



## Arrêt du 18 avril 2023

---

Composition

Claudia Pasqualetto Péquignot (présidente du collège),  
Alexander Misic, Maurizio Greppi, juges,  
Manuel Chenal, greffier.

---

Parties

**Chemins de fer fédéraux suisses CFF Infrastructure,**  
Rue de la Gare de triage 5, 1020 Renens VD,  
représentée par  
Maître Benoît Carron, Bonnard Lawson,  
Route du Grand-Lancy 2,  
Case postale,  
1211 Genève 26,  
recourante,

contre

**A. \_\_\_\_\_,**  
(...),  
représenté par  
Maître Lea Baracchini, Lenz & Staehelin,  
Route de Chêne 30,  
1211 Genève 6,  
intimés,

**Commission fédérale d'estimation du 1er  
arrondissement,**

c/o Cédric-Laurent Michel,  
Cour de Justice,  
Place du Bourg-de-Four 1,  
Case postale 3108,  
1211 Genève 3,  
autorité inférieure.

---

Objet

expropriation; indemnités suite à une expropriation.

**Faits :****A.**

La parcelle n° [1] de la commune de (...), d'une surface de (...) m<sup>2</sup>, est une dépendance pour ½ chacune des parcelles n° [2] et n° [3] sises aux adresses (...). La parcelle n° [1] comprend un parking de surface et supporte l'entrée du garage souterrain des parcelles n° [2] et n° [3] ainsi que deux niveaux de sous-sol. Elle est grevée d'une servitude de non bâtir en faveur des fonds dominants et de (...). La parcelle n° [1] renferme une paroi moulée de soutènement.

La parcelle n° [4] de la commune de (...), d'une surface de (...) m<sup>2</sup>, dépend pour ¼ de la parcelle n° [1]. La parcelle n° [4] supporte notamment le chemin d'accès au parking de surface situé sur la parcelle n° [1]. Elle est grevée d'une servitude de non-bâtir en faveur de (...).

Les parcelles n° [2] et n° [3] sont détenues par deux copropriétés distinctes, composées de plusieurs dizaines de copropriétaires chacune (ci-après : les copropriétaires ou expropriés).

Ces différentes parcelles sont situées en zone 3 de construction.

**B.**

**B.a** Le 6 mars 2006, les Chemins de fer fédéraux suisses CFF SA (ci-après : l'expropriante) et la République et Canton de Genève ont déposé une demande d'approbation des plans auprès de l'Office fédéral des Transports (ci-après : l'OFT) pour le projet ferroviaire Cornavin Eaux Vives-Annemasse (ci-après : CEVA). Ce projet présentait sur 77 % de son tracé des installations en sous-sol et, à l'exception de deux ponts à construire, des aménagements des lignes existantes.

**B.b** Par décision du 5 mai 2008, l'OFT a approuvé, avec charges, les plans du CEVA. La décision de l'OFT accorde à la recourante le droit d'exproprier les propriétaires concernés selon les plans d'emprises et les tableaux des droits à exproprier. Elle prescrit que les demandes d'indemnités présentées au cours de la mise à l'enquête seront transmises à la Commission fédérale d'estimation du 1<sup>er</sup> arrondissement (ci-après : l'autorité inférieure).

**B.c** Les recours interjetés contre cette décision ont été rejetés par le Tribunal administratif fédéral qui a, par arrêt A-3713/2008 du 15 juin 2011, confirmé l'approbation des plans du CEVA. Les recours au Tribunal fédéral ont été rejetés en date du 15 mars 2012.

**C.**

**C.a** Le 29 octobre 2019, l'expropriante a saisi l'autorité inférieure d'une requête visant à estimer le montant de l'indemnité due aux expropriés pour la constitution d'une servitude de superficie pour tunnel ferroviaire, d'une servitude de restriction au droit de bâtir en sous-sol et d'une servitude de tolérance d'exploitation ferroviaire sur les dépendances n° [1] et [4]. Ces servitudes sont nécessaires du fait que les parcelles en cause sont traversées par le tunnel principal du projet CEVA dans lequel s'effectue la circulation des trains.

**C.b** Le 24 février 2021, l'autorité inférieure a tenu une séance de conciliation lors de laquelle les expropriés ont sollicité d'être indemnisés à raison des servitudes sur leurs parcelles.

**C.c** Par observations du 29 avril 2021, les expropriés ont conclu principalement à l'octroi d'une indemnité d'expropriation d'un montant de 1'633'156 francs pour l'inscription du groupe des trois servitudes imposées, sous suite de frais et dépens.

