

BVGer A-4111/2020 vom 16. September 2021

Bundesverwaltungsgericht, 2021-09-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bvger_A-4111_2020

FR: TAF A-4111/2020 du 16 septembre 2021

IT: TAF A-4111/2020 del 16 settembre 2021

Regeste

Expropriation

Erwägungen

E. 1

Dans son premier 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, de sorte qu'il suffit de s'y reporter (cf. arrêt du TAF A-1359/2013 précité consid. 1), le délai (cf. art. 50 al. 1 de la loi fédérale du 20 décembre 1968 sur la procédure administrative [PA, RS 172.021]) et les formes (cf. art. 52 al. 1 PA) prescrits par la loi étant pour le surplus respectés. Le recours du 17 août 2020 est ainsi recevable quant à la forme.

E. 2

Cela étant, s'agissant de la recevabilité des griefs formulés par les recourants à l'encontre de la décision de l'autorité inférieure du 12 juin 2020, le Tribunal relève ce qui suit.

E. 2.1.1

L'autorité inférieure a statué à la suite de l'arrêt de renvoi du Tribunal du 3 juillet 2018. Lorsqu'elle statue à la suite d'une décision de renvoi émanant de l'instance supérieure, l'autorité est liée par l'arrêt de renvoi, 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 (cf. art. 61 al. 1 PA ; ATF 143 III 290 consid. 1.5 ; 133 III 201 consid. 4.2 ; arrêts du TAF 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 ; Weissenberger/Hirzel, in : Waldmann/Weissenberger [édit.], Praxiskommentar Verwaltungsverfahrensgesetz, 2ème éd. 2016, art. 61 PA no 28). Ce principe découle de la constatation que l'autorité de recours - en l'espèce le Tribunal - n'est pas autorité de recours contre ses propres décisions et, logiquement, de la hiérarchie des juridictions (cf. ATF 140 III 466 consid. 4.2.1). 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. arrêts du TAF A-853/2018 du 18 mai 2020 consid. 1.4.1 ; A-552/2016 précité consid. 2.1.1 ; A-973/2015 du 14 décembre 2016 consid. 3.3.4 et les références citées ; Weissenberger/Hirzel, op. cit., art. 61 PA no 28).

E. 2.1.2

Il découle de ce qui précède que les parties ne peuvent plus faire valoir, dans le cadre d'un nouveau recours, les moyens de droit que le Tribunal de céans avait expressément rejetés dans ses arrêts de renvoi ou qu'il n'avait pas eu à connaître, les parties ayant omis de les invoquer dans les procédures de recours précédentes, alors qu'elles pouvaient - et devaient - le faire (cf. ATF 143 IV 214 consid. 5.3.3 ; 135 III 334 consid. 2 ; 133 III 201 consid. 4.2 ; arrêts du TAF A-853/2018 précité consid. 1.4.2 ; A-552/2016 précité consid. 2.1.2).

E. 2.2.1

En l'espèce, les recourants reprochent non pas à l'autorité inférieure mais au Tribunal d'avoir méconnu le fait qu'ils n'agissaient pas seuls dans la présente procédure mais également comme représentants de l'Etat de Genève et de la Confédération et qu'ils étaient eux-mêmes des pouvoirs publics au sens de la mention figurant au RF, de sorte qu'il aurait fallu retenir que la partie de la parcelle no (2) sujette à emprise définitive n'avait aucun rendement indemnisable. Ce faisant, ils remettent en cause l'arrêt de renvoi du Tribunal du 3 juillet 2018, dans la mesure où cette argumentation revient à considérer qu'en raison de la mention figurant au RF, le rendement procuré par les places de stationnement autorisées à titre précaire ne devrait pas être pris en compte dans le calcul de l'indemnité due au titre de l'emprise définitive. Dans leur recours du 28 janvier 2016 contre la décision de l'autorité inférieure du 15 décembre 2015, les recourants avaient d'ailleurs déjà fait valoir que la surface sujette à emprise définitive n'avait aucun rendement indemnisable, dès lors que les places de stationnement n'avaient été autorisées qu'à titre précaire (cf. recours du 28 janvier 2016, p. 6). Or, dans son arrêt de renvoi du 3 juillet 2018, la Cour de céans a jugé qu'il fallait distinguer le rendement que procure la partie de la surface expropriée, utile au calcul de la valeur du terrain exproprié, de l'indemnité à verser pour la suppression des places de stationnement qui procurent ce rendement, seul le versement de cette dernière indemnité étant concerné par l'exclusion figurant dans la mention au RF (cf. arrêt du TAF A-552/2016 précité consid. 5.7.1). En d'autres termes, le Tribunal a retenu que cette mention ne s'opposait pas à la prise en compte du rendement procuré par les places de stationnement autorisées à titre précaire dans le calcul de la valeur de la surface sujette à emprise définitive.

