

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 4 avril 2019

N° de pourvoi: 18-10.989

ECLI:FR:CCASS:2019:C300297

Publié au bulletin

Cassation

M. Chauvin (président), président

SCP Nicolaý, de Lanouvelle et Hannotin, SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Attendu que l'arrêt attaqué (Nîmes, 20 novembre 2017) fixe les indemnités revenant à M. et Mme E... 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 E..., 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 ;

Sur le quatrième moyen du pourvoi principal :

Vu l'article 455 du code procédure civile ;

Attendu que, pour fixer comme il le fait les indemnités revenant à M. et Mme E..., l'arrêt retient qu'à partir d'une étude de marché se rapportant à des ventes de parcelles constructibles situées dans une zone dédiée aux activités d'accueil et de services, permettant de retenir le prix moyen de 35 euros le m², l'indemnité principale sera fixée à 140 385 euros et l'indemnité de remploi à 15 039 euros, accompagnée de l'indemnité relative au remplacement de la clôture d'une valeur de 4 750 euros ;

Qu'en statuant ainsi, sans répondre aux conclusions d'appel du Symadrem qui soutenait que le sous-sol des parcelles était pollué et qu'un abattement de 40 % devait en conséquence être pratiqué, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé ;

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 E... 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 ;

Condamne M. et Mme E... aux dépens du pourvoi principal et le Symadrem à ceux du pourvoi incident ;

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 quatre avril deux mille dix-neuf.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Nicolaÿ, de Lanouvelle et Hannotin, avocat aux Conseils, pour le syndicat mixte interrégional d'aménagement des digues du Delta du Rhône et de la Mer, demandeur au pourvoi principal

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir infirmé le jugement déféré et fixé les indemnités principale et de remploi dues aux époux E... à la somme de 155 424 euros ;

Aux motifs que « que les emprises impactées sont classées en ZAe2 au Plan d'Aménagement de Zone de la commune et desservies par une voie d'accès, un réseau électrique et un réseau d'eau potable, le Commissaire du gouvernement en a déduit que « les conditions juridiques de la constructibilité sont remplies », lui permettant ainsi de qualifier ces parcelles de « terrain à bâtir », outre la précision qu'à la date de référence du 17 avril 2000, acceptée par l'ensemble des parties, ces parcelles propriété des époux E..., bénéficient d'une SHON de 2400 m² ».

En fonction de ces éléments à caractère factuel et juridique, que l'argumentation développée par le Syndicat Interrégional des Dignes du delta du Rhône et de la Mer dit SYMADREM, ne saurait compromettre en l'absence de critiques probantes, la législation applicable issue des articles L. 311-8 et L. 322-12 du code de l'expropriation, légitime de retenir qu[à] la date de référence du 17 avril 2000 les parcelles cadastrées [...], [...], [...] et [...] d'une superficie de 9 652 m² se présentaient tout à la fois classés en zone ZA2e à vocation d'activités et de services au PAZ de la ZAC du Mas de Courtois, ensemble desservies par une voie et des réseaux (électricité, assainissement, eau potable), suite à des travaux d'aménagement de ladite ZAC signifiée au 27 février 1998, outre l'observation que le PPRI, applicable au 13 juillet 2012 et imposant une zone non aedificandi de 400 m

n'a pas d'incidence sur les parcelles querellées à la date de référence, en sorte que la zone, inondable, comprend une servitude de 15 m depuis l'axe de la digue.

Il s'avère par ailleurs que les appelants ont produit des pièces justifiant que les travaux de VRD inclus dans la première phase ont été intégralement exécutés en 1999 tel qu'il ressort du dossier de présentation de la 2e modification du PAZ de la ZAC du Mas Courtois définitivement adopté par le conseil municipal de Fourques le 3 décembre 1999, soit un ensemble de données pertinentes à même de conduire à la fixation des indemnités.