**D.**

Par décision du 30 juin 2022, l'autorité inférieure a partiellement admis les conclusions des expropriés, leur a octroyé une indemnité globale de 77'000 francs pour la constitution par expropriation d'une servitude de superficie pour tunnel ferroviaire, d'une servitude de restriction au droit de bâtir et d'une servitude de tolérance d'exploitation ferroviaire sur leurs parcelles, a mis à la charge de l'expropriante les frais de la procédure et a condamné celle-ci à verser aux expropriés la somme de 3'000 francs à titre de dépens.

En substance, l'autorité inférieure a estimé que l'entrave à la construction d'un second-sol sur les dépendances n° [1] et n° [4] résultant des servitudes de superficie et de restriction au droit de bâtir dépréciait la valeur de ces parcelles et donnait ainsi droit à indemnisation. L'autorité a en revanche nié que la servitude de tolérance d'exploitation ferroviaire entraînât une quelconque moins-value des parcelles en cause dès lors que les valeurs d'immission étaient respectées.

**E.**

L'expropriante (aussi : la recourante) a formé recours, le 1<sup>er</sup> septembre 2022, contre cette décision devant le Tribunal administratif fédéral. Elle conclut à ce que la décision attaquée soit annulée et à ce qu'il soit constaté qu'elle ne doit verser aux expropriés aucune indemnité, à titre subsidiaire

à ce que la cause soit renvoyée à l'autorité inférieure pour nouvelle décision.

En bref, l'expropriante, qui invoque la violation du droit d'être entendue et une appréciation erronée des faits, considère que la valeur retenue pour le calcul d'une indemnité ne repose sur aucune méthode objective et clairement motivée, que rien ne permettrait de supposer que les immeubles pourraient être surélevés, que la construction de parkings en sous-sol ne serait en tous les cas pas rentable et qu'une telle construction est purement hypothétique.

**F.**

Par courrier du 19 octobre 2019, l'autorité inférieure est restée sur sa position.

**G.**

Par mémoire de réponse du 31 octobre 2022, les expropriés (ci-après les intimés) ont conclu au rejet du recours.

Ils ont notamment fait valoir que les servitudes entravaient l'exploitation de leurs sous-sols et ont contesté le calcul de rentabilité proposé par l'expropriante.

**H.**

Dans ses observations finales du 2 décembre 2022, l'expropriante a maintenu l'ensemble de ses conclusions.

**I.**

Les arguments avancés de part et d'autre au cours de la présente procédure seront repris plus loin dans la mesure où cela s'avère nécessaire.

**Droit :**

**1.**

**1.1** Le Tribunal administratif fédéral est compétent pour statuer sur le présent recours (art. 31, 32, 33 let. f de la loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal administratif fédéral [LTAF, RS 173.32], art. 5 de la loi fédérale du 20 décembre 1968 sur la procédure administrative [PA, RS 172.021] et art. 77 al. 1 de la loi fédérale du 20 juin 1930 sur l'expropriation [LEx, RS 711]).

**1.2** La qualité pour recourir doit être reconnue à la recourante (art. 48 al. 1 PA, en lien avec 78 al. 1 LEx). Les autres conditions de recevabilité sont en outre respectées (art. 11 al. 1, 50 al. 1, 52 al. 1 et 63 al. 4 PA).

**1.3** Le recours est par conséquent recevable.

## **2.**

**2.1** Le Tribunal vérifie d'office les faits constatés par l'autorité inférieure (art. 12 PA), sous réserve du devoir de collaborer des parties (art. 13 PA). Il applique le droit d'office, sans être lié par les motifs invoqués (art. 62 al. 4 PA), ni par l'argumentation juridique développée dans la décision entreprise (ATAF 2015/23 consid. 2, arrêt du TAF A-953/2016 du 30 août 2017 consid. 1.4.2). Il se limite en principe aux griefs soulevés et n'examine les questions de droit non invoquées que dans la mesure où les arguments des parties ou le dossier l'y incitent (ATF 135 I 91 consid. 2.1 ; arrêt du TF 4A\_627/2015 du 9 juin 2016 consid. 1.2 ; ATAF 2016/18 consid. 3 et réf. cit. ; arrêt du TAF A-471/2020 du 20 décembre 2021 consid. 2.1).

