TF, 31.08.2026, 1C_305/2024*

En matière d’expropriation formelle des droits de voisinage, la cession d’une prétention en indemnisation n’a pas pour effet de remettre en cause le critère de l’imprévisibilité des immissions lorsque cette condition était réalisée à l’égard du cédant. Ainsi, l’acquéreur d’un immeuble qui ne remplit pas personnellement le critère de l’imprévisibilité peut néanmoins faire valoir la prétention du vendeur si celle-ci lui a été valablement cédée.

Faits

Une communauté héréditaire est propriétaire d’un immeuble situé dans la commune d’Opfikon. En 1998, à la suite de l’introduction d’une nouvelle vague de vols à l’aéroport de Zurich, la communauté héréditaire dépose une demande d’indemnité pour l’expropriation formelle de ses droits de voisinage.

En 2004, la communauté héréditaire vend l’immeuble à une société. Les parties conviennent d’un transfert de la qualité de partie à la société, sous réserve de l’approbation du canton de Zurich. Le canton n’ayant jamais donné son accord, les parties concluent un avenant au contrat de vente, par lequel la communauté héréditaire conserve sa qualité de partie dans la procédure d’expropriation.

La Commission fédérale d’estimation rejette la demande d’indemnité. Le Tribunal administratif fédéral annule cette décision. La Commission fédérale d’estimation rend une nouvelle décision octroyant une indemnité de CHF 589’252.-, laquelle est confirmée par le Tribunal administratif fédéral.

Le canton et l’aéroport de Zurich forment un recours en matière de droit public devant le Tribunal fédéral, lequel doit déterminer si la vente de la parcelle a interrompu l’imprévisibilité des émissions et donc exclu le versement d’une indemnité.

Droit

Lorsque les émissions normales et inévitables provenant de l’exploitation d’une entreprise d’intérêt public ont pour effet de paralyser les droits de défense des voisins, au sens de l’art.

684 CC, la situation qui en résulte équivaut, pour le propriétaire touché, à la constitution d'une servitude foncière ayant pour contenu l'obligation de tolérer les immissions excessives.

Ainsi, la collectivité publique, en sa qualité d'expropriante, peut être tenue d'indemniser le propriétaire foncier voisin d'une route nationale, d'une voie de chemin de fer ou d'un aéroport s'il subit un préjudice, en raison des immissions de bruit.

Toutefois, la collectivité publique n'est tenue d'indemniser un voisin que si le dommage qu'il subit est spécial, imprévisible et grave. Ce n'est que si ces trois conditions cumulatives sont remplies que l'immission est excessive.

En l'espèce, la réalisation du critère de la spécialité n'est pas contestée dès lors que la valeur limite d'immission de 60 dB(A) pour la journée est dépassée, avec une valeur mesurée de 67,4 dB(A). Le critère de la gravité du dommage est également admis dès lors que les immissions de bruit ont causé une dépréciation de 20 % de la valeur de la parcelle.

S'agissant du critère de l'imprévisibilité, le Tribunal fédéral a établi une distinction selon la date d'acquisition du bien-fonds exposé au bruit, en matière de trafic aérien à proximité de l'un des aéroports nationaux. Ainsi, la condition de l'imprévisibilité n'est pas prise en compte lorsque l'exproprié a acquis le bien-fonds avant le 1er janvier 1961. En revanche, lorsque l'exproprié a acquis le bien-fonds après cette date, les effets de l'exploitation de l'aéroport liés au développement du trafic aérien sont considérés comme prévisibles, voire connus. Cette prévisibilité exclut dès lors l'octroi d'une indemnité d'expropriation.

Dans certains cas particuliers, le propriétaire d'un bien-fonds acquis après le 1er janvier 1961 peut néanmoins se prévaloir de l'imprévisibilité des immissions de l'aéroport. C'est notamment le cas lorsque la demande d'indemnité d'expropriation est présentée par un héritier ou une communauté héréditaire, mais que le défunt a acquis l'immeuble avant le 1er janvier 1961.

En l'espèce, il n'est pas contesté que le défunt remplissait cette condition. La communauté héréditaire peut donc également se prévaloir de l'imprévisibilité des immissions de

l’aéroport. Se pose toutefois la question de savoir si la vente de l’immeuble, respectivement la cession de la prétention en indemnisation à l’acheteuse, a interrompu l’imprévisibilité des immissions.

Le Tribunal fédéral retient que, dans les procédures portant sur l’expropriation d’un immeuble ou d’un droit réel limité, l’indemnité d’expropriation revient en principe au titulaire du droit concerné. En cas de vente de l’immeuble alors qu’une procédure d’expropriation est pendante, cette indemnité revient en principe à l’acheteur. Le vendeur a toutefois la possibilité de se réserver contractuellement le droit à l’indemnité d’expropriation.

Cependant, les prétentions en expropriation fondées sur le droit de voisinage sont soumises au critère de l’imprévisibilité. Dès lors, l’acheteur qui acquiert un immeuble alors que la procédure d’estimation est déjà pendante ne remplit pas cette condition et ne peut, par conséquent, pas faire valoir une prétention en indemnisation qui lui soit propre. L’acheteur peut néanmoins faire valoir la prétention du vendeur, à condition que celle-ci lui ait été valablement cédée. Une telle cession ne saurait avoir pour conséquence d’exclure le critère de l’imprévisibilité, dès lors que celui-ci a déjà été satisfait à l’égard du vendeur.

En l’espèce, les parties au contrat de vente ont convenu d’un transfert de la qualité de partie à la société, sous réserve de l’approbation du canton de Zurich. En outre, la convention contenait une clause selon laquelle les parties devaient veiller à ce que l’accord du canton soit obtenu avant le transfert de propriété. Dès lors que le canton n’a jamais donné son accord au transfert de la qualité de partie à la société, la condition suspensive ne s’est jamais réalisée. Ainsi, en l’absence d’un accord contractuel valable portant sur la cession, la prétention en indemnisation reste en tout état de cause entre les mains des vendeurs.

Partant, le Tribunal fédéral rejette le recours.

Proposition de citation : André Lopes Vilar de Ouro, La cession d’une prétention en indemnisation pour expropriation des droits de voisinage, in: https://lawinside.ch/1809/