Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
1E.1/2002 /col

Arrêt du 10 octobre 2002
Ire Cour de droit public

Les juges fédéraux Aemisegger, président de la Cour et vice-président du Tribunal fédéral,
Aeschlimann, Reeb, Féraud, Fonjallaz,
greffier Jomini.

Etat de Genève,
recourant, représenté par Me David Lachat, avocat,
rue du Rhône 100, case postale 3403, 1211 Genève 3,

contre

R.S._____,
C.S._____,
intimées,
toutes deux représentées par Me Jean-Daniel Borgeaud, avocat, boulevard des Tranchées 16, case postale 328, 1211 Genève 12,
Commission fédérale d'estimation du 1er arrondissement, p.a. M. Jean-Marc Strubin, président-suppléant, Tribunal de première instance, case postale 3736, 1211 Genève 3.

Expropriation, droits de voisinage,

recours de droit administratif contre la décision de la Commission fédérale d'estimation du 1er arrondissement du 12 décembre 2001

Faits:
A.
R.S._____ est actuellement propriétaire des parcelles n°4229 et 4230 du registre foncier, sur le territoire de la commune de Vernier. Sa fille C.S._____ est propriétaire de la parcelle adjacente n°4231. Ces trois parcelles sont issues de la division, en 1998, de l'ancienne parcelle n°3620, d'une contenance de 3'127 m2, acquise le 2 avril 1982 par R.S._____. Il dépend de ces parcelles la copropriété de la parcelle n°1799, servant de voie d'accès (chemin de Crotte-au-Loup, chemin du Sorbier).

Les parcelles n°4229 (bâtie), 4230 (non bâtie) et 4231 (bâtie) sont classées dans la 5e zone (zone de villas); elles se trouvent à un peu plus d'un kilomètre et demi de l'extrémité sud-ouest de la piste de l'aéroport international de Genève.
B.
Le 27 août 1992, R.S._____ a écrit au Département des travaux publics de la République et canton de Genève (actuellement: Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement) pour demander une indemnité d'expropriation, en relation avec les nuisances causées par l'exploitation de l'aéroport. Elle faisait valoir que ces nuisances entraînaient une dévaluation de sa propriété - à l'époque la parcelle n°3620, avec la villa s'y trouvant, ainsi que la part de copropriété de la parcelle n°1799 -, pour laquelle elle prétendait à une réparation à concurrence de 600'000 fr. L'instruction de cette affaire a été suspendue jusqu'au mois de mai 1999.

Le 11 mai 1999, R.S._____ et C.S._____ ont adressé à la Commission fédérale d'estimation du 1er arrondissement une demande en indemnisation, dans laquelle elles ont précisé et complété les prétentions à

l'encontre de l'Etat de Genève, déjà annoncées en 1992. R.S._____ concluait, en substance, au versement d'une somme de 936'000 fr., avec intérêts dès le 1er janvier 1985, et à la réalisation, par l'Etat de Genève, de mesures d'isolation acoustique de sa villa. Ces conclusions ont été prises, à titre principal, par R.S._____ seule, qui demandait une indemnité en raison de la dévaluation de ses deux parcelles et de celle de sa fille, ce qui correspondait à l'ancienne parcelle n°3620 (avec la parcelle dépendante n°1799); elle se prévalait en effet de l'acte de donation de la parcelle n°4231 à sa fille (le transfert de propriété a été inscrit au registre foncier le 4 février 1998), acte stipulant que l'ancienne propriétaire restait ïtitulaire des droits d'indemnisation en raison des nuisances de l'aéroport.. A titre subsidiaire toutefois, C.S._____ a conclu au paiement d'une indemnité d'expropriation de 145'000 fr. avec intérêts.
Le 1er septembre 1999, le Département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication a octroyé à l'Etat de Genève le droit d'expropriation, sur la base de la loi fédérale du 21 décembre 1948 sur l'aviation (LA; RS 748.0), afin qu'il puisse faire ouvrir, par le Président de la Commission fédérale d'estimation du 1er arrondissement, une procédure dans laquelle il serait statué sur les prétentions de R.S._____ et C.S._____.
C.
R.S._____ et C.S._____ ont fourni à la Commission fédérale d'estimation des indications au sujet des propriétaires successifs du terrain litigieux.