**2.2** En sa qualité d'autorité de recours, le Tribunal dispose d'une pleine cognition (art. 49 PA). Il fait cependant preuve d'une certaine retenue dans l'exercice de son pouvoir d'examen lorsque la nature des questions qui lui sont soumises l'exige, singulièrement lorsque leur analyse nécessite des connaissances spéciales, notamment techniques, que l'autorité inférieure, dotée d'un large pouvoir d'appréciation, est mieux à même de mettre en œuvre et d'apprécier (ATF 135 II 296 consid. 4.4.3, 133 II 35 consid. 3 ; ATAF 2012/23 consid. 4, 2008/23 consid. 3.3 ; MOSER/BEUSCH/KNEUBÜHLER, *Prozessieren vor dem Bundesverwaltungsgericht*, 2<sup>ème</sup> éd. 2013, n<sup>os</sup> 2.154 ss ; BENJAMIN SCHINDLER, in : *Kommentar zum Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren*, 2<sup>ème</sup> éd. 2019, art. 49 PA n<sup>os</sup> 3 ss et 9). En principe, les éléments techniques retenus par les instances spécialisées ne sont vérifiés quant à leur contenu – et l'autorité judiciaire ne s'en écarte – que lorsqu'il existe de sérieux motifs pour cela (arrêts du TAF A-552/2016 du 3 juillet 2018 consid. 3, A-4998/2015 du 17 novembre 2016 consid. 1.6.2). En l'occurrence, on se trouve bien dans un tel cas de figure. L'autorité inférieure dispose d'un important pouvoir d'appréciation pour fixer le montant de l'indemnité, en particulier sur les questions techniques. Elle est d'ailleurs composée – hormis son président et ses suppléants – de membres appartenant à différents groupes de professions et disposant des connaissances techniques, linguistiques et locales nécessaires à

l'estimation (art. 59 al. 6 de la LEx; arrêt du TAF A-4923/2017 du 3 juillet 2018 consid. 3).

### **3.**

L'objet du litige consiste à déterminer si c'est à juste titre que l'autorité inférieure a alloué une indemnité globale d'un montant de 77'000 francs aux intimés à raison des trois servitudes (servitudes de superficie, de restriction du droit à bâtir et d'exploitation ferroviaire) sur les parcelles n° [1] et n° [4].

Concrètement, l'autorité inférieure a estimé que les servitudes de superficie et de restriction du droit à bâtir dépréciaient les parcelles en cause, ce qui est contesté par l'expropriante. En revanche, l'autorité a nié que la constitution de la servitude d'exploitation ferroviaire entraînât une perte de valeur desdites parcelles, ce qui n'est plus litigieux à ce stade de la procédure.

### **4.**

**4.1** La révision de la LEx du 19 juin 2020 est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2021 (RO 2020 4085 ; FF 2018 4817). Conformément à l'al. 1 des dispositions transitoires de la modification du 19 juin 2020, les procédures d'expropriation ouvertes avant l'entrée en vigueur de cette modification sont terminées sous le régime de l'ancien droit, sous réserve de modifications du règlement des émoluments pour la période suivant l'entrée en vigueur de la modification. La présente procédure a été ouverte avant le 1<sup>er</sup> janvier 2021, de sorte que la LEx dans sa version avant l'entrée en vigueur de la modification du 19 juin 2020 est applicable en l'espèce.

**4.2** La loi fédérale sur l'expropriation régit l'exercice du droit d'expropriation pour des travaux qui sont dans l'intérêt de la Confédération ou d'une partie considérable du pays, ainsi que pour d'autres buts d'intérêt public reconnus par une loi fédérale (art. 1 LEx). La Confédération peut exercer elle-même le droit d'expropriation ou le conférer à des tiers (art. 2 LEx).

**4.3** L'expropriation ne peut avoir lieu que moyennant indemnité pleine et entière (art. 16 LEx). L'indemnité doit placer l'exproprié dans une situation économiquement équivalente à celle dont il aurait bénéficié sans expropriation. Elle ne doit ainsi pas conduire à un appauvrissement ou à un enrichissement de l'exproprié (ATF 95 I 453 consid. 2 et 93 I 554 consid. 3 ; arrêt du TAF A-6928/2015 du 2 décembre 2017 consid. 3.1). Selon l'art. 19 LEx, doivent ainsi être pris en considération tous les préjudices subis par l'exproprié en raison de la suppression ou de la

diminution de ses droits. L'indemnité comprend notamment la pleine valeur vénale du droit exproprié (let. a), en cas d'expropriation partielle, le montant dont est réduite la valeur vénale de la partie restante (let. b), ainsi que le montant de tous autres préjudices subis par l'exproprié, en tant qu'ils peuvent être prévus, dans le cours normal des choses, comme une conséquence de l'expropriation (let. c). Elle comprend, en outre, en cas d'expropriation partielle d'un immeuble ou de plusieurs immeubles dépendant économiquement les uns des autres, le montant dont est réduite la valeur vénale de la partie restante (art. 19 let. a, b et c LEx).

