

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 19 décembre 2019

N° de pourvoi: 18-24.794

ECLI:FR:CCASS:2019:C301085

Publié au bulletin

Rejet

M. Chauvin, président

SCP Didier et Pinet, SCP Piwnica et Molinié, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Rennes, 21 septembre 2018), rendu sur renvoi après cassation (2e Civ., 19 octobre 2017, pourvoi n° 16-24.234), que M. et Mme U..., propriétaires de trois parcelles situées à [...], ayant notifié trois déclarations d'intention d'aliéner à la commune, la société d'économie mixte Loire-Atlantique développement - SELA (la société LAD SELA), délégataire du droit de préemption urbain, a exercé ce droit et a, faute d'accord, saisi le juge de l'expropriation en fixation du prix d'acquisition ;

Sur le premier moyen, ci-après annexé :

Attendu que M. et Mme U... font grief à l'arrêt de fixer la date de référence au 10 décembre 2010 ;

Mais attendu qu'ayant retenu, par une appréciation souveraine des éléments de preuve communiqués, que la modification du plan local d'urbanisme intervenue en décembre 2013 n'avait pas modifié les caractéristiques de la zone où étaient situées les parcelles et que les règles d'utilisation de la zone 1AUe de la ZAC de la Maison Neuve avaient été modifiées pour la dernière fois le 10 décembre 2010, la cour d'appel a déduit à bon droit de ces seuls motifs que la date de référence devait être fixée à cette date ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le deuxième moyen :

Attendu que M. et Mme U... font grief à l'arrêt de déclarer recevable le pourvoi incident de la société LAD SELA, alors, selon le moyen, que, selon l'article R. 311-26 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, « à peine d'irrecevabilité, relevée d'office, l'intimé dépose ou adresse au greffe de la cour ses conclusions et les documents qu'il entend produire dans un délai de deux mois à compter de la notification des conclusions de l'appelant » et que, « le cas échéant, il forme appel incident dans le même délai et sous la même sanction » ; qu'en l'absence de disposition expresse contraire, l'appelant peut notifier ses conclusions et pièces de procédure à l'intimé pour faire courir le délai de deux mois prévu par ce texte ; qu'en décidant au contraire, pour déclarer recevable l'appel incident de la SELA, que la notification des conclusions de l'appelant faisant courir le délai de réplique de l'intimé était, nonobstant la notification antérieure par les époux U... de leurs écritures et pièces de procédures à la SELA, celle à laquelle le greffe de la cour d'appel avait procédé, la cour d'appel a violé l'article R. 13-49, devenu l'article R. 311-26, du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique en sa rédaction alors applicable ;

Mais attendu qu'ayant énoncé à bon droit qu'il résulte de l'article R. 311-26 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, dans sa rédaction alors applicable, que, en procédure d'expropriation, le greffe notifie les conclusions de l'appelant et l'intimé dispose d'un délai de deux mois à compter de cette notification pour conclure ou former appel incident, la cour d'appel a exactement retenu que l'appel incident de la société LAD SELA, formé dans ce délai, était recevable ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur les troisième et quatrième moyens, qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. et Mme U... aux dépens ;

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

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Didier et Pinet, avocat aux Conseils, pour M. et Mme U...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR fixé les indemnités dues par la Sela aux époux U... pour les parcelles [...], ... et ... respectivement aux sommes de 228.717 €, 29.955 € et 192.200 €;

AUX MOTIFS PROPRES QUE, sur les dates : date de référence : les époux U... font valoir que le premier juge a méconnu les dispositions de articles L. 13-15 et L. 322-3 du code de l'expropriation ainsi que l'article L. 213-4 du code de l'Urbanisme en retenant la date du 10 décembre 2010, qu'ils rappellent que si la dernière modification d'un POS/PLU n'est pas prise en compte lorsque les règles d'utilisation de la zone (dans laquelle se trouvent les biens immeubles concernés) ne sont pas affectées par cette modification, en l'espèce, les règles d'utilisation de la zone 1AUe ont évolué à la suite de la modification du PLU le 13 décembre 2013, qu'il n'y a pas lieu de rechercher une modification substantielle ; que la date de référence doit être fixée au 13 décembre 2013 ; que la société LAD rappelle les dispositions des articles L. 231-4 du code de l'urbanisme et L. 13-15 du code de l'expropriation, précise que les ajustements mineurs apportés le 13 décembre 2013 ne modifient pas les caractéristiques de la zone 1AUe, qu'il convient ainsi de prendre en compte la date à laquelle la dernière modification du PLU affectant le plan de zonage de la ZAC est devenue exécutoire, soit le 10 décembre 2010 ; que le commissaire du gouvernement expose que la date de référence à prendre en compte est celle qui a proposé des modifications de la zone 1AUe, ce qui n'a pas été l'objet de la modification du PLU en 2013 et que la dernière modification affectant la zone est intervenue le 10 décembre 2010 ; que cette dernière date, à laquelle la dernière notification du PLU touchant au périmètre de la ZAC est devenue exécutoire et opposable, doit être prise en compte ; que la modification du PLU permettant la détermination de la date de référence est, au sens de l'article L. 213-4 du code de l'urbanisme, celle qui affecte une ou plusieurs caractéristiques de la zone où sont situés les biens expropriés ; qu'en l'espèce, au regard des documents qui sont versés aux débats, il peut être dit que le commissaire du gouvernement soutient justement que la modification du PLU intervenue en décembre 2013 concernait la mise en place d'un dispositif sur l'habitat, modifiait la zone UB en deux secteurs Uba et Ubb, changeait le zonage du secteur du Taillis Moreau, introduisait des dispositions de la loi Engagement National pour le Logement n° 2006-872 du 13 juillet 2006, intégrait l'avancement des études de la ZAC ; que les précisions sur les voies en impasse apportés en 2013 constituent un ajustement mineur ne modifiant pas les caractéristiques de la zone ; qu'enfin, la démonstration qu'entendent faire les époux U... en s'appuyant sur la présentation du plan d'aménagement et de développement durable (PADD) de Sainte-Luce élaboré en 2007 ne peut être pertinente ; que les règles d'utilisation de la zone 1AUe de la ZAC de la Maison Neuve ont été modifiées pour la dernière fois le 10 décembre 2010 ; que cette date sera reprise ; que c'est en fonction de l'usage effectif des biens à cette date que l'indemnité pourra être déterminée ; que, sur la consistance des biens : elle est appréciée à la date du jugement ; que, sur la valeur : en application de l'article L. 322-1 du code de l'expropriation, les biens sont évalués à la date du jugement ; que, sur la description des parcelles : la ZAC de Maison Neuve a été créée sur le territoire de la commune de Sainte-Luce sur Loire, que dans l'emprise de cette ZAC

