

Le : 30/06/2017

**Cour de cassation**

**chambre civile 3**

**Audience publique du 15 juin 2017**

**N° de pourvoi: 16-50039**

ECLI:FR:CCASS:2017:C300693

Publié au bulletin

**Cassation**

**M. Chauvin (président), président**

Me Le Prado, SCP Zribi et Texier, avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le premier moyen :

Vu l'article R. 13-49, alinéa 1er, du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, applicable à la cause ;

Attendu que l'appelant doit, à peine de déchéance, déposer ou adresser son mémoire et les documents qu'il entend produire au greffe de la chambre dans un délai de deux mois à dater de l'appel ;

Attendu que l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 25 février 2016) fixe les indemnités revenant à la société Espace auto (la société) à la suite de l'expropriation, au profit de l'établissement public La Métropole Nice Côte-d'Azur, d'une partie de parcelle lui appartenant, au vu de pièces déposées par la société le 3 février 2015 ;

Attendu que, pour déclarer recevables ces pièces à l'exception de deux d'entre elles, l'arrêt retient que la consultation du dossier du premier juge permet de constater que les pièces communiquées postérieurement au 29 décembre 2014 sont identiques à celles

produites par la société en première instance, hormis deux actes notariés du 28 décembre 2001 et 1er juillet 2004, qu'il s'agit de pièces connues de l'établissement public La Métropole Nice Côte-d'Azur et dont il a déjà été débattu ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait constaté que les pièces litigieuses avaient été déposées après l'expiration du délai de deux mois prévu par l'article précité, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres moyens :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 25 février 2016, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; 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 d'Aix-en-Provence, autrement composée ;

Condamne la société Espace auto aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du quinze juin deux mille dix-sept.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Zribi et Texier, avocat aux Conseils, pour l'établissement public La Métropole Nice Côte-d'Azur

PREMIER MOYEN DE CASSATION

La Métropole Nice Côte d'Azur fait grief à l'arrêt attaqué

D'AVOIR écarté des débats les seules pièces 11 et 12 de la société Espace Auto, fixé la date de référence au 23 janvier 2011 et l'indemnité de dépossession due à la société Espace Auto à la somme de 159 950 € et DE L'AVOIR condamnée à payer à la société Espace Auto la somme de 5 760 € au titre des travaux nécessaires au déplacement de la

ventilation et du raccordement pour vidange de la cuve à hydrocarbure ;

AUX MOTIFS QUE « la consultation du dossier du premier juge permet de constater que les pièces communiquées postérieurement au 29 décembre 2014 sont identiques à celles produites par la société Espace Auto en première instance, hormis deux actes notariés du 28 décembre 2001 et 1er juillet 2004 ; qu'il s'agit de pièces connues de la Métropole Nice Côte d'Azur et dont il a déjà été débattue » ;

1°) ALORS QUE l'appelant doit, à peine de déchéance, déposer ou adresser son mémoire et les documents qu'il entend produire au greffe de la chambre dans le délai de deux mois à dater de l'appel ; que cette sanction est encourue peu important que les documents litigieux ont déjà été versés aux débats en première instance ; qu'en retenant que les pièces produites tardivement par la société Espace Auto avaient déjà été produites en première instance et étaient connues de la Métropole Nice Côte d'Azur, la cour d'appel a violé les dispositions de l'article R. 13-49 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, dans sa rédaction applicable ;

2°) ALORS QUE si des documents peuvent être produits par l'appelant postérieurement au délai de deux mois ouvert à compter de l'appel, ce ne peut être qu'au soutien d'un mémoire destiné à répliquer aux arguments adverses ; qu'il est constant que les pièces produites le 2 février 2015 ne l'ont pas été au soutien d'un mémoire en réplique, lequel n'a été déposé que le 17 février suivant ; qu'en n'écartant pas ces pièces des débats, la cour d'appel a, de plus fort, violé les dispositions de l'article R. 13-49 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, dans sa rédaction applicable.

## DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

La Métropole Nice Côte d'Azur fait grief à l'arrêt attaqué

D'AVOIR fixé la date de référence au 23 janvier 2011 et l'indemnité de dépossession due à la société Espace Auto à la somme de 159 950 € ;

AUX MOTIFS QUE « le plan local d'urbanisme de la Ville de Nice est devenu opposable le 23 janvier 2011 et c'est à bon droit que le premier juge a retenu cette date comme date de référence ; que le bien est alors classé en zone AUf « les Arboras » zone à urbaniser dont l'ouverture à urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme, constructibilité limitée à l'agrandissement des constructions existantes sans dépasser 100m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière, construction existante comprise ; qu'il n'est pas contesté que l'emprise de 203 m<sup>2</sup> entraîne la disparition d'un certain nombre de places de parking, 19 selon l'appelante, 12 selon la Métropole Nice Côte d'Azur ; que lors du transport sur les lieux du 20 mars 2015, il avait été fait état par le conseil de la société Espace Auto de la perte de 15 emplacements ; que dans la lettre écrit le 12 juillet 2011 au président de la commission d'enquête publique, la société Espace Auto évoque 17 places de parking ; que l'appelante conteste les termes de comparaison retenus par le premier juge et propose sur la base de deux rapports

