

A1 25 11

**ARRÊT DU 31 JUILLET 2025**

**Tribunal cantonal du Valais  
Cour de droit public**

Composition : Christophe Joris, président ; Dr Thierry Schnyder et Frédéric Fellay, juges  
; Raquel Rio, greffière,

**en la cause**

**X** \_\_\_\_\_, recourant, représenté par Maître Luis Neves, avocat à Martigny

**contre**

**COMMISSION D'ESTIMATION EN MATIÈRE D'EXPROPRIATION**, par son Président  
**Y** \_\_\_\_\_, autorité attaquée, et **COMMUNE Z** \_\_\_\_\_, autre autorité

(indemnité d'expropriation)

recours de droit administratif contre la décision du 20 novembre 2024

### Faits

**A.** X \_\_\_\_\_ et A \_\_\_\_\_ sont copropriétaires de la parcelle n° xxx (1558 m<sup>2</sup>), plan n° yyy, au lieu-dit « B \_\_\_\_\_ » de l'ancienne commune de C \_\_\_\_\_, devenue celle Z \_\_\_\_\_ (ci-après : la commune) par la suite de sa fusion, au 1<sup>er</sup> janvier 2009, avec les communes de D \_\_\_\_\_, E \_\_\_\_\_, F \_\_\_\_\_, G \_\_\_\_\_ et H \_\_\_\_\_. Cette parcelle est colloquée en zone d'habitations individuelles (densité 0.3) selon l'art. 87 du règlement sur la police des constructions de l'ancienne commune de C \_\_\_\_\_ homologué par le Conseil d'Etat en date du 23 février 1994, encore en vigueur. Le bien-fonds n° xxx se compose d'un bâtiment (123 m<sup>2</sup>), d'un jardin (835 m<sup>2</sup>), d'un autre revêtement dur (155 m<sup>2</sup>) et d'un champ (445 m<sup>2</sup>).

**B.** Le 2 août 2021, le Conseil d'Etat a approuvé les plans relatifs au projet de protection contre les crues du torrent de I \_\_\_\_\_ à C \_\_\_\_\_. Le dossier comprenait un plan des expropriations nécessaires à l'exécution du projet. Celui-ci impliquait notamment de constituer, par voie d'expropriation, une servitude de passage de canalisations (27 m<sup>2</sup>) et une servitude d'ouvrage à ciel ouvert (40 m<sup>2</sup>) à charge de la parcelle n° xxx susvisée.

Le 2 juillet 2024, la commission d'estimation en matière d'expropriation (ci-après : la commission) a informé X \_\_\_\_\_ et A \_\_\_\_\_ que la taxation de leur parcelle se déroulerait le 29 juillet 2024 sur place et que, à cette occasion, ils pourraient émettre leurs éventuels souhaits et remarques.

Le 29 juillet 2024, ladite séance s'est tenue en présence des membres de la commission et de Me J \_\_\_\_\_ pour le compte de X \_\_\_\_\_ et A \_\_\_\_\_.

**C.** Le 20 novembre 2024, par deux décisions distinctes (n<sup>os</sup> 14 et 15) adressées à l'agence K \_\_\_\_\_ SA à C \_\_\_\_\_, la commission a alloué à X \_\_\_\_\_ et A \_\_\_\_\_ une indemnité d'expropriation de 100 fr. au m<sup>2</sup> pour les 67 m<sup>2</sup> non bâtis expropriés. Elle a relevé que, d'après le cadastre communal, très peu de transactions étaient intervenues dans la zone d'habitations individuelles au cours des cinq dernières années et que la valeur moyenne des terrains dans cette zone était de 250 fr. au m<sup>2</sup>. Elle a considéré qu'un abattement de 60 % devait être opéré sur ce montant en raison de la nature du droit à exproprier, à savoir une servitude de passage et d'ouvrage, et au vu de sa situation dans l'espace réservé aux eaux (ERE).

Le 16 décembre 2024, Me Luis Neves a informé la commission qu'il représentait X \_\_\_\_\_ et A \_\_\_\_\_ et a sollicité une copie des décisions adressées à ses mandants.

Le 18 décembre 2024, la commission a transmis à cet avocat les deux décisions accompagnées du plan des expropriations homologué par le Conseil d'Etat le 2 août 2021.