se trouvent les parcelles des époux U... cadastrées [...] (15 350 m²), [...] (de 5 604 m²) et [...] (16 942 m²) ; que les époux U... ont entendu vendre une partie de ces parcelles : [...] (désormais ...) pour 14 237 m², [...] (désormais ...) pour 1 997 m² et [...] pour 16 942 m² ; que ces parcelles sont des terrains plats de forme rectangulaire, non bâtis, donnant tous trois sur la [...], et, pour la parcelle ... également sur la [...] ; que les parcelles ... et [...] sont en friche ; que l'occupation de certaines parcelles est discutée ; que, sur la qualification des parcelles : les époux U... ont contesté la qualification retenue par le premier juge, et rappelant les termes des articles L. 13-15 et L. 322-3 du code de l'expropriation, estiment que leurs parcelles sont des terrains à bâtir, se trouvant dans une zone constructible, bénéficiant d'une desserte suffisante et d'un raccordement satisfaisant aux réseaux énergétiques ; qu'ils excipent l'inconventionnalité au regard de l'article 6 §1 de la CEDH et de l'article 1 du Premier protocole additionnel à la CEDH des termes de l'article L. 322-3 du Code de l'expropriation qui oblige le juge à "interpréter la qualité de terrain à bâtir au regard de l'ensemble de la ZAC" ; qu'en effet, cette disposition permet de ne pas tenir compte de la "valeur intrinsèque" d'un bien et présente un caractère "inéquitable", qu'elle porte atteinte grave et disproportionnée au droit de propriété garanti par l'article 1 du Premier Protocole additionnel et au droit au procès équitable précisé par l'article 6 de la CEDH ; que la société LAD précise que la Cour de cassation a validé une interprétation littérale de l'article L. 322-3 du code de l'expropriation ; qu'en revanche, la procédure d'expropriation a été jugée conventionnelle dès lors que les expropriés sont indemnisés justement, ce qui est le cas en l'espèce ; qu'elle rappelle que la ZAC est une opération d'ensemble qui exige un aménagement coûteux, qui a justement pour effet de créer des terrains à bâtir ; qu'elle indique reconnaître que les parcelles sont situées dans une zone constructible mais qu'elles ne bénéficient pas des réseaux et raccordements suffisants pour être qualifiés de "terrains à bâtir", soutenant que le rapport "approximatif" établi par l'expert amiable versé aux débats par les époux U... n'apporte pas la preuve contraire ; que le Commissaire du gouvernement expose que les parcelles sont en zone 1AUe, soit "un secteur naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation en vue de recevoir des commerces, services, bureaux, artisanat, des activités légères, ainsi que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif", par conséquent en zone constructible, mais ne sont pas desservies par une voie d'accès, un réseau électrique, un réseau d'eau potable et d'assainissement de dimension adaptée, appréciée au regard de l'ensemble de la zone à aménager ; qu'en l'espèce, il ne s'agit pas de "terrains à bâtir" et les parcelles doivent être évaluées en fonction de leur usage effectif ; Mais considérant que les dispositions de l'article L. 322-3 du code de l'expropriation précisent les conditions dans lesquelles une parcelle peut être un "terrain à bâtir" ; qu'en l'espèce, le critère juridique n'est pas contesté par les parties au litige, que les parcelles se trouvent en zone 1AUe, secteur constructible, tel que le décrit par le Commissaire du gouvernement ; que le critère matériel (conditions relatives à la desserte et aux réseaux) précisé par ce texte est discuté ; que la conventionnalité de ce texte au regard des dispositions de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'Homme et du premier protocole additionnel à la Convention de sauvegarde doit être examinée ; qu'il apparaît que l'aménageur ne dispose pas, à la suite de la préemption, de terrains à bâtir mais de terrains qu'il va aménager en "terrains à bâtir" et ce, pour un coût certain de sorte que ces terrains ne peuvent être évalués comme des "terrains à bâtir" et que les conditions matérielles relatives à la qualification de "terrain à bâtir" ne peuvent être appréciées qu'au regard de la totalité de la zone à aménager ; qu'il n'apparaît pas alors que dans l'appréciation que la loi impose de l'existence des critères matériels précis par rapport à l'ensemble de la zone, il y ait une atteinte à l'équité du procès, atteinte sur laquelle les époux U... restent vagues ; que de même, alors que la préemption a lieu dans un cadre strictement réglementé, pour une cause d'utilité publique que prévoit l'article 1 du protocole additionnel et dans un cadre législatif qui respecte les droits du propriétaire,

