

Tribunal fédéral – 1C_371/2026
I^{re} Cour de droit public
Arrêt du 22 juillet 2026

Propriété / possession
Eigentum / Besitz



Bundesgericht – 1C_371/2026
I. öffentliche Abteilung
Urteil vom 22. Juli 2026

Distinction entre une
décision de renvoi
incidente et une décision
partielle finale ; indemnité
d'expropriation
*Abgrenzung zwischen
Rückweisungsentscheid
(Zwischenentscheid) und
Teilentscheid ;
Enteignungsentschädigung*

art. 90-93 LTF
Art. 90–93 BGG

Distinction entre une décision de renvoi incidente et une décision partielle finale (art. 91 et 93 LTF) – Rappel des principes (consid. 1.2). En l'espèce, le Tribunal administratif fédéral a annulé une décision en matière d'expropriation formelle de la Commission d'estimation et lui a renvoyé la cause pour qu'elle procède à une nouvelle fixation de la valeur vénale du terrain. Dans ces circonstances, l'indemnité d'expropriation n'est pas définitivement arrêtée dès lors qu'elle dépend de la valeur vénale du terrain qui reste à déterminer. La Commission conserve donc une marge d'appréciation suffisante pour lui reconnaître plus qu'un simple rôle d'exécutante de l'arrêt de renvoi. Il ne s'agit donc pas d'une décision partielle : l'indemnité d'expropriation constitue en effet une unité et les divers éléments qui la composent doivent être appréciés globalement, en principe dans une seule et même décision. La détermination du pourcentage de dépréciation à 5 % d'un terrain grevé par des servitudes de superficie et de restriction du droit de bâtir ne revêt pas une importance de principe telle qu'elle justifierait d'entrer en matière sur le recours sans égard au caractère incident de l'arrêt attaqué (consid. 1.3).

NB : l'arrêt du [TF 1C_372/2026 du 22 juillet 2026](#) porte sur la même affaire et a le même contenu.

Abgrenzung zwischen Rückweisungsentscheid (Zwischenentscheid) und Teilentscheid (Art. 91 und 93 BGG) – Wiederholung der Grundsätze (E. 1.2). Im vorliegenden Fall hob das Bundesverwaltungsgericht einen Entscheid der Schätzungskommission in einer formellen Enteignung auf und wies die Sache an diese zurück, damit sie den Verkehrswert des Grundstücks neu festsetze. Unter diesen Umständen ist die Enteignungsentschädigung nicht endgültig festgelegt, da sie vom noch zu bestimmenden Verkehrswert des Grundstücks abhängt. Der Schätzungskommission verbleibt somit ein hinreichender Entscheidungsspielraum, um ihr mehr als die Rolle einer blossen Vollstreckerin des Rückweisungsentscheids zuzuerkennen. Es handelt sich somit nicht um einen Teilentscheid : Die Enteignungsentschädigung bildet nämlich eine Einheit, und die verschiedenen Bestandteile, aus denen sie sich zusammensetzt, sind gesamthaft zu würdigen, grundsätzlich in einem einzigen Entscheid. Die Festsetzung des Minderwerts eines mit Baurechts- und Baubeschränkungsdienstbarkeiten belasteten Grundstücks auf 5 % ist nicht von derart grundsätzlicher Bedeutung, dass sich ein Eintreten auf die Beschwerde ungeachtet des Zwischenentscheidcharakters des angefochtenen Urteils rechtfertigen würde (E. 1.3).

Anm. : Das Urteil des Bundesgerichts [1C_372/2026 vom 22. Juli 2026](#) betrifft dieselbe Angelegenheit und hat denselben Inhalt.

Composition

M. le Juge fédéral Haag, Président.

Greffier : M. Parmelin.

Participants à la procédure

A.,
B.,
C.,
D.,
représentés par Me François Bellanger, avocat,
recourants,

contre

Chemins de fer fédéraux suisses CFF SA,
représentés par Me Benoît Carron, avocat,
intimés,

Commission fédérale d'estimation du
1^{er} arrondissement,
c/o Cédric-Laurent Michel
Cour de justice de la République et canton de Genève, case postale 3108, 1211 Genève 3.

Objet
Expropriation formelle; indemnité pour la constitution
de servitudes de superficie et de restrictions du droit de bâtir,

recours contre l'arrêt du Tribunal administratif fédéral, Cour I, du 8 mai 2026 (A-6449/2024).

Faits :

A.

A., B., C. et D. sont propriétaires de la parcelle n° 1685 de la commune de Genève, section Plainpalais, sise en zone d'affectation 2 de construction. D'une surface de 853 mètres carrés, elle supporte un immeuble locatif de neuf niveaux, dont un en sous-sol, comprenant 14 appartements, et un jardin d'une surface de 388 mètres carrés.

Le 5 mai 2008, l'Office fédéral des transports a approuvé les plans du projet ferroviaire Cornavin-Eaux-Vives-Annemasse (CEVA) et accordé aux Chemins de fer fédéraux suisses CFF SA (ci-après: les CFF) et à l'État de Genève le droit d'exproprier les propriétaires concernés, selon les plans d'emprise et les tableaux des droits à exproprier. Cette décision a été confirmée successivement sur recours par le Tribunal administratif fédéral et le Tribunal fédéral (cf. arrêts 1C_342/2011, 1C_343/2011, 1C_344/2011 et 1C_348/2011 du 15 mars 2012).

B.

Le 24 mai 2019, les CFF ont saisi la Commission fédérale d'estimation du 1^{er} arrondissement (ci-après: la Commission d'estimation) d'une requête en estimation du montant de l'indemnité à verser pour la constitution d'une servitude de tolérance d'exploitation ferroviaire sur l'entier de la parcelle n° 1685 ainsi que d'une servitude de superficie pour tunnel ferroviaire et d'une servitude de restriction du droit de bâtir sur une surface de 24 mètres carrés de la parcelle, sous la surface du jardin à l'extrême angle sud-ouest.

Par décision du 15 septembre 2022, la Commission d'estimation a fixé à 4'620 fr. l'indemnité due aux expropriés pour la constitution par expropriation sur la parcelle n° 1685 d'une servitude de superficie pour tunnel ferroviaire, d'une servitude de restriction au droit de bâtir et d'une servitude de tolérance d'exploitation ferroviaire. Elle a considéré en substance que l'entrave à la construction de plus d'un niveau en sous-sol justifiait une indemnité de 5 % de la valeur vénale du terrain, calculée sur la partie de 24 mètres carrés affectée par les servitudes de superficie et de restriction au droit de bâtir.

Par arrêt du 3 octobre 2023, le Tribunal administratif fédéral a admis partiellement le recours de l'expropriante et celui des expropriés et a renvoyé l'affaire à l'autorité inférieure pour complément d'instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants.

Au terme d'une nouvelle décision rendue le 9 septembre 2024, la Commission d'estimation a arrêté à 4'620 fr. l'indemnité due aux expropriés pour la constitution par expropriation sur la parcelle n° 1685 d'une servitude de superficie pour tunnel ferroviaire, d'une servitude de restriction au droit de bâtir et d'une servitude de tolérance d'exploitation ferroviaire, compte tenu d'un prix au mètre carré du terrain de 3'850 fr. et d'un taux de dépréciation de 5 % (chiffre 1 du dispositif). Elle a mis les frais de la procédure à la charge des CFF (chiffre 2 du dispositif) et a condamné les CFF au paiement aux expropriés, conjointement et solidairement, de dépens pour la procédure sur renvoi à hauteur de 1'000 fr. (chiffre 3 du dispositif).

Par arrêt du 8 mai 2026, le Tribunal administratif fédéral a annulé le chiffre 1 du dispositif de cette décision et renvoyé la cause à l'autorité inférieure pour qu'elle procède à une nouvelle fixation de la valeur vénale du terrain, en exposant de manière claire et détaillée le prix retenu ainsi que la méthode de calcul employée. Elle a en revanche confirmé le pourcentage de dépréciation de 5 % retenu par l'autorité inférieure pour l'atteinte portée par les servitudes de superficie et de restriction au droit de bâtir à la valeur vénale du terrain.

C.

Agissant par la voie du recours en matière de droit public, A., B., C. et D. demandent principalement au Tribunal fédéral d'annuler cet arrêt et de condamner les CFF à leur payer une indemnité correspondant à 10 % de la valeur vénale de la parcelle n° 1685 sur 24 mètres carrés, soit 9'240 fr., dans l'attente de la fixation définitive de la valeur vénale du terrain par la Commission d'estimation. Ils concluent à titre subsidiaire à l'annulation de l'arrêt attaqué et au renvoi de la cause à l'autorité inférieure pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Il n'a pas été ordonné d'échange d'écritures. Le Tribunal administratif fédéral a produit son dossier.

Considérant en droit :

1.

Le Tribunal fédéral examine d'office et librement la recevabilité des recours qui lui sont soumis.

1.1. Les décisions rendues par le Tribunal administratif fédéral en matière d'expropriation peuvent faire l'objet d'un recours en matière de droit public selon l'art. 82 let. a LTF.

1.2. Selon l'art. 90 LTF, le recours est recevable sans restriction contre les décisions finales, soit celles qui mettent définitivement un terme à la procédure, qu'il s'agisse d'une décision sur le fond ou d'une décision qui clôt l'affaire pour un motif tiré des règles de la procédure (**ATF 149 II 170** consid. 1.2; **146 I 36** consid. 2.1). Lorsqu'elles ne portent pas sur la compétence ou la récusation (art. 92 LTF), les décisions préjudicielles et incidentes notifiées séparément peuvent faire l'objet d'un recours si elles sont susceptibles de causer un préjudice irréparable ou si l'admission du recours peut conduire immédiatement à une décision finale qui permet d'éviter une procédure probatoire longue et coûteuse (art. 93 al. 1 LTF). Cette réglementation est fondée sur des motifs d'économie de procédure: en tant que cour suprême, le Tribunal fédéral ne doit en principe s'occuper qu'une seule fois d'une affaire, et ce à la fin de la procédure (**ATF 149 II 170** consid. 1.3; **142 II 363** consid. 1.3).

1.3. En l'espèce, l'arrêt attaqué ne met pas un terme à la procédure d'indemnisation pour expropriation qui oppose les recourants aux CFF dès lors que le dossier est renvoyé à la Commission d'estimation pour qu'elle statue à nouveau sur l'indemnisation qui leur est due pour la constitution des servitudes de superficie et de restriction au droit de bâtir grevant leur parcelle. Il s'analyse ainsi

comme une décision de renvoi que la jurisprudence qualifie d'incidente, sauf si le renvoi ne laisse plus aucune latitude à l'autorité inférieure pour la décision qu'elle doit rendre (cf. **ATF 150 II 346** consid. 1.3.4; **149 II 170** consid. 1.9). Tel n'est pas le cas en l'espèce. **Le Tribunal administratif fédéral a annulé la décision de la Commission d'estimation et lui a renvoyé la cause pour qu'elle procède à une nouvelle fixation de la valeur vénale du terrain, en exposant de manière claire et détaillée le prix retenu ainsi que la méthode de calcul employée (cf. considérant 10.2 de l'arrêt attaqué). La Commission d'estimation conserve sur cette question une marge d'appréciation suffisante pour lui reconnaître plus qu'un simple rôle d'exécutante de l'arrêt de renvoi. Il importe peu que le Tribunal administratif fédéral a confirmé de manière définitive le pourcentage de dépréciation de la valeur de la parcelle de 5 % que la Commission d'estimation a appliqué pour calculer l'indemnité due pour la constitution des servitudes de superficie et de restriction au droit de bâtir et que les recourants remettent en cause dans leur recours. L'indemnité n'est pas définitivement arrêtée dès lors qu'elle dépend de la valeur vénale du terrain qui reste à déterminer. L'arrêt attaqué ne revêt pas les caractéristiques d'une décision partielle contre laquelle un recours est recevable en vertu de l'art. 91 LTF (cf. arrêt 1C_551/2021 du 15 mai 2023 consid. 1.5). L'indemnité d'expropriation constitue en effet une unité et les divers éléments qui la composent doivent être appréciés globalement, en principe dans une seule et même décision (cf. **ATF 129 II 420** consid. 3.2.1; **105 Ib 327** consid. 1). La détermination du pourcentage de dépréciation du terrain grevé par les servitudes de superficie et de restriction au droit de bâtir ne revêt pas une importance de principe telle qu'elle justifierait d'entrer en matière sur le recours sans égard au caractère incident de l'arrêt attaqué (**ATF 142 II 20** consid. 1.4).**

1.4. La Cour de céans ne pourrait donc en principe entrer en matière sur le recours que si les conditions alternatives de l'art. 93 al. 1 let. a et b LTF étaient réalisées, s'agissant d'une décision qui n'entre pas dans le champ d'application de l'art. 92 LTF.

Les recourants ne démontrent pas, comme il leur appartenait de faire (cf. **ATF 141 IV 284** consid. 2.3), qu'ils seraient exposés à un préjudice irréparable, de nature juridique qui ne puisse pas être ultérieurement réparé par un jugement final qui leur serait favorable (**ATF 148 IV 155** consid. 1.1), s'ils ne pouvaient déférer immédiatement l'arrêt attaqué auprès du Tribunal fédéral, partant à tort du principe qu'il s'agirait d'une décision finale. Un tel préjudice n'est au surplus pas manifeste. Les recourants pourront en effet contester la nouvelle décision de la Commission d'estimation auprès du Tribunal administratif fédéral puis, en dernier ressort, recourir auprès de la Cour de céans contre l'arrêt rendu par cette juridiction et contre l'arrêt incident du 8 mai 2026 en tant qu'il porte sur le pourcentage de dépréciation de 5 % si celui-ci devait être appliqué par la Commission d'estimation dans sa nouvelle décision (cf. art. 93 al. 3 LTF). L'hypothèse visée à l'art. 93 al. 1 let. b LTF n'entre au surplus pas en considération dès lors que l'admission du recours ne permettrait pas d'aboutir à la reddition d'une décision finale.

1.5. Aucune des deux conditions alternatives de l'art. 93 al. 1 LTF n'est réalisée. Il s'ensuit que l'arrêt entrepris ne peut pas faire l'objet d'un recours immédiat au Tribunal fédéral.

2.

Le recours doit par conséquent être déclaré irrecevable selon la procédure simplifiée prévue par l'art. 108 al. 1 let. a LTF, aux frais des recourants solidairement entre eux (art. 65 et 66 al. 1 et 5 LTF). Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens aux CFF (art. 68 al. 3 LTF).

Par ces motifs, le Président prononce :

1.

Le recours est irrecevable.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 500 fr., sont mis à la charge solidaire des recourants.

3.

Il n'est pas alloué de dépens.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux mandataires des parties, à la Commission fédérale d'estimation du 1^{er} arrondissement et au Tribunal administratif fédéral.

Lausanne, le 22 juillet 2026

Au nom de la Ire Cour de droit public
du Tribunal fédéral suisse

Le Président : Haag

Le Greffier : Parmelin