E. 2.2.2

Il découle de ce qui précède que la question de la prise en compte du rendement procuré par les places de stationnement autorisées à titre précaire dans le calcul de la valeur vénale de la surface sujette à emprise définitive a déjà été tranchée par le Tribunal (cf. arrêt du TAF A-552/2016 précité consid. 5.7.2). L'arrêt du 3 juillet 2018 est entré en force sans être entrepris devant le Tribunal fédéral. Par conséquent, l'autorité inférieure a pleinement respecté l'injonction de l'arrêt de renvoi précité en reprenant les conclusions de l'expertise du 20 août 2015, laquelle retient une valeur de 642 francs par m², dès lors que cette valeur a été déterminée sur la base de l'état locatif total de la parcelle. Partant, le grief des recourants, en tant qu'il vise à ce qu'il soit constaté que la partie de la parcelle no (2) sujette à emprise définitive n'a aucun rendement indemnisable, doit être déclaré irrecevable, cette question ayant déjà été tranchée par le Tribunal.

E. 2.2.3

Par surabondance de motifs, dans la mesure où le Tribunal a retenu que la mention figurant au RF ne s'opposait pas à ce que le rendement procuré par les places de stationnement soit pris en compte dans le calcul de la valeur vénale de la surface sujette à emprise définitive

(cf. arrêt du TAF A-552/2016 précité consid. 5.7.1), il est sans importance de savoir si les recourants peuvent se prévaloir de l'exclusion figurant dans la mention au RF. En d'autres termes, la question de savoir si les recourants sont des pouvoirs publics au sens de la mention figurant au RF et/ou s'ils agissent comme représentants de tels pouvoirs publics n'est pas pertinente.

E. 3.1

Conformément à la maxime inquisitoire, le Tribunal vérifie d'office les faits constatés par l'autorité inférieure (cf. art. 12 PA), sous réserve du devoir de collaborer des parties (cf. art. 13 PA). Il applique le droit d'office, sans être lié par les motifs invoqués (cf. art. 62 al. 4 PA), ni par l'argumentation juridique développée dans la décision entreprise (cf. Benoît Bovay, Procédure administrative, 2ème éd. 2015, p. 243). 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 (cf. ATF 135 I 91 consid. 2.1 ; ATAF 2014/24 consid. 2.2 et les références citées ; arrêt du TAF A-4998/2015 précité consid. 1.6.1).

E. 3.2

En sa qualité d'autorité de recours, le Tribunal dispose d'une pleine cognition (cf. 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 oeuvre et d'apprécier (cf. 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, 2ème éd. 2013, no 2.154 ss ; Benjamin Schindler, in : Auer/Müller/Schindler [édit.], Kommentar zum Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren, 2ème éd. 2019, art. 49 PA nos 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 (cf. arrêts du TAF A-552/2016 précité consid. 3 ; A-4998/2015 précité 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 nécessaire à l'estimation (cf. art. 59 al. 6 de la loi fédérale du 20 juin 1930 sur l'expropriation [LEx, RS 711]).

E. 4

L'objet du présent litige porte sur la question de savoir si l'autorité inférieure a fait une correcte application du droit en fixant le taux de l'intérêt moratoire applicable à l'indemnité de 567'753 francs due au titre de l'emprise définitive à 2.25% et en arrêtant l'indemnité pour la moins-value des parcelles nos (2) et (3) en raison de la constitution des trois servitudes ferroviaires à 423'820 francs. En effet, les recourants ne remettent pas en cause la décision attaquée en tant qu'elle arrête à 16'650 francs l'indemnité due pour la dépréciation subie par la parcelle no (1) en raison de l'imposition des servitudes, de sorte que cette indemnité est acquise. Il en va de même de l'indemnité de 567'753 francs due au titre de l'emprise définitive de 663 m2 sur la parcelle no (2), dès lors que le grief des recourants à cet égard

est irrecevable (cf. supra consid. 2.2). Dans un premier temps, il convient de déterminer le droit applicable (cf. infra consid. 5). Dans un second temps, il s'agira de vérifier si l'autorité inférieure était en droit de retenir que l'indemnité due au titre de l'emprise définitive portait intérêt au taux fixe de 2.25% (cf. infra consid. 6) et que la moins-value pour la constitution des trois servitudes équivalait à 20% de la valeur vénale des parcelles nos (2) et (3) (cf. infra consid. 7). Dans ses arrêts de renvoi du 5 juin 2014 et du 3 juillet 2018, le Tribunal a exposé en détail les dispositions légales applicables et les critères qui gouvernent le calcul d'une indemnité d'expropriation pour la constitution de servitudes. Il peut ainsi y être renvoyé dans la mesure où ils ne sont pas repris dans les considérants suivants.

