



---

Cour I  
A-552/2016, A-648/2016

## Arrêt du 3 juillet 2018

---

Composition

Jérôme Candrian (président du collège),  
Kathrin Dietrich, Claudia Pasqualetto Péquignot, juges,  
Valérie Humbert, greffière.

---

Parties

**Chemins de fer fédéraux suisses CFF SA,**  
acquisitions et ventes-région ouest,  
Avenue de la Gare 43, Case postale 345, 1001 Lausanne,  
représentés par Maître Benoît Carron,  
recourants 1 et intimés 2,

contre

A. \_\_\_\_\_,

B. \_\_\_\_\_,

les deux représentés par Maître Jean-Marc Siegrist,  
1201 Genève,  
intimés 1 et recourants 2,

et

**Commission fédérale d'estimation du 1er  
arrondissement,** Adresse postale :  
M. Cédric-Laurent Michel, Vice-président,  
Cour de justice, case postale 3108, 1211 Genève 3,  
autorité inférieure.

---

Objet

Expropriation (emprise définitive ; constitution d'une servi-  
tude personnelle de non bâti, d'une servitude de superficie

---

pour tunnel ferroviaire et d'une servitude de tolérance d'exploitation ferroviaire).

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

A.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_ ont acquis par succession en 1988 les trois parcelles n° (1), (2) et (3) du cadastre de la commune de Genève, section C.\_\_\_\_ sises entre le chemin X.\_\_\_\_\_, l'avenue Y.\_\_\_\_\_, la rue W.\_\_\_\_\_ et la route de Z.\_\_\_\_\_, au droit du futur tunnel de Champel (projet CEVA).

La parcelle n° (1), d'une surface de 678 m<sup>2</sup>, supporte trois bâtiments à destination de garages à voitures actuellement loués. Située en zone 3 de construction, elle est grevée d'une servitude de restriction au droit de bâtir, d'une servitude de hauteur de construction et d'une servitude de restriction d'affectation au profit des fonds n° (...), d'une servitude de restriction au droit de bâtir et d'une servitude de hauteur de construction, au profit du fonds n° (...).

La parcelle n° (2), d'une surface de 3'490 m<sup>2</sup>, supporte cinq garages à voitures et une station-service, loués. S'y trouvait également un atelier de mécanique (bâtiment F100) qui a été détruit afin de pouvoir démarrer le chantier ferroviaire Cornavin-Eaux-Vives-Annemasse (CEVA). L'aménagement sur cette parcelle d'un parking de 42 places avait été autorisé le 4 août 1976 par le Département des travaux publics du canton de Genève "à titre précaire" "vu l'emplacement du tracé de raccordement ferroviaire". Ce caractère précaire a été mentionné au registre foncier (RF) qui précise qu'il "devra être supprimé à la première réquisition des pouvoirs publics, sans indemnité quelconque de la part de ceux-ci".

La parcelle n° (3), d'une surface de 100 m<sup>2</sup>, supporte deux garages à véhicules, loués.

Ces deux dernières parcelles ont été classées en zone ferroviaire à une date qui n'a pas été précisément établie. Aucune indemnité n'aurait été versée aux propriétaires suite à ce déclassement. Auparavant, elles se trouvaient en zone à bâtir ordinaire et avaient fait l'objet, en 1928, d'inscription de plusieurs servitudes de restriction au droit de bâtir temporaires, prolongées en 1959, en faveur des CFF et de l'Etat de Genève, avant d'être radiées en 1973.

**B.**

Par décision du 5 mai 2008, l'Office fédéral des transports (OFT) a approuvé les plans du projet CEVA et accordé aux CFF et à l'Etat de

Genève le droit d'exproprier les propriétaires concernés, parmi lesquels figurent A.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_ pour les parcelles susmentionnées, selon les plans d'emprise et les tableaux des droits à exproprier. Cette décision a été confirmée tant par le Tribunal administratif fédéral (arrêt A-3713/2008 du 15 juin 2011 in: ATAF 2012/23) que par le Tribunal fédéral (arrêt 1C\_342/2011, 1C\_343/2011, 1C\_344/2011 et 1C\_348/2011 du 15 mars 2012).

### **C.**

**C.a** Au terme d'une procédure en estimation ouverte le 28 février 2012, la Commission fédérale d'estimation du 1<sup>er</sup> arrondissement (CFE), par décision du 7 janvier 2013, notifiée le 11 février 2013, a condamné les CFF à verser à A.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_ la somme de 208'407 francs à titre d'indemnité d'expropriation, dont 66'300 francs pour l'emprise définitive sur une partie (663 m<sup>2</sup>) de la parcelle (2) – soit 100 francs le m<sup>2</sup> – et 142'107 francs pour le bâtiment démoli qui abritait l'atelier. S'y ajoutaient 53'700 francs pour la constitution de servitudes de non bâtir à raison d'une assiette de 3'090 m<sup>2</sup> sur la parcelle n° (2), de 60 m<sup>2</sup> sur la parcelle (3) et de 222 m<sup>2</sup> sur la parcelle n° (1). Elle a refusé toute indemnisation, d'une part, pour la constitution de servitudes de tolérance d'exploitation ferroviaire et de superficie pour tunnel ferroviaire, au motif qu'elles n'avaient pas d'autre impact que celui relatif à la restriction de bâtir, et, d'autre part, pour l'expropriation des droits de voisinage, la décision d'approbation des plans de l'OFT excluant expressément ce dernier chef d'indemnité. Les frais de la procédure et les dépens ont été mis à la charge de l'expropriant.

**C.b** Tant les CFF (recours du 13 mars 2013) que A.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_ (par recours joint du 26 mars 2013) ont entrepris cette décision par devant le Tribunal administratif fédéral. Par arrêt du 5 juin 2014, la Cour de céans a admis partiellement le recours des CFF et le recours joint de A.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_, dans la mesure où elle a annulé la décision litigieuse et renvoyé la cause à la CFE (cf. arrêt A-1359/2013 du 5 juin 2014, publié très partiellement [consid. 2] aux ATAF 2014/35). Le Tribunal administratif fédéral (ci-après : le Tribunal) a constaté qu'il n'était pas en mesure de contrôler les calculs effectués par l'autorité inférieure, faute pour elle d'avoir utilisé une méthode d'évaluation claire dont il était possible de retracer le raisonnement. Il a donc enjoint l'autorité inférieure à exposer précisément, dans sa nouvelle décision, les méthodes qu'elle appliquera au calcul de l'indemnité d'expropriation et, s'il y a lieu de procéder par analogie, de motiver les

éléments qui gouverneront ses choix ; au besoin, elle diligentera également une expertise pour évaluer les prix des parcelles. Le Tribunal n'est pas entré en matière sur les conclusions de A.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_ ayant trait à une indemnisation pour les nuisances liées au chantier et pour les éventuels dommages futurs.

**D.**

**D.a** Reprenant l'examen de la cause, l'autorité inférieure a ordonné, le 6 mars 2015, l'expertise de la valeur des parcelles de A.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_ et commis à cette fin en qualité d'experts, en accord avec les parties qui ont pu préalablement soumettre leurs questions, D.\_\_\_\_\_ et E.\_\_\_\_\_, architectes et experts-immobiliers.

**D.b** Dans leur expertise datée du 20 août 2015, les experts ont relevé qu'il n'existe pas de statistique permettant une estimation comparative pertinente de la valeur des parcelles concernées. Appliquant une approche méthodologique basée sur la détermination de la valeur du terrain à partir de l'état locatif, ils ont estimé la valeur des parcelles n° (2) et (3) à 642 francs/m<sup>2</sup> et celle de la parcelle n° (1) à 2'775 francs/m<sup>2</sup>. En substance, les experts ont également exprimé l'avis que l'inscription des trois groupes de servitudes n'affecterait pas les valeurs vénales des biens-fonds considérés.