auquel il est proposé une indemnité réparant l'intégralité de son préjudice apprécié au regard des contraintes rappelées, il n'apparaît pas qu'il y ait atteinte au droit de propriété des époux U... ; que le dimensionnement des réseaux doit être adapté à l'ensemble de la zone ; que la preuve en incombe aux époux U... qui versent aux débats un rapport de "Dynamiques Foncières", expert amiable : qu'en faisant référence pour sa démonstration à des documents postérieurs à la date de référence "via des déclarations d'intention de commencement de travaux (DICT) de 2016" pour connaître les dimensionnements des canalisations desservant les terrains, sur des plans non datés (plan du réseau de distribution d'eau potable) ou sur des plans postérieurs à la date de référence (plans des eaux usées et pluviales, des réseaux de fibres optiques, des réseaux d'électricité Enedis, et de gaz GRDF), l'expert ne propose pas un rapport pertinent ; que les époux U... ne rapportent pas la preuve du dimensionnement adapté des réseaux par rapport à la zone à aménager ; que les parcelles préemptées ne peuvent recevoir la qualification de "terrains à bâtir" ; qu'il n'y a pas lieu de dire, comme le précise le Commissaire du gouvernement pour la parcelle ... et comme le demandent les époux U... pour toutes les parcelles, que celles-ci sont en situation privilégiée, n'ayant pas plus les unes que les autres, notamment la parcelle ..., un avantage particulier à faire valoir dans cette zone à aménager dans son ensemble ; que, sur la valeur : les époux U... exposent que le prix des trois terrains qui présentent les mêmes caractéristiques géographiques et géologiques, doit être évalué de la même manière ; qu'ils font état d'un compromis de vente du 17 mars 2010 selon lequel un terrain a été vendu 50 Euros le m² et estiment ce terme de comparaison (TC) pertinent ; qu'ils soulignent que dans son appel incident, le Commissaire du gouvernement propose que la valeur au m² de la parcelle ... soit fixée à 50 Euros ; que la société LAD fait valoir que les époux U... ne peuvent prendre comme TC la vente d'un terrain à bâtir, que l'évaluation du premier juge est satisfaisante et que l'appel incident du Commissaire du gouvernement sur la valeur de la parcelle ... au motif qu'elle aurait une situation privilégiée n'est pas fondé ; que le Commissaire du gouvernement expose que l'arrêt de la cour d'appel de Rennes du 28 mai 2010 avait fixé le prix au m² à 12 Euros, que l'augmentation de 25 % par le premier juge peut néanmoins être retenue pour les parcelles ... et [...] ; que la parcelle ... doit être considérée comme en situation "hautement privilégiée" dans la mesure où elle a une voie d'accès, divers réseaux à proximité de sorte que le prix de 50 Euros le m² correspond à la valeur du marché ; que doivent être retenus que les seuls termes de comparaison relatifs à des ventes de terres agricoles ; que dès lors, les termes de comparaison que produisent les époux U... concernant des terrains à bâtir manifestement aménagés par la SELA avant leur vente (pièce 11 : vente SELA à CMCIC Lease, Norbail-Immobilier, Finamur, pièce 12 : vente SELA à SCI [...], pièce 13 : vente SELA à la SCI [...], vente SELA à la SCI Vicalex, vente SELA à SCI [...]) ne sont pas pertinents et ne seront pas retenus ; que selon courrier du 26 février 2014, le Directeur régional des Finances publiques des Pays de Loire et du département de Loire-Atlantique a exposé que la valeur vénale peut être fixée sur la base de 12 Euros le m² et que cette évaluation correspond à la valeur vénale actuelle ; que la dynamique de construction sur le secteur peut justifier la fixation d'un prix de 15 Euros le m² ; que la SELA et le commissaire du gouvernement ne le critiquent pas ; que ce prix sera retenu par la cour ; que, sur l'abattement : la société Lad expose que les parcelles [...] et ... étaient occupées lors du transport sur les lieux, ce qui justifie un abattement a minima de 10 %, qu'il ne lui appartient pas de prouver l'existence de l'occupation ; que celle-ci est effective pour la parcelle ... puisque les époux U... font état d'une ordonnance d'expulsion à leur profit en date du 13 mai 2015 qu'ils ne versent cependant pas aux débats ; que les époux U... font valoir que la preuve que la parcelle [...] est occupée n'est pas faite par la société Lad et que l'occupation sans droit ni titre ne peut leur être imputée alors qu'ils ont obtenu restitution de la parcelle il y a peu de temps, que l'occupant de la parcelle ..., la société Paleoss a été condamnée à quitter les lieux selon l'ordonnance du juge des référés du 13