A partir d'une étude de marché se rapportant à des ventes de parcelles constructibles situées dans une zone dédiée aux activités d'accueil et de service, permettant de retenir le prix moyen de 35€/m², l'indemnité principale sera fixée à 140 385 € et l'indemnité de remploi à 15 039 € accompagnées de l'indemnité relative au remplacement de la clôture d'une valeur de 4 750 € »,

Alors que le juge ne peut dénaturer les documents qui lui sont soumis ; qu'en l'espèce, il résultait du tableau comparatif des surfaces hors oeuvre nette à construire figurant dans le rapport de présentation de la deuxième modification du PAZ que la surface hors oeuvre nette autorisée de 2 400 m² concernait l'intégralité de la zone ZAe2 et non les seules parcelles des époux E... ; qu'en effet, ce tableau indiquait que la superficie de la zone ZAe était portée à 9 200 m², « dont 6.800 m² en ZAe1 et 2.400 m² en Zae2 » ; qu'en retenant, au regard des conclusions du Commissaire du gouvernement, que les parcelles expropriées bénéficiaient d'une SHON de 2 400 m², la Cour d'appel de Nîmes a dénaturé les termes clairs et précis du rapport précité.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir infirmé le jugement déféré et fixé les indemnités principale et de remploi dues aux époux E... à la somme de 155 424 euros ;

Aux motifs que « (

) du chef de la qualification des parcelles, l'article L. 322-3 du code de l'expropriation dispose que :

« La qualification de terrains à bâtir, au sens du présent code, est réservée aux terrains qui, un an avant l'ouverture de l'enquête prévue à l'article L. 1 ou, dans le cas prévu à l'article L. 122-4, un an avant la déclaration d'utilité publique, sont, quelle que soit leur utilisation, à la fois :

1° Situés dans un secteur désigné comme constructible par un plan d'occupation des sols, un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou par une carte communale, ou bien, en l'absence d'un tel document, situés dans une partie actuellement

urbanisée d'une commune ;

2° Effectivement desservis par une voie d'accès, un réseau électrique, un réseau d'eau potable et, dans la mesure où les règles relatives à l'urbanisme et à la santé publique l'exigent pour construire sur ces terrains, un réseau d'assainissement, à condition que ces divers réseaux soient situés à proximité immédiate des terrains en cause et soient de dimensions adaptées à la capacité de construction de ces terrains ».

Considérant que les emprises impactées sont classées en ZA2e au Plan d'Aménagement de Zone de la commune et desservies par une voie d'accès, un réseau électrique et un réseau d'eau potable, le Commissaire du gouvernement en a déduit que « les conditions juridiques de la constructibilité sont remplies », lui permettant ainsi de qualifier ces parcelles de « terrain à bâtir », outre la précision qu'à la date de référence du 17 avril 2000, acceptée par l'ensemble des parties, ces parcelles propriété des époux E..., bénéficient d'une SHON de 2400 m² ».

En fonction de ces éléments à caractère factuel et juridique, que l'argumentation développée par le Syndicat Interrégional des Dignes du delta du Rhône et de la Mer dit SYMADREM, ne saurait compromettre en l'absence de critiques probantes, la législation applicable issue des articles L. 311-8 et L. 322-12 du code de l'expropriation, légitime de retenir qu[à] la date de référence du 17 avril 2000 les parcelles cadastrées [...], [...], [...] et [...] d'une superficie de 9 652 m² se présentaient tout à la fois classés en zone ZA2e à vocation d'activités et de services au PAZ de la ZAC du Mas de Courtois, ensemble desservies par une voie et des réseaux (électricité, assainissement, eau potable), suite à des travaux d'aménagement de ladite ZAC signifiée au 27 février 1998, outre l'observation que le PPRI, applicable au 13 juillet 2012 et imposant une zone non aedificandi de 400 m n'a pas d'incidence sur les parcelles querellées à la date de référence, en sorte que la zone, inondable, comprend une servitude de 15 m depuis l'axe de la digue.