d'évaluation, que l'indemnisation se calcule sur une base unitaire de 8 500 € par place de parking ; que le commissaire de gouvernement a proposé six termes de comparaison relativement à des ventes intervenues entre 2012 et 2014, de parkings ou de garages situés dans des copropriétés acquises par des particuliers, mais cadastrés en zone OE, OI ou OL et dont les caractéristiques étaient fort éloignées du bien exproprié, ce dont le commissaire du gouvernement a lui-même convenu, en proposant un autre terme de comparaison, soit une vente du 15 novembre 2007 d'une parcelle cadastrée BZ186 pour 1 260 m<sup>2</sup>, 474 route de Grenoble, pour une valeur métrique de 156, 38 € : que le commissaire du gouvernement précise que, bien que comprise en zone agricole, cette parcelle goudronnée sert de parking à des véhicules ; que ce terme de comparaison, même revalorisé comme l'a fait le premier juge en fonction d'un avantage de situation particulier, n'apparaît pas pertinent, vu l'ancienneté de la vente, et le fait que la parcelle était située dans une zone agricole, alors que l'emprise dont s'agit se trouve dans un zone fortement urbanisée, où sont regroupés de multiples concessionnaires automobiles ; que le premier juge a écarté les évaluations remises par la société Espace Auto en considération du fait qu'elles ne s'appuyaient pas sur des termes de comparaison vérifiables, alors que les estimations ont été effectuées par deux experts auprès des tribunaux, qui parviennent en octobre 2011 et mai 2014 à la même évaluation du prix moyen d'un parking dans le secteur considéré, M. X...précisant dans son rapport qu'il a établi la valeur moyenne, en fonction de la valeur moyenne de cession d'emplacement à usage de stationnement sur le secteur concerné ; qu'il sera en conséquence retenu une valeur unitaire de 8 500 € mais seulement pour 17 places, comme l'avait déclaré la société Espace Auto dans sa lettre du 12 juillet 2011 susvisée » ;

1°) ALORS QUE la cour d'appel ne pouvait, tout à la fois, constater que le bien objet de l'emprise est classé en « zone à urbaniser » (arrêt, p. 5, § 8) et relever, pour écarter le terme de comparaison retenu par le premier juge, que « l'emprise dont s'agit se trouve dans une zone fortement urbanisée » (arrêt, p. 6, § 2) ; qu'en statuant par de tels motifs empreints de contradiction, elle a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

2°) ALORS QU'en indemnisant la perte de dix-sept places de stationnement, quand il ressortait clairement des photographies versées aux débats que l'emprise n'en concernait que douze, la cour d'appel a, malgré l'interdiction qui lui est faite, dénaturé ces documents ;

3°) ALORS, à tout le moins, QUE chaque partie doit faire la preuve du fait qu'elle allègue ; qu'en se fondant sur la seule déclaration de la société Espace Auto indiquant que l'emprise portait sur dix-sept emplacements de stationnement, sans justifier l'exactitude de cette affirmation, pourtant contestée par la Métropole Nice Côte d'Azur, la cour d'appel a violé les prescriptions de l'article 9 du code de procédure civile ;

4°) ALORS, en toute hypothèse, QUE l'indemnité d'expropriation n'est destinée qu'à réparer le dommage résultant de l'expropriation ; qu'après avoir constaté que lors du transport sur les lieux, le conseil de la société Espace Auto avait fait état de la perte de quinze emplacements à usage de stationnement, la cour d'appel ne pouvait indemniser la perte de dix-sept places de stationnement, sans violer l'article L. 13-13 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, dans sa rédaction applicable à la cause.

## TROISIEME MOYEN DE CASSATION

La Métropole Nice Côte d'Azur fait grief à l'arrêt attaqué

D'AVOIR fixé à la somme de 15 450 € la somme due à la société Espace Auto au titre de l'indemnité de emploi ;

AUX MOTIFS QU'« il sera retenu le taux de l'indemnité de emploi usuellement appliqué dans le ressort de la cour d'appel de céans, à savoir 20 % pour la fraction de l'indemnité principale inférieure ou égale à 5 000 €, 15 % pour la fraction comprise entre 5 001 et 15 000 € et 10 % pour le surplus » ;

ALORS QUE l'indemnité de emploi est calculée compte tenu des frais de tous ordres normalement exposés pour l'acquisition de biens de même nature moyennant un prix égal à l'indemnité principale ; qu'en fixant l'indemnité de emploi due à la société Espace Auto en considération du taux usuellement appliqué dans son ressort, la cour d'appel a violé les articles L. 13-13 et R. 13-46 du code de l'expropriation, dans leur rédaction applicable.

**Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel d'Aix-en-Provence , du 25 février 2016