Le 6 janvier 2025, Me Luis Neves a demandé à la commission qu'elle explique comment elle avait arrêté le montant de 250 fr. au m<sup>2</sup> évoqué dans les décisions du 20 novembre 2024 et qu'elle lui transmette le dossier complet de la cause.

Le 9 janvier 2025, la commission lui a indiqué que les renseignements obtenus provenaient du cadastre communal. Plus précisément, elle s'était basée sur le prix de vente de 256 fr. au m<sup>2</sup> versé en 2024 pour acquérir la parcelle non bâtie n° xxx1 située en zone d'habitations individuelles de la commune Z \_\_\_\_\_, dans le même village de C \_\_\_\_\_. Elle a souligné que la commission avait analysé chaque terrain en fonction de sa zone et qu'elle avait appliqué une moyenne par zone. Elle a joint à son envoi le plan des expropriations déjà remis le 18 décembre 2024, un plan de détails et la convocation relative à la séance du 29 juillet 2024. Elle a mentionné qu'aucun procès-verbal de cette séance n'avait été dressé car Me J \_\_\_\_\_ n'avait soulevé aucune objection. Elle a précisé que le dossier ne contenait pas d'autres éléments que ceux communiqués.

**D.** Par mémoire du 15 janvier 2025, X \_\_\_\_\_ a recouru céans en formulant les conclusions suivantes :

« Plaise à la Cour de droit public du Tribunal cantonal prononcer :

1. Le présent recours est admis.
2. La décision no 14 rendue le 20 novembre 2024 par la Commission d'estimation est annulée.
3. Le dossier est renvoyé à la Commission d'estimation pour complément d'instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants de la décision à venir.
4. Les frais de la procédure sont mis à la charge de l'expropriant et/ou de l'Etat du Valais.
5. Une équitable indemnité est allouée à X \_\_\_\_\_ au titre de dépens ».

A l'appui de ses conclusions, le recourant a tout d'abord invoqué une violation de son droit d'être entendu au motif que la commission ne lui avait pas octroyé la possibilité de se déterminer à propos du montant de 250 fr. au m<sup>2</sup>. Il a ensuite relevé que la motivation de la décision litigieuse était lacunaire puisqu'elle ne comportait aucune information susceptible de justifier le prix de 250 fr. au m<sup>2</sup> retenu. Enfin, il a reproché à la commission d'avoir adressé sa décision à l'agence K \_\_\_\_\_ SA alors qu'il était représenté par un avocat. Au fond, il s'est plaint de la méthode de calcul utilisée par la commission pour fixer l'indemnité d'expropriation, soit la méthode statistique.

Le 6 mars 2025, la commune Z \_\_\_\_\_ a renoncé à se déterminer.

Le 18 mars 2025, la commission a relevé qu'elle avait interpellé Me J \_\_\_\_\_ lors de la séance du 29 juillet 2024 afin que cette dernière propose un montant pour l'indemnité d'expropriation. En raison de sa méconnaissance des prix de la région, l'avocate s'en était remise à l'examen de la commission. Ce faisant, toute violation du droit d'être entendu de X \_\_\_\_\_ devait être écartée. La commission a également indiqué qu'à la date d'envoi de la décision litigieuse, elle n'avait pas connaissance d'un éventuel mandat de représentation de X \_\_\_\_\_ par un avocat. Elle a également souligné que le recours du 15 janvier 2025 concernait uniquement X \_\_\_\_\_ et elle s'est questionnée quant à la part de copropriété de A \_\_\_\_\_. S'agissant du montant de l'indemnité, elle a précisé qu'il reposait sur des renseignements requis notamment auprès du cadastre communal. Elle a mentionné la vente de la parcelle n° xxx1 intervenue en 2024 pour le prix de 256 fr. au m<sup>2</sup> et a affirmé que ce prix avait été vérifié (exclusion d'une vente entre parents ou à caractère spéculatif, etc.). Elle s'est également référée à des indemnités d'expropriation octroyées par une autre commission d'estimation dans le village voisin de F \_\_\_\_\_ qui démontraient, de son point de vue, que l'indemnité litigieuse était bien fondée.