E. 5

La révision de la LEx du 19 juin 2020 est entrée en vigueur le 1er 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 révision 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 révision. La présente procédure a été ouverte avant le 1er 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.

E. 6.1

L'autorité inférieure a retenu que l'indemnité globale due au titre de l'emprise définitive de 663 m² sur la parcelle no (2), fixée à 567'753 francs, portait intérêt à 2.25% - soit le taux de référence à la date de l'audience de conciliation du 20 juin 2012 - à compter du 30 novembre 2011.

E. 6.2

Les recourants contestent le taux d'intérêt moratoire de 2.25% retenu dans la décision attaquée et font valoir que le taux d'intérêt applicable correspond au taux d'intérêt de référence applicable aux contrats de bail, lequel n'était que de 1.5% au moment du dépôt du recours.

E. 6.3

Les intimés, pour leur part, estiment que le taux d'intérêt fixé par l'autorité inférieure est justifié, dans la mesure où il correspond non seulement à ce que prévoit la loi mais également aux recommandations du Tribunal.

E. 6.4

Aux termes de l'art. 76 anc. al. 5 LEx, l'indemnité définitive porte intérêt au taux usuel dès le jour de la prise de possession. Conformément à la décision du 9 novembre 2009 de la Cour I, 1ère chambre du Tribunal (cf. www.bvger.ch/?lang=fr, Le Tribunal > Les missions du Tribunal administratif fédéral > Surveillance > Intérêt au taux usuel, consulté le 16 septembre 2021), le taux d'intérêt usuel prévu aux art. 19bis anc. al. 4, 76 anc. al. 5 et 88 anc. al. 1 LEx correspond, à compter du 1er janvier 2010, au taux d'intérêt de référence applicable aux contrats de bail, publié sur le site internet de l'Office fédéral du logement (cf. arrêts du TAF A-4923/2017 du 3 juillet 2018 consid. 8.2 ; A-4998/2015 précité consid. 5.1).

E. 6.5

En l'espèce, l'indemnité d'expropriation de 567'753 francs due au titre de l'emprise définitive de 663 m² sur la parcelle no (2) doit porter intérêt à compter du 30 novembre 2011, date de la prise de possession anticipée, comme suit : - 2.75% l'an du 30 novembre 2011 au 1er décembre 2011 ; - 2.5% l'an du 2 décembre 2011 au 1er juin 2012 ; - 2.25% l'an du 2 juin 2012 au 2 septembre 2013 ; - 2% l'an du 3 septembre 2013 au 1er juin 2015 ; - 1.75% l'an du 2 juin 2015 au 1er juin 2017 ; - 1.5% l'an du 2 juin 2017 au 2 mars 2020 ; - 1.25% l'an à compter du 3 mars 2020. L'intérêt est dû jusqu'au moment où l'indemnité d'expropriation est payée aux intimés.

E. 7

En ce qui concerne l'indemnité due pour la constitution des trois servitudes ferroviaires sur les parcelles nos (2) et (3), l'autorité inférieure a octroyé aux intimés une indemnité de 19'260 francs en raison des limitations du potentiel de construction hors-sol de la parcelle no (2) engendrées par les servitudes et une indemnité de 404'460 francs pour les entraves à l'utilisation du sous-sol des deux parcelles provoquées par l'imposition des servitudes. Dans la mesure où les recourants font valoir qu'en raison des spécificités des parcelles et des restrictions de droit public qui en limitent l'exploitation, les intimés n'ont droit à aucune indemnité du fait de la constitution des servitudes ferroviaires, il convient d'analyser successivement les restrictions du potentiel de construction hors-sol de la parcelle no (2) et les entraves à l'utilisation du sous-sol des parcelles nos (2) et (3) qu'entraîne l'imposition des servitudes.

E. 7.1.1

S'agissant des limitations du potentiel de construction hors-sol de la parcelle no (2) provoquées par les servitudes souterraines, l'autorité inférieure a estimé, en tenant compte des distances aux limites de propriété prévues par le droit public et des servitudes de droit privé qui affectent dite parcelle, qu'il existait une impossibilité préexistante de construire hors-sol sur l'ensemble de la parcelle, à l'exception d'une partie de 150 m² (6 m x 25 m) au droit de la parcelle no (1). Elle a considéré qu'une construction aurait pu être envisagée à cet endroit mais ne pouvait plus l'être, dès lors que l'assiette des servitudes, dont le plafond se confond avec la surface du terrain, était susceptible d'empêcher la construction de fondations. L'autorité inférieure a estimé la dépréciation subie par cette portion de la parcelle à 20% et a ainsi octroyé aux intimés une indemnité de 19'260 francs à ce titre (150 m² x 642 francs par m² x 20%).

