



Cour I

A-3823/2022, A-4174/2022

Arrêt du 18 avril 2023

Composition

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

Parties

A. _____,

(...)

représentée par

Maître Lucien Lazzarotto, Siegrist & Lazzarotto, avocats,

Quai des Bergues 23,

1201 Genève,

Expropriée, recourante 2, intimée 1,

contre

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,

Expropriante, recourante 1, intimée 2,

**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; indemnité.

Faits :**A.**

A. _____ (ci-après : l'expropriée) est propriétaire de la parcelle n° [1] de la commune de (...), d'une surface de (...) m², sise aux adresses (...). Dépendent de cette parcelle pour 45/100^{ème} la parcelle n° [2], d'une surface de (...) m², soit (...) m², et pour 1/4 la parcelle n° [3], d'une surface de (...) m², soit (...) m². Ces parcelles sont situées en zone 3 de construction.

La parcelle n° [1] supporte un immeuble d'habitation de sept étages sur rez plus attique ; l'immeuble comporte également deux niveaux de sous-sol contenant des locaux techniques, caves, abris et parking. La parcelle n° [2] supporte l'entrée du garage commun des parcelles n° [1] et n° [4] ainsi qu'un niveau de sous-sol. Cette parcelle renferme un rideau de palplanches et des parois moulées qui ne sont pas dus au projet de l'expropriante. La parcelle n° [3] supporte notamment le chemin d'accès à la parcelle n° [1]. Elle est grevée d'une servitude de non-bâtir en faveur de (...).

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^{er} arrondissement (ci-après : l'autorité inférieure). La décision est devenue définitive en date du 15 mars 2012.

C.

C.a Le 1^{er} octobre 2019, l'expropriante a saisi l'autorité inférieure d'une requête visant à estimer le montant de l'indemnité due à l'expropriée 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. Ces servitudes sont dues au tracé du tunnel de Champel sous les parcelles susmentionnées.

C.b Le 24 février 2021, l'autorité inférieure a tenu une séance de conciliation lors de laquelle l'expropriée a sollicité d'être indemnisée à raison de ces servitudes.

C.c Par observations du 19 avril 2021, l'expropriée a conclu principalement à l'octroi d'une indemnité d'expropriation équivalant à 30% de la valeur vénale de la parcelle n° [1], sous suite de frais et dépens.

D.

Par décision du 30 juin 2022, l'autorité inférieure a partiellement admis les conclusions de l'expropriée, lui a octroyé une indemnité globale de 107'730 francs pour la constitution d'un groupe de trois servitudes (servitudes de superficie pour tunnel ferroviaire, de restriction au droit de bâtir et de tolérance d'exploitation ferroviaire) sur la parcelle n° [1], fond dominant, ainsi que sur ses dépendances, soit les parcelles n° [2] et n° [3], a mis à la charge de l'expropriante les frais de la procédure et a condamné celle-ci à verser à l'expropriée la somme de 1'200 francs à titre de dépens.

En substance, l'autorité inférieure a estimé que les servitudes de superficie et de restriction au droit de bâtir entravaient la construction d'un second sous-sol sur les dépendances et dépréciaient ainsi leur valeur, de sorte qu'une indemnité correspondante devait être allouée à l'expropriée. En revanche, l'autorité a nié que lesdites servitudes occasionnent une moins-value du fond dominant. Concernant la servitude de tolérance d'exploitation ferroviaire, l'autorité a estimé qu'elle n'entraînait la dépréciation d'aucune des trois parcelles, dès lors que les valeurs d'immission étaient respectées.

E.

L'expropriante, recourante 1 et intimée 2, (par simplification, ci-après uniquement : l'expropriante) a formé recours, le 1^{er} septembre 2022, contre cette décision devant le Tribunal administratif fédéral. Elle conclut à l'annulation de la décision et à ce qu'il soit constaté qu'elle ne doit verser à l'expropriée 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 acte du 19 septembre 2022, l'expropriée, recourante 2 et intimée 1, (par simplification, ci-après uniquement : l'expropriée) a saisi le Tribunal d'un recours joint à l'encontre de la décision du 30 juin 2022. Elle conclut, à titre principal, à son annulation et à ce que l'expropriante soit condamnée à lui verser une indemnité d'au minimum 1'215'750 francs pour l'imposition des servitudes de superficie et de restriction au droit de bâtir ainsi qu'une indemnité supplémentaire d'au minimum 948'000 francs pour compenser les effets futurs de la servitude de tolérance ferroviaire.