**D.c** Par plis du 5 octobre 2015, les parties ont fait chacune part de leurs observations au sujet de l'expertise, formulant les deux des critiques différentes à son endroit.

**D.d** Par décision du 15 décembre 2015, l'autorité inférieure a condamné les CFF à verser à A.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_ la somme de 512'724 francs. Retenant la méthode de la valeur locative appliquée par les experts, elle l'a corrigée en excluant du calcul les loyers issus des places de parc se situant sur la partie de la parcelle n° (2) soumises à l'emprise définitive. Rappelant que ces places de parc avaient été autorisées à titre précaire et devaient être supprimées à la première réquisition sans indemnité, l'autorité inférieure, après avoir soustrait la valeur locative de ses places, a fixé le prix au m<sup>2</sup> pour l'ensemble de la parcelle à 559 francs et octroyé une indemnité de 370'617 francs pour l'emprise définitive de 663 m<sup>2</sup>, somme à laquelle s'ajoute l'indemnité non contestée de 142'107 francs pour le bâtiment déjà démolé qui abritait l'atelier. Pour le surplus, l'autorité inférieure a observé que, selon les experts, le solde de la parcelle n° (2) ne subissait pas de moins-value du fait de l'amputation de la surface de 663

m<sup>2</sup>. Aucune indemnité n'a été allouée pour la constitution des trois servitudes sur les trois parcelles. Les frais de la procédure et les dépens ont été mis à la charge de l'expropriant.

## **E.**

**E.a** Par acte du 28 janvier 2016, les CFF (recourants 1/intimés 2 ; les expropriants), dûment représentés, interjettent recours par devant le Tribunal administratif fédéral à l'encontre de cette décision, concluant à sa réforme dans le sens que l'indemnité à laquelle ils sont condamnés soit réduite à 175'257 francs et qu'aucune indemnité de procédure ne soit allouée à A.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_ (cause A-552/2016). Les CFF reprochent uniquement à la décision attaquée d'avoir arrêté à 559 francs la valeur au m<sup>2</sup> de la partie de la parcelle n°(2) soumise à l'emprise définitive. Selon eux, l'application de la méthode choisie à un cas d'expropriation partielle, comme celui de l'espèce, conduit à un enrichissement des expropriés incompatible avec le principe de l'équivalence économique de la situation patrimoniale posé par la Constitution et par la loi. A l'appui de leur grief, ils exposent les différentes méthodes envisageables pour déterminer la valeur vénale d'un immeuble, concluant à une indemnité de 50 francs le m<sup>2</sup> *in casu*.

**E.b** A.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_ (intimés 1/recourants 2 ; les expropriés), agissant par l'entremise de leur avocat, déposent également recours le 1<sup>er</sup> février 2016 par devant le Tribunal administratif fédéral à l'encontre de cette décision, concluant à son annulation uniquement en ce qu'elle n'octroie aucune indemnité pour la constitution du groupe de trois servitudes personnelles et à ce qu'il leur soit alloué pour l'inscription de ces servitudes sur les parcelles n° (1), (2) et (3) : 263'835 francs pour les servitudes de non-bâti, 263'835 francs pour les servitude de superficie pour tunnel ferroviaire et 376'058 francs pour les servitudes de tolérance d'exploitation ferroviaire (cause A-648/2016). Au chef de l'expropriation des droits de voisinage durant le chantier, ils demandent principalement que les CFF soient condamnés à leur verser la somme de 27'233 francs par an, au titre de réparation des nuisances subies, pendant toute la durée du chantier, sous réserve de montants supérieurs qui seraient fixés par les tribunaux en faveur de leurs locataires et, subsidiairement, à les relever de toute condamnation qui serait prononcée à leur encontre par les autorités judiciaires compétentes si leurs locataires devaient ouvrir action ensuite des nuisances résultant du chantier. Ils concluent encore à ce que leur droit à la réparation des dommages matériels ou imprévisibles, que l'exploitation

du CEVA est susceptible d'occasionner, soit réservé et à ce que les frais et dépens soient mis à la charge des CFF.

**E.c** Par écriture du 24 février 2016, l'autorité inférieure déclare ne pas souhaiter déposer de réponse aux recours et renvoie à la décision attaquée.

**E.d** Dans leur réponse du 7 mars 2016, les intimés 1 concluent au rejet, sous suite de frais et dépens, du recours des recourants 1 et demandent qu'il soit fait droit aux conclusions prises dans leur propre recours du 1<sup>er</sup> février 2016. Ils indiquent à toutes fins utiles ne pas s'opposer à la jonction des deux causes.

**E.e** Dans leur réponse également datée du 7 mars 2016, les intimés 2 concluent au rejet du recours, sous suite de frais, des recourants 2 et à ce qu'ils soient déboutés de toute autre conclusion.

**E.f** Par ordonnance du 17 mars 2016, le Juge instructeur prononce la jonction des causes référencées A-552/2016 et A-648/2016, informant qu'elles seront désormais traitées sous le numéro A-552/2016. Il porte à la connaissance des parties leur réponse respective, les invitant à déposer d'éventuelles observations finales, ce qui est fait par deux plis du 18 avril 2016, les expropriants comme les expropriés persistant intégralement dans leurs conclusions.

Les autres faits, ainsi que les arguments développés par les parties à l'appui de leurs positions respectives, seront repris dans les considérants en droit ci-après, dans la mesure utile à la résolution du litige.

## **Droit :**

### **1.**

Dans son arrêt de renvoi du 5 juin 2014 concernant les mêmes parties et la même autorité dans la même cause, le Tribunal s'est déjà prononcé sur sa compétence et a établi la qualité pour recourir des recourants, si bien qu'il suffit de s'y reporter, le délai et les formes prescrites étant pour le surplus respectés (cf. arrêt du Tribunal administratif fédéral A-1359/2013 du 5 juin 2014 consid. 1).

### **2.**

Au sujet de la recevabilité des recours, il convient également de renvoyer aux principes et dispositions légales exposés dans le précédent

arrêt (cf. ATAF 2014/35 consid. 2), étant précisé que la situation diverge ici seulement dans la mesure où il ne s'agit plus d'un recours et d'un recours joint, mais bien de deux recours déposés dans le délai de l'art. 78 al. 2 LEx. Cependant, s'agissant des conclusions des recourants 2 au sujet de l'atteinte aux droits de voisinage et des éventuels dommages futurs, le Tribunal relève ce qui suit.

## **2.1**

**2.1.1** L'autorité inférieure a statué à la suite de l'arrêt de renvoi du Tribunal administratif fédéral prononcé le 5 juin 2014. Lorsqu'elle statue à la suite d'une décision de renvoi émanant de l'instance supérieure, l'autorité est liée par cet arrêt, qui définit l'objet litigieux, sous réserve d'une modification de l'état de fait. De même, lorsqu'un recours est formé contre une nouvelle décision rendue par l'autorité inférieure à la suite d'un arrêt de renvoi, l'autorité de recours ne revoit en principe pas les questions qui ont déjà été définitivement tranchées (art. 61 al. 1 PA; arrêts du Tribunal administratif fédéral A-4998/2015 du 17 novembre 2016 consid. 1.5.1, A-3465/2015 du 15 septembre 2016 consid. 3, A-5870/2014 du 22 février 2016 consid. 1.3.4, A-5411/2012 du 5 mai 2015 consid. 1.4.1 ; JACQUES DUBEY/JEAN-BAPTISTE ZUFFEREY, Droit administratif général, Bâle, 2014, n. 984 s.). Ce principe découle de la constatation que l'autorité de recours – en l'espèce le Tribunal administratif fédéral – n'est pas autorité de recours contre ses propres décisions et, logiquement, de la hiérarchie des juridictions (cf. arrêt du Tribunal fédéral 5A\_980/2013 du 16 juillet 2014 consid. 4.2.1, publié in : SJ 2014 I 456). Une exception à ce principe peut être admise lorsqu'un changement de jurisprudence a eu lieu dans des affaires présentant un état de fait semblable – ce qui n'est pas le cas en l'espèce –, les motifs de révision demeurant réservés (cf. arrêt du Tribunal administratif fédéral A-973/2015 du 14 décembre 2016 consid. 3.3.4 et les réf. cit.).