E. 7.1.2

Les recourants ne contestent pas spécifiquement l'indemnité octroyée au titre de la limitation des possibilités de construction hors-sol de la parcelle no (2) mais ils reprochent à l'autorité inférieure, de manière générale, de ne pas avoir respecté l'injonction de renvoi du Tribunal lui demandant de tenir compte des spécificités de la parcelle et des restrictions de droit public applicables pour calculer la dépréciation subie par la parcelle no (2) en raison de la constitution des servitudes ferroviaires. Ils considèrent ainsi que les intimés n'ont droit à aucune indemnité à ce titre.

E. 7.1.3

Les intimés estiment en revanche que l'autorité inférieure a pris en compte l'ensemble des caractéristiques de la parcelle concernée, en particulier son étroitesse et les servitudes de droit privé préexistantes, pour retenir que la constitution des servitudes ferroviaires empêchait uniquement une construction hors-sol sur une surface de 150 m² et que cela

entraînait une dépréciation de l'ordre de 20% de cette surface, de sorte que l'indemnité de 19'260 francs que leur octroie la décision attaquée à ce titre est pleinement justifiée.

E. 7.1.4

Force est de constater que la décision attaquée est contradictoire en tant qu'elle retient, d'une part, une impossibilité préexistante de construire hors-sol, dès lors que le potentiel de construction se résumerait à un bâtiment d'une largeur de 4.5 m à 6 m, une telle largeur étant difficilement compatible avec une utilisation de la parcelle différente de celle qui en est fait à l'heure actuelle (station-service et garages à voitures loués), et octroie, d'autre part, une indemnité pour une bande de terrain de 6 m x 25 m au droit de la parcelle no (1). En considérant qu'en l'absence des servitudes, il aurait été possible d'ériger une construction hors-sol sur une surface de 150 m² sur la parcelle no (2) au droit de la parcelle no (1) ainsi qu'en se référant à une servitude de hauteur des constructions qui limite la hauteur de gabarit à 13.5 m et dont seule cette dernière parcelle est grevée, il semble que l'autorité inférieure ait envisagé la construction d'un bâtiment à cheval sur les parcelles nos (1), (2) et (3) (cf. pièce no 1 annexe 1 produite par les recourants le 24 mai 2019 dans le cadre de la procédure devant l'autorité inférieure). Or, dans cette hypothèse, la surface de la parcelle no (2) sur laquelle les servitudes empêcheraient la construction d'un bâtiment hors-sol s'étendrait jusqu'à la limite entre cette parcelle et la parcelle no (3), de sorte qu'elle aurait une largeur supérieure à 6 m. Par conséquent, de deux choses l'une : soit les restrictions de droit public ne permettent pas d'ériger un bâtiment d'une largeur supérieure à 6 m et l'imposition des servitudes ne réduit pas les possibilités de construire, de sorte qu'aucune indemnité n'est due, soit la construction d'un bâtiment d'une largeur supérieure à 6 m aurait été envisageable mais ne l'est plus en raison de l'imposition des servitudes et une indemnité doit être octroyée pour une surface d'une largeur supérieure à 6 m. Cela étant, afin de fixer l'indemnité due pour l'imposition des servitudes sur la parcelle no (1), laquelle n'est pas contestée, l'autorité inférieure a retenu que, bien que l'assiette des servitudes souterraines se confonde avec la surface du terrain, ces servitudes n'empêchaient pas la construction d'un sous-sol sur la surface concernée, dès lors que les recourants avaient donné leur accord de principe à la construction d'un sous-sol dans le cadre du projet antérieurement autorisé par le département cantonal compétent. On peut déduire de ce qui précède qu'a fortiori, les servitudes souterraines n'empêchent pas la construction de fondations pour un bâtiment hors-sol. Or, ce raisonnement peut être transposé à la partie de la parcelle no (2) située au niveau de la parcelle no (1), dans la mesure où la profondeur des droits demandés y est identique, l'assiette des servitudes diminuant rapidement pour finalement se confondre avec la surface naturelle du terrain. Dans ces circonstances, l'autorité inférieure ne pouvait considérer que les servitudes souterraines empêchaient la construction de fondations pour un bâtiment hors-sol sur la partie de la parcelle no (2) située au droit de la parcelle no (1). Par conséquent, il y a lieu de retenir que l'imposition des servitudes ferroviaires ne limite aucunement le potentiel de construction hors-sol de la parcelle no (2), de sorte que la décision attaquée doit être annulée en tant qu'elle alloue aux expropriés une indemnité de 19'260 francs à ce titre.