L'expropriée pour sa part se plaint d'une appréciation erronée des faits en ce que l'autorité de première instance n'aurait pas calculé l'indemnité en se basant sur tous les faits pertinents et qu'elle n'aurait pas utilisé les bonnes bases et méthodes de calcul ; elle invoque également que l'indemnité aurait dû comprendre également une indemnité à raison de la servitude d'exploitation ferroviaire en raison de nuisances dont elle affirme qu'elles seront ou pourraient devenir plus importantes. Enfin, elle invoque la violation du droit d'être entendue en ce que l'autorité de première instance n'aurait pas suffisamment motivé le taux de 5% appliqué pour calculer la perte de valeur du bien.

G.

Par ordonnance du 21 septembre 2022, le Tribunal a prononcé la jonction du recours de l'expropriante du 1^{er} septembre 2022 et du recours joint de l'expropriée du 19 septembre 2022.

H.

Par courrier du 19 octobre 2022, l'autorité inférieure a précisé que le prix du m² avait été calculé en fonction de la densité conformément aux méthodes applicables pour les terrains bâtis. Pour le reste, elle s'est référée à sa décision du 30 juin 2022.

I.

Par mémoire de réponse du 1^{er} novembre 2022, l'expropriante a conclu au rejet du recours joint de l'expropriée.

J.

Dans ses observations finales du 5 décembre 2022, l'expropriée a persisté dans ses conclusions.

Pour déterminer l'indemnité d'expropriation, l'expropriée a précisé qu'en plus des différentes méthodes déjà préconisées dans son recours joint du 19 septembre 2022, il serait également admissible d'appliquer un pourcentage de dépréciation de 20% aux seules surfaces directement impactées par l'assiette des servitudes de superficie et de restriction au droit de bâtir, pour autant que le prix du terrain soit réévalué à 4'062 francs/m².

K.

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 tant à l'expropriante qu'à l'expropriée (art. 48 al. 1 PA, en lien avec l'art. 78 al. 1 et 2 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 de l'expropriante du 1^{er} septembre 2022 et le recours joint de l'expropriée du 19 septembre 2022 sont, par conséquent, recevables.

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^{ème} éd. 2013, n^{os} 2.154 ss ; BENJAMIN SCHINDLER, in : Kommentar zum Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren, 2^{ème} éd. 2019, art. 49 PA n^{os} 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 107'730 francs à l'expropriée à raison des trois servitudes (servitudes de superficie, de restriction du droit à bâtir et d'exploitation ferroviaire) sur le fond dominant, soit la parcelle n° [1], et ses dépendances, soit les parcelles n° [3] et n° [2].

4.

4.1 La révision de la LEx du 19 juin 2020 est entrée en vigueur le 1^{er} 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^{er} 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^{er} 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^{er} 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 à raison de la constitution des différentes servitudes sur la parcelle n° [1], fond dominant, ainsi que sur ses dépendances, soit les parcelles n° [2] et n° [3].

Constatant que les servitudes de superficie et de restriction au droit de bâtir empêchaient la construction d'un second sous-sol sur les dépendances, l'autorité inférieure a estimé qu'une indemnité était due à l'expropriée, quand bien même celle-ci n'avait fait état d'aucun projet concret de meilleure utilisation desdites parcelles. A cet égard, l'autorité inférieure a relevé que le bâtiment principal, sis sur le fond dominant, pourrait être surélevé 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 m² total couvert par l'assiette des servitudes par le prix au m² du terrain, arrêté à 2'700 francs, puis par un coefficient de dépréciation fixé à 5% devant tenir compte des contraintes préexistantes affectant les dépendances (consid. 6.1.1 - 6.1.4 infra).

L'autorité inférieure a en revanche nié que l'imposition des servitudes de superficie et de restriction au droit de bâtir dépréciât le fond dominant (consid. 6.2 infra).