**4.4** Le versement d'une indemnité est ainsi soumis à trois conditions cumulatives : l'atteinte à un droit, la réalisation d'un dommage et l'existence d'un rapport de causalité adéquate entre les deux (arrêt du TAF A-6928/2015 précité consid. 3.4 et A-1359/2013 du 5 juin 2014 consid. 4.1 ; PIERMARCO ZEN-RUFFINEN/CHRISTINE GUY-ECABERT, Aménagement du territoire, construction, expropriation, 2001, n° 1137). La perte de la valeur vénale du bien-fonds n'est ainsi pas compensée lorsqu'elle aurait eu lieu, malgré tout, en l'absence d'expropriation. A cet égard, une simple probabilité ou attente, fondée sur des considérations conjoncturelles ou économiques, ou sur des prévisions futures sans fondement précis, ne suffit pas à rattacher une perte de la valeur vénale à l'expropriation (ZEN-RUFFINEN/GUY-ECABERT, op. cit., n° 1138).

**4.5** L'estimation de la valeur vénale doit tenir compte dans une juste mesure de la possibilité de mieux utiliser l'immeuble (art. 20 al. 1 LEx). L'estimation de la valeur vénale des immeubles doit tenir compte des servitudes existant lors du dépôt du plan d'expropriation, usufruits exceptés, ainsi que des baux à loyer et à ferme annotés au registre foncier (art. 21 al. 1 LEx). Si d'autres droits personnels, tels que des droits de préemption, d'emption et de réméré, sont annotés au registre foncier, l'indemnité accordée aux ayants droit en conformité de l'art. 23 est portée en déduction (art. 21 al. 2 LEx). En cas d'expropriation partielle, il n'est pas accordé d'indemnité de dépréciation pour la partie restante, lorsque la dépréciation se trouve compensée par des avantages particuliers résultant de l'entreprise de l'expropriant. Par contre, il est tenu compte du dommage résultant de la perte ou de la diminution d'avantages influant sur la valeur vénale et que la partie restante aurait, selon toute vraisemblance, conservés s'il n'y avait pas eu d'expropriation (art. 22 LEx).

**4.6** Pour le calcul de l'indemnité, les servitudes n'ayant pas de valeur vénale en soi au sens de l'art. 19 let. a LEx, l'indemnité d'expropriation doit être déterminée selon les règles de l'expropriation partielle de l'art. 19

let. b LEx. L'indemnité pleine et entière à verser au propriétaire du fonds grevé au sens de l'art. 16 LEx correspond alors à la dépréciation de la partie restante. Il s'agit de compenser la différence entre la valeur vénale qu'avait le bien-fonds sans les servitudes et sa valeur avec (ATF 131 II 458 consid. 3.3 et 129 II 420 consid. 3.1.1 ; arrêt du TAF A-1359/2013 du 5 juin 2014 consid. 4.3.2). L'indemnité due pour la constitution des servitudes est ainsi appelée à couvrir la moins-value que la parcelle subit, comme terrain constructible, en raison des restrictions à son utilisation, par exemple en sous-sol (ATF 122 II 246 consid. 4).

Pour fixer l'indemnité due en raison des servitudes, il faut donc tout d'abord déterminer la valeur vénale de la parcelle sans la constitution des servitudes, évaluer la dépréciation qu'entraînent celles-ci sur cette valeur et encore estimer s'il subsiste un dommage résiduel (arrêt du TAF A-552/2016 du 3 juillet 2018 consid. 6.3). La possibilité d'une utilisation meilleure du bien exproprié que celle qui en est faite doit également être retenue (art. 20 al. 1 LEx), lorsqu'elle paraît non seulement plausible, mais hautement vraisemblable dans un proche avenir ; des possibilités purement théoriques ou de vagues projets de meilleure utilisation ne suffisent pas (ATF 129 II 470 consid. 6, 114 Ib 321 consid. 3, 113 Ib 39 consid. 4b et 112 Ib 531 consid. 3).

**4.7** Il ressort de la jurisprudence qu'une atteinte au droit de construire jusqu'à une profondeur atteignant deux niveaux de sous-sol donne en principe droit à indemnisation, même si l'exproprié ne peut faire état d'un projet concret de meilleure utilisation de son bien, à tout le moins lorsque la parcelle n'est pas bâtie (ATF 122 II 246 consid. 4 ; arrêts du TAF A-552/2016 et A-648/2016 du 3 juillet 2018 consid. 6.1, 6.2.2 et 6.3 et A-4111/2020 du 16 septembre 2021, confirmé par arrêt du TF 1C\_662/2021 du 17 février 2023). En revanche, une entrave à la construction d'un troisième niveau de sous-sol sur une parcelle déjà bâtie ne donne en principe pas droit à une indemnité lorsque l'exproprié ne peut démontrer l'existence d'un projet concret et avancé de meilleure exploitation de sa parcelle (arrêt du TAF A-2600/2018 et A-2698/2018 du 1<sup>er</sup> mai 2021 consid. 5.3.4.1). Dans tous les cas, un examen individualisé tenant compte de l'ensemble des particularités du cas d'espèce est nécessaire.

**4.8** En sa qualité d'autorité spécialisée composée d'experts, la CFE dispose d'un large pouvoir d'appréciation pour déterminer l'indemnité due (consid. 2.2). La CFE peut notamment développer sa propre méthode afin d'estimer la valeur vénale des parcelles concernées, pour autant qu'elle soit objective et apte à saisir les particularités de l'espèce (ATF 138 II

77 consid. 3.1 et 6). La latitude de jugement dont jouit l'autorité ne la dispense pas de motiver son appréciation. Bien au contraire, pour se prémunir de tout arbitraire, le devoir de motivation doit être proportionnel à la marge de manoeuvre conférée à l'autorité administrative (arrêt du TAF A-4923/2017 consid. 7.2.2).

**4.9** La date déterminante pour le calcul est celle de l'audience de conciliation (*dies aestimandi* ; art. 19bis aLEx), les dispositions transitoires de la modification du 19 juin 2020 précisant que les procédures d'expropriation ouvertes avant l'entrée en vigueur de la modification (le 1<sup>er</sup> janvier 2021) sont terminées sous le régime de l'ancien droit (consid. 4.1).

## **5.**

**5.1** Dans la décision attaquée, l'autorité inférieure a fixé une indemnité globale due en raison de la constitution des différentes servitudes en cause sur les dépendances n° [1] et n° [4].

Constatant que les servitudes de superficie et de restriction au droit de bâtir empêchaient la construction d'un second sous-sol sur ces dépendances, l'autorité inférieure a estimé qu'une indemnité était due aux expropriés, quand bien même ceux-ci n'avaient fait état d'aucun projet concret de meilleure utilisation desdites parcelles. A cet égard, l'autorité inférieure a relevé que les bâtiments principaux, sis sur les fonds dominants n° [2] et n° [3], pourraient être surélevés et que les nouveaux logements ainsi créés nécessiteront des places de parking supplémentaires qui, sans les servitudes, pourraient prendre place en sous-sol des dépendances (consid. 6.1 infra).

Pour calculer le montant de l'indemnité, l'autorité inférieure a multiplié le nombre de m<sup>2</sup> total couvert par l'assiette des servitudes par le prix au m<sup>2</sup> du terrain, arrêté à 2'200 francs, puis par un coefficient de dépréciation fixé à 5% devant tenir compte des contraintes préexistantes affectant les dépendances (consid. 6.1.1 - 6.1.3 infra).

**5.2** L'expropriante fait valoir que la construction d'un parking au deuxième niveau du sous-sol des dépendances ne serait pas rentable, les coûts de construction dépassant les revenus pouvant raisonnablement être escomptés. Dès lors que lesdits sous-sols ne peuvent de toute façon pas être valorisés, les expropriés ne subissent en réalité aucun dommage du fait de l'imposition des servitudes. Par ailleurs, la surélévation des bâtiments sis sur les fonds dominants permettant la création de nouveaux

logements, laquelle justifierait la construction de places de stationnement supplémentaires en sous-sol des dépendances, serait purement théorique. Aucune étude résultant du dossier n'accréditerait la faisabilité, technique et juridique, d'un tel projet. Finalement, le prix du m<sup>2</sup>, arrêté à 2'200 francs, serait excessif ; il ne résulterait en outre pas d'une méthode objective et clairement motivée ; enfin, dans d'autres causes, l'autorité a fixé, pour les mêmes parcelles, un prix au m<sup>2</sup> différent, ce qui ne serait pas compréhensible.