E. 7.2.1

S'agissant des entraves à l'utilisation du sous-sol des parcelles nos (2) et (3) provoquées par l'imposition des servitudes, l'autorité inférieure a relevé que le droit genevois autorisait les constructions en sous-sol jusqu'en limite de propriété. Elle a ensuite constaté que les servitudes empêchaient la construction de plus d'un sous-sol sur la moitié supérieure de la

parcelle no (2), la profondeur utilisable étant de l'ordre de 5 m à cet endroit, et supprimèrent toute possibilité de construction en sous-sol sur la moitié inférieure de la parcelle no (2) et sur la parcelle no (3), dès lors que la profondeur de l'assiette des servitudes diminue pour atteindre finalement la surface du terrain. Se référant à l'ATF 122 II 246, l'autorité inférieure a estimé que la suppression de toute possibilité de construction en sous-sol entraînait une moins-value de l'ordre de 25%, alors que la limitation à un niveau de sous-sol provoquait une dépréciation de l'ordre de 15%, et elle a retenu une dévalorisation des parcelles nos (2) et (3) de 20% globalement. La parcelle no (3) bordant la parcelle no (2) sur son tiers inférieur, étant située dans la même zone et ayant la même affectation que cette dernière, l'autorité inférieure a considéré que ces deux parcelles formaient un tout et elle a également retenu la valeur vénale de 642 francs par m² pour la parcelle no (3). Constatant qu'après détachement de l'emprise définitive, la surface restante de la parcelle no (2) était de 3'090 m² et celle de la parcelle no (3) de 60 m², l'autorité inférieure a ainsi octroyé aux intimés une indemnité de 404'460 francs (3'150 m² x 642 francs par m² x 20%) pour la moins-value subie en raison de l'entrave à l'utilisation des sous-sols.

E. 7.2.2

Les recourants font grief à l'autorité inférieure de ne pas avoir intégré dans son raisonnement les spécificités des parcelles nos (2) et (3) ainsi que les restrictions de droit public qui en limitent l'exploitation. Ils font valoir que les intimés n'ont pas démontré que la construction de deux étages de parking en sous-sol à cet endroit était possible techniquement et rentable économiquement. Ils estiment en outre que l'état de fait de l'arrêt du Tribunal fédéral auquel s'est référée l'autorité inférieure est sensiblement différent du cas d'espèce et que le pourcentage de dépréciation retenu dans cet arrêt reposait sur un calcul de rendement des surfaces en sous-sol non exploitables, lequel fait défaut en l'occurrence. S'agissant en particulier de la parcelle no (3), les recourants reprochent à l'autorité inférieure d'avoir fixé la valeur vénale à 642 francs par m² et considèrent que la décision attaquée ne fournit pas d'explication concernant la méthode d'évaluation retenue. Pour toutes ces raisons, ils font valoir que la décision entreprise doit être réformée en ce sens que, sur la base des spécificités des parcelles et des restrictions de droit public qui en limitent l'exploitation, les intimés n'ont droit à aucune indemnité du fait de la constitution des servitudes ferroviaires.

E. 7.2.3

Les intimés, quant à eux, font valoir que la moins-value de 20% retenue par l'autorité inférieure n'apparaît aucunement disproportionnée en comparaison avec l'arrêt du Tribunal fédéral auquel elle s'est référée et que la décision attaquée tient compte des spécificités des parcelles concernées dans le calcul de l'indemnité. Ils rappellent également que, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, une indemnité est due même s'il est peu envisageable que le sous-sol soit effectivement exploité. S'agissant du grief des recourants selon lequel on ignorerait la méthode d'évaluation retenue par l'autorité inférieure pour fixer la valeur vénale de la parcelle no (3), les intimés considèrent que la décision attaquée indique clairement les raisons pour lesquelles il ne se justifiait pas de s'éloigner du prix de 642 francs par m² retenu pour la parcelle no (2).

E. 7.2.4

L'imposition forcée d'une servitude sur un fonds n'est pas réglée par la loi. La jurisprudence l'assimile juridiquement à une expropriation partielle. En effet, les servitudes n'étant pas des

objets de commerce et n'ayant pas de valeur vénale en soi au sens de l'art. 19 let. a LEx (cf. Maryse Pradervand-Kernen, La valeur des servitudes foncières et du droit de superficie, 2007, nos 130 à 132 ; Raphaël Eggs, Les « autres préjudices » de l'expropriation - L'indemnisation au-delà du modèle fondé sur la valeur vénale, 2013, no 128), 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 de compenser la différence entre la valeur vénale du bien-fonds sans les servitudes et celle du fonds grevé des servitudes (cf. ATF 141 I 113 consid. 6.5.1 ; 131 II 458 consid. 3.3 ; 129 II 420 consid. 3.1.1 ; Eggs, op. cit., no 548). L'indemnité couvre ainsi la moins-value que la parcelle subit, comme terrain constructible, en raison des restrictions à son utilisation (cf. ATF 122 II 246 consid. 4a ; arrêt du TAF A-2600/2018 du 1er mai 2021 consid. 5.2.3 ; Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert, Aménagement du territoire, construction, expropriation, 2001, no 1183). 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. 4c ; arrêts du TAF A-4923/2017 précité consid. 5.2.1 ; A-552/2016 précité consid. 6.1).