mai 2015 et qu'aucun coût ne sera supporté par la société LAD compte tenu de leur diligence ; que le Commissaire du gouvernement expose que la preuve n'est pas faite de l'existence du bail commercial sur les parcelles [...] et ... ; que dès lors, l'abattement n'est pas justifié ; que les époux U... précisent dans leurs écritures « Les époux U... sont propriétaires, sur le territoire de la commune de Sainte-Luce-sur-Loire, de parcelles comprenant une maison à usage d'habitation et un bâtiment faisant l'objet d'un bail commercial cadastrées [...] et [...] et [...] » ; qu'il apparaît que, sans inverser la charge de la preuve, il appartient à la société LAD de justifier que les terrains [...] et ... étaient occupés au jour où le premier juge a statué ; que l'occupation n'est pas contestée pour la parcelle [...], peu important l'existence ou non d'un titre que les parties discutent ; qu'il apparaît également que la parcelle ... était occupée et ce, postérieurement à la restitution qui leur a été faite de la propriété de cette parcelle à la suite de l'arrêt de cette cour du 27 septembre 2013 ; que les époux U... précisent d'ailleurs dans leurs écritures, sans toutefois le justifier, avoir obtenu du juge des référés de Nantes le 13 mai 2015 une ordonnance d'expulsion de la société Paleoss ; qu'il y a lieu à abattement de 10 % pour chacune des deux parcelles ; que le prix des parcelles est ainsi fixé : - Parcelle [...] : $(16.942 \text{ m}^2 \times 15 \text{ €/m}^2 \times 0,90) = 228.717 \text{ €}$; - Parcelle ... : $(1.997 \text{ m}^2 \times 15 \text{ €/m}^2) = 29.955 \text{ €}$; - Parcelle ... : $14.237 \text{ m}^2 \times 15 \text{ €/m}^2 \times 0,90 = 192.200 \text{ €}$;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE, sur la détermination des dates de référence : en application des dispositions des articles L 13-14 et L 13-15 du code de l'expropriation, la valeur de la parcelle doit être estimée à la date de la décision de première instance, soit du présent jugement ; que l'usage effectif de l'immeuble, les critères de qualification de terrain à bâtir ou non et les possibilités de construction doivent être appréciés conformément aux dispositions de l'article L 13-15 du code de l'expropriation et de l'article L 213-4 du code de l'urbanisme à la date à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes approuvant révisant ou modifiant le plan local d'urbanisme et délimitant la zone dans laquelle est situé le bien, soit en l'espèce le 10 décembre 2010, date à laquelle la dernière modification du PLU affectant le plan de zonage de la ZAC est devenue exécutoire ; que la preuve n'est pas rapportée que la modification du règlement de la zone du 13 décembre 2013 a été accompagnée d'une modification du plan de zonage, de sorte que cette modification n'a pas à être prise en considération ; que, sur la qualification des parcelles de terrains à bâtir ou non et le montant de l'évaluation en résultant : à la date de référence, les parcelles étaient classées en zone 1AUe constructible : secteur naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation en vue de recevoir des commerces, services, bureaux, artisanat, activités légères, ainsi que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif avec des restrictions ; que les parcelles ne peuvent recevoir la qualification de terrain à bâtir au sens des dispositions de l'article L 13-15 du code de l'expropriation en l'absence de réseaux suffisants pour desservir le périmètre de la ZAC dans lequel elles sont incluses à la date de référence, la preuve étant rapportée par la SELA que les travaux d'aménagement n'ont commencé qu'en 2010 et que les tranches les plus importantes ont été exécutées en 2011 et 2013 ; que les parcelles doivent donc être évaluées en fonction de leur usage ; que ces parcelles étaient manifestement agricoles avant de servir pour certaines à des entreprises pour du stockage que les termes de comparaison cités par la SELA appellent les observations suivantes : - arrêt de la cour d'appel de Rennes du 28 mai 2010 concernant la même parcelle [...] et les parcelles [...] et [...] dans lesquelles sont incluses pour parties les parties ... et ... : prix au m² de 12 € : référence ancienne (5 ans) qui nécessite une réactualisation ; - arrêt de la cour d'appel de Rennes du 11 juin 2010 pour la parcelle [...] au prix de 12 € le m² : référence ancienne (près de 5 ans) qui nécessite une réactualisation ; - arrêt de la cour d'appel de Rennes du 28 mai 2010 pour la parcelle [...]

