

URBANISME

L'INDEMNITE D'EXPROPRIATION DEVANT LA COUR DE CASSATION

Jérôme HOCQUARD

Avocat au Barreau de Paris

SCP HOCQUARD & ASSOCIES

Cass.civ.3^{ème}, 4 avril 2019, n°18-10.989, Syndicat mixte interrégional d'aménagement des digues du Delta du Rhône et de la Mer, publié au Bulletin des arrêts des chambres civiles et au Bulletin d'information de la Cour de cassation (BICC).

Attendu que l'arrêt attaqué (Nîmes, 20 novembre 2017) fixe les indemnités revenant à M. et Mme X... à la suite de l'expropriation partielle, au profit du syndicat mixte interrégional d'aménagement des digues du delta du Rhône et de la mer (le Symadrem), de quatre parcelles leur appartenant ;

Sur le premier moyen du pourvoi principal, ci-après annexé :

Attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

Mais sur le deuxième et le troisième moyens du pourvoi principal, réunis :

Vu l'article L. 322-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Attendu que, pour fixer ainsi qu'il le fait les indemnités revenant à M. et Mme X..., l'arrêt retient qu'à la date de référence, les parcelles se présentaient tout à la fois classées en zone ZAe2 à vocation d'activités et de services au plan d'aménagement de zone de la zone d'aménagement concerté du Mas Courtois et étaient ensemble desservies par une voie et des réseaux à la suite des travaux d'aménagement de cette zone ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si, les parcelles étant situées dans une zone désignée par le document d'urbanisme comme devant faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, la capacité des réseaux les desservant était adaptée au regard de l'ensemble de la zone, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

(...)

Et sur le moyen unique du pourvoi incident :

Vu l'article L. 321-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Attendu que, pour exclure le droit de M. et Mme X... de percevoir une indemnité au titre de la dépréciation du surplus, l'arrêt retient qu'en ce qui concerne cette indemnité, sollicitée à concurrence de 50 000 euros, son rejet s'impose en raison de la qualification de terrain à bâtir des parcelles considérées ;

Qu'en statuant ainsi, alors que, en cas d'expropriation partielle, une indemnité pour dépréciation du surplus peut être allouée quelle que soit la nature du bien exproprié, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 20 novembre 2017, entre les parties, par la cour d'appel de Nîmes ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Nîmes, autrement composée ;

NOTE ET COMMENTAIRE :

La Cour de cassation, au visa de l'article L 321-1 du Code de l'expropriation, rappelle que l'indemnité d'expropriation est due, « *quelle que soit la nature du bien exproprié* » (I) et, au visa de L 322-3 dudit code, que les juges doivent tenir compte des caractéristiques des terrains pour fixer le montant de l'indemnité (II).

I. L'indemnité d'expropriation est due, quelle que soit la nature du bien exproprié :

L'arrêt commenté contribue à la construction jurisprudentielle de la Cour de cassation qui œuvre, en sa qualité de Haute juridiction de l'ordre judiciaire privé, à la défense du droit de la propriété.

A ce titre, les hauts magistrats sont amenés à se prononcer sur les critères retenus par la juge du fonds pour fixer le montant de l'indemnité d'expropriation.

L'indemnité doit être juste¹, c'est-à-dire qu'elle doit couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par la privation du droit de propriété².

Son montant doit être apprécié par rapport aux qualités du terrain au jour de l'ordonnance portant transfert de propriété, c'est-à-dire en fonction de la valeur réelle du bien exproprié³.

¹ C.E.D.H., 11 avril 2002, Arrêt Lallemand c. France, requête n° 46044/99
C.E.D.H., 29 mars 2006, Scordino c. Italie, requête n° 36813/97

² C. Expro, Art. L 321-1

³ Cass. 3^{ème} civ., 29 mars 2018, arrêt n°17-11.507, M. X... c/ Commune de Ramonville-Saint-Agne

Toutefois, l'indemnité d'expropriation ne peut excéder la valeur retenue par les services des domaines, ni laisser les expropriés bénéficier de la plus-value apportée à leurs immeubles par les opérations d'urbanisme prévues par l'autorité expropriante⁴

De plus fort, il a été jugé que l'indemnité en cause ne doit indemniser que la conséquence directe de l'emprise pour laquelle l'expropriation a été ordonnée, et non les conséquences de l'ensemble des ouvrages desservant la parcelle⁵.

L'indemnité est due, même en cas d'expropriation partielle, quelle que soit la nature du bien exproprié⁶, et même s'il s'agit de droit et d'autorisation temporaires⁷.

Le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique n'imposant aucune méthode d'évaluation de l'indemnité d'expropriation, la Cour de cassation considère que ladite fixation ressort du pouvoir souverain d'appréciation des juges.

Dans l'espèce ayant donné lieu à l'arrêt commenté, la Cour de cassation rappelle ainsi que l'octroi de l'indemnité d'expropriation ne peut être refusée en raison de la qualification de terrain à bâtir des parcelles considérées, sauf à violer l'article L. 321-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Cet arrêt trouve s'inspire ainsi de la volonté de la Cour de cassation d'indemniser le plus justement les préjudices directement né de l'expropriation.

II. Les critères d'appréciation de l'indemnité d'expropriation :

Pour fixer le montant de l'indemnité d'expropriation, les juges doivent s'appuyer sur des éléments de comparaison adaptés à l'évaluation des parcelles expropriées⁸.

Dans l'espèce ayant donné lieu à l'arrêt commenté, la Cour de cassation indique que, pour fixer les indemnités revenant aux demandeurs, l'arrêt retient qu'à la date de référence, les parcelles se présentaient tout à la fois classées en zone ZAe2 à vocation d'activités et de services au plan d'aménagement de zone de la zone d'aménagement concerté et étaient ensemble desservies par une voie et des réseaux à la suite des travaux d'aménagement de cette zone.

En statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si, les parcelles étant situées dans une zone désignée par le document d'urbanisme comme devant faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, la capacité des réseaux les desservant était adaptée au

⁴ Cass. 3^{ème} . civ, 25 janvier 2018, n°16-25.138, M. et Mme X c/ Etablissement public foncier Provence Alpes Côte d'Azur

⁵ Cass. 3^{ème} . civ, 6 décembre 2018 (17-24.312), Régie autonome des transports parisiens (RATP), établissement public à caractère industriel et commercial c/ M. Claude X

⁶ Cass. 3^{ème} civ., 4 avril 2019, n° 18-10.989, Syndicat mixte interrégional d'aménagement des digues du Delta du Rhône et de la Mer

⁷ Cass. 3^{ème} . civ, 20 décembre 2018, n°17-18.194, Société Val de Seine aménagement

⁸ Cass. 3^{ème} . civ, 14 décembre 2017, n°16-20.150, Etablissement public foncier local Pays Basque c/ SCI BAB Romagny

regard de l'ensemble de la zone, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard de l'article L. 322-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et voit son arrêt annulé.

La Cour de cassation reproche ainsi aux juges du fond de ne pas avoir rechercher si, les parcelles étant situées dans une zone désignée par le document d'urbanisme comme devant faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, la capacité des réseaux les desservant était adaptée au regard de l'ensemble de la zone.

Ce moyen de cassation, a été rendu au visa de L. 322-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique qui fixe les modalités de fixation de l'indemnité d'expropriation, et plus particulièrement la date à laquelle le juge doit se placer pour apprécier la consistance et la valeur des biens.

La règle générale est fixée par l'article L. 322-2 de ce code, aux termes duquel les biens sont estimés à la date de la décision de première instance, seul étant pris en compte l'usage effectif des immeubles et droits réels immobiliers un an avant l'ouverture de l'enquête postérieure à la déclaration d'utilité publique.

Le montant de l'indemnité est fixé en fonction de la consistance des biens à la date de l'ordonnance d'expropriation, l'absence de mention de la date d'évaluation des biens entraînant la cassation de de l'arrêt fixant l'indemnité d'expropriation.

Les juges du fonds disposent de plusieurs méthodes de fixation de l'indemnité en cause : méthode par comparaison⁹, la méthode d'évaluation du tréfonds, les juges du fond devant utiliser la méthode qui leur paraisse la mieux adaptée¹⁰.

Les juges pourront avoir recours, par exemple à la méthode d'évaluation « par le revenu » par laquelle les juges du fond prennent pour base soit un revenu constaté ou existant, soit un revenu théorique ou potentiel (loyer de marché ou valeur locative de marché), soit les deux, puis à utiliser des taux de rendement, de capitalisation ou des taux d'actualisation (valeur actuelle d'une série de flux sur une période donnée).

Les juges utilisent également la méthode dite de « compte à rebours » ou « méthode promoteur » qui permet de déterminer la valeur d'un terrain d'assiette susceptible d'accueillir la réalisation d'un immeuble de logements ou de toute autre destination (activités, bureaux, logistique, etc.) ou un projet d'aménagement.

La Cour de cassation a pu juger que « *la méthode dite « promoteur » citée par l'exproprié avec prise en compte du prix de commercialisation envisagé moins frais d'aménagement (...) est une indication et qu'il convient de prendre en compte une moyenne entre toutes ces références (...)* »¹¹.

Il convient de préciser que la méthode la méthode du « compte à rebours » est privilégiée, notamment lorsque les termes de comparaison ne sont pas appropriés¹².

⁹ Cass. 3^{ème} .civ, 14 mars 2013, n° 12-24.995, Société l'Olivier

¹⁰ Cass. 3^{ème} .civ, 6 décembre 2018 (17-24.312), Régie autonome des transports parisiens (RATP)

¹¹ Cass. 3^{ème} Civ. 12 octobre 2005, n°04-70.126

¹² C.A Douai, 19 mai 2016, n°15/00106 ;
TGI Lyon, 20 novembre 2017, RG n°17-00035