E. 7.2.5.1

La loi cantonale genevoise du 14 avril 1988 sur les constructions et installations diverses (LCI-GE, L 5 05) fixe les distances aux limites de propriété. Cependant, conformément à l'art. 236 al. 1 let. c du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RCI-GE, L 5 05.01), applicable en vertu de l'art. 80 al. 1 LCI-GE, des constructions en sous-sol peuvent être édifiées à la limite de deux propriétés privées en dérogation aux dispositions sur les distances entre bâtiments. Par conséquent, l'autorité inférieure a retenu à juste titre que des constructions en sous-sol pouvaient être réalisées jusqu'en limite de propriété, de sorte que l'éventuelle moins-value concerne l'intégralité de l'assiette des servitudes sur les parcelles nos (2) et (3), soit 3'090 m² pour la première et 60 m² pour la seconde. Se référant à l'ATF 122 II 246, l'autorité inférieure a estimé que l'imposition des servitudes souterraines engendrait une dévalorisation des parcelles considérées de l'ordre de 20% globalement, à savoir de 25% sur la moitié inférieure de celles-ci, où les servitudes rendent impossible toute utilisation du sous-sol, et de 15% sur la moitié supérieure des parcelles considérées, où les servitudes ferroviaires empêchent la construction de plus d'un niveau de sous-sol. Dans cet arrêt du Tribunal fédéral, les tunnels ferroviaires traversaient la parcelle concernée à une profondeur de 7 à 8 m depuis la surface du terrain jusqu'à la voûte des tunnels et la servitude prévoyait une interdiction de bâtir dans les limites d'un volume de 3.55 m de haut depuis la voûte des tunnels (cf. ATF 122 II 246, p. 247). En d'autres termes, la profondeur exploitable variait entre 3.45 m et 4.45 m. Le Tribunal fédéral a considéré que la servitude imposée avait pour effet de limiter l'utilisation du sous-sol de la parcelle concernée à la construction d'un seul niveau de sous-sol. En outre, la charge constructible ne pouvait excéder 1.5 kg/cm² sur la surface correspondant à l'assiette de la servitude, ce qui signifiait qu'une nouvelle construction aurait dû reposer sur une dalle, dont la construction aurait entraîné des coûts supplémentaires importants. La combinaison de ces deux éléments, à savoir la limitation de l'utilisation à un niveau de sous-sol et la nécessité de construire une dalle, ont ainsi conduit le Tribunal fédéral à retenir une moins-value de 15% de la surface concernée (cf. ATF 122 II 246 consid. 4b).