Le 2 avril 2025, X \_\_\_\_\_ a répliqué. Il a précisé que A \_\_\_\_\_ avait également contesté la décision de la commission. Au vu de leur contenu similaire, il estimait que la cause A1 25 11 X \_\_\_\_\_ > Commission d'estimation regroupait le recours de X \_\_\_\_\_ et celui de A \_\_\_\_\_. Il a reconnu qu'il n'avait pas transmis de procuration à la commission lors de la procédure d'estimation, mais que cette dernière avait connaissance du mandat litigieux puisque des échanges téléphoniques et électroniques étaient intervenus entre elle et son mandataire et que, de surcroît, ce dernier était présent à la séance du 29 juillet 2024.

## Considérant en droit

### 1.

**1.1** A titre liminaire, la Cour relève que la qualité de recourant ne saurait être reconnue qu'à la seule personne de X \_\_\_\_\_. En effet, le recours du 15 janvier 2025 se réfère exclusivement à ce dernier, ce qui ressort déjà de la page de garde du mémoire de recours (cf. dossier du TC, p. 2). Pour le reste, le recours est rédigé au singulier et les conclusions sont prises pour X \_\_\_\_\_ uniquement (« le conseil du recourant », « la parcelle du recourant », « le recourant a qualité pour recourir au vu de qualité de destinataire de la décision querellée et de copropriétaire de la parcelle concernée », cf. dossier du TC, p. 3-8). En outre, la signature apposée à la fin du mémoire est celle de l'avocat pour le compte de X \_\_\_\_\_ et la décision attaquée, jointe au recours conformément à l'art. 48 al. 3 LPJA, est la décision n° 14, soit la décision adressée à X \_\_\_\_\_. La décision n° 15 envoyée à A \_\_\_\_\_ n'est pas annexée au recours, étant du reste précisé que c'est à juste titre que la commission s'est adressée par pli séparé à X \_\_\_\_\_ et A \_\_\_\_\_ (MOOR / POLTIER, Droit administratif – Les actes administratifs et leur contrôle, Vol. II, 3<sup>e</sup> éd. 2011, p. 352). Seule la procuration mentionne X \_\_\_\_\_ et A \_\_\_\_\_ et ce document établi le 8 août 2023 dans le cadre de l'« affaire Torrent de I \_\_\_\_\_ », soit presque deux ans avant le dépôt du présent recours, n'apparaît pas suffisant pour démontrer la saisine du Tribunal de céans par A \_\_\_\_\_ (cf. dossier du TC, p. 10). Au surplus, s'il fallait considérer le courrier du 2 avril 2025 comme l'introduction d'un recours, ce dernier serait irrecevable puisque tardif.

**1.2** Déposé en temps utile contre une décision de la commission d'estimation par une personne directement atteinte, le recours de droit administratif du 15 janvier 2025 est recevable (art. 42 al. 1 et 2 LcEx ; art. 72, 78 al. 1 let. a, 79a al. 1 let. c, 80 al. 1 let. a-c, 44 al. 1 let. a, 46 et 48 LPJA). Il convient donc d'entrer en matière.

**2.** A titre de moyens de preuve, le recourant a joint à son recours plusieurs documents (cf. dossier du TC, p. 9 à 21). Il s'est également réservé « tous autres moyens de preuve ». Il s'agit là d'une clause de style prohibée par la LPJA et le CPC, ce qui entraîne le rejet de cette requête de preuve (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_415/2022 du 11 juin 2024 consid. 4.4).

**3.** A la forme, le recourant invoque plusieurs violations. Il reproche tout d'abord à la commission d'avoir violé son droit d'être entendu au motif que cette dernière ne lui avait

pas proposé de se prononcer au sujet du montant de l'indemnité d'expropriation, alors qu'elle lui avait indiqué, lors de la séance du 29 juillet 2024, qu'il serait invité à se déterminer une fois cette indemnité arrêtée. Il estime que l'attitude de la commission contrevient à l'art. 39 al. 1 et 2 LcEx. Il se plaint ensuite de la notification de la décision attaquée à l'agence K \_\_\_\_\_ SA alors qu'il était représenté par un avocat. Il considère enfin que la commission n'a pas suffisamment motivé sa décision, cette dernière ne contenant aucune pièce expliquant le montant de 250 fr. au m<sup>2</sup> retenu ce qui constituait, de son point de vue, une violation de l'art. 40 al. 2 let. e LcEx.

### **3.1**

**3.1.1** Le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. comprend notamment le droit pour l'intéressé de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision soit prise touchant sa situation juridique, de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou, à tout le moins, de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 148 II 73 consid. 7.3.1).

La violation du droit d'être entendu peut être guérie devant l'instance de recours, auquel cas la décision querellée n'a pas forcément à être annulée. Cette solution, qui devrait théoriquement rester exceptionnelle, peut être envisagée pour remédier à des atteintes peu graves au droit d'être entendu, lorsque la personne concernée a la possibilité de s'exprimer devant une instance qui peut examiner librement tant les faits que la situation juridique. Cette guérison est possible même lorsqu'il s'agit d'une violation grave du droit d'être entendu, quand le renvoi à l'instance précédente ne constituerait qu'un procédé formaliste et conduirait ainsi à des retards inutiles, incompatibles avec les intérêts de la partie concernée à un prompt jugement de la cause (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_210/2023 du 28 septembre 2023 consid. 3.4 et les références citées).

En matière d'expropriation, l'art. 39 al. 1 et 2 LcEx prévoit que la commission d'estimation peut inviter les parties à formuler l'indemnité qu'elles entendent offrir ou obtenir et qu'elle peut, avant ou après l'audition, ordonner un échange d'écritures entre les parties.

**3.1.2** En l'occurrence, il est impossible pour la Cour de céans de confirmer ou d'infirmier les allégations des parties relatives au contenu de la séance du 29 juillet 2024 puisqu'aucun procès-verbal de cette rencontre n'a été dressé. Néanmoins, cette inconnue n'est toutefois pas rédhibitoire puisque d'autres éléments démontrent que le droit d'être entendu du recourant a été respecté. En effet, le courrier du 2 juillet 2024, qui invitait le recourant à la vision locale du 29 juillet 2024 organisée dans le but de taxer

son bien, l'informait de la possibilité d'émettre ses souhaits et de formuler ses remarques lors de cette séance (cf. dossier du TC, p. 14). De plus, le recourant se savait concerné par une expropriation depuis plusieurs années, soit dès la mise à l'enquête publique du dossier de protection contre les crues du torrent de l \_\_\_\_\_ qui comprend notamment des plans d'expropriation pour chaque parcelle touchée. La Cour relève également que l'art. 39 al. 1 et 2 LcEx dont se prévaut le recourant est formulé de façon potestative (« peut ») et qu'il ne contraint dès lors pas la commission à inviter les parties à formuler une proposition d'indemnité. Pour tous ces motifs, le droit d'être entendu du recourant n'a pas été violé. Supposé même avérée, la violation de son droit d'être entendu aurait de toute manière été réparée dans la mesure où, par l'intermédiaire de son recours du 15 janvier 2025 et de sa réplique du 2 avril 2025, le recourant a valablement pu s'exprimer devant l'autorité de céans, laquelle dispose, en fait comme en droit, du même pouvoir d'examen que l'autorité précédente. Partant, ce grief est rejeté.

### **3.2**

**3.2.1** La notification d'une décision susceptible de recours à la partie elle-même plutôt qu'à son mandataire constitue une notification irrégulière. Elle ne peut entraîner aucun préjudice pour les parties (art. 30 et 31 LPJA ; cf. ég. arrêt du Tribunal fédéral 1C\_713/2024 du 5 mars 2025 consid. 4.3 et 4.4). La jurisprudence n'attache pas nécessairement la nullité à l'existence de vices dans la notification. Elle considère, au contraire, que la protection des parties est suffisamment garantie lorsque la notification irrégulière atteint son but malgré ce manquement. Il y a lieu d'examiner, d'après les circonstances du cas concret, si la partie intéressée a réellement été induite en erreur par l'inexactitude de la notification et a, de ce fait, subi un préjudice. Il convient à cet égard de s'en tenir aux règles de la bonne foi qui imposent une limite à l'invocation du vice de forme (arrêt du Tribunal fédéral 8C\_349/2024 du 19 décembre 2024 consid. 3.2.2 ; ZEN-RUFFINEN, Droit administratif et procédure administrative, Vol. II : Procédure et justice administratives, 2025, n° 1087 ss, p. 352).

**3.2.2** En l'espèce, la commission ne pouvait pas ignorer que le recourant était assisté par une avocate. En effet, lors de la séance du 29 juillet 2024, le recourant, absent, était représenté par sa mandataire (cf. dossier du TC, p. 11). Dans sa réponse au recours, la commission a affirmé que lors de l'envoi de la décision litigieuse, le recourant était représenté par l'agence K \_\_\_\_\_ SA, car Me J \_\_\_\_\_ n'avait pas déposé une procuration lors de la séance du 29 juillet 2024. Cet argument ne convainc pas. En effet, si la commission considérait que l'agence K \_\_\_\_\_ SA agissait pour le compte du

recourant, elle aurait dû s'interroger quant à la seule présence de Me J \_\_\_\_\_ à cette séance. En cas de doute quant à la représentation du recourant, il appartenait à la commission de solliciter le dépôt d'une procuration, ce qu'elle n'a pas fait (cf. art. 11 al. 2 LPJA). En s'abstenant, la commission a implicitement reconnu le mandat conféré à Me J \_\_\_\_\_. Dès lors, la décision attaquée aurait effectivement dû être communiquée à cette dernière. Ce nonobstant, cette irrégularité n'a pas empêché le recourant de recourir césans dans le délai imparti et il n'a subi aucun préjudice de cette erreur de notification. Par conséquent, il ne saurait à présent se prévaloir de ce manquement pour justifier l'annulation de la décision litigieuse.

Partant, ce grief est rejeté.

### **3.3**

**3.3.1** La commission d'estimation établit d'office les faits (art. 38 al. 1 LcEx). Au terme de son instruction, elle rend une décision devant notamment comporter le dispositif du prononcé de la commission, avec indication séparée et chiffrée des éléments constitutifs de l'indemnité, le cas échéant des intérêts, ainsi que le sort des frais de procédure et des dépens pour les frais extraordinaires (art. 40 al. 2 let. f LcEx). Ces réquisits concrétisent les exigences générales de motivation résultant des art. 29 al. 2 Cst. et 29 al. 3 LPJA. Ces exigences sont satisfaites lorsque l'autorité mentionne au moins brièvement les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause. Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté, même si la motivation présentée est erronée. La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision (ACDP A1 24 123 du 15 avril 2025 consid. 3.1 et les références citées). Une motivation suffisante de la décision de la commission d'estimation conditionne par ailleurs la possibilité, pour le Tribunal, d'exercer la mission de contrôle qui lui est dévolue (art. 72 LPJA et 42 LcEx) ; cela suppose que la commission d'estimation lui transmette toutes les pièces utiles à l'examen du litige (ACDP A1 19 89 du 13 février 2020 consid. 2.1).

**3.3.2** En l'occurrence, la décision litigieuse se réfère aux renseignements pris auprès du cadastre de la commune selon lesquels « très peu » de ventes de terrains ont été opérées en zone d'habitations individuelles au cours de ces cinq dernières années. Sans autres explications, la valeur moyenne du terrain dans cette zone a été fixée à 250 fr. au m<sup>2</sup>. Un abattement de 60 % a été appliqué à ce montant en raison de la nature et de l'emplacement du droit exproprié, à savoir une servitude de passage et d'ouvrage située

dans l'espace réservé aux eaux (ERE). La décision ne comporte pas d'autres éléments de motivation. En particulier, elle n'indique pas les parcelles considérées dans l'examen de l'indemnité litigieuse ni les caractéristiques de ces dernières (dimension, emplacement, etc.). De même, si les motifs à l'origine de l'abattement de 60% sont mentionnés, son taux n'est accompagné d'aucune explication. En somme, le contenu de la décision attaquée ne permettait pas au recourant de discerner les motifs ayant guidé la commission à retenir une indemnité de 100 fr. au m<sup>2</sup>. Par conséquent, la motivation de la décision était lacunaire. Toutefois, le 9 janvier 2025, la commission a apporté au recourant plusieurs éclaircissements quant aux motifs de sa décision. Elle a en particulier évoqué la vente de la parcelle n° xxx1 en 2024 au prix de 250 fr. au m<sup>2</sup>, soit la référence utilisée pour déterminer l'indemnité litigieuse. Dans sa réponse au recours, elle a encore précisé qu'elle avait vérifié que des circonstances inhabituelles (vente entre parents, etc.) n'avaient pas influencé cette transaction. Elle a également produit des décisions rendues par une autre commission d'estimation pour des parcelles situées dans le village voisin de F \_\_\_\_\_, expliquant que ces prononcés retenaient des indemnités similaires à celle litigieuse. La question de savoir si ces informations complémentaires ont réparé la violation du droit d'être entendu peut toutefois demeurer ouverte puisqu'il sera démontré *infra* (cf. consid. 4.2.1 et 4.2.2) que la décision litigieuse ne peut pas être confirmée en l'état.

