Urteilskopf

141 I 113

11. Extrait de l'arrêt de la Ire Cour de droit public dans la cause A. contre Commune du Haut-Vully et Commission d'expropriation du canton de Fribourg (recours en matière de droit public) 1C_716/2013 du 1er avril 2015

Regeste (de):
Art. 26 Abs. 2 BV; Art. 28 Abs. 2 KV/FR; Art. 23, 24 und 26 des Gesetzes über die Enteignung des Kantons Freiburg (EntG/FR); formelle Enteignung; zwangsweise Errichtung einer Wegdienstbarkeit, um einen Fussweg entlang des Murtensees zu realisieren; Entschädigung.

Kognition des Bundesgerichts betreffend Entschädigung für eine formelle Enteignung kantonalen Rechts (E. 6.2).

Entschädigung des Verkehrswerts des enteigneten Rechts selbst (Art. 23 Abs. 1 lit. a EntG/FR) (E. 6.3).

Keine Entschädigung für alle weiteren dem Enteigneten verursachten Nachteile (Art. 23 Abs. 1 lit. c EntG/FR) (E. 6.4).

Keine Entschädigung für einen Minderwert des verbleibenden Teils (Art. 23 Abs. 1 lit. b, Art. 24 Abs. 1 und Art. 26 EntG/FR); im Zeitpunkt der Einigungsverhandlung vor der Enteignungskommission war die streitige Parzelle mit einer "Wegdienstbarkeit gemäss Plan" zugunsten der öffentlichen Hand belastet; aufgrund dieser vorbestehenden Dienstbarkeit führt die Errichtung eines neuen Wegrechts für Fussgänger zu keinem Minderwert der verbleibenden Parzelle (E. 6.5).

Regeste (fr):
Art. 26 al. 2 Cst.; art. 28 al. 2 Cst./FR; art. 23, 24 et 26 de la loi sur l'expropriation du canton de Fribourg (LEx/FR); expropriation formelle; imposition forcée d'une servitude de passage afin de réaliser un chemin pédestre le long du lac de Morat; indemnisation.

Pouvoir d'examen du Tribunal fédéral en matière d'indemnisation relative à une expropriation formelle cantonale (consid. 6.2).

Indemnisation de la valeur vénale du droit exproprié lui-même (art. 23 al. 1 let. a LEx/FR) (consid. 6.3).

Absence d'indemnisation pour tout autre inconvénient subi par l'exproprié (art. 23 al. 1 let. c LEx/FR) (consid. 6.4).

Absence d'indemnisation pour une moins-value de la partie restante (art. 23 al. 1 let. b, art. 24 al. 1 et art. 26 LEx/FR); lors du jour de l'audience de conciliation devant la Commission d'expropriation, la parcelle litigieuse était grevée d'un "chemin de servitude selon plan" en faveur de la collectivité; en raison de cette servitude préexistante, l'imposition d'une nouvelle servitude de passage piétonnier ne consacre aucune moins-value de la parcelle restante (consid. 6.5).

Regesto (it):
Art. 26 cpv. 2 Cost.; art. 28 cpv. 2 Cost./FR; art. 23, 24 e 26 della legge sull'espropriazione del Canton Friborgo (LEspr/FR); espropriazione formale; costituzione coatta di una servitù di passo pedonale allo scopo di realizzare un sentiero pedestre lungo il lago di Morat; indennizzo.

Potere cognitivo del Tribunale federale in materia di indennizzo per espropriazione formale cantonale (consid. 6.2).

Indennizzo del valore venale del diritto espropriato stesso (art. 23 cpv. 1 lett. a LEspr/FR) (consid. 6.3).

Nessun indennizzo per ogni altro inconveniente subito dall'espropriato (art. 23 cpv. 1 lett. c LEspr/FR) (consid. 6.4).

Nessun indennizzo per la diminuzione del valore della frazione residua (art. 23 cpv. 1 lett. b, art. 24 cpv. 1 e art. 26 LEspr/FR); il giorno dell'udienza di conciliazione davanti alla Commissione di espropriazione, la particella litigiosa era gravata da una "servitù di passo secondo il piano" a favore della collettività; a causa di questa servitù preesistente, la costituzione di una nuova servitù di passo pedonale non comporta nessun minor valore della particella restante (consid. 6.5).

Sachverhalt ab Seite 114

BGE 141 I 113 S. 114

A. Dans le cadre de mesures d'aménagement tendant à rendre accessibles au public les rives du lac de Morat, les communes du Haut-Vully et du Bas-Vully ont décidé de créer un chemin pédestre public reliant Sugiez à Guévaux. La Commune du Haut-Vully (ci-après: la Commune) a mis à l'enquête publique les plans d'exécution de l'ouvrage en juin 1986 puis, après une modification du tracé, en février 1989. Le 8 septembre 1992, l'autorité cantonale compétente a approuvé le projet de chemin pédestre entre Sugiez et Guévaux. En raison de l'impact sur la nature, ce projet a, en dernier ressort, été annulé par l'arrêt du Tribunal fédéral du 30 mai 1994 (cause 1A.150/1993). La Commune du Haut-Vully a alors procédé à l'inventaire des roselières et de la végétation riveraine touchées par le chemin. Par décision du 8 juillet 1998, la Direction des travaux publics du canton de Fribourg (devenue la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions) a confirmé la décision du 8 septembre 1992 et approuvé les mesures compensatoires aux atteintes portées aux roselières. Par arrêt du 9 mai 2000, définitif et exécutoire, le Tribunal administratif du canton de Fribourg a confirmé le projet de chemin, avec ses charges et conditions, jusqu'à la hauteur de la parcelle n°470; il a en revanche subordonné la construction du chemin entre la parcelle précitée et le secteur de Guévaux à une nouvelle mise à l'enquête d'un tracé évitant le biotope.

BGE 141 I 113 S. 115

Le 26 octobre 1990, B. a acquis la parcelle n°95 du registre foncier de la Commune du Haut-Vully, concernée par le projet de chemin pédestre. La prénommée a donné ce terrain à sa fille A., le 1er mai 2008. Il s'agit d'un bien-fonds de 2'270 m2, dont la moitié environ se trouve en "zone riveraine" selon le plan d'aménagement local de novembre 2001 et qui supporte une maison d'habitation; il est bordé par le lac de Morat, que l'on rejoint grâce à un ponton enjambant une roselière; à l'extrémité sud de la pelouse de la parcelle se trouve un muret d'environ 60 centimètres; en aval de ce muret se situe une portion de terrain qui borde la roselière.

B. Par lettre du 26 avril 2001, la Commune du Haut-Vully s'est adressée à la Commission d'expropriation du canton de Fribourg (ci-après: la Commission d'expropriation) afin d'obtenir, par voie d'expropriation, les droits de passage nécessaires à la réalisation du chemin projeté, notamment sur la parcelle de B. Par ordon-

nance du 9 mai 2001, le Président de la Commission d'expropriation a ordonné l'ouverture d'une procédure d'expropriation en la forme abrégée et spéciale. Le recours de certains propriétaires concernés - dont B. - contre cette ordonnance a été rejeté en dernière instance par le Tribunal fédéral, le 11 juillet 2006 (cause 1P.566/2005). Parallèlement à ses contestations sur le choix de la procédure d'expropriation, B. a fait valoir ses prétentions pour expropriation envers la Commune en juin 2001. Se fondant sur une expertise privée, A. a modifié les conclusions prises par sa mère et a requis une indemnité respectivement de 619'040 fr. et de 669'040 fr. si les travaux de protection de sa parcelle restaient à sa charge. Après avoir procédé à une audience de conciliation et à une inspection des lieux le 7 novembre 2008, la Commission d'expropriation a, par décision du 12 juillet 2010, pris acte de l'expropriation par la Commune d'une servitude personnelle de passage à pied de 52 m2 sur la propriété de l'intéressée; se fondant sur une expertise effectuée par un consultant immobilier, elle a octroyé une indemnité totale de 149'450 fr. (520 fr. pour la servitude de passage et 148'930 fr. pour la moins-value de la partie restante).

C. Tant la Commune que A. ont porté leur cause devant la IIe Cour administrative du Tribunal cantonal du canton de Fribourg (ci-après: le Tribunal cantonal). La première a conclu à ce qu'il soit constaté qu'elle est débitrice d'une indemnité de 520 fr. au titre de l'expropriation des servitudes de passage à pied grevant le bien-fonds,

excluant pour le surplus toute indemnité à titre de diminution de la valeur vénale de la parcelle. La seconde a repris ses conclusions principales en paiement de 669'040 fr. à titre d'indemnité pour les droits expropriés. Le juge délégué à l'instruction du recours a procédé à une inspection des lieux en mars 2012, afin de visualiser l'emplacement du chemin pédestre. A cette occasion, il a pris acte que la Commune était d'accord d'aménager à ses frais les abords du sentier afin de préserver l'intimité de l'expropriée et de fermer l'accès du ponton aux promeneurs. Par arrêt du 3 juillet 2013, le Tribunal cantonal a admis partiellement les recours de l'expropriante et de l'expropriée. Il a fixé à 520 fr. l'indemnité due par la Commune pour l'expropriation d'une servitude à pied de 52 m2 ; il a également prescrit que, "à titre de réparation en nature, la Commune installera une protection visuelle pour éviter la vue directe des promeneurs sur la partie habitée de la propriété de l'expropriée et un dispositif simple de nature à empêcher l'accès au ponton privé; enfin, la Commune aménagera une barrière simple le long du cheminement côté lac".

D. Agissant par la voie du recours en matière de droit public, A. demande principalement au Tribunal fédéral d'annuler la procédure d'expropriation. A titre subsidiaire, elle conclut à la constatation que la procédure abrégée n'est pas applicable en l'espèce et au renvoi du dossier à l'instance inférieure qui est invitée à exiger une procédure d'expropriation selon la procédure ordinaire. Elle demande, plus subsidiairement, que l'expropriation soit "étendue sur la valeur et à l'entretien capitalisés des installations annexes à réaliser par l'expropriée (telles que les mesures constructives propres à rendre impossible l'accès à sa propriété, au ponton et à la rive du lac, les installations de protection-vue), sur l'emprise nécessaire à la réalisation des installations annexes, à la suppression des droits de voisinage, ainsi que pour la moins-value touchant l'immeuble de l'expropriée"; elle requiert aussi une indemnité d'expropriation de 669'040 fr. avec intérêts à 5 % dès le 7 novembre 2008. Elle sollicite, à titre encore plus subsidiaire, que l'expropriante soit "astreinte à réaliser les installations nécessaires pour empêcher l'accès des utilisateurs du chemin au ponton et à la rive du lac situés sur le bien-fonds de l'expropriée et à réaliser des installations de protection-vue" et qu'elle verse à l'expropriée une indemnité de 619'040 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 7 novembre 2008". L'intéressée conclut enfin, à titre encore plus

subsidiaire, au renvoi de la cause à l'instance inférieure pour nouvelle décision sur l'indemnité d'expropriation. (...) Le Tribunal fédéral a rejeté le recours.
(extrait)

Erwägungen

Extrait des considérants:

6. Dans un ultime moyen, la recourante critique le refus d'octroyer une indemnité pour la moins-value résultant de l'expropriation de la servitude de passage à travers sa propriété. Elle se plaint d'une violation des art. 26 Cst. et 28 de la Constitution du canton de Fribourg du 16 mai 2004 (Cst./FR; RS 131.219).

6.1 Selon l'art. 26 al. 2 Cst., repris à l'art. 28 al. 2 Cst./FR, une pleine indemnité est due en cas d'expropriation. Concernant la fixation de l'indemnité, l'art. 23 al. 1 de la loi du 23 février 1984 sur l'expropriation du canton de Fribourg [LEx/FR; RSF 76.1]) - qui reprend en substance le contenu du droit fédéral (art. 19 de la loi fédérale du 20 juin 1930 sur l'expropriation [LEx; RS 711]) - prévoit que l'indemnité doit couvrir tout dommage direct et certain subi par l'exproprié du chef de la suppression ou de la diminution de ses droits, soit: la valeur vénale du droit exproprié (let. a), en outre, en cas d'expropriation partielle d'un immeuble, le montant dont est réduite la valeur vénale de la partie restante (let. b) ainsi que le montant de tout autre inconvénient subi par l'exproprié, en tant qu'il peut être considéré, dans le cours normal des choses, comme la conséquence nécessaire de l'expropriation (let. c). La disposition précitée précise que ces éléments doivent être calculés séparément.