E. 7.2.5.2

Si l'arrêt du Tribunal fédéral sur lequel se fonde la décision attaquée présente quelques similitudes avec le cas d'espèce, force est de constater qu'il existe également des différences non négligeables. En l'occurrence, il ressort de l'extrait du plan d'emprise qu'au point le plus élevé de la parcelle no (2), l'assiette des servitudes ferroviaires laisse subsister une profondeur exploitable d'environ 4.9 m et qu'au milieu de la parcelle considérée, la profondeur exploitable est d'environ 3.65 m. Par conséquent, l'autorité inférieure a retenu à juste titre que l'imposition des servitudes limitait l'utilisation du sous-sol de la moitié supérieure de la parcelle no (2) à la construction d'un seul niveau de sous-sol, comme le Tribunal fédéral l'avait admis dans l'ATF 122 II 246. Néanmoins, contrairement à l'état de fait de cet arrêt, rien n'indique qu'il existerait, dans le cas présent, une limite de la charge constructible nécessitant la construction de fondations particulièrement coûteuses. A cela s'ajoute que, s'agissant de la parcelle no (1), pour laquelle l'autorité inférieure a retenu que les servitudes limitaient également l'utilisation du sous-sol à la construction d'un seul niveau de sous-sol, la décision attaquée fixe la moins-value provoquée par l'imposition des servitudes à 5% de la surface correspondant à l'assiette des servitudes, compte tenu des servitudes de droit privé, des difficultés d'accès et de la rentabilité aléatoire d'un éventuel second sous-sol. Dans ces circonstances, la moins-value de 15% retenue par l'autorité inférieure pour la moitié supérieure de la parcelle no (2) apparaît excessive. Dès lors qu'en l'occurrence il n'existe pas de limite de la charge constructible nécessitant la construction de fondations particulièrement coûteuses, que la parcelle considérée est également grevée de servitudes de droit privé et que la rentabilité d'un éventuel second sous-sol sur cette parcelle est également aléatoire, le Tribunal retiendra que l'imposition des servitudes entraîne une moins-value de l'ordre de 10% de la moitié supérieure de la parcelle no (2). S'agissant de la moitié inférieure de la parcelle no (2), il ressort de l'extrait du plan d'emprise que la profondeur exploitable du sous-sol diminue rapidement jusqu'à ce que l'assiette des servitudes se confonde avec la surface naturelle du terrain, ne laissant subsister aucune profondeur exploitable. Dans son arrêt de renvoi du 3 juillet 2018, le Tribunal avait indiqué que les spécificités des parcelles nos (2) et (3) menaient au constat que la moins-value induite par la constitution des servitudes souterraines était faible et ne représentait qu'un petit pourcentage de la valeur vénale des biens-fonds (cf. arrêt du TAF A-552/2016 précité consid. 6.5). On relèvera que, de manière à fixer l'indemnité due pour l'imposition des servitudes sur la parcelle no (1), laquelle n'est pas contestée, l'autorité inférieure a retenu que les servitudes ferroviaires empêchaient uniquement la construction d'un éventuel second sous-sol, dès lors que les recourants avaient donné leur accord de principe à la construction d'un sous-sol dans le cadre du projet antérieurement autorisé par le département cantonal compétent. L'autorité inférieure a ainsi considéré qu'en tenant compte des servitudes de droit privé, des difficultés d'accès et de la rentabilité aléatoire d'un éventuel second sous-sol, l'imposition des servitudes ferroviaires entraînait une moins-value de l'ordre de 5% de la surface correspondant à l'assiette des servitudes. Or, la profondeur des droits demandés est similaire sur la parcelle no (1) et sur la moitié inférieure de la parcelle no (2), dès lors que l'assiette des servitudes diminue rapidement pour finalement se confondre avec la surface naturelle du terrain. Par conséquent, la fixation de la moins-value de la moitié inférieure de la parcelle no (2) à 25% apparaît excessivement élevée. Toutefois, étant donné que la profondeur exploitable est presque nulle sur cette portion de la parcelle considérée et que le Tribunal fédéral avait retenu une moins-value de 15% alors que les servitudes empêchaient uniquement la construction de plus d'un niveau de sous-sol (cf. ATF

122 II 246 consid. 4b), la dépréciation de la moitié inférieure de la parcelle no (2) est supérieure à 15%. Dans ces circonstances, en raison des servitudes de droit privé qui grèvent cette parcelle et qui en limitent l'exploitation et du fait que la rentabilité d'un sous-sol sur cette parcelle est aléatoire, le Tribunal retiendra que les entraves à l'utilisation du sous-sol provoquent une moins-value de l'ordre de 20% de la moitié inférieure de la parcelle no (2). Dans la mesure où la moins-value de la moitié supérieure de la parcelle no (2) est de l'ordre de 10% et celle de la moitié inférieure de l'ordre de 20%, la moins-value provoquée par les entraves à l'utilisation du sous-sol de l'ensemble de la parcelle considérée qui découlent de l'imposition des servitudes ferroviaires sera fixée à 15% globalement.

E. 7.2.5.3

Dans son second arrêt de renvoi, la Cour de céans avait déjà relevé que toute construction en sous-sol semblait exclue sur la parcelle no (3) (cf. arrêt du TAF A-552/2016 précité consid. 6.5). En effet, les extraits du plan d'emprise laissent apparaître que l'assiette des servitudes se confond avec la surface du terrain sur pratiquement l'intégralité de cette parcelle et qu'elle laisse au maximum une profondeur exploitable d'environ 2 m. Dès lors que la parcelle considérée constitue une mince bande de terrain qui borde la parcelle no (2) sur son tiers inférieur et que la moins-value de la moitié inférieure de cette dernière a été fixée à 20% (cf. supra consid. 7.2.5.2), il convient de retenir que l'imposition des servitudes ferroviaires provoque une moins-value de la parcelle no (3) de l'ordre de 20%.

E. 7.2.6

En ce qui concerne la valeur vénale de la parcelle no (3) retenue par l'autorité inférieure, on ne saurait suivre les recourants lorsqu'ils prétendent que la décision attaquée ne fournit pas d'explication concernant la méthode d'évaluation utilisée. En effet, l'autorité inférieure a clairement indiqué qu'elle considérait que les parcelles nos (2) et (3) formaient un tout, dès lors que la seconde constituait une bande de terrain bordant la première sur son tiers inférieur et qu'elles étaient toutes deux situées dans la même zone et avaient ou avaient eu la même affectation. Cette manière de procéder apparaît convaincante aux yeux du Tribunal. Les recourants perdent également de vue qu'en retenant une valeur vénale identique pour ces deux parcelles, l'autorité inférieure a pleinement respecté l'injonction de l'arrêt de renvoi du Tribunal du 3 juillet 2018, dans lequel celui-ci indiquait que le prix au m² des parcelles nos (2) et (3) devait être arrêté selon le calcul prescrit pour l'évaluation de l'indemnité pour l'emprise définitive (cf. arrêt du TAF A-552/2016 précité consid. 6.5). Le grief des recourants relatif à la valeur vénale de la parcelle no (3) retenue par l'autorité inférieure est ainsi mal fondé et doit être écarté, de sorte que la valeur vénale des parcelles nos (2) et (3) sera fixée à 642 francs par m².

E. 7.2.7

Il découle de ce qui précède que l'indemnité due par les recourants aux intimés pour les entraves à l'utilisation du sous-sol provoquées par les servitudes ferroviaires s'élève à 297'567 francs pour la parcelle no (2) (3'090 m² x 642 francs par m² x 15%) et à 7'704 francs pour la parcelle no (3) (60 m² x 642 francs par m² x 20%), soit à 305'271 francs au total.

E. 7.3

En définitive, la décision attaquée doit être annulée en tant qu'elle condamne les recourants à payer aux intimés une indemnité de 423'820 francs pour la moins-value subie par les parcelles nos (2) et (3) en raison de l'imposition des servitudes ferroviaires et réformée en ce

sens que les recourants sont condamnés à verser aux intimés une indemnité de 305'271 francs à ce titre.

E. 8

Demeure à trancher la question des frais et dépens.

E. 8.1.1

Aux termes de l'art. 116 al. 1 LEx, les frais causés par la procédure d'expropriation devant le Tribunal administratif fédéral, y compris les dépens alloués à l'exproprié, sont supportés par l'expropriant. Lorsque les conclusions de l'exproprié sont rejetées intégralement ou en majeure partie, les frais peuvent être répartis autrement. Les frais causés inutilement seront supportés dans chaque cas par celui qui les a occasionnés. Selon la pratique du Tribunal fédéral et du Tribunal administratif fédéral, il est notamment possible de réduire ou de supprimer l'indemnité de partie lorsque l'exproprié succombe intégralement ou en majeure partie (cf. arrêts du TF 1A.269/2006 du 28 février 2007 consid. 5 ; 1A.108/2006 du 7 novembre 2006 consid. 5 non publié aux ATF 133 II 30 ; arrêts du TAF A-2600/2018 précité consid. 8.1 ; A-6933/2017 du 18 mars 2021 consid. 8.1 ; A-4923/2017 précité consid. 9.1.1).

E. 8.1.2

Ainsi, contrairement aux art. 63 et 64 PA, le principe de la mise des frais à la charge de la partie qui succombe ne s'applique 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. Tel est en particulier le cas pour ce qui concerne les règles générales relatives au calcul de l'émolument judiciaire (cf. art. 2 al. 1 FITAF) et les dispositions relatives à la fixation de l'indemnité de dépens (cf. art. 8 ss FITAF).

E. 8.2.1

En l'espèce, même si les conclusions des recourants sont partiellement admises, 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, dans la mesure où les recourants concluent à ce que les frais de procédure soient mis à leur charge. Ceux-ci sont fixés à 5'000 francs en l'occurrence et ils seront prélevés sur l'avance de frais d'un montant correspondant déjà versée par les recourants.

E. 8.2.2

Dès lors que la présente procédure a été introduite suite à un recours formé par les expropriants et que celui-ci n'est que partiellement admis, les intimés ont droit à une indemnité de dépens, qui vise à les défrayer pour les frais de représentation qui étaient objectivement nécessaires (cf. art. 8 al. 2 et art. 9 FITAF). En l'absence de décompte relatif aux frais engendrés par la présente procédure de recours, il appartient au Tribunal de fixer l'indemnité due à titre de dépens selon sa libre appréciation et sur la base du dossier (cf. art. 14 al. 2 FITAF), une motivation sommaire à ce sujet étant suffisante (cf. arrêts du TAF A-1900/2019 du 19 mai 2021 consid. 10.1 ; A-7744/2015 du 29 novembre 2017 consid. 10.2.1). Le travail accompli par le mandataire des intimés a consisté principalement dans la rédaction d'une réponse au recours de dix pages ainsi que d'une duplique de deux pages. L'indemnité de dépens est ainsi fixée ex aequo et bono à 2'500 francs et sera mise à la

charge des recourants. Quant aux expropriants, conformément à la règle générale de l'art. 116 LEx, il ne leur sera pas alloué de dépens bien que leur recours ait été partiellement admis. (le dispositif est porté à la page suivante)

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