**5.3** Les expropriés relèvent que l'exploitation du sous-sol est techniquement possible à l'endroit de l'assiette des servitudes. Ils contestent le calcul proposé par l'expropriante duquel il ressort que la construction d'un parking au second sous-sol des dépendances ne serait pas rentable. Ce calcul ne prendrait pas en compte le fait que la construction du deuxième sous-sol interviendrait en même temps que la construction du premier, ce qui réduirait les coûts. Aussi, la surélévation du bâtiment sis sur le fond dominant et la création de nouveaux logements permettraient de dégager des revenus supplémentaires pouvant absorber les coûts de construction en sous-sol des dépendances. L'expropriante n'aurait en outre pas considéré que les places de parking créées sur les dépendances pourraient être louées sur le long terme. Enfin, les expropriés pourraient vouloir se réserver l'usage de place de parking supplémentaires même s'ils n'en tireraient aucun profit (consid. 6.1.4 infra).

## **6.**

**6.1** En l'espèce, les servitudes de superficie et de restriction au droit de construire en sous-sol affectent les dépendances n° [1] et n° [4] dans une mesure non négligeable. En effet, l'assiette horizontale desdites servitudes est de (...) m<sup>2</sup> sur la dépendance n° [1] dont la surface totale est de (...) m<sup>2</sup>. Il n'est pas contesté que lesdites servitudes empêchent la construction d'un second sous-sol. Concernant la parcelle n° [4], l'entier de sa surface, à savoir (...) m<sup>2</sup>, est couvert par l'assiette horizontale desdites servitudes. Cette parcelle ne comprend aucun sous-sol ; si les servitudes n'empêchent pas la construction d'un premier niveau de sous-sol, elles font en revanche obstacle à celle d'un second. Conformément à la jurisprudence rappelée plus haut (consid. 4.7), c'est à juste titre que l'autorité inférieure a retenu que l'impossibilité de construire un second sous-sol sur ces parcelles justifiait, sur le principe, l'allocation d'une indemnité aux expropriés même si ceux-ci ne pouvaient faire état d'aucun projet concret de meilleure utilisation de leurs parcelles, en l'occurrence des sous-sols des dépendances. A ce stade du raisonnement, il est indifférent de savoir si les immeubles sis sur les fonds dominants (parcelles n° [2] et n° [3]) pourraient

véritablement être surélevés ou si des restrictions d'ordre technique et/ou juridique y feraient obstacle.

**6.1.1** Pour calculer l'indemnité due en raison de l'atteinte au droit de construire en sous-sol sur les dépendances, l'autorité inférieure a multiplié le prix au m<sup>2</sup> du terrain, arrêté à 2'200 francs, par la surface couverte par l'assiette des servitudes, soit au total 700 m<sup>2</sup> (en tenant compte des quotes-parts). L'autorité inférieure a ensuite estimé que l'entrave à la construction d'un second sous-sol, compte tenu notamment des contraintes préexistantes qui affectent lesdites dépendances, occasionnait une moins-value de 5% de la valeur des surfaces grevées. Elle a ainsi arrêté le montant de l'indemnité à :  $2'200 \times 700 \times 5\% = 77'000$  francs. Ce calcul appelle les remarques suivantes.