Concernant la servitude de tolérance d'exploitation ferroviaire grevant l'entier des trois parcelles, l'autorité inférieure a également nié que son imposition occasionnât une quelconque moins-value (consid. 6.3 infra).

5.2 L'expropriante fait valoir que la construction d'un parking au deuxième niveau de 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 du bâtiment sis sur le fond dominant permettant la création de nouveaux logements, laquelle justifierait la construction de places de parking 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 m², arrêté à 2'500 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 m² différent, ce qui ne serait pas compréhensible.

5.3 L'expropriée fait valoir que l'entrave à la construction d'un parking en second sous-sol des dépendances déprécie non seulement ces dernières mais également le fond dominant. A cet égard, elle argumente que la création de logements supplémentaires sur le fond dominant justifierait la construction de places de parking en sous-sol des dépendances, ce qui ne serait plus possible en raison de la constitution des servitudes. Ainsi, l'expropriée subirait une perte du fait que les nouveaux logements créés sur le fond dominant devraient être mis sur le marché sans place de parking, soit à un prix réduit. Par ailleurs, l'indemnité arrêtée par la CFE se fonderait sur un prix au m² du terrain trop faible, résultant d'une méthode non explicitée. Quant au pourcentage de dépréciation retenu de 5%, il ne serait pas motivé ; il devrait en outre être appliqué à la valeur de l'ensemble des immeubles en cause qui forment un tout, soit au fond dominant et à

ses dépendances, et non pas aux seules surfaces de terrain couvertes par l'assiette des servitudes de superficie et de restriction du droit à bâtir.

6.

6.1 En l'espèce, les servitudes de superficie et de restriction au droit de construire en sous-sol grèvent les dépendances n° [2] et n° [3] dans une mesure non négligeable. En effet, l'assiette horizontale desdites servitudes est de (...) m² sur la dépendance n°[2] dont la surface totale est de (...) m². Cette parcelle comprend déjà un niveau de sous-sol dont l'exploitation n'est pas entravée par les servitudes en cause ; en revanche, ces dernières empêchent la construction d'un second niveau de sous-sol. Concernant la parcelle n°[3], l'entier de sa surface, à savoir (...) m², 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 à l'expropriée même si celle-ci ne pouvait faire état d'aucun projet concret de meilleure utilisation de ses parcelles, en l'occurrence des sous-sols des dépendances. A ce stade du raisonnement, il est indifférent de savoir si l'immeuble sis sur le fond dominant (parcelle n° [1]) pourrait véritablement être surélevé 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 m² du terrain, arrêté à 2'700 francs, par la surface couverte par l'assiette des servitudes, soit au total (...) m² (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 : ([nb de m² couvert par les servitudes] x 2'700 x 5% = 107'730 francs. Ce calcul appelle les remarques suivantes.

6.1.2 Concernant le prix du terrain au m², arrêté à 2'700 francs tant pour le fond dominant que pour ses 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, à l'abris des nuisances et à proximité des commerces et des transports publics. L'autorité n'a en revanche pas

indiqué quelle méthode elle avait appliquée ni comment elle avait pondéré ou utilisé les facteurs précités. Cela ne ressort pas davantage de l'expertise du 24 novembre 2021 réalisée par la CFE. Tant l'expropriante que l'expropriée 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 m² 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 m². A cela s'ajoute que, dans une cause parallèle (CFE [...]) où les parcelles n°[3] et n° [2], dépendantes pour respectivement $\frac{1}{4}$ et $\frac{55}{100}$ ^{ème} d'une autre parcelle, ont également dû être estimées, un prix au m² différent a été retenu – à savoir 2'500 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 a indemnisé le nombre de m² couvert par l'assiette des servitudes (en tenant compte des quotes-parts). Dès lors que cette surface se confond avec la surface rendue effectivement inutilisable par la constitution des servitudes, ce point ne souffre pas la critique.

Le point de vue de l'expropriée selon lequel il faudrait indemniser la surface totale des trois parcelles réunies (le fond dominant et ses dépendances), au motif qu'elles forment économiquement un tout, n'est pas soutenable. En effet, les parties des parcelles qui continuent à être pleinement exploitables et dont la constructibilité n'est pas affectée par les servitudes en cause ne subissent aucune moins-value et ne sauraient donner lieu à indemnisation.