Il s'avère par ailleurs que les appelants ont produit des pièces justifiant que les travaux de VRD inclus dans la première phase ont été intégralement exécutés en 1999 tel qu'il ressort du dossier de présentation de la 2e modification du PAZ de la ZAC du Mas Courtois définitivement adopté par le conseil municipal de Fourques le 3 décembre 1999, soit un ensemble de données pertinentes à même de conduire à la fixation des indemnités.

A partir d'une étude de marché se rapportant à des ventes de parcelles constructibles situées dans une zone dédiée aux activités d'accueil et de service, permettant de retenir le prix moyen de 35€/m², l'indemnité principale sera fixée à 140 385 € et l'indemnité de remploi à 15 039 € accompagnées de l'indemnité relative au remplacement de la clôture d'une valeur de 4 750 € »,

1°) Alors qu'il résulte des dispositions de l'article L. 322-3 du code de l'expropriation que lorsque les terrains expropriés sont situés dans une zone désignée par un plan d'occupation des sols, un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou par une carte communale, comme devant faire l'objet d'une opération d'aménagement

d'ensemble, la dimension de ces réseaux est appréciée au regard de l'ensemble de la zone et non de la seule capacité de construction des terrains expropriés ; que les parcelles des époux E... étaient situées en zone ZAe2 de la ZAC Mas de Courtois ; que la Cour d'appel de Nîmes n'a toutefois pris en compte que ces seules parcelles expropriées, omettant d'ailleurs significativement de citer les dispositions précitées de l'article L. 322-3 applicables aux terrains situés dans une ZAC ; qu'elle a, en effet, retenu que les emprises impactées étaient desservies par une voie d'accès et des réseaux, sans toutefois jamais caractériser l'existence de réseaux adaptés à l'ensemble de la ZAC du Mas Courtois ; que la Cour a, par conséquent, en ne se plaçant que par rapport aux seuls terrains expropriés et non à l'ensemble de la ZAC pour retenir la qualification de terrain à bâtir, violé les dispositions de l'article L. 322-3 du code de l'expropriation ;

2°) Alors qu'il incombe au juge, aux termes de l'article 455 du code de procédure civile, d'exposer les prétentions des parties ainsi que leurs moyens et d'y répondre en motivant la solution retenue ; que le juge ne saurait dès lors procéder par voie de simple affirmation ; que le SYMADREM faisait valoir que les dispositions de l'article L. 322-3 du code de l'expropriation imposaient, pour les terrains situés dans une ZAC, à l'instar de ceux des époux E..., de se placer à l'échelle de la ZAC et non des seuls terrains expropriés pour apprécier la capacité des réseaux et déterminer ainsi si ces terrains constituaient ou non, en conséquence, des terrains à bâtir ; qu'il ajoutait qu'en raison de l'adoption du plan de prévention des risques inondations, instaurant une zone non aedificandi de 400 mètres, l'aménagement des zones ZAe2 et ZAd avaient dû être abandonné, ces dernières n'étant donc pas équipées ; que la Cour, qui s'est placée par rapport aux seuls terrains expropriés, n'a toutefois pas répondu à ces conclusions, se bornant à affirmer que le SYMADREM ne formulait pas de critiques probantes ; qu'elle a, ce faisant, a violé les dispositions de l'article 455 du code de procédure civile ;

SUBSIDIAIREMENT, TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir infirmé le jugement déféré et fixé les indemnités principale et de remploi dues aux époux E... à la somme de 155 424 euros ;

Aux motifs que « (

) du chef de la qualification des parcelles, l'article L. 322-3 du code de l'expropriation dispose que :

« La qualification de terrains à bâtir, au sens du présent code, est réservée aux terrains qui, un an avant l'ouverture de l'enquête prévue à l'article L. 1 ou, dans le cas prévu à l'article L. 122-4, un an avant la déclaration d'utilité publique, sont, quelle que soit leur utilisation, à la fois :

1° Situés dans un secteur désigné comme constructible par un plan d'occupation des sols, un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou par une carte communale, ou bien, en l'absence d'un tel document, situés dans une partie actuellement urbanisée d'une commune ;

2° Effectivement desservis par une voie d'accès, un réseau électrique, un réseau d'eau potable et, dans la mesure où les règles relatives à l'urbanisme et à la santé publique l'exigent pour construire sur ces terrains, un réseau d'assainissement, à condition que ces divers réseaux soient situés à proximité immédiate des terrains en cause et soient de dimensions adaptées à la capacité de construction de ces terrains ».