**6.1.2** Concernant le prix du terrain au m<sup>2</sup>, arrêté à 2'200 francs tant pour les fonds dominants que pour les dépendances, l'autorité n'a pas expliqué comment elle a abouti à ce montant. Elle a simplement énuméré certains facteurs, soit le fait que les parcelles considérées sont situées en ville, dans un quartier recherché mais le long d'une artère à grand trafic et à proximité des commerces et des transports publics. L'autorité n'a en revanche pas indiqué quelle méthode elle avait appliqué ni comment elle avait pondéré ou utilisé les facteurs précités. Cela ne ressort pas davantage de l'expertise du 29 novembre 2021 réalisée par la CFE. Tant l'expropriante que les expropriés en ont fait le reproche à l'autorité dans leur recours respectifs. Dans sa réponse du 19 octobre 2022, l'autorité inférieure a laconiquement indiqué que "le prix du m<sup>2</sup> avait été calculé en fonction de la densité conformément aux méthodes applicables pour les terrains bâtis". Toutefois, l'autorité n'a pas précisé de quelles méthodes il s'agissait ni n'a expliqué comment elle est passée de l'indice de densité au prix du m<sup>2</sup>. A cela s'ajoute que, dans deux causes parallèles (CFE [...] et [...]) où la parcelle n° [4], dépendantes pour  $\frac{1}{4}$  de deux autres fonds dominants, a également dû être estimée, un prix au m<sup>2</sup> différent a été retenu – à savoir une fois 2'500 francs et une autre fois 2'700 francs – par l'autorité inférieure, laquelle n'a jamais expliqué cette différence d'estimation. En ces circonstances, le Tribunal n'est pas en mesure de contrôler la manière dont l'autorité inférieure a procédé. Si celle-ci, composée d'experts, dispose d'un certain pouvoir d'appréciation dans ce domaine, cela ne la dispense pas de motiver clairement la manière dont elle l'a exercé. Bien au contraire, pour se prémunir de tout arbitraire, le devoir de motivation est d'autant plus important que la marge de manœuvre conférée à l'autorité administrative est grande (consid. 4.8). Il en résulte que la cause doit être renvoyée à l'autorité inférieure afin qu'elle explique selon quelle méthode elle a arrêté

le prix du terrain, au besoin qu'elle procède à une nouvelle estimation de celui-ci.

**6.1.3** L'autorité inférieure a estimé que l'entrave à la construction d'un deuxième sous-sol sur les dépendances occasionne une dépréciation de 5% de la valeur des surfaces impactées par l'assiette des servitudes. L'autorité n'a pas véritablement expliqué comment elle a abouti à ce pourcentage de dépréciation. Elle s'est limitée à dresser, entre parenthèse, une liste de facteurs qu'elle a pris en considération, à savoir : "multiples copropriétaires, état de dépendance, servitude de droit privé, rentabilité aléatoire, etc.". Dès lors que la cause doit être renvoyée à l'autorité inférieure (consid. 6.1.2), celle-ci aura l'occasion de motiver davantage ce point.

En particulier, elle expliquera, fût-ce brièvement, ce qui l'a amené à retenir "une rentabilité aléatoire". S'il est admissible, face à l'incertitude de certains paramètres, de conclure à une rentabilité aléatoire, l'autorité doit au moins brièvement le justifier. L'autorité devra expliquer concrètement quel type de construction aurait pu prendre place en sous-sol des dépendances – non seulement en considération de la législation topique mais également des spécificités techniques des parcelles –, dès lors que la rentabilité de places de stationnement n'est pas la même que celle d'autres locaux, tels des caves ou des entrepôts. Si la CFE admet que la construction d'un parking est juridiquement possible (abstraction faite de la trop hypothétique surélévation du bâtiment sis sur le fond dominant et des nouveaux besoins en place de stationnement qui pourraient en résulter), elle devra encore préciser si les particularités concrètes des parcelles concernées n'y font pas obstacles. A cet égard, elle indiquera, en sa qualité d'autorité spécialisée, si la qualité du terrain des parcelles considérées et/ou la paroi moulée de soutènement bordant l'assiette des servitudes grevant la parcelle n° [1] ont une incidence sur la faisabilité, cas échéant la rentabilité, de la construction d'un parking au deuxième niveau du sous-sol. L'autorité précisera également si la configuration de la parcelle n° [4] peut véritablement accueillir un parking. Il semble en effet que la largeur de cette parcelle, qui ne ressort pas précisément du dossier, est inférieure à 7 mètres (estimation du Tribunal réalisée sur la base de la pièce n° 8 produite par l'expropriante dans son recours du 1<sup>er</sup> septembre 2022). En ces circonstances, la possibilité de construire un parking souterrain ne semble pas réaliste. Si l'autorité inférieure devait effectivement nier que cela fût possible mais simultanément admettre que d'autres locaux (caves ou entrepôts par exemple) puissent, eux, y être construits, elle devra alors également intégrer ce nouveau paramètre et préciser brièvement son

éventuelle incidence sur l'estimation de la rentabilité du sous-sol desdites parcelles. Si un certain schématisme apparaît inévitable, l'autorité doit au moins expliciter son raisonnement. Si l'autorité inférieure devait conclure avec un haut degré de certitude – soit en tenant compte d'une marge d'erreur raisonnable – à ce que les coûts prévisibles des constructions objectivement envisageables sur les dépendances sont clairement plus élevés que les revenus escomptés, il faudrait alors nier que les expropriés subissent un dommage.