également au prix de 12 € le m² : référence présentant le même inconvénient de l'ancienneté ; que les termes de comparaison cités par le commissaire du gouvernement appellent les observations suivantes : - cession des parcelles [...] et ... du 24 février 2014 au prix de 55 € le m² : cession par la SELA après aménagement et comportant un droit à bâtir, qui doit être écartée dès lors que les parcelles en cause ne peuvent être évaluées comme terrain à bâtir ; - cession de la parcelle [...] du 2 décembre 2013 au prix de 55 € le m² : cession par la SELA après aménagement et comportant un droit à bâtir, qui doit être écartée dès lors que les parcelles en cause ne peuvent être évaluées comme terrain à bâtir ; - cession des parcelles [...] et ... du 25 novembre 2013 à 55 € le m² : cession par la SELA après aménagement et comportant un droit à bâtir, qui doit être écartée dès lors que les parcelles en cause ne peuvent être évaluées comme terrain à bâtir ; - cession de la parcelle [...] du 26 juillet 2013 au prix de 40 € le m² : cession par la SELA après aménagement et comportant un droit à bâtir, qui doit être écartée dès lors que les parcelles en cause ne peuvent être évaluées comme terrain à bâtir ; - cession des parcelles [...], [...] et [...] le 29 décembre 2010 au prix de 50 € le m² : cession par la SELA après aménagement et comportant un droit à bâtir, qui doit être écartée dès lors que les parcelles en cause ne peuvent être évaluées comme terrain à bâtir ; que les termes de comparaison cités par les époux U... appellent les observations suivantes : - arrêt de la cour d'appel de Rennes du 27 septembre 2013 fixant les indemnités d'impossibilité de restitution à 50 € le m² : concerne une indemnisation ne suivant pas les règles du code de l'expropriation et qui a été établie par référence à des cessions comprenant des droits à bâtir, terme devant donc être écarté ; - cession du 26 juillet 2013 de la parcelle [...] : déjà citée par le commissaire du gouvernement et écartée ; - cession du 24 février 2014 des parcelles [...] et ... : déjà citée par le commissaire du gouvernement et écartée ; - cession du 25 novembre 2013 des parcelles [...] et ... : déjà citée par le commissaire du gouvernement et écartée ; - cession du 2 décembre 2013 de la parcelle [...] : déjà citée par le commissaire du gouvernement et écartée ; - cession du 29 décembre 2010 des parcelles [...], [...], [...] : déjà citée par le commissaire du gouvernement et écartée ; - cession du 6 janvier 2011 des parcelles [...], [...], [...], [...], [...] au prix de 50 € le m² : cession par la SELA comprenant un droit à bâtir et qui doit être écartée ; qu'en conséquence, les seuls termes de comparaison pertinents sont ceux cités par la SELA qui remontent à 5 ans ; qu'or l'évaluation doit être faite à la date du jugement ; que le marché a nécessairement évolué depuis cette date ; qu'en effet, si d'un point de vue général, le marché immobilier a connu une période de crise notamment en 2008 avec des évolutions contrastées depuis cette période, celui des terrains bâtis et non bâtis est resté orienté à la hausse, sauf pour les terrains purement agricoles en zone rurale ;

1°) ALORS QU'en cas d'exercice par la commune de son droit de préemption urbain, l'usage effectif des immeubles et droits réels immobiliers, les critères de qualification et les possibilités de construction sont appréciés, pour les biens non compris dans le périmètre d'une zone d'aménagement différé, à la date à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le plan d'occupation des sols, ou approuvant, révisant ou modifiant le plan local d'urbanisme et délimitant la zone dans laquelle est situé le bien ; que, pour retenir comme date de référence celle du 10 décembre 2010, la cour d'appel a estimé que les précisions sur les voies en impasse apportées en 2013 ne constituaient qu'un ajustement mineur ne modifiant pas les caractéristiques de la zone, de sorte que les règles d'utilisation de la zone 1AUe de la ZAC de la Maison Neuve avaient été modifiées pour la dernière fois le 10 décembre 2010 ; qu'en statuant ainsi par un motif inopérant tiré de l'importance de la modification des caractéristiques de la zone, quand la modification du plan local d'urbanisme intervenue le 13 décembre 2013 prévoyait une réglementation nouvelle des

saillies sur emprises publiques et voies et l'obligation nouvelle que les voies en impasse soient aménagées dans leur extrémité par une palette de retournement afin de permettre les manoeuvres des engins de répurcation et de lutte contre les incendies, ce dont il résultait que ladite modification, qui impactait directement la zone 1AUe, affectait les caractéristiques de celle-ci, la cour d'appel a violé l'article L. 213-4 a) du code de l'urbanisme ;

2°) ET ALORS QU'en retenant, par motifs adoptés des premiers juges, que « la preuve n'est pas rapportée que la modification du règlement de la zone du 13 décembre 2013 a été accompagnée d'une modification du plan de zonage, de sorte que cette modification n'a pas à être prise en considération », quand la modification de la délimitation de la zone dans laquelle se situe le bien préempté n'est pas une condition nécessaire à la prise en considération comme date de référence de la date de modification d'un plan local d'urbanisme concernant cette zone, la cour d'appel a violé l'article L. 213-4 a) du code de l'urbanisme.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR déclaré recevable l'appel incident de la Sela et, en conséquence, d'AVOIR limité le montant des indemnités dues par la Sela aux époux U... pour les parcelles [...] et ... à, respectivement, 228.717 € et 192.200 € ;

AUX MOTIFS QUE, sur la recevabilité de l'appel incident de la société LAD : les époux U... exposent que la société LAD n'a pas conclu dans le délai de deux mois de l'article R. 311-26 du code de l'expropriation, le délai courant à compter de la notification des écritures de l'appelant faite à l'intimé, quelle que soit la personne qui ait notifié les conclusions ; qu'elle ajoute que la société LAD se contredit et qu'elle ne justifie pas de sa qualité pour interjeter appel en l'absence d'une délégation régulière de Nantes Métropole lui permettant l'exercice régulier de droit de préemption et en l'absence d'un mandat l'autorisant à agir ; que la société LAD expose que le point de départ du délai pour conclure est celui de la notification des conclusions de l'appelant faite par le greffier et en l'espèce, le délai a été respecté ; qu'elle est recevable à former un appel incident sans qu'il lui soit opposée une fin de non-recevoir tirée de l'interdiction de se contredire, ayant toujours développé les mêmes moyens et arguments ; qu'elle indique qu'elle a, en sa qualité de concessionnaire, toutes les autorisations de la collectivité territoriale pour exercer le droit de préemption urbain, aucune obligation légale ne justifiant l'inscription dans la convention publique d'aménagement de la délégation du droit de préempter ; que le Commissaire du gouvernement soutient que l'appel incident est recevable, les délais ayant été respectés ; que selon les termes de l'article R. 311-26 du Code de l'expropriation, dans la procédure d'expropriation, la notification des mémoires et conclusions est faite par le greffier, que le délai pour conclure part à compter de la date de réception qui en est faite par le destinataire ; qu'en l'espèce, les conclusions de l'intimée ont bien été faites dans le délai pour faire appel incident ; que la société LAD peut développer des conclusions tendant à la caducité de l'appel et également des conclusions tendant subsidiairement au mal fondé des époux U..., s'agissant pour elle non pas de se contredire dans cette procédure mais d'organiser sa défense ; qu'enfin, il apparaît que la Communauté Urbaine de Nantes a maintenu en 2001 les délégations de l'exercice du droit de préemption aux sociétés d'économie mixte sur les périmètres de ZAC, puis le 17 juin

2005 Nantes Métropole a délégué le droit de préemption urbain à la Sela Lad, concessionnaire ; que celle-ci bénéficie ainsi de toutes les prérogatives lui permettant de faire respecter et exercer son droit, notamment par une action en justice devant le premier juge comme devant le juge d'appel, sans justifier d'un mandat ; que l'appel incident est recevable ; que, sur l'abattement : la société Lad expose que les parcelles [...] et ... étaient occupées lors du transport sur les lieux, ce qui justifie un abattement a minima de 10 %, qu'il ne lui appartient pas de prouver l'existence de l'occupation ; que celle-ci est effective pour la parcelle ... puisque les époux U... font état d'une ordonnance d'expulsion à leur profit en date du 13 mai 2015 qu'ils ne versent cependant pas aux débats ; que les époux U... font valoir que la preuve que la parcelle [...] est occupée n'est pas faite par la société Lad et que l'occupation sans droit ni titre ne peut leur être imputée alors qu'ils ont obtenu restitution de la parcelle il y a peu de temps, que l'occupant de la parcelle ..., la société Paleoss a été condamnée à quitter les lieux selon l'ordonnance du juge des référés du 13 mai 2015 et qu'aucun coût ne sera supporté par la société LAD compte tenu de leur diligence ; que le Commissaire du gouvernement expose que la preuve n'est pas faite de l'existence du bail commercial sur les parcelles [...] et ... ; que dès lors, l'abattement n'est pas justifié ; que les époux U... précisent dans leurs écritures « Les époux U... sont propriétaires, sur le territoire de la commune de Sainte-Luce-sur-Loire, de parcelles comprenant une maison à usage d'habitation et un bâtiment faisant l'objet d'un bail commercial cadastrées [...] et [...] et [...] » ; qu'il apparaît que, sans inverser la charge de la preuve, il appartient à la société LAD de justifier que les terrains [...] et ... étaient occupés au jour où le premier juge a statué ; que l'occupation n'est pas contestée pour la parcelle [...], peu important l'existence ou non d'un titre que les parties discutent ; qu'il apparaît également que la parcelle ... était occupée et ce, postérieurement à la restitution qui leur a été faite de la propriété de cette parcelle à la suite de l'arrêt de cette cour du 27 septembre 2013 ; que les époux U... précisent d'ailleurs dans leurs écritures, sans toutefois le justifier, avoir obtenu du juge des référés de Nantes le 13 mai 2015 une ordonnance d'expulsion de la société Paleoss ; qu'il y a lieu à abattement de 10 % pour chacune des deux parcelles ; que le prix des parcelles est ainsi fixé : - Parcelle [...] : $(16.942 \text{ m}^2 \times 15 \text{ €/m}^2 \times 0,90) = 228.717 \text{ €}$; - Parcelle ... : $(1.997 \text{ m}^2 \times 15 \text{ €/m}^2) = 29.955 \text{ €}$; - Parcelle ... : $14.237 \text{ m}^2 \times 15 \text{ €/m}^2 \times 0,90 = 192.200 \text{ €}$;

ALORS QUE selon l'article R. 311-26 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, « à peine d'irrecevabilité, relevée d'office, l'intimé dépose ou adresse au greffe de la cour ses conclusions et les documents qu'il entend produire dans un délai de deux mois à compter de la notification des conclusions de l'appelant » et que, « le cas échéant, il forme appel incident dans le même délai et sous la même sanction » ; qu'en l'absence de disposition expresse contraire, l'appelant peut notifier ses conclusions et pièces de procédure à l'intimé pour faire courir le délai de deux mois prévu par ce texte ; qu'en décidant au contraire, pour déclarer recevable l'appel incident de la Sela, que la notification des conclusions de l'appelant faisant courir le délai de réplique de l'intimé était, nonobstant la notification antérieure par les époux U... de leurs écritures et pièces de procédures à la Sela, celle à laquelle le greffe de la cour d'appel avait procédé, la cour d'appel a violé l'article R.13-49, devenu l'article R. 311-26, du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique en sa rédaction alors applicable.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR limité le montant de l'indemnité due par la Sela

aux époux U... pour la parcelle [...] à la somme de 228.717 € ;

AUX MOTIFS QUE, sur l'abattement : la société Lad expose que les parcelles [...] et ... étaient occupées lors du transport sur les lieux, ce qui justifie un abattement a minima de 10 %, qu'il ne lui appartient pas de prouver l'existence de l'occupation ; que celle-ci est effective pour la parcelle ... puisque les époux U... font état d'une ordonnance d'expulsion à leur profit en date du 13 mai 2015 qu'ils ne versent cependant pas aux débats ; que les époux U... font valoir que la preuve que la parcelle [...] est occupée n'est pas faite par la société Lad et que l'occupation sans droit ni titre ne peut leur être imputée alors qu'ils ont obtenu restitution de la parcelle il y a peu de temps, que l'occupant de la parcelle ..., la société Paleoss a été condamnée à quitter les lieux selon l'ordonnance du juge des référés du 13 mai 2015 et qu'aucun coût ne sera supporté par la société LAD compte tenu de leur diligence ; que le Commissaire du gouvernement expose que la preuve n'est pas faite de l'existence du bail commercial sur les parcelles [...] et ... ; que dès lors, l'abattement n'est pas justifié ; que les époux U... précisent dans leurs écritures « Les époux U... sont propriétaires, sur le territoire de la commune de Sainte-Luce-sur-Loire, de parcelles comprenant une maison à usage d'habitation et un bâtiment faisant l'objet d'un bail commercial cadastrées [...] et [...] et [...] » ; qu'il apparaît que, sans inverser la charge de la preuve, il appartient à la société LAD de justifier que les terrains [...] et ... étaient occupés au jour où le premier juge a statué ; que l'occupation n'est pas contestée pour la parcelle [...], peu important l'existence ou non d'un titre que les parties discutent ; qu'il apparaît également que la parcelle ... était occupée et ce, postérieurement à la restitution qui leur a été faite de la propriété de cette parcelle à la suite de l'arrêt de cette cour du 27 septembre 2013 ; que les époux U... précisent d'ailleurs dans leurs écritures, sans toutefois le justifier, avoir obtenu du juge des référés de Nantes le 13 mai 2015 une ordonnance d'expulsion de la société Paleoss ; qu'il y a lieu à abattement de 10 % pour chacune des deux parcelles ; que le prix des parcelles est ainsi fixé : - Parcelle [...] : $(16.942 \text{ m}^2 \times 15 \text{ €/m}^2 \times 0,90) = 228.717 \text{ €}$; - Parcelle ... : $(1.997 \text{ m}^2 \times 15 \text{ €/m}^2) = 29.955 \text{ €}$; - Parcelle ... : $14.237 \text{ m}^2 \times 15 \text{ €/m}^2 \times 0,90 = 192.200 \text{ €}$;

1°) ALORS QUE, pour dire que l'occupation de la parcelle à [...] n'étaient pas contestée, la cour d'appel a retenu que « les époux U... précisent dans leurs écritures : « les époux U... sont propriétaires, sur le territoire de la commune de Sainte-Luce-sur-Loire, de parcelles comprenant une maison à usage d'habitation et un bâtiment faisant l'objet d'un bail commercial cadastrées [...] et [...] et [...] » » ; qu'en statuant ainsi, quand les époux U... soulignaient dans leurs conclusions d'appel que « le terme « bail commercial » figurant dans le rappel des faits du mémoire introductif d'instance, produit devant la cour de céans, se rapportait à un précédent bail, conclu avant la première procédure d'expropriation » (cf. conclusions récapitulatives p. 30 § 8), la cour d'appel, qui les a dénaturées, a violé l'article 4 du code de procédure civile ;

2°) ET ALORS, subsidiairement, QU'un abattement ne peut être pratiqué sur le montant de l'indemnité due à la partie préemptée lorsque l'occupation de la parcelle ou du bien l'est sans droit ni titre et qu'elle n'est pas imputable à la partie préemptée ; que, lorsqu'il existe une contestation sérieuse sur le fond du droit ou sur la qualité des réclamants et toutes les fois qu'il s'élève des difficultés étrangères à la fixation du montant de l'indemnité et à l'application des articles L. 13-10, L. 13-11, L. 13-20 et L. 14-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le juge règle l'indemnité indépendamment de ces contestations et difficultés sur lesquelles les parties sont renvoyées à se pourvoir

devant qui de droit ; qu'en l'espèce, les époux U... soutenaient que l'éventuelle occupation de la parcelle par un tiers sans droit ni titre ne leur était pas imputable dans la mesure où ils n'avaient obtenu restitution du bien exproprié - alors détenu par la Sela - que depuis peu de temps (cf. conclusions récapitulatives p. 30 § 9 et suivants ; arrêt p. 10 § 5) ; que, pour faire droit à la demande de la Sela d'abattement de 10 % du montant de l'indemnité due aux exposants pour la parcelle [...], la cour d'appel a retenu que « l'occupation n'est pas contestée pour la parcelle [...], peu important l'existence ou non d'un titre que les parties discutent » ; qu'en statuant ainsi, quand elle constatait l'existence d'une contestation sérieuse sur le fond du droit, la cour d'appel, qui devait fixer des indemnités alternatives en valeur vénale libre de toute occupation et en valeur occupée sans titre et renvoyer les parties à se pourvoir devant la juridiction compétente pour trancher cette question de droit, a violé l'article L. 13-8, devenu l'article L. 311-8, du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique en sa rédaction applicable au litige.

QUATRIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR limité le montant de l'indemnité due par la Sela aux époux U... pour la parcelle ... à la somme de 192.200 € ;

AUX MOTIFS QUE, sur l'abattement : la société Lad expose que les parcelles [...] et ... étaient occupées lors du transport sur les lieux, ce qui justifie un abattement a minima de 10 %, qu'il ne lui appartient pas de prouver l'existence de l'occupation ; que celle-ci est effective pour la parcelle ... puisque les époux U... font état d'une ordonnance d'expulsion à leur profit en date du 13 mai 2015 qu'ils ne versent cependant pas aux débats ; que les époux U... font valoir que la preuve que la parcelle [...] est occupée n'est pas faite par la société Lad et que l'occupation sans droit ni titre ne peut leur être imputée alors qu'ils ont obtenu restitution de la parcelle il y a peu de temps, que l'occupant de la parcelle ..., la société Paleoss a été condamnée à quitter les lieux selon l'ordonnance du juge des référés du 13 mai 2015 et qu'aucun coût ne sera supporté par la société LAD compte tenu de leur diligence ; que le Commissaire du gouvernement expose que la preuve n'est pas faite de l'existence du bail commercial sur les parcelles [...] et ... ; que dès lors, l'abattement n'est pas justifié ; que les époux U... précisent dans leurs écritures « Les époux U... sont propriétaires, sur le territoire de la commune de Sainte-Luce-sur-Loire, de parcelles comprenant une maison à usage d'habitation et un bâtiment faisant l'objet d'un bail commercial cadastrées [...] et [...] et [...] » ; qu'il apparaît que, sans inverser la charge de la preuve, il appartient à la société LAD de justifier que les terrains [...] et ... étaient occupés au jour où le premier juge a statué ; que l'occupation n'est pas contestée pour la parcelle [...], peu important l'existence ou non d'un titre que les parties discutent ; qu'il apparaît également que la parcelle ... était occupée et ce, postérieurement à la restitution qui leur a été faite de la propriété de cette parcelle à la suite de l'arrêt de cette cour du 27 septembre 2013 ; que les époux U... précisent d'ailleurs dans leurs écritures, sans toutefois le justifier, avoir obtenu du juge des référés de Nantes le 13 mai 2015 une ordonnance d'expulsion de la société Paleoss ; qu'il y a lieu à abattement de 10 % pour chacune des deux parcelles ; que le prix des parcelles est ainsi fixé : - Parcelle [...] : $(16.942 \text{ m}^2 \times 15 \text{ €/m}^2 \times 0,90) = 228.717 \text{ €}$; - Parcelle ... : $(1.997 \text{ m}^2 \times 15 \text{ €/m}^2) = 29.955 \text{ €}$; - Parcelle ... : $14.237 \text{ m}^2 \times 15 \text{ €/m}^2 \times 0,90 = 192.200 \text{ €}$;

1°) ALORS QU'en l'espèce, la Sela sollicitait un abattement de 10 % pour occupation sur

le montant de l'indemnité due aux époux U... pour la parcelle ... ; que, pour s'opposer à cette demande, ceux-ci se prévalaient d'une ordonnance d'expulsion de l'occupant sans titre, la société Paleoss, en date du 13 mai 2015 (cf. conclusions récapitulatives p. 31 § 1 et suiv.) ; que la Sela, qui reconnaissait l'existence de cette ordonnance d'expulsion, justifiait sa demande par la circonstance que cette ordonnance avait été rendue après le jugement entrepris, de sorte qu'à la date de ce dernier la parcelle était occupée (cf. mémoire récapitulatif n° 1 p. 21 § dernier et suiv.) ; qu'en retenant dès lors, pour faire droit à l'abatement sollicité, que « les époux U... précisent d'ailleurs dans leurs écritures, sans toutefois le justifier, avoir obtenu du juge des référés de Nantes le 13 mai 2015 une ordonnance d'expulsion de la société Paleoss », quand l'existence de cette ordonnance d'expulsion était admise par la Sela, la cour d'appel a violé l'article 4 du code de procédure civile ;

2°) ET ALORS QUE le juge est tenu de faire observer et d'observer lui-même le principe de la contradiction ; qu'en statuant ainsi, sans inviter au préalable les parties à présenter leurs observations sur l'absence de production aux débats de l'ordonnance d'expulsion du 13 mai 2015, qu'elle a relevée d'office, la cour d'appel a violé l'article 16 du code de procédure civile. **Publication :**

Décision attaquée : Cour d'appel de Rennes , du 21 septembre 2018

Titrages et résumés : EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE - Procédure - Appel - Appel incident - Délai - Détermination - Portée

Ayant énoncé à bon droit qu'il résulte de l'article R. 311-26 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, dans sa rédaction alors applicable, que, en procédure d'expropriation, le greffe notifie les conclusions de l'appelant et l'intimé dispose d'un délai de deux mois à compter de cette notification pour conclure ou former appel incident, une cour d'appel a exactement retenu que l'appel incident formé dans ce délai était recevable

Textes appliqués :

- article R. 311-26 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique