

BGer 1C 662/2021 vom 17. Februar 2023

Bundesgericht, 2023-02-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_662_2021

FR: TF 1C 662/2021 du 17 février 2023

IT: TF 1C 662/2021 del 17 febbraio 2023

Regeste

Indemnité d'expropriation | Expropriation

Erwägungen

E. 1

Le recours en matière de droit public (art. 82 let. a LTF) est interjeté en temps utile (art. 100 al. 1 LTF) contre un arrêt final rendu par le Tribunal administratif fédéral (art. 86 al. 1 let. a LTF et 87 al. 1 de la loi fédérale sur l'expropriation - LEx, RS 711). Les CFF ont qualité pour agir en vertu des art. 78 al. 1 LEx et 89 al. 1 LTF.

E. 2

La recourante se réfère pour l'essentiel aux faits constatés par l'instance précédente. Elle ajoute par ailleurs certains faits que le TAF aurait arbitrairement omis de retenir: le fait que les CFF n'étaient pas encore une société anonyme lorsque l'engagement a été passé entre les intimés et l'Etat de Genève; le contenu du protocole d'accord du 26 avril 2002 selon lequel les CFF sont chargés de l'exécution de la convention et supportent les deux tiers des dépenses d'établissement de la ligne de raccordement, le tiers restant à fonds perdus; la convention de financement passée en novembre 2011 entre la Confédération, le canton de Genève et les CFF, selon laquelle la Confédération supporte les deux tiers des coûts de construction de la ligne de raccordement La Praille-Eaux-Vives.

E. 2.1

Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits constatés par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF), hormis dans les cas prévus à l' art. 105 al. 2 LTF . Selon l' art. 97 al. 1 LTF , le recours ne peut critiquer les constatations de fait que si les faits ont été établis de façon manifestement inexacte - notion qui correspond à celle d'arbitraire - ou en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (ATF 145 V 188 consid. 2; 142 II 355 consid. 6). Conformément à l' art. 106 al. 2 LTF , la partie recourante doit expliquer de manière circonstanciée en quoi ces conditions seraient réalisées. A défaut, il n'est pas possible de tenir compte d'un état de fait qui diverge de celui qui est contenu dans l'acte attaqué (ATF 145 V 188 consid. 2; 137 II 353 consid. 5.1).

E. 2.2

Les faits invoqués par la recourante sont mentionnés en tant qu'allégués dans la partie en fait de l'arrêt attaqué (consid. F.c et F.d), et ils n'ont pas été formellement écartés par le TAF. Dans la mesure où ces faits sont notoires (le statut des CFF avant de devenir une société anonyme de droit public), et en tant qu'ils ressortent de pièces qui ont été valablement produites devant les instances précédentes, la recourante peut encore les

alléguer céans, pour autant qu'ils soient pertinents (cf. consid. 3 ci-dessous). Il n'y a donc pas lieu de procéder à une rectification ou à un complément de l'état de fait sur ces différents points. Le grief doit être écarté.

E. 3

Dans un premier grief, la recourante soutient que l'emprise définitive de 663 m² sur la parcelle n° 967 ne pouvait donner lieu à une indemnité supérieure à 50 fr./m². Elle estime qu'en tant que société anonyme dotée de la personnalité juridique, elle représente le canton de Genève et la Confédération (laquelle assume les deux tiers des coûts de la ligne de raccordement) et serait ainsi un "pouvoir public" au sens de la mention au RF grevant la parcelle en question. Au terme de cette mention, l'aménagement sur cette parcelle "devra être supprimé à la première réquisition des pouvoirs publics sans indemnité de la part de ceux-ci". Les places de stationnement ayant été autorisées à titre précaire, les revenus qui en découlent ne pourraient pas faire l'objet d'une indemnisation, sauf à violer les art. 19 et 22 LEx . Le TAF n'aurait pas examiné cette question dans son arrêt du 3 juillet 2018; s'agissant d'un arrêt de renvoi, la recourante ne pouvait recourir directement au Tribunal fédéral pour faire valoir cet argument, et serait donc recevable à le soulever céans.

E. 3.1

Le TAF a traité la question de l'indemnisation du rendement procuré par les places de stationnement autorisées à titre précaire dans son arrêt du 3 juillet 2018. Dans l'arrêt attaqué, il a considéré que la question avait ainsi été définitivement tranchée et que la CFE s'était conformée aux injonctions qui lui avaient été faites dans l'arrêt de renvoi. Le grief soulevé devant lui était dès lors irrecevable. En tant que décision de renvoi, l'arrêt du 3 juillet 2018 ne pouvait faire l'objet d'un recours immédiat au Tribunal fédéral, en vertu de l'art. 93 al. 1 LTF . Dès lors, la recourante peut encore invoquer le grief par le biais d'un recours contre l'arrêt final, conformément à l'art. 93 al. 3 LTF .

E. 3.2

Le TAF a appliqué la LEx dans sa version précédant l'entrée en vigueur de la modification du 19 juin 2020. Cela n'est pas contesté. Selon l'art. 16 LEx , et conformément à l'art. 26 al. 2 Cst. , l'expropriation ne peut avoir lieu que moyennant indemnité pleine et entière. Selon l'art. 19 LEx , doivent être pris en considération, pour la fixation de l'indemnité, tous préjudices subis par l'exproprié du chef de la suppression ou de la diminution de ses droits. En conséquence, l'indemnité comprend: a. la pleine valeur vénale du droit exproprié; b. 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; c. 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. 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).

E. 3.3

En l'occurrence, dans leur rapport du 20 août 2015, les experts mis en oeuvre par la CFE ont notamment répondu à la question suivante: "quelle était statistiquement la valeur vénale à la date de la séance de conciliation (20.06.2012) d'un terrain sis en zone ferroviaire en ville de Genève, comparable à la part de la parcelle n° 967 soumise à une emprise définitive (sans tenir compte des places de parc aménagées à titre précaire sur cette partie de la parcelle) ". Les experts ont répondu qu'ils n'avaient pas trouvé de statistiques leur permettant de

répondre à cette question. A la question subsidiaire "en l'absence de toute statistique et en tout état, quelle était la valeur vénale propre de la parcelle n° 967 (zone ferroviaire) au 20 juin 2012", les experts ont répondu que la valeur du terrain était déterminée à partir de l'état locatif, approche méthodologique selon eux simple et acceptable en lieu et place de la méthode de la valeur résiduelle (FAVARGER/THALMANN, L'expertise immobilière, Prix et valeurs, 5ème éd., Lausanne 2017, ch. 8.8 p. 170; NAEGELI/WENGER, L'estimation immobilière, Genève 1997, ch. 4.3.7 p. 61). Appliquant divers critères (classe de centralité et taux de capitalisation), ils ont défini un prix au m² de 642 fr. Les experts ont encore précisé que le prix ainsi évalué était celui du terrain seul (expertise, p. 4). Le TAF a rappelé que les parcelles en question se trouvaient en zone ferroviaire. Il s'agit d'une zone à bâtir au sens de l'art. 19 de la loi genevoise d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLAT, RS/GE L 1 30), destinée aux installations, voies, 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 possible moyennant l'adoption préalable d'un plan localisé de quartier (art. 19 al. 5 LaLAT). Certes, l'adoption d'un tel plan - préalable à tout projet de construction - n'était pas envisageable, mais cela était dû au projet de l'expropriant. L'autorisation de construire un parking accordée en 1976 avait été délivrée à titre précaire, en raison précisément de l'emplacement du tracé du raccordement ferroviaire, de sorte que les expropriés se trouvaient limités dans leur droit d'exploiter leur bien-fonds en raison du projet pour lequel ils ont été expropriés. Le TAF s'est dès lors bien exprimé, dans son dernier arrêt et celui qui l'a précédé, sur la question de l'autorisation à titre précaire et il a expressément annulé la déduction de rendement opérée par la CFE de ce chef. Bien qu'autorisées à titre précaire, les places de parc généraient un rendement effectif qui permettait selon l'expertise, de déterminer l'état locatif sur la base duquel la valeur de la parcelle a été estimée. La recourante ne critique d'ailleurs pas le choix de la méthode d'estimation fondée sur l'état locatif. Dans la mesure où le rendement des places de parc devait être pris en compte dans l'évaluation de la valeur de la parcelle, la question de savoir si les CFF constituaient un "pouvoir public" au sens de la mention figurant au RF n'avait pas à être éclaircie. La recourante ne démontre pas qu'il y aurait violation du droit fédéral sur ce point et le grief doit être rejeté.

E. 4

Dans un second grief, la recourante estime que le droit fédéral imposerait de fixer la moins-value pour entrave à l'utilisation du sous-sol des parcelles n° 967 et 968 à un pourcentage de la valeur des parcelles largement inférieur aux 15% retenus par le TAF, compte tenu des restrictions au droit de construire qui affectaient déjà les parcelles en question. Pas plus le TAF que la CFE n'auraient expliqué comment ils sont parvenus à leurs résultats respectifs.

E. 4.1

L'indemnité pour la constitution des servitudes a été estimée selon les règles applicables à l'expropriation partielle (art. 19 let. b LEx), soit par comparaison entre la valeur vénale des biens-fonds sans et avec les servitudes (méthode de la différence; ATF 129 II 420 consid. 3.1.1). Dans son arrêt de renvoi du 3 juillet 2018, le TAF a considéré que la valeur de la parcelle n° 956 devait être estimée selon la méthode statistique. Compte tenu de l'assiette des différentes servitudes et des restrictions de droit public sur les parcelles, la moins-value ne devait représenter qu'un petit pourcentage de la valeur des parcelles.

E. 4.2

L'arrêt attaqué consacre son consid. 7.2 à cette question. Se référant à l' ATF 122 II 246 , la CFE avait estimé à 25% la moins-value pour l'impossibilité de construire en sous-sol (partie inférieure de la parcelle n° 967 et parcelle n° 968) et à 15% pour la limitation à un niveau (partie supérieure de la parcelle n° 967), soit une moins-value globale de 20%, le TAF a réduit ces moins-values à 20% et 10%, soit une moyenne de 15%. Il a considéré qu'il existait certes des similitudes avec le cas traité dans l'arrêt du Tribunal fédéral précité (limitation à un niveau des constructions en sous-sol), mais également des différences puisque la charge constructible n'était en l'occurrence pas limitée, de sorte qu'il n'était pas nécessaire de construire des fondations particulièrement coûteuses; la parcelle en question était en outre grevée de servitudes privées et la rentabilité d'un second sous-sol était aléatoire. S'agissant de la partie inférieure de la parcelle n° 967 et de la parcelle n° 968, la dépréciation était légèrement supérieure puisqu'en substance, la profondeur exploitable était quasi nulle. Compte tenu de ces considérations circonstanciées, notamment fondée sur une comparaison avec la jurisprudence, la recourante ne saurait soutenir que la décision du TAF ne serait pas suffisamment motivée. Le montant global de la moins-value (15%) est ainsi le même que celui retenu dans l'arrêt du Tribunal fédéral précité, compte tenu du fait qu'elle est de 5% supérieure pour la partie devenue totalement inexploitable, et de 5% inférieure pour la partie permettant encore un niveau de sous-sol, compte tenu des circonstances concrètes. Sur ce point également, on ne voit pas de violation du droit fédéral.

E. 4.3

La recourante revient enfin sur la valeur vénale de la parcelle n° 968, fixée à 642 fr./m². Son argumentation - qu'elle n'explique qu'en réplique - consiste à rappeler que les garages avaient été construits à titre précaire et que les revenus en découlant devraient eux aussi avoir un caractère précaire, les parcelles nos 967 et 968 devant à ce titre être traitées comme un tout. L'argument se confond ainsi avec le grief traité ci-dessus (consid. 3) et doit être rejeté dans la même mesure.

E. 5

Sur le vu de ce qui précède, le recours est rejeté. Conformément aux art. 66 al. 1, 68 al. 3 LTF et 116 al. 3 LEx, les frais judiciaires, ainsi qu'une indemnité de dépens allouée aux intimés qui obtiennent gain de cause, sont mis à la charge de la recourante qui succombe.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.