6.1.4 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 ; cf. consid. 6.2.2 ci-après), elle devra encore préciser si les particularités concrètes des parcelles concernées n'y font pas obstacle. A cet égard, elle indiquera, en sa qualité d'autorité spécialisée, si la qualité du terrain et/ou le rideau de palplanches et les parois moulées se trouvant en sous-sol de la parcelle n°[2] 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° [3] 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°9 produite par l'expropriante dans son recours du 1^{er} 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. 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 l'expropriée subisse 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.

6.2 Si l'autorité inférieure a admis que les servitudes de superficie et de restriction au droit de bâtir déprécient les dépendances n°[3] et n° [2], elle a en revanche nié qu'elles diminuent la valeur vénale du fond dominant, soit la parcelle n°[1].

6.2.1 L'assiette horizontale desdites servitudes empiète sur le coin sud-est du fond dominant à raison de (...) m², soit moins de 3% de la surface totale de dite parcelle. En outre, à cet endroit, elle laisse subsister, en profondeur, un espace exploitable de 5,3 m. Par ailleurs, cette parcelle, qui supporte un bâtiment de 7 étages plus attiques, contient déjà deux niveaux de sous-sol dont l'exploitation n'est aucunement remise en cause par lesdites servitudes. En ces circonstances, c'est à raison que l'autorité inférieure a nié que lesdites servitudes, qui n'entravent aucune véritable possibilité de construire ni l'exploitation des constructions existantes, occasionnent une perte de valeur du fond dominant.

6.2.2 L'expropriée ne conteste pas que les servitudes de superficie et de restriction au droit de bâtir n'entravent, en soi, ni la possibilité de construire sur le fond dominant ni l'exploitation des infrastructures existantes. L'expropriée reproche en revanche à l'autorité inférieure de ne pas lui avoir alloué d'indemnité pour la prétendue perte de valeur du fond dominant occasionnée par l'impossibilité d'exploiter un deuxième niveau de sous-sol sur les dépendances. L'expropriée argumente que le bâtiment de 7 étages sis sur le fond dominant pourrait être surélevé. Les nouveaux logements ainsi créés nécessiteraient la création de places de parc supplémentaires, et donc l'utilisation du sous-sol des dépendances afin de les transformer en parking souterrain, ce qui n'est plus possible à la suite de l'imposition des servitudes. L'expropriée réclame ainsi une indemnité pour la perte de la marge bénéficiaire qui aurait été générée par les appartements et les places de stationnement dont la construction est rendue impossible par les servitudes ou, alternativement, pour la décote locative des futurs appartements résultant de leur mise sur le marché sans place de stationnement.

Le dommage dont se prévaut l'expropriée est ici trop conjectural et abstrait pour pouvoir être considéré comme établi et donner lieu à indemnisation.

En premier lieu, la matérialisation de ce dommage présupposerait l'existence de logements supplémentaires. Or, ceux-ci n'existent pas en l'état et l'expropriée ne prétend aucunement qu'elle avait le projet d'en créer. En outre, cette surélévation apparaît comme une possibilité purement théorique dont la concrétisation est très improbable. En effet, la surélévation dudit bâtiment nécessiterait également au moins celle du bâtiment adjacent sis sur la parcelle voisine n° [4] (ce que l'expertise du 24 novembre 2021 indique également), laquelle est détenue par plusieurs copropriétaires dont l'accord unanime serait nécessaire. En outre, les immeubles voisins ont tous 7 étages, de sorte qu'il n'apparaît de loin pas acquis qu'une surélévation dudit bâtiment soit autorisée. En ces circonstances, le dommage dont se prévaut l'expropriée est purement conjectural. Il résulte d'un procédé qui consiste à concevoir abstraitement le projet le plus rentable économiquement possible, sans égard à sa plausibilité, afin de valoriser la parcelle au maximum de ses possibilités, et à exiger d'être indemnisée pour l'entrave à la réalisation de ce projet hypothétique invoqué seulement au moment du présent litige. Cette manière de faire n'est pas admissible et reviendrait à faire presque systématiquement de l'expropriation une aubaine pour l'exproprié. Certes et ainsi qu'on l'a vu ci-avant (consid. 4.7 et 6.1), l'imposition d'une servitude qui entrave l'utilisation des deux premiers niveaux de sous-sol d'une parcelle peut, sur le principe, donner lieu à indemnisation sans même que l'expropriée ait besoin de faire état d'un projet concret visant à l'exploitation de cette partie de sa parcelle, à tout le moins lorsque cette dernière n'est pas ou peu construite. Toutefois, dans ce cas, l'exploitation du sous-sol est directement entravée, en ce sens que l'assiette de la servitude grève le sous-sol d'emblée inexploitable. Ici, l'expropriée se prévaut d'un dommage qui résulterait de la répercussion de cette servitude sur l'exploitation de logements non construits ni même envisagés sur la parcelle adjacente, soit le fond dominant, lequel est en outre déjà construit, puisqu'il supporte déjà un bâtiment locatif de 7 étages plus attiques, assorti de places de parc, soit une installation cohérente qui produit des loyers relativement élevés à dire d'expertise. Il résulte de ce qui précède que c'est à juste titre que l'autorité inférieure, dans le calcul de l'indemnité, n'a pas pris en considération une très hypothétique moins-value de la parcelle n° [1] occasionnée par les servitudes grevant les dépendances n° [3] et n° [2].

6.3 L'expropriée reproche à l'autorité inférieure d'avoir injustement écarté toute indemnisation pour l'imposition de la servitude de tolérance ferroviaire en invoquant que l'utilisation actuelle de la ligne CEVA ne violait pas les valeurs limites d'immission applicables. L'expropriée fait valoir que la servitude de tolérance ferroviaire ne prévoit pas de restrictions relatives

à l'utilisation des infrastructures CEVA, de sorte qu'il ne serait nullement exclu qu'à l'avenir, celles-ci soient également utilisées pour le déplacement de marchandises au moyen de wagons d'anciennes générations qui sont beaucoup plus bruyants.

Ainsi, l'expropriée ne conteste pas que les valeurs limites d'immission soient en l'état respectées, mais craint que l'expropriante utilise dans le futur les infrastructures CEVA pour le transport de marchandise au moyen d'anciens véhicules bruyants. Or, de deux choses l'une. Soit l'usage futur craint par l'expropriée, purement hypothétique à ce stade, entraînera un dépassement des valeurs limites, en violation du droit positif, auquel cas l'expropriée pourra exiger le respect des règles en la matière. Soit lesdites valeurs seront respectées et il est alors d'emblée exclu d'allouer de ce chef une indemnité à l'expropriée. Par conséquent, c'est à raison que l'autorité inférieure a exclu toute indemnité en raison de l'imposition de la servitude de tolérance d'exploitation ferroviaire. A titre superfétatoire, on observera que l'expropriante a produit un document de l'OFT datant de mai 2020 et qui rappelle que la Suisse a interdit la circulation de wagons bruyants en 2020, que les véhicules suisses sont déjà assainis, que les nouveaux wagons ne peuvent être homologués dans l'Union européenne que s'ils sont silencieux et que, pour les wagons étrangers plus anciens encore non assainis, les valeurs limites équivalent à une interdiction de circuler. Ainsi, les craintes de l'expropriée reposent sur des conjectures peu réalistes et dépourvues de fondements concrets.

6.4 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. L'expropriée a, quant à elle, notamment conclu à ce qu'une indemnité de dépens lui soit allouée, sans revendiquer aucun montant déterminé. Or, l'autorité

inférieure lui a déjà alloué une indemnité de dépens. 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 à l'expropriée.

(dispositif à la page suivante)

Par ces motifs, le Tribunal administratif fédéral prononce :

1.

Les recours de l'expropriante (recourante 1 / intimée 2) et de l'expropriée (recourante 2 / intimée 1) sont 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 à l'expropriée à la charge de l'expropriante.

5.

Le présent arrêt est adressé à l'expropriante, à l'expropriée 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 l'expropriante / recourante 1 / intimée 2 (acte judiciaire)
- à l'expropriée / recourante 2 / intimée 1 (acte judiciaire)
- à l'autorité inférieure (n° de réf. [...] ; acte judiciaire)