R.S._____ est devenue propriétaire le 2 avril 1982 de l'ancienne parcelle n°3620 (divisée en 1998 en trois parcelles, 4229, 4230 et 4231), ainsi que de la part de copropriété de la parcelle dépendante n°1799. Elle a reçu cette propriété de ses parents D._____ et E._____ (donation entre vifs, avec dispense de rapport).
Ce bien-fonds avait été acquis en 1931 par F._____, lequel avait ensuite épousé G._____, la soeur de D._____. F._____ avait vendu son terrain (qui portait alors le n°1884 du cadastre et avait une contenance de 9'136 m2), le 16 juin 1962, à D._____. Le contrat de vente immobilière comportait la constitution d'un droit d'habitation viager au profit des époux F._____; les parties à ce contrat ayant estimé la valeur de l'immeuble à 72'800 fr., D._____s'engageait à reprendre une dette hypothécaire de 12'800 fr. et à verser aux époux F._____ une rente annuelle et viagère de 3'000 fr. Cette rente n'aurait jamais été payée.
Avant la vente de son bien-fonds, F._____ avait institué son épouse héritière unique et universelle (testament du 21 mars 1953); il avait ensuite institué sa nièce R.S._____ héritière unique et universelle en cas de prédécès de son épouse, à charge pour elle de laisser à ses parents l'usufruit de la succession (codicille du 25 février 1961). D'après R.S._____, la vente de la propriété familiale par son oncle F._____ à son père D._____ en 1962 avait été conclue dans le but que ce dernier puisse la lui transmettre en temps voulu.
D.
La Commission fédérale d'estimation a rendu le 12 décembre 2001 une décision partielle dans laquelle elle dit que Ïles conditions d'octroi d'une indemnité aux expropriées pour l'expropriation formelle de leurs droits de voisinage attachés aux parcelles n°4229, 4230, 4231 et 1799, feuille 51, de la commune de Vernier, sont satisfaites¨(ch. 1 du dispositif) et que Ïles conditions de l'octroi d'une indemnité aux expropriées pour le survol des parcelles précitées sont également satisfaites¨(ch. 2 du dispositif). Il a dès lors été ordonné Ï'estimation des bâtiments sis sur la parcelle précitée par les membres de la Commission fédérale d'estimation du 1er arrondissement¨(ch. 3 du dispositif); la suite de l'instruction et le sort des frais et dépens ont été réservés (ch. 4 du dispositif).
Dans sa décision, la Commission s'est prononcée sur les conditions auxquelles la jurisprudence subordonne l'octroi d'une indemnité pour l'expropriation des droits de voisinage à cause des immissions de bruit du trafic aérien, à savoir l'imprévisibilité, la spécialité et la gravité. Elle a considéré que ces conditions étaient remplies dans le cas particulier, le montant de l'indemnité devant être fixé ultérieurement sur la base d'une expertise. La Commission a également admis le principe d'une indemnité d'expropriation à cause du survol des parcelles litigieuses par les aéronefs atterrissant à l'Aéroport international de Genève, en se référant à une décision rendue au sujet d'une parcelle directement voisine.
E.
Agissant par la voie du recours de droit administratif, l'Etat de Genève demande au Tribunal fédéral d'annuler la décision de la Commission fédérale d'estimation et de rejeter les demandes d'indemnités de R.S._____ et C.S._____, tant pour l'expropriation formelle des droits de voisinage qu'en raison du survol de leurs parcelles. Il soutient que la condition de l'imprévisibilité n'est pas réalisée, ce qui exclurait l'octroi d'une indemnité

d'expropriation tant pour les immissions de bruit que pour le survol.

R.S._____ et C.S._____ concluent au rejet du recours.