Considérant que les emprises impactées sont classées en ZA2e au Plan d'Aménagement de Zone de la commune et desservies par une voie d'accès, un réseau électrique et un réseau d'eau potable, le Commissaire du gouvernement en a déduit que « les conditions juridiques de la constructibilité sont remplies », lui permettant ainsi de qualifier ces parcelles de « terrain à bâtir », outre la précision qu'à la date de référence du 17 avril 2000, acceptée par l'ensemble des parties, ces parcelles propriété des époux E..., bénéficient d'une SHON de 2400 m² ».

En fonction de ces éléments à caractère factuel et juridique, que l'argumentation développée par le Syndicat Interrégional des Dignes du delta du Rhône et de la Mer dit SYMADREM, ne saurait compromettre en l'absence de critiques probantes, la législation applicable issue des articles L. 311-8 et L. 322-12 du code de l'expropriation, légitime de retenir qu'[à] la date de référence du 17 avril 2000 les parcelles cadastrées [...], [...], [...] et [...] d'une superficie de 9 652 m² se présentaient tout à la fois classés en zone ZA2e à vocation d'activités et de services au PAZ de la ZAC du Mas de Courtois, ensemble desservies par une voie et des réseaux (électricité, assainissement, eau potable), suite à des travaux d'aménagement de ladite ZAC signifiée au 27 février 1998, outre l'observation que le PPRi, applicable au 13 juillet 2012 et imposant une zone non aedificandi de 400 m n'a pas d'incidence sur les parcelles querellées à la date de référence, en sorte que la zone, inondable, comprend une servitude de 15 m depuis l'axe de la digue.

Il s'avère par ailleurs que les appelants ont produit des pièces justifiant que les travaux de VRD inclus dans la première phase ont été intégralement exécutés en 1999 tel qu'il ressort du dossier de présentation de la 2e modification du PAZ de la ZAC du Mas Courtois définitivement adopté par le conseil municipal de Fourques le 3 décembre 1999, soit un ensemble de données pertinentes à même de conduire à la fixation des indemnités.

A partir d'une étude de marché se rapportant à des ventes de parcelles constructibles situées dans une zone dédiée aux activités d'accueil et de service, permettant de retenir le prix moyen de 35€/m², l'indemnité principale sera fixée à 140 385 € et l'indemnité de remploi à 15 039 € accompagnées de l'indemnité relative au remplacement de la clôture d'une valeur de 4 750 € »,

1°) Alors que le juge ne peut dénaturer les documents qui lui sont soumis ; qu'en l'espèce, il ressortait du rapport de présentation du projet de modification du plan d'aménagement de zone que les travaux de la première phase, entièrement exécutée, ne concernaient pas la zone ZAe2 ; que ce rapport exposait, en effet, « - la première phase de réalisation a été engagée par la Commune en 1996. Cette phase est entièrement achevée depuis plus d'un

an. En conformité avec les prévisions cette phase a permis de desservir : - la totalité de la zone Zab (secteur 1 + secteur 2) (habitat en bande). - la partie centrale de la zone ZAc (lotissement). - la zone Zaf (construction scolaire) ; qu'il ressortait également du rapport de présentation de la suppression de la ZAC que la première phase de réalisation avait permis de desservir les trois zones susvisées aux nombre desquelles ne figurait pas la zone ZAe2 ; que la zone ZAe2 n'avait en revanche pu être réalisée, à la suite de l'adoption du plan de prévention des risques naturels imposant une zone non aedificandi de 400 mètres, et avait donc été abandonnée sans avoir, par conséquent, été aménagée ni équipée ; que ce rapport indiquait, en effet, que « 1ère phase de réalisation : La première phase de réalisation a été engagée par la Commune en 1996. Cette phase est entièrement achevée. En conformité avec les prévisions cette phase a permis de desservir : - La totalité de la zone ZAb (secteur 1 + secteur 2) (habitat en bande).- La partie centrale de la zone ZAc (lotissement). - La zone ZAf (construction scolaire). (

) 2ème phase de réalisation : (

) ZAe2 Impactée par le P.P.R.I. (non réalisée). (

) ZAe2 cette zone n'a pu être réalisée suite au Plan de Protection Risques Inondation en date du 13 juillet 2012 qui impose une zone non aedificandi de 400 m.(

) La zone ZAe2 impactée par le P.P.R.I. est abandonnée ainsi que la zone Zad impactée par le P.P.R.I. et la zone de recul par rapport à la RD 6113 » ; qu'à supposer, à titre subsidiaire, que la Cour se soit placée, pour apprécier la capacité des réseaux, à l'échelle de l'ensemble de la ZAC, elle a, en retenant que les parcelles expropriées, situées en zone ZAe2, étaient desservies par une voie d'accès et des réseaux (électricité, assainissement, eau potable) à la suite des travaux d'aménagement de la ZAC, dénaturé les termes clairs et précis des rapports précités.

2°) Alors qu'il incombe au juge, aux termes de l'article 455 du code de procédure civile, d'exposer les prétentions des parties ainsi que leurs moyens et d'y répondre en motivant la solution retenue ; que le juge ne saurait dès lors procéder par voie de simple affirmation ; que le SYMADREM faisait valoir dans ses conclusions d'intimé qu'en raison de l'adoption du plan de prévention des risques inondations, instaurant une zone non aedificandi de 400 mètres, l'aménagement des zones ZAe2 et ZAd avait dû être abandonné, ces dernières n'étant donc pas équipées ; le SYMADREM ajoutait que ni les expropriés ni le Commissaire du gouvernement ne démontraient à cet égard que les réseaux existants dont ils faisaient état avaient une dimension adaptée à l'ensemble de la ZAC ; que la Cour s'est bornée, en réponse à ces conclusions, à affirmer que le SYMADREM ne formulait pas de critiques probantes, sans répondre en fait ni en droit aux conclusions précitées du SYMADREM, ni indiquer les éléments lui permettant de considérer que les réseaux desservant les parcelles expropriées auraient été adaptés à l'ensemble de la zone ; qu'elle a, ce faisant, à supposer toujours que la Cour se soit placée pour apprécier la capacité des réseaux au regard de l'ensemble de la ZAC, violé les dispositions de l'article 455 du code de procédure civile ;

3°) Alors qu'il incombe au juge, aux termes de l'article 455 du code de procédure civile, d'exposer les prétentions des parties ainsi que leurs moyens et d'y répondre en motivant la solution retenue ; qu'une contradiction de motifs équivaut à une absence de motivation ; que la Cour a retenu que les parcelles expropriées situées en zone ZAe2 étaient

desservies par une voie et des réseaux (électricité, assainissement et eau potable) à la suite des travaux d'aménagement de la ZAC tout en relevant qu'il ressortait des pièces produites que les travaux de VRD inclus dans la première phase avaient été intégralement exécutés, première phase dans laquelle ne se trouvait pas la zone ZAe2 dont l'aménagement avait été abandonné et qui n'étaient donc pas équipées ; que, ce faisant, à supposer toujours que la Cour se soit placée, pour apprécier la capacité des réseaux, au regard de l'ensemble de la ZAC, elle a entaché sa décision d'une contradiction de motifs ;

4°) Alors qu'il résulte des dispositions de l'article L. 322-3 du code de l'expropriation que lorsque les terrains expropriés sont situés dans une zone désignée par un plan d'occupation des sols, un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou par une carte communale, comme devant faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, la dimension de ces réseaux est appréciée au regard de l'ensemble de la zone et non de la seule capacité de construction des terrains expropriés ; que la Cour n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations en retenant la qualification de terrains à bâtir – qui suppose que lesdits terrains aient été desservis par des réseaux d'une capacité adaptée à l'ensemble de la zone – alors qu'elle venait de relever que seuls les travaux de VRD inclus dans la première phase avaient été intégralement exécutés, première phase dans laquelle ne figuraient pas les parcelles expropriées qui étaient situées dans une zone dont l'aménagement avait été abandonné ; qu'elle a donc, ce faisant, à supposer toujours que la Cour se soit placée, pour apprécier la capacité des réseaux, au regard de l'ensemble de la ZAC, violé les dispositions de l'article L. 322-3 du code de l'expropriation.

QUATRIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir infirmé le jugement déféré et fixé les indemnités principale et de remploi dues aux époux E... à la somme de 155 424 euros ;

Aux motifs que « A partir d'une étude de marché se rapportant à des ventes de parcelles constructibles situées dans une zone dédiée aux activités d'accueil et de service, permettant de retenir le prix moyen de 35€/m², l'indemnité principale sera fixée à 140 385 € et l'indemnité de remploi à 15 039 € accompagnées de l'indemnité relative au remplacement de la clôture d'une valeur de 4 750 € »,

1°) Alors qu'il incombe au juge, aux termes de l'article 455 du code de procédure civile, d'exposer les prétentions des parties ainsi que leurs moyens et d'y répondre en motivant la solution retenue ; que le défaut de réponse à conclusions équivaut à une absence de motivation ; que le SYMADREM soutenait, aux termes de son appel incident, en pages 4 et 5, qu'il était apparu que le sous-sol des parcelles expropriées était constitué d'environ 7 000 tonnes de déchets non inertes, qu'il avait dû évacuer avant les travaux de terrassements et d'édification des digues, pollution de nature à entraîner une moins-value desdites parcelles ; que le SYMADREM concluait donc à un battement de 40 % sur la valeur des parcelles expropriées à raison de cette pollution ; que le SYMADREM faisait également valoir, en pages 12 et 16, que le risque avéré d'inondation en tant que contrainte objective indépendante de l'adoption du PPRI et préexistante à ce dernier était également de nature à entraîner une moins-value ; qu'en ne répondant pas à ces

conclusions, la Cour a violé les dispositions de l'article 455 du code de procédure civile ;

2°) Alors qu'il résulte des dispositions de l'article L. 321-1 du code de l'expropriation que les indemnités d'expropriation allouées couvrent le seul préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation ; que l'appréciation de la valeur vénale des biens expropriés s'effectue compte tenu des caractéristiques et de la situation des bien expropriés ; que le juge doit donc prendre en considération tous les éléments susceptibles d'entraîner une moins-value des parcelles ; que le SYMADREM faisait valoir, aux termes de son appel incident, en pages 4 et 5, qu'il était apparu que le sous-sol des parcelles expropriées était constitué d'environ 7 000 tonnes de déchets non inertes, qu'il avait dû évacuer avant les travaux de terrassements et d'édification des digues, pollution de nature à entraîner une moins-value desdites parcelles ; que le SYMADREM concluait donc à un battement de 40 % sur la valeur des parcelles expropriées à raison de cette pollution ; que le SYMADREM faisait également valoir, en pages 12 et 16, que le risque avéré d'inondation en tant que contrainte objective indépendante de l'adoption du PPRI et préexistante à ce dernier était également de nature à entraîner une moins-value ; qu'en déterminant la valeur des parcelles des époux E... sans rechercher, comme il le lui était demandé, si la pollution du sous-sol et le risque d'inondation n'étaient pas susceptibles d'entraîner une moins-value, la Cour a méconnu les dispositions de l'article L. 321-1 du code de l'expropriation ;

3°) Alors qu'il résulte des dispositions de l'article L. 322-1 du code de l'expropriation que le juge fixe le montant des indemnités d'après la consistance des biens à la date de l'ordonnance portant transfert de propriété ; qu'il lui incombe donc à ce titre de prendre en compte l'état de pollution du sous-sol des biens expropriés pour évaluer l'indemnité due ; que l'ordonnance d'expropriation est intervenue le 10 février 2016 ; que le SYMADREM faisait valoir, aux termes de son appel incident, en pages 4 et 5, qu'il était apparu, lorsqu'il a pris possession des terrains, que le sous-sol des parcelles expropriées était constitué d'environ 7 000 tonnes de déchets non inertes, qu'il avait dû évacuer à ses frais avant les travaux de terrassements et d'édification des digues, pollution de nature à entraîner une moins-value desdites parcelles ; que le SYMADREM concluait donc à un battement de 40 % sur la valeur des parcelles expropriées à raison de cette pollution ; qu'en déterminant la valeur des parcelles des époux E... sans prendre en compte, comme il le lui était demandé, la pollution du sous-sol pour apprécier la consistance desdites parcelles et fixer le montant des indemnités, la Cour a méconnu les dispositions de l'article L. 322-1 du code de l'expropriation ;

4°) Alors qu'il incombe au juge, aux termes de l'article 455 du code de procédure civile, d'exposer les prétentions des parties ainsi que leurs moyens et d'y répondre en motivant la solution retenue ; qu'en application de ce principe, le juge de l'expropriation qui recourt à la méthode par comparaison doit analyser les termes de référence qui lui sont soumis et indiquer sur quel(s) terme(s) il se fonde ; qu'en s'abstenant d'analyser l'ensemble des termes de comparaison qui étaient produits par les parties, d'indiquer sur quel(s) terme(s) de comparaison elle se fondait pour déterminer la valeur des parcelles expropriées et pour quels motifs il n'y avait pas lieu de retenir ceux du SYMADREM, la Cour a méconnu les dispositions de l'article 455 du code de procédure civile ;

5°) Alors qu'il résulte des dispositions de l'article L. 321-1 du code de l'expropriation que les indemnités d'expropriation allouées couvrent le seul préjudice direct, matériel et certain

causé par l'expropriation ; que l'appréciation de la valeur vénale des biens expropriés s'effectue compte tenu des caractéristiques et de la situation des bien expropriés ; que dès lors, pour permettre à la Cour de cassation d'exercer son contrôle sur l'application des dispositions précitées, le juge de l'expropriation, qui recourt à la méthode par comparaison, doit analyser les termes de référence qui lui sont soumis et indiquer sur quel(s) terme(s) il se fonde ; qu'en s'abstenant d'analyser l'ensemble des termes de comparaison produits par les parties et d'indiquer sur quel(s) terme(s) de comparaison elle se fondait pour déterminer la valeur des parcelles expropriées, la Cour a méconnu les dispositions de l'article L. 321-1 du code de l'expropriation.

Moyen produit par la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat aux Conseils, pour M. et Mme E..., demandeurs au pourvoi incident

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué de n'AVOIR condamné le Symadrem à payer aux époux E... que les sommes de 140 385 euros à titre d'indemnité principale, 15 039 euros d'indemnité de emploi, et 4 750 euros d'indemnité relative au remplacement de la clôture ;

AUX MOTIFS QU'en ce qui concerne l'indemnité de dépréciation du surplus, sollicitée à concurrence de 50 000 euros par les écritures des appelants, son rejet s'impose de par la qualification de terrain à bâtir des parcelles considérées ;

ALORS QUE, en cas d'expropriation partielle, l'exproprié a droit à une indemnité pour la dépréciation du surplus non exproprié ; qu'en excluant le droit à une telle indemnité au motif inopérant que les parcelles considérées étaient un terrain à bâtir, la cour d'appel a violé l'article L. 321-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. **Publication** :

Décision attaquée : Cour d'appel de Nîmes , du 20 novembre 2017