6.2 Saisi d'un recours en matière de droit public portant sur une indemnité d'expropriation cantonale, le Tribunal fédéral jouit d'un pouvoir d'examen libre si le principe même de l'indemnisation ou la méthode appliquée pour établir son montant est en jeu. Il en va de même lorsque la question litigieuse porte sur la constitutionnalité du droit cantonal déterminant au regard de l'exigence d'une pleine indemnité prévue à l'art. 26 al. 2 Cst. En revanche, à l'instar des constatations de fait de l'instance cantonale, l'application du droit cantonal qui régit les modalités de la méthode de fixation de l'indemnité et le résultat de l'estimation ne peut être contrôlée que sous l'angle de l'arbitraire (ATF 138 II 77 consid. 6.3 p. 89).

En l'espèce, la procédure concerne la fixation d'une indemnité d'expropriation en raison de l'inscription d'une servitude personnelle de passage à pied de 52 m2 sur la propriété de la recourante. Celle-ci conteste devant le Tribunal fédéral le montant de l'indemnité pour la valeur vénale du droit exproprié - réclamant 760 fr./m2 au lieu des 10 fr./m2 retenus par la cour cantonale - ainsi que le principe d'une indemnité pour la dépréciation de la parcelle, principe qui a été nié par la cour cantonale. Selon la jurisprudence, l'imposition forcée d'une servitude sur un fonds constitue juridiquement une expropriation partielle (ATF 129 II 420 consid. 3.1.1 p. 425). A teneur de l'art. 23 al. 1 LEx/FR, il convient donc de distinguer l'indemnité du droit exproprié lui-même (let. a), l'indemnité pour expropriation partielle (let. b) et l'indemnité pour les autres inconvénients (let. c). La première couvre la valeur vénale du droit exproprié (ci-après consid. 6.3), tandis que la deuxième vise le montant dont est réduite la valeur vénale de la partie restante de la parcelle ainsi que la perte d'avantages (ci-après consid.

6.5). Enfin, la troisième vise les autres inconvénients qui sont la conséquence nécessaire de l'expropriation (ci-après consid. 6.4). Selon les cas, l'indemnité peut donc se décomposer en trois postes de dommage distincts (RAPHAËL EGGS, Les "autres préjudices" de l'expropriation, 2013, n. 324).

6.3 Conformément à l'art. 23 al. 1 let. a LEx/FR, il y a d'abord lieu d'indemniser la valeur vénale du droit exproprié. Dans la mesure où la discussion porte sur le mode de fixation de l'indemnité et le montant de celle-ci, le pouvoir d'examen du Tribunal fédéral est restreint au contrôle du droit cantonal sous l'angle de l'arbitraire. En l'occurrence, le terrain qui supporte la servitude à constituer au profit de l'expropriante est situé en "zone riveraine" au sens de l'art. 26 du plan d'aménagement local de la Commune du Haut-Vully, qui prévoit, pour ce type de zone qu'elle sert notamment à "tenir libre le bord du lac et faciliter au public le passage le long des rives". Il se trouve aussi dans un espace réservé aux étendues d'eau au sens de l'art. 41a de l'ordonnance du 28 octobre 1998 sur la protection des eaux (OEaux; RS 814.201). La portion de terrain concernée par le sentier pédestre, d'une surface de 52 m2, se situe donc en zone non constructible et doit servir à faciliter l'accès aux rives du lac. Dans ces conditions, il ne saurait être question d'attribuer à cette partie du terrain la même valeur que le terrain constructible ainsi que le

demande la recourante. Dès lors, en confirmant la valeur vénale de 10 fr. le m2 pour la surface de 52 m2 nécessaire à l'acquisition de la servitude de passage pour piétons, telle que retenue par la Commission d'expropriation, le Tribunal cantonal n'a pas versé dans l'arbitraire et le recours doit être rejeté sur ce point.

6.4 Ensuite, à teneur de l'art. 23 al. 1 let. c LEx/FR, l'indemnité comprend le montant de tout autre inconvénient subi par l'exproprié, en tant qu'il peut être considéré comme la conséquence nécessaire de l'expropriation. Il s'agit des autres préjudices que l'exproprié subit dans son patrimoine, par opposition à ceux qu'il subit en relation avec le droit exproprié, notamment des dépenses que l'expropriation rend nécessaires. On range dans cette catégorie la perte de revenus consécutive à la fin de l'exploitation de l'entreprise expropriée (ATF 103 Ib 293 consid. 1b p. 294). Sont aussi visés les frais de déménagement ou de réinstallation d'une entreprise, ainsi que les frais et honoraires de l'architecte chargé de planifier l'adaptation de nouveaux locaux à l'usage de l'exproprié ou les amortissements des installations devenues sans valeur (HESS/WEIBEL, Das Enteignungsrecht des Bundes, 1986, n°200 ad art. 19 LEx; JEAN-MARC SIEGRIST, L'estimation des biens expropriés, in La maîtrise publique du sol: expropriation formelle et matérielle, préemption, contrôle du prix, 2009, p. 55). En l'occurrence, le Tribunal cantonal a enjoint la Commune d'installer et de financer les mesures de sécurité et de protection prévues. La Commune prendra aussi en charge l'entretien du chemin piétonnier, de sorte que l'expropriée ne subit pas d'autres dommages susceptibles d'être indemnisés. A cet égard, l'arrêt cantonal est exempt de toute critique.

6.5 L'expropriation partielle couvre enfin la valeur restante du terrain exproprié.

6.5.1 Conformément à l'art. 23 al. 1 let. b LEx/FR, l'indemnité pour expropriation partielle doit prendre en compte le montant dont est réduite la valeur vénale de la partie restante. En cas de constitution d'une servitude, l'indemnité se calcule selon la méthode dite de la différence, laquelle consiste à déduire de la valeur vénale du fonds libre de servitude celle du fonds grevé de la servitude (ATF 129 II 420 consid. 3.1.1 et les arrêts cités; cf. ATF 122 II 337 consid. 4c p. 343 et les arrêts cités). L'indemnité à verser au propriétaire du

fonds grevé correspond ainsi à la dépréciation de la parcelle, soit au montant dont est réduite la valeur vénale de la partie restante. De plus, en cas d'expropriation partielle, conformément à l'art. 26 al. 1 LEx/FR, qui correspond matériellement au droit fédéral (art. 22 al. 2 LEx), l'expropriant doit réparer le dommage dû à la perte d'avantages de fait lorsque, selon toute vraisemblance, la partie restante en aurait profité de manière durable sans l'expropriation. D'après la jurisprudence, il peut s'agir d'avantages de fait ou d'éléments concrets ayant une influence sur la valeur vénale et que la partie restante aurait, selon toute vraisemblance, conservés s'il n'y avait pas eu d'expropriation. Un lien de causalité adéquate doit pourtant exister entre l'expropriation elle-même et une telle perte. Dans ce contexte, la jurisprudence prend notamment en considération la perte d'avantages valorisant ou protégeant l'immeuble touché (perte d'un "écran protecteur" [Schutzschild]): protection contre les nuisances provenant du voisinage, garantie d'une vue dégagée sur le paysage, interdiction de construire grevant le fonds voisin en vertu d'une servitude, etc.; cette dépréciation doit être indemnisée (ATF 129 II 420 consid. 3.1.2 p. 426; ATF 106 Ib 381 consid. 2b et c p. 384-386 et les références citées). La jurisprudence a encore réservé la situation où le compartiment de terrain exproprié est modeste et ne remplit aucune fonction particulièrement valorisante ou protectrice pour le reste du bien-fonds, par exemple pour un terrain triangulaire d'une profondeur maximale de 15 m qui ne serait de toute manière pas à même d'éviter la propagation du bruit de la route nationale sur le reste de la parcelle non bâtie (ATF 110 Ib 43 consid. 2 p. 46 s.; ATF 106 Ib 381 consid. 2a p. 383). Dans de telles situations, les principes sur l'expropriation des droits de voisinage s'appliquent (ATF 129 II 420 consid. 3.1.2 p. 426 et les références citées). Ces principes conduisent à indemniser le propriétaire foncier voisin pour les immissions qu'il subit du fait d'une installation (cf. art. 684 ss CC). La jurisprudence considère dans ce cas que les prestations d'indemnisation sont admises seulement aux conditions cumulatives d'un dommage imprévisible, spécial et particulièrement grave (ATF 136 II 263 consid. 7 p. 266). Ces conditions restrictives ont été posées en rapport avec les immissions provenant du développement du trafic, d'abord routier et ferroviaire, puis aérien. Le Tribunal fédéral a ainsi constaté que l'augmentation constante du nombre de véhicules à moteur exigeait l'ouverture de nouvelles voies et l'agrandissement de celles qui existaient déjà et en a conclu que,

si les collectivités publiques étaient tenues de réparer tous les dommages qu'entraînaient ces ouvrages indispensables, elles seraient la plupart du temps hors d'état de les entreprendre (ATF 117 Ib 15 consid. 2b p. 18; ATF 94 I 286 consid. 8a p. 300; ANDRÉ JOMINI, Expropriation formelle: quelques développements récents dans le cadre du droit fédéral, in La garantie de la propriété à l'aube du XXIe siècle, 2009, p. 15 ss; ZEN RUFFINEN/GUY-ECABERT, Aménagement du territoire, construction, expropriation, 2001, n. 1149).

6.5.2 Selon la recourante, l'immeuble en question entre dans la catégorie des immeubles haut de gamme des plus rares dont la pénurie d'offres est notoire. Elle prétend que le chemin planifié détruira "l'impression d'être en pleine nature" et fera perdre à la parcelle sa "qualité exceptionnelle hors du commun". Elle soutient que le terrain sera exposé à des nuisances et à des risques (bruit, perte de vue, possibilité d'accès aisé et discret pour des gens mal intentionnés, risque de cambriolage, d'actes de vandalisme, détritus). Elle affirme encore que sa villa, privée des éléments essentiels qui constituent sa valeur d'exception, ne fera plus partie du nombre très limité d'immeubles pouvant se prêter au séjour de personnes ayant besoin de calme et d'intimité absolue et que sa cote commerciale diminuera. L'intéressée a notamment produit une expertise immobilière mentionnant que la servitude allait porter préjudice à l'intimité et la tranquillité de la propriétaire et qu'elle provoquerait une moins-value de 28 % de la valeur vénale de la parcelle grevée. De son côté, la commune concernée soutient que la recourante n'aurait à souffrir d'aucun inconvénient en raison de l'aménagement d'un sentier pédestre public au bord de l'eau. A la suivre, la valeur vénale de la parcelle concernée ne subira aucune diminution. Quant

aux nuisances provoquées par l'utilisation du chemin pédestre, elles ne seront pas excessives. Par conséquent, aucune autre indemnité que celle fixée pour l'assiette de la servitude (520 fr.) n'est due. Se fondant sur une expertise datée du 5 juillet 2009 d'un consultant immobilier, la Commission d'expropriation a quant à elle fixé à 12 % la diminution de la valeur vénale de la partie grevée, soit un montant de 148'930 fr., "vu les pièces du dossier et les constatations effectuées sur place". Quant au Tribunal cantonal, il a pris en compte la possibilité "théorique - mais bien réelle -" de réaliser un chemin pédestre sur pontons ou passerelles passant sur le domaine public au sud du terrain;

il en a déduit en substance que les qualités actuelles de l'emplacement n'étaient pas acquises et que la portion de terrain litigieuse n'avait aucune fonction protectrice ou valorisante pour l'ensemble de la propriété du recourant. Conformément à la jurisprudence précitée (ATF 129 II 420), l'instance précédente a appliqué dès lors les principes de l'expropriation des droits du voisinage. Elle est arrivée à la conclusion que les nuisances que devra supporter l'expropriée n'étaient pas excessives et ne justifiaient pas le paiement d'une indemnité supplémentaire.

6.5.3 En l'occurrence, l'imposition d'une servitude sur un fonds constitue une expropriation partielle, de sorte qu'il y a lieu d'appliquer la méthode de la différence susmentionnée. Il convient ainsi d'examiner si l'imposition forcée d'une servitude de passage à pied de 52 m2 est susceptible d'entraîner une dépréciation de la parcelle. Pour procéder à cet examen, la valeur vénale déterminante est celle du jour de l'audience de conciliation (art. 24 al. 1 LEx/FR; au niveau fédéral art. 19bis LEx), soit en l'occurrence le 7 novembre 2008. A cette date, la parcelle litigieuse était grevée d'un "chemin de servitude selon plan" en faveur de la collectivité. Il ressort en effet d'un extrait du registre foncier figurant au dossier que le terrain en question était grevé d'une telle servitude depuis 1986, soit avant l'achat de la parcelle par la mère de la recourante en octobre 1990. Cette servitude apparaît d'ailleurs sur les plans utilisés dans la procédure d'expropriation. Il était par conséquent notoire qu'un chemin piéton pourrait traverser l'immeuble à plus ou moins long terme. Dans ces circonstances particulières, l'intéressée ne peut prétendre que l'intimité côté lac, la tranquillité et la vue de la parcelle lui étaient définitivement acquises et seraient désormais mises à mal par l'expropriation. La situation privilégiée de sa propriété située sur la rive du lac de Morat n'était que provisoire dès l'instant où un "chemin de servitude" était inscrit au registre foncier et où un sentier pédestre avait été mis à l'enquête quatre ans avant l'acquisition du bien en question. L'expropriée ne peut ainsi se prévaloir de la perte d'un avantage valorisant (perte d'un "écran protecteur"). En raison de l'existence de la servitude inscrite au registre foncier en 1986, la constitution de la servitude d'un chemin de 90 cm de large sur 52 m de long ne consacre aucune moins-value de la parcelle restante. Peu importe à cet égard que la recourante ait informé le Tribunal cantonal que cette servitude avait été radiée du registre foncier le 30 avril 2013, soit vingt-trois ans après l'achat de la parcelle et pendant la procédure de

recours devant cette instance. Seule la situation juridique prévalant au moment de l'audience de conciliation doit être prise en compte (art. 24 al. 1 LEx/FR). Il n'y a par conséquent pas lieu d'indemniser la recourante pour une moins-value de la partie restante au sens de l'art. 23 al. 1 let. b LEx/FR. Le même raisonnement peut être tenu lorsqu'il y a lieu d'examiner si une indemnité se justifie en raison de la perte d'avantages de fait, au sens de l'art. 26 LEx/FR. Ce résultat est au demeurant conforté par deux éléments. D'une part, la configuration des lieux est particulière. En effet, le sentier sera situé à une quinzaine de mètres de la maison de la recourante,

longera le muret de soutènement séparant les deux parties de la propriété, en contrebas, en-dessous du niveau de la pelouse; le chemin litigieux ne sera utilisé que par des piétons qui ne produiront en principe pas de nuisances sonores excédant les limites de la tolérance; il sera interdit d'utiliser des vélos, des vélomoteurs, d'autres véhicules ou des chevaux; il ne sera pas non plus possible d'aménager des places de repos, de grillade ou de baignade, de sorte qu'il n'y aura pas de risque de voir les promeneurs séjourner sur le chemin; ils ne feront que passer. D'autre part, une prestation en nature au sens de l'art. 22 LEx/FR sera octroyée à la recourante. En effet, le Tribunal cantonal a enjoint la Commune d'installer une protection visuelle pour éviter la vue directe des promeneurs sur la partie habitée et un dispositif simple de nature à empêcher l'accès au ponton privé. A cet égard, la Commune a rappelé dans ses déterminations devant le Tribunal de céans qu'elle prévoyait de réaliser, à titre d'indemnité en nature, un pont surplombant le chemin et reliant le jardin de la recourante au ponton privatif, assurant ainsi la sécurité et l'aspect privatif de la propriété. Les promeneurs n'auront de surcroît pas de vue sur la propriété de la recourante puisque le sentier passera en contrebas de la propriété et qu'une protection visuelle sera implantée. Enfin, la présence du chemin pédestre public ne changera rien à la possibilité de bénéficier d'un accès direct et privatif au lac par le biais du pont menant au ponton.

6.5.4 La recourante reproche à l'instance précédente d'avoir pris en compte dans son raisonnement la "variante théorique - mais bien réelle -" de réaliser une passerelle construite sur pilotis pour contourner la parcelle de la recourante, dans l'appréciation de l'indemnité

d'expropriation. L'intéressée relève à juste titre que cette manière de raisonner est peu adéquate. Elle ne peut toutefois rien en tirer puisque, vu le raisonnement qui précède, il n'y a pas lieu de prendre en compte un tracé alternatif théorique pour nier toute indemnité compensatrice de moins-value. La décision attaquée peut en effet être confirmée par substitution de motifs (ATF 140 III 86 consid. 2 p. 89 in fine avec les références).