**2.1.2** Il découle de ce qui précède que les parties ne peuvent plus faire valoir, dans le cadre de leurs nouveaux recours, les moyens de droit que le Tribunal de céans avait expressément rejetés dans son arrêt de renvoi ou qu'il n'avait pas eu à connaître, les parties ayant omis de les invoquer dans la première procédure de recours, alors qu'elles pouvaient – et devaient – le faire (cf. ATF 111 II 94 consid. 2 ; arrêt du Tribunal fédéral 6B\_588/2012 du 11 février 2013 consid. 3.1 et les réf. cit.).

## **2.2**

**2.2.1** En l'espèce, dans son arrêt de renvoi du 5 juin 2014, le Tribunal avait jugé irrecevable la conclusion des expropriés formulée par recours joint au sujet de l'expropriation des droits de voisinage durant le chantier au motif qu'elle ne formait pas d'unité avec les autres postes de l'indemnité attaquée par le recours principal (cf. ATAF 2014/35 consid. 2, en particulier 2.3.3.2). Cela étant, nonobstant ce motif d'irrecevabilité formel, le Tribunal avait relevé que l'atteinte aux droits de voisinage ne peut de toute manière être constatée que lorsqu'elle a déjà été réalisée et qu'une telle conclusion était, *in casu*, en tous les cas prématurée. Pour les mêmes raisons, il avait également dit que les conclusions du recours joint ayant trait aux éventuels dommages futurs n'avaient pas non plus à être examinées (cf. ATAF 2014/35 consid. 2.3.3.3).

**2.2.2** S'il est vrai que le ch. 2 du dispositif de l'arrêt de renvoi du 5 juin 2014 annule la décision de l'autorité inférieure du 7 janvier 2013, et de ce fait supprime – une décision annulée étant inexistante – les développements de l'autorité inférieure au sujet de l'atteinte aux droits de voisinage, il précise également que l'affaire est renvoyée à dite autorité pour instruction complémentaire et nouveau prononcé au sens des considérants. Ce dispositif doit ainsi être interprété à la lumière des considérants de l'arrêt de renvoi, qui lient le Tribunal de céans (cf. ATF 129 II 286 consid. 4.2 ; égal. décision incidente du Tribunal administratif fédéral du 18 mai 2015 dans la cause A-973/2015 consid. 4.1 [disponible sur internet]). Or, ces considérants, ainsi qu'il vient d'être vu, excluent les chefs de conclusions précités. L'arrêt du 5 juin 2014 est entré en force de chose jugée sans être entrepris devant le Tribunal fédéral, si bien que c'est à bon droit que l'autorité inférieure n'a pas examinée cette question dans sa nouvelle décision puisqu'elle ne constituait plus l'objet du litige, ayant été tranchée définitivement. Partant, les conclusions des recourants 2 à ce sujet sont irrecevables, en tant qu'elles sortent de l'objet du litige, et rejetées si elles doivent être interprétées comme faisant grief à l'autorité inférieure de n'être pas entrée en matière sur ces sujets.

### **3.**

A l'égard de sa cognition, le Tribunal se limitera à rappeler que bien qu'étant au bénéfice d'un plein pouvoir d'examen (cf. art. 49 PA), il ne peut pas de manière générale substituer son propre pouvoir d'appréciation à celui de l'autorité inférieure. Il s'astreint à une certaine retenue dans le contrôle de l'appréciation à laquelle celle-ci a procédé, en particulier lorsque la nature des questions litigieuses qui lui sont soumises

l'exige, singulièrement lorsque leur analyse nécessite des connaissances techniques ou scientifiques spéciales propres à l'autorité inférieure (cf. ATF 135 II 296 consid. 4.4.3, 133 II 35 consid. 3 ; ATAF 2012/23 consid. 4, 2012/18 consid. 5.3, 2008/18 consid. 4; arrêt du Tribunal administratif fédéral A-4998/2015 du 17 novembre 2016 consid. 1.6.2; cf. ANJA MARTINA BINDER, Die Kognition des Bundesverwaltungsgerichts bei Prozessen mit fachtechnischen Fragen, In: Justice - Justiz - Giustizia, 2014/3, p. 5 ss). A cet égard, plus le pouvoir d'appréciation de l'autorité inférieure est important, plus le Tribunal s'en remettra à son appréciation, pour autant bien entendu, qu'elle ait procédé aux contrôles appropriés (cf. ATAF 2010/39 consid. 4.1.4 et réf. cit.). De manière générale, 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. Dans ce contexte, il sied de relever que l'autorité inférieure est d'ailleurs exclusivement composée – hormis son président et ses suppléants – de membres spécialisés en matière d'estimation et devant appartenir à différents groupes professionnels déterminés par la loi (cf. art. 59 al. 2 LEx ; arrêts du Tribunal administratif fédéral A-4998/2015 du 17 novembre 2016 consid. 3 et A-1359/2013 du 5 juin 2014 consid. 3 ).

#### 4.

L'objet de la présente contestation a pour but de déterminer le montant de l'indemnité d'expropriation que les expropriants doivent verser aux expropriés en raison de l'emprise définitive d'une partie de la parcelle n° (2) et pour la constitution d'un groupe de trois servitudes personnelles sur leurs trois biens-fonds. Le Tribunal administratif fédéral a, dans son arrêt de renvoi du 5 juin 2014, exposé en détail les dispositions légales applicables et les critères qui gouvernent le calcul d'une telle indemnité. Il peut donc également y être renvoyé dans la mesure où ils ne sont pas repris dans les considérants suivants. Cela étant dit, il convient, dans un premier temps, d'examiner la méthode utilisée pour déterminer la valeur vénale de la parcelle n° (2) et les critiques des expropriants à cet égard (cf. cf. *infra* consid. 5), puis de vérifier si l'autorité inférieure était en droit de refuser toute indemnisation pour la constitution des servitudes (cf. *infra* consid. 6).

#### 5.

L'indemnisation de l'emprise définitive d'une partie de la parcelle n° (2) suit les principes suivants.

**5.1** En matière d'expropriation, pour déterminer la valeur vénale, plusieurs méthodes sont possibles, telles que la méthode comparative (ou statistique) qui fixe la valeur des immeubles sur la base des prix effectivement payés pour des fonds semblables; la méthode fondée sur la valeur de rendement qui détermine le capital correspondant au revenu actuel de l'objet exproprié; la méthode régressive (ou rétrospective ou déductive) qui détermine la valeur d'un terrain en fonction du rendement qui pourra être obtenu après que des bâtiments auront été édifiés ou encore la méthode fondée sur la situation de l'immeuble (méthode hédoniste). L'utilisation de la méthode statistique est prescrite lorsqu'elle peut être pratiquée car elle permet d'établir le plus sûrement le prix que serait prêt à payer un nombre indéterminé d'acheteurs intéressés sur le marché libre pour le bien-fonds en question (cf. ATF 122 I 168 consid. 3a ; arrêt du Tribunal fédéral A-6674/2014 du 7 décembre 2015 consid. 6.5.1 ; RAPHAËL EGGS, Les "autres préjudices" de l'expropriation, thèse, Fribourg 2013, p. 139 n. marg. 272).

Cela étant, cette méthode donne un résultat correct pour autant que l'on dispose d'un nombre suffisant d'objets présentant des caractéristiques analogues, même si la comparaison n'exige pas que les objets soient complètement identiques quant à leur situation, leur surface, l'état des équipements et les possibilités d'utilisation. En effet, ces différences peuvent être pondérées, cas échéant, par des réductions ou des majorations (cf. ATF 122 I 168 consid. 3a). A défaut, les autres méthodes seront utilisées. Le résultat de l'application d'une méthode peut être aussi vérifié par une autre méthode. Dans certains cas particuliers, il n'est pas rare d'en combiner plusieurs pour arriver au résultat final (cf. ATF 134 II 49 consid. 15.1). La CFE – composée d'experts bénéficiant de compétences spécialisées – dispose d'un large pouvoir d'appréciation dans le choix de la méthode. Elle peut même développer sa propre méthode du moment qu'elle respecte le droit fédéral (cf. ATF 138 II 77 consid. 3.1 et 6), l'important étant d'avoir recours à un moyen objectif et clairement posé pour calculer la valeur vénale et qui se révèle adéquat par rapport à l'objet en question (cf. EGGS, op. cit., n° 373 p. 140).

## **5.2**

**5.2.1** En l'espèce, pour évaluer la valeur des parcelles, les parties se sont accordées tant sur le principe d'une expertise que sur le choix des experts. En application de la jurisprudence précitée, ces derniers ont tout d'abord cherché à connaître la valeur vénale statistique d'un terrain sis en zone ferroviaire en ville de Genève, comparable à la part

de la parcelle n° (2) soumise à emprise définitive (sans tenir compte des places de parc aménagées à titre précaire). A défaut de statistiques, ils ont concentré leurs efforts sur la valeur statistique des terrains sis en ville de Genève qui ne peuvent être affectés qu'à un usage de jardin, sans plus de succès. Ils se sont dès lors penchés sur la valeur vénale statistique des terrains inexploitablement sis en ville de Genève en zone de verdure, là encore en vain. En l'absence de toute statistique permettant une comparaison appropriée, les experts ont défini le prix moyen par m<sup>2</sup> des parcelles (2) et (3) à partir de l'état locatif. Ils ont opté pour cette méthode, tirée de l'ouvrage « L'estimation immobilière » de WOLFGANG NAEGLI et HEINZ WENGER (Genève, 1997 ; cf. ég. HEINZ WENGER/MARK WENGER/WOLFGANG NAEGLI, Der Liegenschaftsbewerter, Zürich-Bâle-Genève, 2009), qu'ils estiment simple et acceptable en lieu et place de méthode dite de la « valeur résiduelle ». Ils sont partis de l'état locatif brut au 30 avril 2012 fourni par les expropriés pour les trois parcelles, soit 320'664 francs/an. Ils ont soustrait l'état locatif réalisé sur la parcelle n°(1) (46'4440 francs) et obtenu la valeur de 274'224 francs (comprenant l'état locatif qui était réalisé sur la partie sur Nord–Est, soumise à emprise définitive). Ils ont ensuite appliqué les critères suivants : classe de centralité 6 (part terrain 42%), taux de capitalisation 5%, facteur de multiplication 8,4 (= 100/5% x 42%) pour aboutir à une valeur du terrain seul de 2'303'482 francs qui, divisée par le nombre de m<sup>2</sup> (3'490 + 100 m<sup>2</sup>), donne 642 francs le m<sup>2</sup>.

L'autorité inférieure, faisant sienne la méthode choisie par les experts, a toutefois considéré qu'au vu de l'arrêt de renvoi du Tribunal, il convenait d'exclure de la valeur locative les loyers issus des places de parc, soit 35'460 francs, se situant sur la partie de la parcelle définitivement expropriée dès lors qu'elles avaient été autorisées à titre précaire. Elle a retenu un prix pour l'ensemble des deux parcelles n° (2) et (3) de 559 francs/m<sup>2</sup>.

**5.2.2** La méthode utilisée par les experts est celle de la classification par centralité (aussi appelée méthode de classes de situation). Déterminée selon la théorie de NAEGLI et améliorée par l'Union suisse des estimateurs USECE, elle permet de comparer les objets entre eux et de déterminer la proportion idéale, pour une incidence foncière, d'un objet entièrement valorisé et normalement entretenu. La méthode de classification par centralité repose sur la constatation – obtenue grâce au dépouillement systématique de nombreuses estimations – que la valeur d'un terrain est en corrélation très étroite autant avec la valeur

globale du bien-fonds qu'avec le rendement locatif annuel, corrélation qui est identique pour tous les biens-fonds dans la même situation (cf. ATF 131 II 458 consid. 5.1 ; UNION SUISSE DES EXPERTS CANTONAUX EN MATIÈRE D'ÉVALUATION DES IMMEUBLES/CHAMBRE D'EXPERTS EN ESTIMATIONS IMMOBILIÈRES/ASSOCIATION SUISSE D'ÉCONOMIE IMMOBILIÈRE, Le manuel suisse de l'estimateur, Aarau 20013, p. 135). Autrement dit, la méthode repose sur l'hypothèse qu'un terrain qui permet un revenu locatif élevé se vend à un prix plus élevé et que le revenu locatif d'un immeuble est d'autant plus élevé que l'immeuble est bien situé (cf. PHILIPPE FAVARGER/PHILIPPE THALMANN, Les secrets de l'expertise immobilière, Lausanne, 5<sup>ème</sup> éd., 2017 p. 243; MARYSE PRADERVAND-KERNEN, La valeur des servitudes foncières et du droit de superficie, Fribourg, 2007, n° 450 p.120). Alors qu'il y avait à l'origine huit classes de situation, la doctrine spécialisée actuelle en distingue dix, avec les clés d'évaluation et les incidences foncières correspondantes (cf. ATF 131 II 458 consid. 5.1 et les réf. citées). Il s'agit donc d'attribuer un immeuble à l'une de ces classes (définir la centralité) au moyen d'une clé d'évaluation qui correspond à plusieurs critères (situation générale, situation par rapport aux transports et aux communications, standard d'équipement et conception, type de bâtiment, situation locale et attrait des environs) pondérés par d'éventuels facteurs d'augmentation ou de réduction (cf. FAVARGER/THALMANN, op. cit., p. 244). Une note est donnée à l'immeuble par rapport à chaque critère et la note moyenne de l'ensemble de ces critères donne la classe de centralité. La valeur du terrain est ensuite établie en fonction de la classe attribuée, par rapport au rendement locatif ou par rapport à la valeur totale du bien-fonds. Par rapport au rendement locatif, la valeur du terrain correspond à un multiple de la classe attribué au bien-fonds et par rapport à la valeur totale du bien-fonds à la classe multiplié par un certain facteur (cf. EGGS, op. cit., n° 382 p. 143-144 ; pour une application pratique : PRADERVAND-KERNEN, op. cit., p. 121).

**5.2.3** Cette méthode a pour but de déterminer la *valeur du terrain*. Vu qu'elle utilise soit le rendement locatif soit la valeur totale du bien-fonds (terrain et bâtiment), elle suppose que le bien-fonds concerné soit bâti ou constructible. Elle peut aussi s'appliquer pour déterminer la valeur non bâtie d'un terrain bâti, sous réserve de la question des avant-terrains (cf. EGGS, op. cit., n° 383 p. 144 ; cf. *infra* consid. 5.4.1). Bien que n'étant pas sans problème, cette méthode présente l'avantage d'obtenir facilement un prix sans aucune donnée du marché (cf. FAVARGER/THALMANN, op. cit., p. 247). Le Tribunal fédéral est toutefois d'avis que cette méthode doit s'appliquer avec prudence, notamment

du fait que l'attribution d'un bien-fonds à une classe repose pour une part importante sur une appréciation subjective (cf. ATF 134 II 49 consid. 15.2, 131 II 458 consid. 5.1, 128 II 74 consid. 5c/bb, 122 I 168 consid. 3a ; EGGS, op. cit., n° 384 p. 145; PRADERVAND-KERNEN, op. cit., n° 452 p. 121 ; pour une analyse critique de la méthode à l'aide d'exemples : FAVARGER/THALMANN, op. cit., p. 243 à 247). Par ailleurs, la Haute Cour a retenu que la méthode de classification par centralité se révèle inadéquate pour déterminer la valeur de petites parties d'un bien-fonds construit (il s'agissait de 3 m<sup>2</sup>, cf. ATF 131 II 458 consid. 5.2).

Malgré ces réserves, cette méthode présente toujours un intérêt dans la pratique, en particulier pour contrôler un résultat obtenu au moyen d'une autre méthode ou lorsque l'absence d'objets comparables ne permet pas la méthode statistique (cf. ATF 131 II 458 consid. 5.1; EGGS, op. cit., n° 387 p. 146). Il convient en tous les cas d'examiner si la méthode d'évaluation est appropriée eu égard aux particularités de l'objet à exproprier (cf. ATF 128 II 74 consid. consid. 5c/bb).

**5.3** Au cas d'espèce, les recourants 1 contestent tout d'abord le choix de la méthode utilisée qu'ils estiment inadéquate pour les expropriations partielles d'un immeuble où, comme en l'espèce pour la parcelle n° (2), les expropriés ne sont privés d'aucun rendement ni d'aucune possibilité d'usage.

**5.3.1** Ce raisonnement ne saurait être suivi dans la mesure même où il prétend que la parcelle n'a aucun rendement indemnisable. En effet, contrairement à ce que soutiennent les recourants 1, il y a lieu de tenir compte de la situation juridique de la parcelle concernée, laquelle se trouve en zone ferroviaire. La zone ferroviaire est, selon l'art. 19 al. 5 de la loi genevoise d'application du 4 juin 1987 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLAT, RS-GE L 1 30), une zone à bâtir destinée aux installations, voies de chemin de fer, gares et activités liées à l'exploitation ferroviaire. La construction de bâtiments et d'installations qui ne sont pas liés à l'exploitation ferroviaire, notamment ceux situés en dessus des voies de chemin de fer, est subordonnée à l'adoption préalable d'un plan localisé de quartier (PLQ). Il s'en suit que si la zone ferroviaire est une zone à bâtir soumise à des restrictions, elle n'en reste pas moins une zone à bâtir. Il est vrai qu'en l'espèce, il n'y a aucune chance qu'un PLQ, préalable indispensable à tout projet de construction qui n'est pas destiné à l'exploitation ferroviaire,

voit le jour, à tout le moins sur les 663 m<sup>2</sup> concernés par l'expropriation définitive, *et ce précisément en raison du projet des expropriants.*

**5.3.2** Il faut rappeler dans ce contexte que les parcelles n°(2) et (3), autrefois classées en zone de construction, avaient été grevées, de longue date, de servitudes personnelles de restriction de bâtir (possibilité d'élever que des constructions légères, telles que garages, hangar, etc., à l'exclusion de maisons d'habitation ou villas), cela dans le but de permettre la réalisation du projet du CEVA (appelé à l'époque projet de raccordement La Praille – Les Eaux-Vives). Conclues en 1927 par l'hoirie alors propriétaire, en faveur des recourants 1, et renouvelées en 1959 par F. \_\_\_\_\_ (nouveau propriétaire et père des intimés 1), ces servitudes n'avaient qu'un caractère temporaire et sont venues à échéance le 31 décembre 1973 (cf. annexe 1 à la requête en estimation des CFF du 13 janvier 2012, pce 1 dossier CFE). En effet, selon le cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière du canton de Genève (consultable sous <https://ge.ch/terecadastre/>), les parcelles ont été déclassées en zone ferroviaire en 1961, si bien que les servitudes en faveur des CFF devenaient inutiles puisque les restrictions qu'elles imposaient étaient devenues de droit public par le changement d'affectation. Aux dires des expropriants, le déclassement s'est fait sans versement d'indemnité, mais avec la possibilité de continuer à exploiter les biens-fonds (cf. ch. 4 de la requête en estimation des CFF du 13 janvier 2012, pce 1 dossier CFE). En 1976, l'autorisation de construire un parking sur la parcelle n° (2) (précisément sur la partie concernée par l'emprise définitive) avait été délivrée à titre précaire en raison de « l'emplacement du tracé du raccordement ferroviaire » (annexe 1 à la requête en estimation des CFF du 13 janvier 2012, pce 1 dossier CFE).

**5.3.3** Le Tribunal constate donc que *c'est en raison du projet pour lequel ils sont expropriés* que les intimés 1 sont limités dans leur possibilité d'exploiter leur bien-fonds, dans la mesure, bien entendu, de son classement actuel en zone ferroviaire. En effet, en l'absence de projet du CEVA, les expropriés pourraient continuer à tirer profit des locations des places de parc. Certes, l'aménagement de celles-ci avait été autorisé à titre précaire. Cela étant, leur suppression intervient précisément pour permettre la réalisation du projet des expropriants. Il est donc erroné de déduire de la situation, ainsi que le font les recourants 1, que la partie de la parcelle expropriée n'a aucun rendement indemnisable. Il faut rappeler que, selon les parties qui sont d'accord sur ce point, les intimés 1 ont déjà subi une moins-value non indemnisée au moment

du déclassement. Si le Tribunal n'a pas à compenser cette moins-value (cf. arrêt du Tribunal administratif fédéral A-1359/2013 du 5 juin 2014 consid. 5.2), il ne serait juridiquement pas correct de ne pas tenir compte du contexte et d'exclure les m<sup>2</sup> soumis à l'emprise définitive du calcul du rendement actuel de la parcelle opéré dans le but d'évaluer sa valeur vénale. L'estimation de la valeur de celle-ci doit certes englober les normes de droit public qui définissent les possibilités d'utilisation du bien-fonds (cf. ATF 143 III 532 consid. 2.3) – ce qui est le cas à suivre les calculs des experts –, mais elle doit se fonder sur ces possibilités d'utilisation existantes *avant* la réalisation du projet justifiant l'expropriation. Or, à tenir le raisonnement des recourants 1, cela reviendrait à rebours à considérer le rendement de la parcelle *une fois* le projet réalisé et les places de parc détruites. Il s'en suit qu'il n'est pas possible d'admettre, à l'instar des recourants 1, que la partie de la parcelle expropriée n'a aucun rendement.

**5.4** Les recourants 1 sont également d'avis que la méthode de classification ne peut pas être utilisée en l'espèce, faute pour la partie expropriée d'être bâtie, car elle aboutit à un enrichissement des expropriés, « ou alors seulement en appliquant la méthode des avant-terrains ».

**5.4.1** Par « avant-terrain » (« Vorgartenland »), on comprend habituellement une partie d'un bien-fonds située entre un bâtiment et une route, dans le secteur d'alignement. Cette portion de terrain n'est en soi pas constructible et n'est pas susceptible d'être vendue séparément (cf. arrêts du Tribunal fédéral 1C\_446/2016 du 3 janvier 2017 consid. 5.3, 1C\_207/2016 du 3 septembre 2016 consid. 3.3, 1C\_239/2012 du 7 septembre 2012 consid. 5.3.2; EGGS, op. cit., n° 388 p. 146 ; HEINZ HESS/HEINRICH WEIBEL, Das Enteignungsrecht des Bundes, Band I, Berne 1986, art. 19 n° 106). Toute partie d'un bien-fonds se situant en bord de route ne constitue par un avant-terrain.

**5.4.2** En l'espèce, le périmètre concerné, bordé au nord par l'avenue Théodore-Weber n'en revêt pas les caractéristiques. Cette portion de terrain est tout à fait constructible ; elle supportait d'ailleurs, jusqu'à il y a peu, un atelier de mécanique (bâtiment F100) détruit dans la perspective du projet du CEVA et pour l'indemnisation duquel les parties sont d'accord, les intimés 1 ayant autorisé la prise de possession anticipée des droits sur leurs parcelles malgré la différence d'appréciation quant à leur valeur. Pour cette même raison, il est erroné de soutenir qu'elle n'est pas bâtie ; si elle ne l'est plus, c'est que le bâtiment

F100 a été démolie de manière anticipée en vue du projet des expropriants. La méthode des avant-terrains n'est donc pas applicable telle quelle dans ce cas de figure. A cela s'ajoute que si tel devait être le cas, cela ne réduirait encore pas la valeur du m<sup>2</sup> à 50 francs comme le prétendent les recourants 1. Un abattement d'une telle ampleur reviendrait à indemniser le terrain à moins de 10% de la valeur de la parcelle sans circonstances singulières justifiant que l'on s'éloigne de la jurisprudence en la matière qui tolère une réduction jusqu'au deux tiers (cf. arrêt du Tribunal fédéral 1C\_207/2016 du 3 septembre 2016 consid. 3.3), voire au quart (cf. arrêt du Tribunal fédéral 1C\_239/2012 du 7 septembre 2012 consid. 5.3, 1C\_361/2009 du 14 décembre 2009 consid. 3) de la valeur du bien-fonds pour les avant-terrains.

**5.5** Quant à l'analogie que tentent de faire les recourants 1 avec la situation prévalant dans l'arrêt du Tribunal administratif fédéral A-3274/2010 du 9 juillet 2012 pour justifier un prix à 50 m<sup>2</sup>, elle est sans pertinence dans la mesure où, d'une part, elle concernait des biens-fonds situés dans une autre zone que la zone ferroviaire et que, d'autre part, la réduction du prix au m<sup>2</sup> de 355 francs à 50 francs avait été opérée pour tenir compte du fait que l'exproprié avait choisi de conserver les droits à bâtir afférents à ses parcelles et que ces droits étaient évalués à 305 francs le m<sup>2</sup>.

**5.6** Les recourants 1 ne peuvent non plus tirer argument des autres méthodes qu'ils exposent dans leur écriture de recours à l'appui de leur démonstration tendant à prouver que la partie de la parcelle expropriée n'a qu'une valeur de 0 francs ou d'au maximum 50 francs. En effet, ils partent à chaque fois du postulat erroné que cette part de terrain de la parcelle n°(2) n'a aucun rendement prévisible, alors que, sans la réalisation de leur projet, le rendement serait *a minima* celui qu'il est aujourd'hui (cf. *supra* consid. 5.3.3).

## **5.7**

**5.7.1** Il s'en suit que les griefs des recourants 1 à l'encontre du choix de la méthode utilisée par les experts et retenue par l'autorité inférieure tombent à faux. Cela étant, le Tribunal ne saurait non plus confirmer le calcul effectué par l'autorité inférieure dans la mesure où elle a soustrait le rendement du parking du rendement total de la parcelle n°(2).

A cet égard, il faut en effet distinguer le *rendement que procure la partie de la surface expropriée* en question, utile au calcul de la valeur du

terrain dont l'expropriation provoque un dommage qui doit être ici indemnisé – c'est par ailleurs ce que les recourants ont admis sans peine pour la suppression du bâtiment F100 –, de l'indemnité à verser pour la suppression des places de parc qui procurent ce rendement. Seul le versement de cette dernière indemnité est concerné par l'exclusion figurant dans l'autorisation de construire octroyée à titre précaire en 1976 pour l'aménagement du parking. Le Tribunal observe par ailleurs que la mention figurant au RF écarte tout paiement *de la part* des pouvoirs publics requérant la suppression.

Pour le surplus, il est correct de soutenir avec les expropriants que la partie de la parcelle expropriée ne contribue en rien à la valeur du solde du terrain. Toutefois, cet aspect a déjà été pris en compte puisqu'aucune moins-value pour la partie résiduelle de la parcelle (2) n'a été retenue.

**5.7.2** Au vu de ce qui précède, il faut dès lors retenir, à titre de conclusion intermédiaire, que l'autorité inférieure a confondu la valeur de rendement totale à déterminer (donc y compris pour la part de la parcelle n° (2) portant les places de parc) pour estimer la valeur vénale de l'ensemble de la parcelle avec l'absence d'indemnité due pour la suppression desdites places de parc. La décision doit donc être annulée sur le point du prix au m<sup>2</sup> de la parcelle n° (2), et la cause est renvoyée à l'autorité inférieure afin qu'elle procède à un nouveau calcul prenant en compte le rendement actuel des places de parc existantes qu'il lui appartient, en sa compétence, de déterminer.

## 6.

Il reste à examiner la question de l'indemnisation pour la constitution du groupe de trois servitudes sur les parcelles n° (2), (3) et (1).

**6.1** 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 (cf. art. 16 LEx) correspond alors à la dépréciation de la partie restante. Il s'agit donc de compenser la différence entre la valeur vénale qu'avait le bien-fonds sans les servitudes et sa valeur avec (cf. ATF 131 II 458 consid. 3.3, 129 II 420 consid. 3.1.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 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. Cette méthode, dite de la différence, est valable même s'il est peu imaginable que le propriétaire actuel exploite effectivement le sous-sol dont il est privé par la constitution d'un droit de superficie souterrain (cf. ATF 122 II 246 consid. 4). Pour évaluer la *valeur vénale du bien-fonds sans les servitudes*, la possibilité d'une utilisation meilleure du bien exproprié que celle qui en est faite par l'exproprié doit également être retenue (cf. 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, 112 Ib 531 consid. 3). En outre, l'art. 19 let. c LEx permet au propriétaire du fonds grevé de réclamer un dédommagement pour d'autres préjudices pour autant qu'ils soient pécuniaires ou patrimoniaux. En effet, la pleine indemnité prévue à l'art. 16 LEx exclut l'indemnisation d'un préjudice immatériel ou affectif (cf. ATF 112 Ib 531 consid. 4 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_173/2007 du 14 septembre 2007 consid. 2.3.2 ; ATAF 2014/16 consid. 12 ; EGGS, op. cit., n° 285ss p. 104ss ; PIERMARCO ZEN-RUFFINEN/CHRISTINE GUY-ECABERT, Aménagement du territoire, construction, expropriation, Berne 2001, n° 1133 p. 484 ; HESS/WEIBEL, op. cit, art. 19 n° 198).

Il ne faut pas confondre ce dommage immatériel non indemnisable au titre de la LEx avec le dommage entièrement subjectif qui se fonde sur l'intérêt spécial de l'exproprié à conserver son bien-fonds plutôt qu'à la vendre et qui est reconnu par le Tribunal fédéral dans certaines conditions (cf. ATF 113 Ib 39 consid. 2, 112 Ib 514 consid. 2 ; EGGS, op. cit., n° 340ss p. 125ss). Par ailleurs, les inconvénients psychologiques dus à la présence d'une installation souterraine peuvent être pris en compte s'ils affectent la valeur vénale (cf. arrêt du Tribunal fédéral du 5 novembre 1975 consid 2c, in : ZBI 77/1976 p. 158s). Les effets indirects d'une construction souterraine sur l'usage de la surface doivent être pris en considération dans le calcul de l'indemnité (cf. MATHIEU CARREL, le régime du sous-sol en droit suisse, Fribourg 2015, n° 214 p. 75). C'est par ailleurs la raison pour laquelle les CFF prévoient, dans le groupe de servitudes imposées, une servitude de tolérance d'exploitation ferroviaire.

## 6.2

**6.2.1** En l'espèce, l'autorité inférieure a repris dans sa décision litigieuse le point de vue des experts qui considèrent que l'imposition de

ces servitudes n'a aucun impact sur la valeur vénale des parcelles n°(2) et (3) car l'étroitesse des parcelles ne permet pas l'édification d'autres bâtiments.

S'agissant de la parcelle n°(1), elle affirme que seule la réalisation d'un bâtiment de plus d'un sous-sol serait empêchée. Selon les experts, un calcul d'optimisation visant à déterminer la faisabilité économique de la réalisation d'un garage souterrain desservi par un monte-charge, tel que le prévoient les recourants, dans le but d'évaluer l'impact induit par cette limitation en sous-sol, sur la valeur vénale de la parcelle, excède, par son ampleur, le mandat qui leur a été confié. L'autorité inférieure a retenu que, bien que techniquement possible, vu le contexte légal et économique, la création de plus d'un sous-sol au bâtiment projeté devait être écartée. Elle en conclut que la valeur vénale de la parcelle, fixée à 2'775 francs le m<sup>2</sup> par les experts (cf. *infra* consid. 6.3.1), ne subit pas de détérioration du fait de la constitution du groupe de servitudes puisque les expropriés peuvent toujours exploiter leur parcelle en y construisant un immeuble locatif.

**6.2.2** Cela étant, le fait que les expropriés conservent la possibilité de tirer un meilleur profit de leur parcelle malgré la constitution du groupe de trois servitudes ne signifie pas encore qu'ils n'ont droit à aucune indemnisation *du moment que l'usage de la partie souterraine de leur parcelle est restreint*. Dans un cas de restriction d'exploitation souterraine en raison d'un tunnel ferroviaire à 7-8 m de la surface (construction du S-Bahn zurichois), le Tribunal fédéral a déjà eu l'occasion de relever que, bien que le propriétaire exproprié – en l'occurrence une communauté religieuse exploitant un bâtiment comme lieu de culte – n'envisageait pas un meilleur usage de sa parcelle au sens de l'art. 20 al. 1 LEx, il subissait du fait de la constitution des servitudes un dommage qui devait être compensé. Le raisonnement de la Haute Cour consistait à considérer que l'élément déterminant est, d'un point de vue économique, l'utilité du bien-fonds en sa qualité de terrain à bâtir. Le Tribunal fédéral a admis une moins-value de 15% de la valeur vénale, compte tenu de toutes les circonstances de l'espèce (cf. ATF 122 II 246 consid. 4).

**6.2.3** Les circonstances de l'espèce sont plus ou moins similaires. La profondeur des droits demandés apparaît toutefois nettement plus faible. Il ressort en effet des extraits de plans figurant au dossier et de la détermination du 9 avril 2018 des expropriants interpellés à ce sujet

par le Tribunal, que l'assiette supérieure des trois servitudes se confond avec la surface pour la parcelle n° (1). A cet égard, le Tribunal peine donc à comprendre comment, dans ces circonstances, il est possible de retenir que la constitution des servitudes à fleur de terrain permet encore la réalisation d'un niveau de sous-sol sur cette partie de la parcelle concernée par les servitudes, alors même que, par ailleurs, dans leurs éléments de calcul, les experts ont retenu un parking au rez-de-chaussée et non en sous-sol (cf. point 3.3b de l'expertise et *infra* consid. 6.3.1). Cette appréciation semble en contradiction avec celle – reprise par l'autorité inférieure – de ces mêmes experts qui affirment que l'inscription des servitudes n'empêche que la réalisation de plus d'un niveau en sous-sol (cf. point 3.5b de l'expertise).

**6.3** Pour fixer l'indemnité due en raison des servitudes, il faut 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. Cette appréciation peut se faire de manière schématique. Toutefois, on ne voit pas comment le fait de ne plus pouvoir construire en sous-sol à l'endroit de l'assiette des servitudes ne soit pas considéré comme un dommage indemnisable, au vu de la jurisprudence fédérale précitée,

**6.3.1** Pour calculer la valeur vénale de la parcelle n°(1), située en 3<sup>ème</sup> zone de construction, les experts ont également appliqué la méthode de classification par centralité déjà utilisée pour les parcelles n° (2) et (3) (cf. *supra* consid. 5.2). Ils ont tenu compte du fait que les recourants 2 avaient obtenu en 2010 l'autorisation préalable de détruire les garages sis sur la parcelle n° (1) et d'y construire un bâtiment de cinq étages (n° DP 18225), moyennant notamment le respect des conditions posées par les CFF dans leur préavis du 11 février 2010, requis par le département genevois des constructions. Ce projet n'a pas abouti, en raison de servitudes de droit privé qui limitent le gabarit et le nombre de logements admissibles sur cette parcelle, et l'autorisation est devenue caduque. Au vu des servitudes de droit privé en faveur d'autres parcelles, seule une maison d'habitation d'un maximum de trois appartements et d'une hauteur au faîte de la toiture qui ne dépasse pas 13,5 m est envisageable sur ce bien-fonds. Les experts ont donc calculé l'état locatif potentiel sur l'hypothèse d'un bâtiment comprenant un rez-de-chaussée de 350m<sup>2</sup> non habitable à usage de parking et hall d'entrée (soit 10 garages), d'un étage comprenant 2 appartements de 175 m<sup>2</sup> (soit 7 pièces) et un attique avec 1 appartement de 175 m<sup>2</sup> (soit 7 pièces). L'état locatif annuel brut a été estimé à 225'000

francs. Ils ont appliqué ensuite les mêmes critères que pour les parcelles n°(2) et (3), à savoir : classe de centralité 6 (part terrain 42%), taux de capitalisation 5%, facteur de multiplication 8,4 (=  $100/5\% \times 42\%$ ) pour aboutir à une valeur du terrain seul de 1'890'000 francs qui, divisée par le nombre de m<sup>2</sup> (681 m<sup>2</sup>), donne 2'775 francs le m<sup>2</sup>. Les experts ont précisé n'avoir pas retenu la possibilité de création d'un garage souterrain desservi par un ascenseur à voiture dans la mesure où cette disposition ne faisait pas partie de la demande d'autorisation n° DP 18225.

**6.3.2** Le Tribunal n'est pas convaincu par l'application de la méthode par centralité au calcul de la valeur vénale de la parcelle n° (1), dans la mesure où l'expert n'a pas pris en compte les coûts de construction par cubage pour fixer la valeur de rendement. Par ailleurs, la possibilité d'une meilleure utilisation du bien-fonds au sens de l'art. 20 al. 1 LEx semble assez hypothétique en l'espèce, compte tenu du fait qu'il n'existe plus aucun projet concret et que la construction retenue par l'expert est une pure conjecture élaborée à partir des possibilités théoriques qu'offre le terrain. Il faut plutôt considérer que la valeur du bien-fonds se résume au jour déterminant au prix du sol en tant que terrain à bâtir.

**6.3.3** A cet égard, en principe, l'utilisation de la méthode statistique doit être privilégiée (cf. *supra* consid. 5.1). Dans le cas d'espèce, selon les chiffres publiés par l'office cantonal genevois de la statistique, 10 transactions, totalisant 22'596 m<sup>2</sup>, concernant des parcelles non bâties situées en 3<sup>ème</sup> zone ont été enregistrées dans le canton de Genève en 2012. Le prix moyen par m<sup>2</sup> était de 901 francs, le prix minimum de 343 francs, le maximum de 1'886 francs et le prix médian de 831 francs le m<sup>2</sup> (cf. T. 05.05.1.3.01 Ventes de terrains non bâtis, par zone d'affectation, depuis 2010 et T. 05.05.1.3.02 Distribution des prix par m<sup>2</sup> des terrains non bâtis, par zone d'affectation, disponibles sous [www.ge.ch/statistique](http://www.ge.ch/statistique)>Tableaux>05Prix>Transactions et prix de l'immobilier>Terrains non bâtis). Le prix au m<sup>2</sup> doit donc se situer, faute d'une autre méthode plus probante, dans cette fourchette eu égard à toutes les circonstances de l'espèce, soit notamment la situation de la parcelle en ville de Genève et les restrictions au droit de bâtir de droit privé qui grevaient la parcelle au dies aestimendi. L'ampleur de la dépréciation doit aussi tenir compte de la situation concrète, notamment de la profondeur des droits demandés. En effet, les incidences ne sont pas pareilles si – comme le retient l'autorité inférieure – la réalisation

d'un niveau de sous-sol est toujours possible ou si – comme cela ressort des plans figurant au dossier – l'exploitation du sous-sol est complètement exclue.

**6.4** Toutefois, le Tribunal est d'avis que l'autorité inférieure est mieux placée et dispose des compétences nécessaires à l'évaluation du contexte local et des circonstances de l'espèce pour déterminer ce prix, étant rappelé qu'elle jouit d'une certaine liberté d'appréciation qu'elle doit toutefois motiver de manière claire et convaincante. A cet égard, elle ne peut pas se contenter de reprendre l'avis d'un expert sans expliquer les raisons qui la poussent à adopter ce point de vue. Cela étant, dans tous les cas et ainsi que le Tribunal l'a déjà dit dans son arrêt de renvoi (cf. arrêt A-1359/2013 du 5 juin 2014 consid. 6.2.1), les requérants 2 ne peuvent pas prétendre, comme ils le font, à une indemnisation pour chaque servitude constituée, dans la mesure où elles sont étroitement liées et doivent être appréciées de manière globale, pour autant que leur assiette soit similaire.

**6.5** S'agissant des parcelles n° (2) et (3), la procédure à suivre est identique. Le prix au m<sup>2</sup> doit être arrêté selon le calcul prescrit pour l'évaluation de l'indemnité pour l'emprise définitive (cf. *supra* consid. 5.7.2). Il s'agira toutefois de tenir compte des spécificités de ces biens-fonds pour fixer la dépréciation. Pour la parcelle n°(3), l'assiette des servitudes – selon les plans et selon la détermination des expropriants du 9 avril 2018 – est à fleur de la surface si bien que toute construction en sous-sol semble exclue. En revanche, pour la parcelle n° (2) qui est légèrement en pente, la profondeur des droits est par endroit d'au maximum 5 m, puis l'assiette de la servitude se confond avec le terrain naturel. A cela s'ajoute que les restrictions de droit public qui pèsent sur les parcelles en limitent l'exploitation. L'addition de tous ses éléments peut amener au constat que la moins-value induite par la constitution du groupe de servitude souterraines est faible et ne représente qu'un petit pourcentage de la valeur vénale des biens-fonds.

## **7.**

Au vu de ce qui précède, faute de pouvoir être confirmée, la décision litigieuse doit également être annulée sur le point de l'appréciation de l'impact de la constitution du groupe de trois servitudes sur les parcelles des expropriés. Ainsi, tant le recours des expropriés, dans la mesure de sa recevabilité, que celui des expropriants, qui concluent tous les deux à l'annulation des décisions de l'autorité inférieure pour des raisons différentes, doivent être partiellement admis et les causes

renvoyées à l'autorité inférieure afin qu'elle statue dans le sens des considérants en appréciant les particularités de chaque parcelle pour fixer l'indemnité, étant rappelé que celle-ci porte intérêt dès le jour de prise de possession anticipée, au taux fixé par le Tribunal fédéral et au taux usuel dans les vingt jours après sa fixation définitive (cf. ATF 131 II 458 consid. 7 ; arrêt du Tribunal administratif fédéral A-4998/2015 du 17 novembre 2016 consid. 5). Elle tiendra compte dans son calcul de l'éventuelle incidence de la nouvelle loi genevoise du 7 avril 2017 sur les ressources du sous-sol (LRSS, RS-GE L 3 05).

## **8.**

Il demeure à fixer les frais et les dépens.

### **8.1**

**8.1.1** Conformément à l'art. 116 al. 1 LEx, les frais causés par la procédure devant le Tribunal administratif fédéral, y compris les dépens alloués à l'exproprié, sont supportés par l'expropriant. Lorsque le recourant succombe intégralement ou en majeure partie, les frais et les dépens peuvent être répartis autrement. Selon la pratique du Tribunal fédéral et du Tribunal administratif fédéral, il est notamment possible de réduire ou de supprimer l'indemnité de partie (cf. arrêts du Tribunal fédéral 1A.108/2006 du 7 novembre 2006 consid. 5 et 1E.16/2005 du 14 février 2006 consid. 6; arrêts du Tribunal administratif fédéral A-5101/2011 du 5 mars 2012 consid. 8.1 et A-8047/2010 du 25 août 2011 consid.12.5). Les frais causés inutilement seront supportés dans chaque cas par celui qui les a occasionnés.

**8.1.2** Contrairement aux art. 63 et 64 PA, le principe de la mise des frais et dépens à la charge de la partie qui succombe ne s'applique donc pas en matière d'expropriation. Par conséquent, les dispositions du règlement du 21 février 2008 concernant les frais, dépens et indemnités fixés par le Tribunal administratif fédéral (FITAF, RS 173.320.2) ne trouvent application que dans la mesure où elles sont compatibles avec l'art. 116 al. 1 LEx. C'est en particulier le cas pour ce qui concerne les règles générales relatives au calcul de l'émolument judiciaire (art. 2 al. 1 FITAF) et les dispositions relatives à la fixation de l'indemnité de dépens (art. 8ss FITAF).

### **8.2**

**8.2.1** En l'espèce, 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'expropriant de supporter les frais de procédure, lesquels seront in

casu fixés à 3'000 francs et mis à la charge des recourants 1 et intimés 2, le solde de l'avance de frais leur étant restitué par 2'000 francs.

**8.2.2** Les recourants 2 obtenant en partie gain de cause, dans la mesure où ils requéraient l'annulation de la décision entreprise (et dans la mesure de la recevabilité de leur recours), ils ont droit à une indemnité de dépens, qui vise à les défrayer pour les frais de représentation qui étaient objectivement nécessaires, leur recours n'étant au demeurant nullement téméraire (cf. HESS/WEIBEL, op. cit., n. 3 ad art. 116 LEx). Cette indemnité sera réduite d'un tiers pour tenir compte du fait qu'ils ont articulés des conclusions qui avaient déjà été rejetées par le Tribunal dans son arrêt de renvoi. L'indemnité de dépens sera donc fixée sur la base du dossier et en équité à 2'500 francs, TVA comprise, et mise à la charge des recourants 1 et intimés 2

Quant aux recourants 1 et intimés 2, et pour tenir compte de la règle générale exprimée à l'art. 116 LEx, des dépens ne leur seront pas alloués bien qu'ils aient eu gain de cause sur le point de l'annulation de la décision attaquée.

(le dispositif se trouve à la page suivante)

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

**1.**

Le recours des expropriés/recourants 2, dans la mesure où il est recevable, et celui des expropriants/recourants 1 sont partiellement admis au sens des considérants.

**2.**

La décision 1/12 du 15 décembre 2015 de la Commission fédérale d'estimation est annulée et l'affaire renvoyée à cette autorité pour instruction complémentaire et nouveau prononcé au sens des considérants.

**3.**

Les frais de procédure de 3'000 francs sont mis à la charge des expropriants/recourants 1. Ils seront prélevés sur les avances de frais déjà versés par eux d'un total 5'000 francs. Le solde de 2'000 francs leur sera restitué une fois le présent arrêt entré en force.

**4.**

Une indemnité de dépens de 2'500 francs est allouée aux expropriés/recourants 2 à la charge des expropriants/intimés 2.

**5.**

Le présent arrêt est adressé :

- aux recourants 1 et intimés 2 (Acte judiciaire)
- aux intimés 1 et recourants 2 (Acte judiciaire)
- à l'autorité inférieure (n° de réf. Cause [...] ; Acte judiciaire)

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

Le président du collège :

La greffière :

Jérôme Candrian

Valérie Humbert

**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). 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 du recourant (art. 42 LTF).

Expédition :