Enfin, l'autorité devra indiquer tous les critères qu'elle a retenu pour fixer le pourcentage de dépréciation – l'emploi du terme "etc" figurant dans la décision attaquée laissant entendre que des critères non explicités ont été utilisés à cette fin – et expliquer brièvement la manière dont elle en a tenu compte, fût-ce de manière très schématique.

**6.1.4** L'argument des expropriés selon lequel ils pourraient souhaiter se réserver des places de parking supplémentaires même si l'opération devait d'emblée se révéler déficitaire, de sorte qu'ils auraient en tout état de cause droit à une indemnisation, apparaît dicté par les seuls besoins de la cause. Les expropriés n'ont jamais démontré ni même seulement allégué qu'ils avaient effectivement besoin de places de stationnement supplémentaires. Or, selon l'expérience de la vie, la construction, en sous-sol, de places de parking superflues, qui occasionne des coûts importants et qui ne peut être rentabilisée, même à terme, ne sera jamais entreprise. Les expropriés n'apportent d'ailleurs aucun élément accreditant un tant soit peu une volonté contraire.

**6.2** Il résulte de ce qui précède que la décision attaquée est annulée et la cause renvoyée à l'autorité inférieure pour instruction complémentaire et nouveau prononcé au sens des considérants.

## **7.**

Conformément aux art. 114 al. 1 et 115 al. 1 LEx, les frais causés par la procédure devant l'autorité inférieure, y compris les dépens alloués à l'exproprié, sont généralement supportés par l'expropriant.

Il en va de même pour les frais causés par la procédure devant le Tribunal administratif fédéral, y compris les dépens alloués à l'exproprié (art. 116 al. 1 LEx).

**7.1** Concernant les frais et dépens de la procédure de première instance, l'expropriante n'a contesté ni leur fixation ni leur répartition. Par

conséquent, il faut admettre que le règlement des frais et dépens de la procédure de première instance n'est pas litigieux. Il devrait en tout état de cause être confirmé.

**7.2** Concernant les frais et dépens relatif à la procédure par devant le Tribunal de céans, il n'y a pas lieu de déroger au principe énoncé à l'art. 116 al. 1 LEx, selon lequel – en dérogation à l'art. 63 PA – il appartient à l'expropriante de supporter les frais de procédure. Ceux-ci sont fixés par le Tribunal de céans à 2'000 francs et mis à charge de l'expropriante. Ils sont prélevés sur l'avance de frais équivalente fournie par cette dernière le 26 septembre 2022. Une indemnité de dépens, fixée à 1'500 francs, mis à charge de l'expropriante, est allouée aux expropriés.

(dispositif à la page suivante)

**Par ces motifs, le Tribunal administratif fédéral prononce :**

**1.**

Le recours est partiellement admis au sens des considérants.

**2.**

La décision (...) du 30 juin 2022 de la Commission fédérale d'estimation est annulée et l'affaire est renvoyée à cette autorité pour instruction complémentaire et nouveau prononcé au sens des considérants.

**3.**

Les frais de procédure de 2'000 francs sont mis à la charge de l'expropriante et prélevés sur l'avance de frais déjà versée par elle d'un montant équivalent.

**4.**

Une indemnité de dépens de 1'500 francs est allouée aux expropriés à la charge de l'expropriante.

**5.**

Le présent arrêt est adressé à l'expropriante, aux expropriés et à l'autorité inférieure.

L'indication des voies de droit se trouve à la page suivante.

La présidente du collège :

Le greffier :

Claudia Pasqualetto Péquignot

Manuel Chenal

**Indication des voies de droit :**

La présente décision peut être attaquée devant le Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14, par la voie du recours en matière de droit public, dans les trente jours qui suivent la notification (art. 82 ss, 90 ss et 100 LTF). Ce délai est réputé observé si les mémoires sont remis au plus tard le dernier jour du délai, soit au Tribunal fédéral soit, à l'attention de ce dernier, à La Poste Suisse ou à une représentation diplomatique ou consulaire suisse (art. 48 al. 1 LTF). Le mémoire doit être rédigé dans une langue officielle, indiquer les conclusions, les motifs et les moyens de preuve, et être signé. La décision attaquée et les moyens de preuve doivent être joints au mémoire, pour autant qu'ils soient en mains de la partie recourante (art. 42 LTF).

Expédition :

Le présent arrêt est adressé :

- à la recourante (Acte judiciaire)
- à l'intimé (Acte judiciaire)
- à l'autorité inférieure (n° de réf. [...] ; Acte judiciaire)