**4.** Au fond, le recourant se plaint de la méthode de calcul statistique utilisée par la commission pour arrêter l'indemnité d'expropriation litigieuse. Il considère que cette méthode ne peut être utilisée que lorsqu'un nombre suffisant d'objets présente les mêmes caractéristiques que le bien étudié, condition qui ferait défaut en l'espèce dans la mesure où l'indemnité allouée repose sur une seule transaction, qui se rapporte de surcroît à un terrain non bâti.

#### **4.1**

**4.1.1** Conformément à l'art. 26 al. 2 Cst., une pleine indemnité est due en cas d'expropriation ou de restriction de la propriété qui équivaut à une expropriation.

**4.1.2** Selon la jurisprudence, l'imposition forcée d'une servitude sur un fonds constitue juridiquement une expropriation partielle (ATF 141 I 113 consid. 6.2). Comme les droits réels restreints ne sont pas des objets de commerce, l'indemnité pleine et entière à verser au propriétaire du fonds grevé correspond à la dépréciation de la parcelle. Cette 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 (cf. ATF 131 II 458 consid. 3.3 et les références citées ; EGGS, Les « autres préjudices » de l'expropriation, 2013, n° 548 ss ; ZEN-RUFFINEN, Droit administratif et procédure

administrative, Vol. I : Partie générale, 2025, n<sup>os</sup> 2724-2725, p. 939). Cette méthode n'est pas la seule applicable. Il est également possible de choisir une solution plus conforme à l'art. 19 LEx et de déterminer l'indemnité par l'addition de deux éléments, à l'instar des let. a et b de l'art. 19 LEx (cf. EGGs, op. cit., n<sup>o</sup> 551 ss ; cf. dans ce sens ATF 141 I 113 consid. 6.1 ss). Cela étant, si les deux méthodes semblent pouvoir être utilisées de façon cohérente, les différents résultats obtenus peuvent être comparés et la solution la plus favorable à l'exproprié devra en principe être choisie, pour garantir une pleine indemnisation (cf. EGGs, op. cit., n<sup>o</sup> 551, p. 219).

A teneur de l'art. 13 LcEx - qui reprend en substance le contenu du droit fédéral (art. 19 LEx) – l'indemnité comprend : la pleine valeur vénale du droit exproprié lui-même (let. a) ; le montant de la dépréciation de la partie non expropriée (let. b) et le montant de tous les autres dommages subis par l'exproprié, en tant qu'ils peuvent être prévus, dans le cours normal des choses, comme une conséquence de l'expropriation (let. c). Selon les cas, l'indemnité peut donc se décomposer en trois postes de dommage distincts (cf. Message du Conseil d'Etat du 16 mai 2007 accompagnant le projet de loi sur les expropriations, p. 19 ; cf. arrêt du Tribunal fédéral 1C\_716/2013 du 1<sup>er</sup> avril 2015 consid. 6.2 et 6.5.1 ; cf. ég. ACDP A1 23 84 du 27 mars 2024 consid. 4.1 et les références citées).

**4.1.3** Il existe plusieurs méthodes pour calculer la valeur vénale, soit la méthode comparative ou statistique, qui est en règle générale utilisée pour les terrains non construits et celle fondée sur la valeur de rendement pour les immeubles de rapport ; les méthodes rétrospectives ou fondées sur la situation des immeubles servent en principe à vérifier les résultats des deux précédentes (ACDP A1 23 84 précité consid. 4.2). La méthode statistique est particulièrement adaptée au cas des terrains constructibles non bâtis mais elle peut également s'appliquer pour déterminer la valeur de la partie non bâtie d'un terrain bâti (cf. EGGs, op. cit., n<sup>o</sup> 377, p. 141). Lorsque cette méthode peut être pratiquée, elle est reconnue comme étant celle qui fournit les résultats les plus sûrs et précis. Les autres méthodes s'appliqueront en l'absence d'éléments de comparaison suffisants ou dans le but de contrôler le résultat obtenu au moyen de la méthode statistique (cf. EGGs, op. cit., n<sup>o</sup> 372, p. 139 ; cf. ég. ATF 122 I 168 consid. 3a).

Selon la jurisprudence, la méthode comparative ou statistique doit être appliquée à l'estimation du prix du terrain (sans les bâtiments). Cette méthode consiste à fixer la valeur vénale des terrains non bâtis sur la base des prix payés pour des fonds semblables. Elle implique de rechercher, parmi les transactions récentes intervenues dans la région peu avant le *dies aestimandi*, les prix payés pour des fonds de même

nature, de même qualité et de même situation (cf. ATF 122 II 246 consid. 4a) Elle donne un résultat correct pour autant que l'on dispose d'un nombre suffisant d'objets présentant des caractéristiques analogues. Il ne faut cependant pas poser des exigences trop grandes à cet égard, car on peut tenir compte des différences au moyen de majorations ou de réductions appropriées pratiquées dans la moyenne des prix retenus. Le terrain de comparaison ne doit pas non plus nécessairement se trouver dans le même quartier, dans la mesure où il présente des ressemblances quant à sa situation, à l'environnement, aux possibilités d'utilisation, etc. Un seul objet de comparaison peut suffire, à condition que la comparabilité soit examinée de manière particulièrement critique (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_266/2011 du 20 octobre 2011 consid. 4.2). Si l'on ne connaît que quelques prix d'achat, ceux-ci ne peuvent être utilisés pour déterminer l'indemnité que si la conclusion du contrat ne repose pas sur des conditions inhabituelles, comme c'est le cas pour les ventes entre parents ainsi que pour les achats de lotissement et les achats spéculatifs (ATF 122 I 168 consid. 3a).

## 4.2

**4.2.1** En l'espèce, le montant de l'indemnité litigieuse a été uniquement arrêté en appliquant la méthode statistique et la commission s'est référée au prix de vente de la parcelle n° xxx1 (256 fr. au m<sup>2</sup> ; cf. dossier du TC, p. 33 et 50). Contrairement à ce qu'affirme le recourant, l'emploi de cette méthode n'est pas d'emblée exclu pour les parcelles bâties (cf. *supra* consid. 4.1.3). Il s'agit toutefois ici d'une servitude. Ceci précisé, la Cour relève, d'office, que le bien-fonds n° xxx1 est situé en zone d'habitations individuelles (3289 m<sup>2</sup>) et en aire forestière (947 m<sup>2</sup>). Plus de 20 % de la surface de la parcelle n° xxx1 se trouve donc en zone inconstructible et cette caractéristique aura sans nul doute été prise en compte dans la fixation du prix de vente. Dès lors, il est douteux que la commission puisse transposer tel quel le prix au m<sup>2</sup> de la parcelle n° xxx1 dans la mesure où seul le n° xxx est intégralement situé en zone à bâtir. En outre, d'un point de vue géographique, la parcelle n° xxx1 se trouve à proximité immédiate du village de C \_\_\_\_\_, contrairement à la parcelle n° xxx. Par ailleurs, la parcelle n° xxx1 jouxte une route cantonale tandis que la parcelle n° xxx est bordée par une route communale. Il sied de surcroît de relever que la superficie de la parcelle n° xxx1 est plus de deux fois supérieure à celle de la parcelle n° xxx. Une telle différence est susceptible d'influer sur l'attractivité respective des parcelles et d'entraîner des écarts de prix au m<sup>2</sup>. Les biens-fonds n°s xxx et xxx1 présentent ainsi plusieurs différences non négligeables. Le teneur des registres du cadastre de la commune a du reste précisé à la commission que la parcelle n° xxx1 était éloignée du projet et que son prix de vente n'apparaissait pas

pertinent pour fixer l'indemnité de la parcelle n° xxx, opinion que la commission a cependant choisi d'ignorer.

Dans sa réponse au recours, la commission a expliqué que l'indemnité litigieuse correspondait à celle allouée dans des « cas similaires intervenus dans le village de F \_\_\_\_\_ ». Cet argument ne paraît pas décisif. En effet, le village de F \_\_\_\_\_ ne présente à l'évidence pas les mêmes particularités que celui de C \_\_\_\_\_ (station touristique, domaine skiable, remontées mécaniques, commerces, etc.). De plus, les décisions invoquées par la commission ne sont pas comparables à la présente affaire. En effet, celle relative à la parcelle n° xxx2 concerne une zone agricole. Les deux autres décisions se rapportent à une indemnité de 150 fr. au m<sup>2</sup> octroyée pour les biens-fonds n<sup>os</sup> xxx3 et xxx4 situés en zone à bâtir H25 (cf. dossier du TC, p. 53). Or, cette zone possède un indice d'utilisation de 0.25 inférieur à celui de la zone d'habitations individuelles, ce qui rend difficile toute comparaison pertinente (cf. art. 108 du règlement communal des constructions et des zones de l'ancienne commune de F \_\_\_\_\_ homologué par le Conseil d'Etat le 28 mars 2001). Du reste, la commission n'explique pas en quoi le prix de 150 fr. au m<sup>2</sup> serait propre à justifier le bien-fondé de l'indemnité litigieuse.

Force est ainsi de constater que l'indemnité arrêtée par la commission pour la parcelle n° xxx ne résulte pas d'une analyse correcte et suffisamment motivée. Elle ne peut dès lors pas être confirmée par le Tribunal. Les critiques du recourant doivent en ce sens être admises.

**4.2.2** Même si le calcul de la valeur vénale du droit exproprié se révélait en soi exempt de critiques, la décision attaquée devrait tout de même être annulée. En effet, en cas d'expropriation partielle, l'autorité doit également examiner si l'expropriation occasionne une éventuelle dépréciation de la partie non expropriée ou des dommages à l'exproprié (art. 13 let. b et c LcEx ; cf. *supra* 4.1.2), aspects sur lesquels la commission ne s'est pas prononcée et qui ne peuvent pas être examinés par la Cour de céans. C'est à cet égard le lieu de signaler que la version originale des plans de l'ouvrage n'a pas été communiquée et que les copies des plans déposés sont illisibles (cf. dossier du TC, p. 21 et 37). En outre, il convient de rappeler que tous les éléments constitutifs de l'indemnité doivent figurer, séparément et en chiffres, dans le dispositif de la décision (cf. art. 40 al. 2 let. f LcEx).

**5.** Au vu de ce qui précède, la décision du 20 novembre 2024 doit être annulée au sens des considérants qui précèdent. La cause est renvoyée à la commission d'estimation

qui, après avoir complété l'instruction dans la mesure utile, rendra une nouvelle décision remédiant aux vices de celle du 20 novembre 2024 (art. 80 al. 1 let. e et 60 al. 1 LPJA).

6. L'arrêt est rendu sans frais (art. 89 al. 4 LPJA). La commune Z \_\_\_\_\_ versera des dépens à X \_\_\_\_\_, qui obtient gain de cause (art. 91 al. 1 LPJA). Ces dépens seront arrêtés au montant de 1800 fr. (TVA et débours compris) eu égard au travail effectué par son mandataire, qui a consisté principalement en la rédaction du mémoire de recours du 15 janvier 2025 (7 pages) et en une réponse du 2 avril 2025 (3 pages ; art. 4, 27 et 39 LTar). La commune Z \_\_\_\_\_ n'a en revanche pas droit à des dépens (art. 91 al. 1 LPJA *a contrario*, cf. ég. art. 91 al. 3 LPJA).

**Par ces motifs, le Tribunal cantonal prononce :**

1. Le recours est admis.
2. La décision de la Commission d'estimation en matière d'expropriation du 20 novembre 2024 est annulée. La cause lui est renvoyée pour complément d'instruction et nouvelle décision au sens du consid. 5.
3. La présente décision est rendue sans frais.
4. La commune Z \_\_\_\_\_ versera à X \_\_\_\_\_ 1800 fr. pour ses dépens.
5. Le présent arrêt est communiqué à Maître Luis Neves, avocat à Martigny, pour X \_\_\_\_\_, à la Commission d'estimation en matière d'expropriation, par son Président, Y \_\_\_\_\_, et à la commune Z \_\_\_\_\_.

Sion, le 31 juillet 2025