La Commission fédérale d'estimation a renoncé à répondre au recours.
F.
Le juge délégué a invité l'Etat de Genève à produire une carte figurant l'axe défini pour l'approche de l'aéroport et l'atterrissage sur la piste orientée sud-ouest/nord-est (piste 05). Cette carte montre que l'axe de la piste longe la limite nord-ouest des parcelles n°4230 et 4231 (correspondant à la limite nord-ouest de l'ancienne parcelle n°3620). La carte indique par ailleurs la zone survolée à l'atterrissage, soit une bande de terrain, de part et d'autre de l'axe, délimitée en fonction d'un écart latéral de plus ou moins 0,5°par rapport à l'origine de la zone de touché des roues sur la piste (Touch Down Zone, TDZ). La moitié environ des parcelles n°4230 et 4231 est comprise dans cette zone survolée à l'atterrissage. Dans une note jointe à cette carte, la direction de l'Aéroport (Division environnement et affaires juridiques) donne les explications complémentaires suivantes: Selon l'OFAC [Office fédéral de l'aviation civile], la variation maximale admissible dans le plan de descente est de plus ou moins 1,25°à droite et à gauche de l'axe de la piste. Cependant [...], les FOM [Flight Operation Manual]des compagnies aériennes peuvent imposer des règles plus restrictives à leurs pilotes. Généralement, ceux-ci doivent
maintenir leur avion à l'intérieur d'une zone comprise entre plus ou moins 0,5°par rapport à l'origine de l'axe du LLZ [Localizer, ou radiophare d'alignement de l'axe de piste].

Le Tribunal fédéral considère en droit:
1.
Le recours de droit administratif est recevable contre une décision prise par une commission fédérale d'estimation (art. 77 al. 1 LEx, art. 115 al. 1 OJ). L'Etat de Genève, qui agit en tant qu'expropriant, a qualité pour recourir (art. 78 al. 1 LEx). Les autres conditions de recevabilité étant remplies - notamment l'observation du délai de recours de trente jours contre une décision partielle sur le fond (art. 77 al. 2 LEx et art. 106 al. 1 in initio OJ; cf. ATF 118 Ib 196 consid. b p. 198; arrêt 1E.25/2001 du 28 mai 2002, consid. 1 non publié aux ATF 128 II 231, et la jurisprudence citée) -, il y a lieu d'entrer en matière.
2.
Le recourant conteste qu'une indemnité d'expropriation soit due, tant au titre des immissions de bruit qu'au titre du survol, car la condition de l'imprévisibilité ne serait selon lui pas satisfaite.
2.1 D'après la jurisprudence élaborée sur la base des art. 5 LEx et 684 CC, 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, à cause des immissions de bruit, un dommage spécial, imprévisible et grave (cf. ATF 128 II 231 consid. 2.1 p. 233; 124 II 543 consid. 3a p. 548 et 5a p. 551; 123 II 481 consid. 7a p. 491 et les arrêts cités). S'agissant du bruit du trafic aérien sur l'un des aéroports nationaux, le Tribunal fédéral a précisé que l'on ne tenait pas compte de la condition de l'imprévisibilité quand le bien-fonds exposé au bruit avait été acquis par l'exproprié - ou par son prédécesseur, en cas de succession ou d'avancement d'hoirie - avant le 1er janvier 1961 (ATF 121 II 317 consid. 6b p. 334 ss). En revanche, si l'exproprié a acquis son bien-fonds à partir du 1er janvier 1961, il faut considérer que les effets de l'exploitation de l'aéroport, avec le développement du trafic aérien, étaient prévisibles voire connus, ce qui exclut l'octroi d'une indemnité d'expropriation fondée sur l'art. 5 LEx (ATF 128 II 231 consid. 2.2 p. 234; 121 II 317 consid. 6c p. 337 s.). Ces règles,
s'appliquant à propos des immissions de bruit, ne sont pas discutées dans la présente procédure. Le recourant soutient en revanche que la condition de l'imprévisibilité devrait aussi s'appliquer lorsqu'un propriétaire foncier, voisin de l'aéroport, demande une indemnité à cause du survol de son bien-fonds.
2.2 Dans sa jurisprudence, en matière d'expropriation formelle, concernant les nuisances provoquées par l'exploitation des aéroports nationaux, le Tribunal fédéral fait une distinction entre les atteintes aux biens-fonds survolés et celles subies dans le voisinage de l'aéroport, sur les biens-fonds ne se trouvant pas dans l'axe de la piste. Dans les deux cas, l'immeuble est exposé au bruit du trafic aérien; mais quand en outre il est survolé, il est encore soumis à d'autres nuisances ou effets indésirables. Ainsi, dans son arrêt Tranchet du 24 juin 1996 (ATF 122 II 349 ss), le Tribunal fédéral a considéré que le passage régulier, à une centaine de mètres au-dessus d'une habitation familiale, d'un engin dont les dimensions étaient nettement plus importantes que celles du bâtiment

survolé, était de nature à déranger ou perturber de façon sensible les habitants de cette maison (ATF 122 II 349 consid. 4a/cc p. 355); il a aussi mentionné les risques accrus de subir un dommage par l'effet des turbulences ou par la chute d'objets se détachant des fuselages (ATF 122 II 349 consid. 4b p. 356 - à propos des remous consécutifs au passage d'un avion, cf. Marc Lahusen, Die unerlaubte Handlung durch Immissionen nach Art. 138 IPRG, thèse Zurich
2001, p. 284).
2.3 Cette distinction a également un fondement juridique: le survol - ou survol stricto sensu - est une intrusion ou une ingérence directe dans l'espace aérien d'un fonds, tandis que le bruit est une immission, à savoir une conséquence indirecte que l'exercice de la propriété sur un fonds peut avoir sur les fonds voisins (cf. ATF 122 II 349 consid. 4b p. 356; cf. également arrêt 1E.7/1999 du 21 février 2000, consid. 4a).
Lorsque le droit civil est seul applicable - dans le voisinage d'un aérodrome privé, par exemple -, un propriétaire foncier peut toujours s'opposer à ce que son bien-fonds soit survolé à faible altitude par des aéronefs. Si ce survol est nécessaire au regard de la situation ou des conditions d'exploitation de l'aérodrome, il incombe au propriétaire de cette installation d'acquérir préalablement le droit de passer dans l'espace aérien du bien-fonds voisin (droit de survol - cf. ATF 104 II 86; arrêt 1P.323/1994 du 12 mai 1995, publié in ZBl 97/1996 p. 416, consid. 4b). A défaut d'un droit de survol, l'usurpation que représente le survol peut être repoussée (art. 641 al. 2 CC). Il n'y a cependant une ingérence dans l'espace aérien du fonds que lorsque le passage des aéronefs s'effectue à faible altitude: un passage à plus haute altitude, au-delà de la limite de l'espace aérien du fonds, n'est plus une usurpation (il n'est alors plus question de survol stricto sensu). Le droit civil n'a pas fixé une fois pour toutes cette altitude car, d'après l'art. 667 al. 1 CC, c'est l'intérêt que présente l'exercice du droit de propriété - notamment l'intérêt à s'opposer aux ingérences de tiers, en fonction de la situation de l'immeuble et d'autres circonstances concrètes - qui définit dans chaque cas l'extension verticale de la propriété foncière (cf. ATF 123 II 481 consid. 8 p. 494; 122 II 349 consid. 4a/aa p. 352; 104 II 86 et les arrêts cités). Dans l'espace aérien de la parcelle, le droit civil ne prévoit donc pas que le propriétaire doive tolérer le survol, quand bien même l'existence d'un aéroport aurait créé, dans son voisinage, un üsage local. Demeure éventuellement réservé le passage nécessaire, que le voisin pourrait être tenu de céder au propriétaire de l'aéroport mmoyennant pleine indemnité, conformément aux conditions de l'art. 694 al. 1 CC (la situation juridique pourrait alors être comparée à celle créée par le passage d'un téléphérique dans l'espace aérien d'une parcelle; cf. à ce propos ATF 71 II 83 consid. 4 p. 85; Arthur Meier-Hayoz, Commentaire bernois, n. 15 ad art. 694 CC; Karin Caroni-Rudolf, Der Notweg, thèse Berne 1969, p. 60; Charles Knapp, note in JdT 1945 I p. 521).
S'agissant des atteintes indirectes sous la forme d'immissions - l'art. 684 al. 2 CC énumère à ce propos les émissions de fumée ou de suie, les émanations incommodantes, les bruits et les trépidations -, le droit civil impose au propriétaire touché un certain devoir de tolérance. En effet, l'art. 684 al. 2 CC ne contient pas une interdiction générale des immissions, mais seulement de celles qui excèdent les limites de la tolérance que se doivent les voisins eu égard à l'usage local, à la situation et à la nature des immeubles (au sujet de l'obligation de tolérer les immissions non excessives, cf. notamment Heinz Rey, Commentaire bâlois, 1998, n. 1 ad art. 684 CC). Le propriétaire qui est à l'origine d'immissions excessives ne peut par principe pas se prévaloir de l'antériorité de son établissement; néanmoins, l'utilisation préexistante des immeubles, avec les immissions qu'elle provoque, peut avoir une influence sur l'évolution de l'usage local réservé à l'art. 684 al. 2 CC, et donc sur le degré de tolérance que l'on peut imposer aux voisins (cf. Rey, op. cit., n. 13 ad art. 684 CC; Meier-Hayoz, Commentaire bernois, n. 140 ss ad art. 684 CC). Les moyens de défense du droit privé - ceux prévus par l'art. 679 CC, consacrant la
responsabilité du propriétaire foncier qui excède son droit - ne sont donc efficaces que si les immissions en cause peuvent être qualifiées d'excessives d'après l'usage local.
2.4 Conformément à la jurisprudence de droit public, les moyens de défense du droit privé, tant contre le survol stricto sensu que contre les immissions excessives, ne sont plus disponibles si ces atteintes proviennent de l'utilisation, conforme à sa destination, d'un aéroport public, le droit fédéral prévoyant l'octroi du droit d'expropriation au concessionnaire pour la réalisation et la mise en exploitation d'une telle installation (cf. art. 36a al. 4 LA). La prétention au versement d'une indemnité d'expropriation se substitue aux actions du droit privé et il appartient non plus au juge civil, mais au juge de l'expropriation de statuer sur l'existence du droit ainsi que sur la nature et le montant de l'indemnité (cf. art. 5 LEx; ATF 124 II 543 consid. 3 p. 548; 123 II 481 consid. 7a p. 490; 122 II 349 consid. 4b p. 355, et les arrêts cités). De ce point de vue, la jurisprudence ne fait donc pas la distinction entre l'indemnité d'expropriation due en raison du survol, usurpation ou atteinte directe,

et celle due en raison du bruit, immission ou atteinte indirecte.
2.5 Cela étant, la jurisprudence subordonne l'octroi d'une indemnité d'expropriation en raison d'immissions de bruit excessives à la réalisation de trois conditions - l'imprévisibilité, la spécialité et la gravité (cf. supra, consid. 2.1) -, tandis qu'elle ne prévoit pas ces conditions pour l'indemnité en raison du survol stricto sensu. Cette différence ressort clairement de l'arrêt Tranchet précité: il y est exposé que le juge de l'expropriation, appelé à se prononcer sur des prétentions à une indemnité en raison du survol, n'a en principe pas à appliquer ces trois conditions, en particulier celle de l'imprévisibilité (ATF 122 II 349 consid. 4b p. 356; cf. également l'arrêt E.22/1992 du 24 juin 1996, consid. 9d - arrêt rendu le même jour que l'arrêt Tranchet). Cette règle jurisprudentielle a été rappelée dans un arrêt plus récent (ATF 124 II 543 consid. 5d p. 557); la doctrine y a également fait référence, sans du reste la discuter (cf. Grégory Bovey, L'expropriation des droits de voisinage, thèse Lausanne 2000, p. 155 n. 692; Tobias Jaag, Der Flughafen Zürich im Spannungsfeld von lokalem, nationalem und internationalem Recht, in Festschrift Lendi, Zurich 1998, p. 226).

En déclarant ainsi inapplicable la condition de l'imprévisibilité en matière de survol stricto sensu, le Tribunal fédéral a résolu pour la première fois, dans l'arrêt Tranchet, une question qu'il n'avait pas abordée dans l'arrêt Jeanneret du 12 juillet 1995 (ATF 121 II 317 ss). Certes, dans ce dernier arrêt, le survol avait été mentionné comme un élément caractéristique des nuisances du trafic aérien, par opposition à celles du trafic routier ou ferroviaire. Il s'agissait alors uniquement d'examiner si le préjudice causé par le bruit des avions - bruit pouvant également résulter du passage des aéronefs à la verticale des biens-fonds touchés, et dont la source ne se trouve donc pas toujours sur des terrains voisins appartenant à l'expropriant - était si spécifique ou différent qu'il eût fallu soumettre l'indemnité pour expropriation de droits de voisinage à d'autres conditions. Le Tribunal fédéral a répondu négativement à cette question, qualifiant dans ce contexte le survol d'élément secondaire (ATF 121 II 317 consid. 5b p. 331/332).
2.6 C'est donc dans l'arrêt Tranchet du 24 juin 1996 (ATF 122 II 349) que le Tribunal fédéral a reconnu, pour la première fois, qu'un propriétaire pouvait prétendre à une indemnité d'expropriation pour le survol stricto sensu, indépendamment de son droit à une indemnité en raison des immissions de bruit, et que la condition de l'imprévisibilité n'entrait pas en considération pour le survol. Nonobstant ce double fondement, une indemnité globale a cependant été allouée dans cette affaire (ATF 122 II 349 consid. 4b in fine p. 357), conformément au principe de l'unité de l'indemnité d'expropriation (ATF 121 II 350 consid. 5d p. 354).

L'inapplicabilité de la condition de l'imprévisibilité a pour conséquence qu'une indemnité pour le survol peut être allouée au propriétaire d'un bien-fonds situé dans l'axe de la piste, même si ce bien-fonds a été acheté à une époque où il était déjà survolé par les avions du trafic commercial ou de lignes. En posant ce principe dans l'arrêt Tranchet, le Tribunal fédéral s'est référé aux ïègles (matérielles) du droit civil¨(ATF 122 II 349 consid. 4b p. 356). Cela signifie d'une part que, même si la présence d'un aéroport national a pu faire évoluer l'usage local dans les zones à bâtir environnantes (cf. à ce propos: Walter J. Müller, Ansprüche aus Fluglärmimmissionen in der Umgebung von Flughäfen nach schweizerischem Recht, thèse Bâle 1987, p. 146), le juge de l'expropriation n'a pas à tenir compte de cette circonstance puisqu'il ne lui incombe pas d'évaluer le caractère tolérable d'une immission indirecte (cf. art. 684 al. 2 CC), mais bien de se prononcer sur les conséquences d'une usurpation au sens de l'art. 641 al. 2 CC, qu'aucun usage local ne saurait obliger à tolérer (cf. supra, consid. 2.3). D'autre part, le Tribunal fédéral n'entendait pas, pour le survol stricto sensu, prévoir la même dérogation au régime des art. 679
ss CC qu'en matière d'immissions de bruit (car c'est bien, en définitive, par la condition de l'imprévisibilité que le régime de la loi fédérale sur l'expropriation diffère sensiblement de celui du code civil; cf. Meier-Hayoz, Commentaire bernois, n. 250 et 253 ad art. 684 CC). Le survol à basse altitude provoque en effet des nuisances si particulières, au-dessus des maisons d'habitation, qu'on ne saurait reconnaître à la collectivité publique le privilège d'obliger, unilatéralement et sans indemnité, les propriétaires de biens-fonds survolés à tolérer pareille atteinte ou intrusion dès le moment où le développement de l'aéroport et de ses conditions d'exploitation étaient devenus prévisibles.

Le recourant n'est donc pas fondé à déduire de la jurisprudence, spécialement de l'arrêt Jeanneret (ATF 121 II 317), que l'octroi d'une indemnité d'expropriation en raison du survol stricto sensu est subordonné à l'imprévisibilité de cette atteinte.

2.7 Si la prévisibilité ou l'antériorité de l'exploitation de l'aéroport n'ont aucune influence sur l'existence du droit à une indemnité d'expropriation en raison du survol, ces éléments peuvent cependant être pris en considération lors de la fixation de l'indemnité.

S'agissant des immissions excessives (art. 684 al. 2 CC), la jurisprudence civile du Tribunal fédéral admet que, pour des raisons d'équité, on réduise les dommages-intérêts alloués sur la base de l'art. 679 CC en tenant compte de l'antériorité de l'établissement de l'installation d'où proviennent les immissions (ATF 88 II 10 consid. 1a p. 13; 40 II 445 consid. 2 p. 452; cf. également ATF 110 Ib 43 consid. 4 p. 49). D'après la doctrine, il ne serait pas équitable que celui qui, à cause de cette circonstance, a pu obtenir du vendeur un prix plus bas lors de l'achat de l'immeuble, reçoive en outre des dommages-intérêts fixés sans égard au prix d'achat; le propriétaire touché obtiendrait sinon, en quelque sorte, une double indemnisation (cf. Meyer-Hayoz, op. cit., n. 139 ad art. 684 CC; Hans Schlegel, Die Immissionen des Art. 684 ZGB in ihrem Verhältnis zu den zürcherischen kantonalen Eigentumsbeschränkungen, thèse Zurich 1949, p. 69; Arthur Bauhofer, Immissionen und Gewerberecht, thèse Zurich 1916, p. 121). Ces considérations sont aussi valables, en matière d'expropriation, pour l'indemnisation du survol stricto sensu. Puisque la condition de l'imprévisibilité n'est pas applicable, l'acquéreur récent d'un immeuble effectivement
survolé depuis plusieurs années peut prétendre à une indemnité; si cet élément a influencé sensiblement le prix de vente, le juge de l'expropriation pourra en tenir compte et réduire le cas échéant, pour des motifs d'équité, l'indemnité d'expropriation calculée en principe sur la base de l'art. 19 let. b LEx (méthode de la différence - cf. notamment ATF 122 II 337 consid. 4c p. 343).
2.8 Par ailleurs, l'indemnité due pour le survol stricto sensu - que l'on peut assimiler en quelque sorte à une indemnité pour la constitution forcée d'une servitude par voie d'expropriation (cf. ATF 124 II 543 consid. 5d p. 557; 123 II 560 consid. 3a p. 564; 122 II 349 consid. 4b p. 356; 121 II 317 consid. 4a p. 326, 350 consid. 5e p. 354 et les arrêts cités) - ne peut être allouée qu'une seule fois; elle vise à compenser une fois pour toutes la moins-value subie par l'immeuble. Les propriétaires successifs d'un bien-fonds survolé ne sauraient donc prétendre, chacun, à une telle indemnité.
2.9 Il faut encore que l'indemnité ait été demandée en temps utile. D'après la jurisprudence du Tribunal fédéral, les mêmes règles doivent en principe s'appliquer en matière de prescription, quel que soit le fondement des prétentions des propriétaires voisins de l'aéroport de Genève (immissions de bruit ou survol - cf. ATF 124 II 543 consid. 5d p. 557 et arrêt 1E.7/1999 du 21 février 2000, non publié, consid. 4c). Ainsi, l'expropriant ne saurait opposer la prescription aux propriétaires voisins qui ont annoncé leurs prétentions dans les cinq ans suivant la publication, le 2 septembre 1987, de la décision d'approbation du plan des zones de bruit de l'aéroport; en revanche la prescription est en principe acquise quand les prétentions ont été produites une fois échu ce délai quinquennal (ATF 124 II 543 consid. 5c/cc p. 555; arrêt 1E.6/1999 du 24 décembre 1999, consid. 3c/cc). Cette question n'a toutefois pas à être examinée plus avant dans le présent arrêt.
3.
Le dossier de la cause démontre que le terrain litigieux (les actuelles parcelles n°4229, 4230 et 4231, ou l'ancienne parcelle n°3620) est survolé par les avions atterrissant sur la piste 05 orientée sud-ouest/nord-est. En effet, en raison de l'écart latéral admissible par rapport à l'axe de la piste (0,5°, voire 1,25°) et compte tenu de l'envergure des avions employés pour le trafic de lignes (souvent plus de 40 m, parfois 60 m - cf. ATF 122 II 349 consid. 4a/cc p. 355), ce terrain est entièrement inclus dans le c̈ouloird̈'approche de l'aéroport (G̈lide Patḧ). D'après la décision attaquée, l'altitude de survol est d'environ 108 m au-dessus du niveau du sol (le terrain litigieux est directement voisin de celui des consorts Tranchet - cf. ATF 122 II 349 consid. 4a/cc p. 355). Ces éléments de fait ne sont pas contestés.
Comme dans l'affaire Tranchet, il faut considérer en l'espèce que le passage régulier d'avions de ligne à une centaine de mètres au-dessus d'une maison d'habitation familiale constitue une ingérence ou une intrusion dans l'espace aérien de la parcelle (ATF 122 II 349 consid. 4a/cc p. 355; cf. supra, consid. 2.2). R.S._____, qui a demandé une indemnité d'expropriation avant le 2 septembre 1992, fait valoir des prétentions à cause de ce survol; comme les conditions de l'imprévisibilité, de la spécialité et de la gravité ne s'appliquent pas, rien ne s'opposait à ce que la Commission fédérale d'estimation lui reconnût, en principe, le droit à une indemnité d'expropriation en raison du survol (ch. 2 du dispositif de la décision attaquée). Les griefs du recourant à ce sujet sont donc mal fondés.
Dans ces conditions, il n'y a pas lieu de se prononcer, à ce stade, sur le sort des conclusions prises à titre subsi-

diaire, devant la Commission fédérale d'estimation, par C.S._____.
4.
Dans la situation que l'on vient d'exposer, il faut considérer que les nuisances provoquées par les passages des avions - bruit intense lors de chaque atterrissage, remous d'air, effluves provenant des moteurs, sentiment de crainte ou d'inconfort dû à la présence au-dessus de soi d'une masse importante en mouvement, etc. - prennent une importance prépondérante. Les immissions de bruit "résiduelles" provoquées lors des décollages, sans intrusion dans l'espace aérien de la parcelle, ou lors d'atterrissages sur la piste opposée, ou encore lors de manoeuvres au sol - revêtent dès lors un caractère accessoire; elles n'influencent plus sensiblement l'estimation de moins-value de l'immeuble causée par l'exploitation de l'aéroport. C'est pourquoi, dans le cas particulier, il n'est pas nécessaire de déterminer si les expropriées ont droit à une compensation spécifiquement en raison des immissions de bruit, car l'indemnité d'expropriation due au titre du survol doit être fixée de manière à réparer entièrement le dommage subi.

Il s'ensuit qu'il n'y a pas lieu d'examiner si les expropriées pouvaient ou non se prévaloir de la condition de l'imprévisibilité. L'argumentation du recourant à ce sujet est dès lors sans pertinence. Néanmoins, ses conclusions tendant à l'annulation du ch. 1 du dispositif de la décision attaquée, lequel reconnaît aux expropriées le droit à une indemnité pour l'expropriation de droits de voisinage à cause des immissions de bruit, sont fondées. En effet, il était superflu de se prononcer sur ce second fondement éventuel de l'indemnité d'expropriation. Dès lors que le Tribunal fédéral n'est lié que par les conclusions des parties, et non pas par les motifs qu'elles invoquent (art. 114 al. 1 OJ), il faut admettre partiellement, sur ce point, le recours de droit administratif, et partant annuler le ch. 1 du dispositif de la décision attaquée.
5.
Ni la décision attaquée ni le présent arrêt ne mettent fin à la procédure d'estimation, toujours pendante dès lors qu'une indemnité d'expropriation est en principe due (cf. supra, consid. 3). Le dossier doit donc être renvoyé à la Commission fédérale, pour la suite de l'instruction (cf. ch. 3 et 4 du dispositif de la décision attaquée).
Les frais et dépens de la présente procédure de recours sont mis à la charge de l'expropriant (art. 116 al. 1, 1re phrase LEx).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.
Le recours de droit administratif est partiellement admis, et le ch. 1 du dispositif de la décision prise le 12 décembre 2001 par la Commission fédérale d'estimation du 1er arrondissement est annulé; le recours est rejeté pour le surplus et l'affaire est renvoyée à cette autorité pour la suite de l'instruction.
2.
Un émolument judiciaire de 1'500 fr. est mis à la charge de l'Etat de Genève.
3.
Une indemnité de 1'500 fr., à payer à titre de dépens à R.S._____ et C.S._____, prises solidairement, est mise à la charge de l'Etat de Genève.
4.
Le présent arrêt est communiqué en copie aux mandataires des parties et à la Commission fédérale d'estimation du 1er arrondissement.
Lausanne, le 10 octobre 2002
Au nom de la Ire Cour de droit public
du Tribunal fédéral suisse

Le président: Le greffier: