Le : 13/11/2012

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 7 novembre 2012

N° de pourvoi: 11-17803

Publié au bulletin

Cassation

M. Terrier (président), président

SCP Piwnica et Molinié, SCP Waquet, Farge et Hazan, 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 (Amiens, 16 mars 2011), fixe, à la suite de l'exercice par la communauté d'agglomération creilloise de son droit de préemption, le prix de divers lots à usage commercial ou de bureaux et à usage industriel ou d'entrepôt situés dans deux bâtiments érigés sur un terrain à Creil, appartenant à la société Immobilière de lotissement industriel et artisanal Creil (ILIAC) ;

Sur le premier moyen :

Vu l'article 6.1 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ;

Attendu que pour confirmer, sauf à rectifier une inversion intervenue dans le jugement, l'évaluation faite par le juge de l'expropriation du prix de cession des divers lots, la cour d'appel retient que la société ILIAC, qui se borne à se plaindre du refus de la conservation des hypothèques de lui communiquer des informations quant aux ventes réalisées dans le département, produit cependant la copie d'actes notariés relatifs à des cessions réalisées sur la ville de Creil en vue de la création de la zone d'aménagement de la ZAC de Gournay-les-Usines et ne saurait se prévaloir de l'inobservation des dispositions de l'article L. 135 B du code des procédures fiscales et de la rupture de l'égalité entre les parties ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'il résulte de l'article L. 213-4 du code de l'urbanisme que le propriétaire de biens sur lesquels un droit de préemption urbain est exercé dispose des droits ouverts par l'article L. 135 B du livre des procédures fiscales, la cour d'appel, qui a constaté que la société ILIAC s'était vue refuser l'exercice de ces droits, ce dont il résultait un déséquilibre incompatible avec le principe de l'égalité des armes que ne pouvait pallier la seule production d'actes notariés relatifs aux parcelles que cette société avait pu identifier, 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 16 mars 2011, entre les parties, par la cour d'appel d'Amiens ; 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 Douai (chambre des expropriations) ;

Condamne la Communauté d'agglomération creilloise aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la Communauté d'agglomération creilloise ; la condamne à payer la somme de 2 500 euros à la société ILIAC ;

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 sept novembre deux mille douze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat aux Conseils, pour la société Immobilière de lotissement industriel et artisanal Creil

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir fixé le prix de cession des lots 1 à 9 situés dans le bâtiment A, d'une superficie de 203 m2, et des lots 356 et 358 situés dans le bâtiment M, d'une superficie de 130,5 m2, le tout situé sur un terrain cadastré à Creil AD n° 193, à la somme totale de 79.226 euros ;

Aux motifs que la valeur des biens doit s'apprécier au regard de leur situation, de leur classement au plan local d'urbanisme, de leur environnement, de l'état du marché immobilier et des valeurs de référence fournies, de leur contenance et de leur destination ;

qu'en l'espèce, l'emprise de l'ancien lycée technique est située en périphérie de la ville, le centre-ville étant regroupé sur l'autre rive de l'Oise ; que le quartier de Gournay-les-Usines, ainsi que cela résulte des divers documents photographiques joints au dossier, est marqué par une faible densité d'habitat et l'existence de friches industrielles ; que toutefois l'ensemble immobilier constitué par l'emprise de l'ancien lycée technique est situé en zone Uad (zone urbaine – centre-ville) au plan local d'urbanisme et représente pour la ville de Creil un potentiel stratégique ; qu'à la lecture des conclusions de la Communauté d'agglomération il apparaît que dans le cadre d'un projet d'aménagement de renouvellement urbain, comprenant notamment l'emprise de l'ancien lycée technique, le bâtiment A, concerné par la présente instance est destiné à l'aménagement non de locaux occupés à quelque titre que ce soit, mais devra être démoli pour l'aménagement d'une place pour le futur carrefour d'entrée du quartier du Gournay ; que ce local est actuellement vide de toute occupation ; que le bâtiment M qui contient les lots 365 et 368 est toujours occupé pour partie par des commerces, essentiellement semble-t-il, pour un usage de stockage ; que les constatations effectuées par le juge de l'expropriation au cours de sa visite des lieux sur l'état de biens concernés sont à rapprocher avec l'ensemble des éléments résultant des pièces produites, lesquelles n'ont qu'une valeur indicative, comme le rapport Socotec effectivement antérieur de deux ans à l'acquisition du site par la SARL ILIAC mais aussi les factures des travaux réalisés par cette dernière société (dont il est impossible de les individualiser pour vérifier qu'ils s'appliquent aux bâtiments concernés par la déclaration d'intention d'aliéner), les procès5 verbaux de la commission de sécurité, les divers courriers émanant d'anciens locataires, adressés à la mairie de Creil se plaignant du mauvais entretien des lieux et de l'inaction du propriétaire l'expertise réalisée par le cabinet Marx, puis par Mme X... à la demande de la SARL ILIAC, la rentabilité actuelle de ces locaux et la proposition d'achat des lots concernés par la société Kid pour le prix de 365.000 euros ; que l'élément de comparaison apparemment le plus pertinent du rapport Marx serait la cession de locaux à usage de bureaux rue Jules Uhry, dans un lieu apparemment pas très éloigné du site de l'ancien lycée technique, mais l'état de ces locaux et leur destination sont inconnus ; qu'au surplus cette avenue est beaucoup plus proche des équipements publics tels que la mairie et la poste ; que ce rapport ne précise pas non plus quels sont les éléments d'appréciation sur la valeur de biens à usage industriel, alors même que l'ensemble des pièces de la procédure fait ressortir le mauvais état du bâtiment M qui bien que loué par lots à certaines entreprises dans un but de stockage, ne saurait compte tenu du mauvais état du bâti, accueillir du public ; que de même, des annonces immobilières relatives à des biens dont l'état et la situation sont inconnus ne sauraient servir de base sérieuse d'évaluation ; qu'enfin ainsi que le relève M. le commissaire du gouvernement, la faible surface des biens concernés par la déclaration d'intention d'aliéner rend difficile la comparaison avec des cessions portant sur des ensembles beaucoup plus importants et il existe peu d'éléments de comparaison, en raison du petit nombre de mutations réalisées dans le quartier concerné ; qu'ainsi la vente citée par la société ILIAC portant sur une parcelle d'une contenance de 2a 50 ca, pour le prix de 295.000 euros ne saurait être retenue à titre de comparaison, s'agissant d'un bâtiment mixte, comprenant salle de bar, deux salles de restaurant, une cuisine, un WC, un bureau, un appartement sur deux niveaux de 5 pièces et quatre studios ; que le second rapport d'expertise produit par la société ILIAC réalisé par Mme X..., met en évidence la difficulté d'évaluation des biens concernés, due à l'absence d'éléments de comparaison, en raison de l'absence de transactions durant les trois dernières années portant sur des bâtiments à usage de bureaux, d'entrepôts ou mixtes ; que malgré cette difficulté ce rapport conclut à une valeur vénale moyenne de 360.000 euros en tenant pour acquis que les biens concernés seront réhabilités ou transformés en logement ; qu'il n'est pas non plus anodin de rappeler que le Service des Domaines a fourni le 22 juin 2009, une évaluation des biens concernés à la somme de

31.000 euros en raison du caractère inutilisable des lots 1 à 9 et de l'état médiocre des lots 356 et 358 ; que de même les transactions réalisées au cours des années 2006 et 2007 ne sauraient servir de base d'évaluation, quand bien même elles porteraient sur des biens situés dans le même quartier, dans la mesure où il s'agissait de propriétés bâties et occupées ce qui n'est pas le cas en l'espèce ; que dès lors l'évaluation retenue par le juge de première instance, distinguant entre les lots 1à 9, d'un état moyen, et les lots 356 et 358 en état médiocre avec une majoration de 15% au regard des faibles surfaces concernées doit être retenue, sauf à rectifier l'inversion intervenue dans le jugement déféré, soit : 335,18 eurox x 203 m2 = 68.042 euros, et 85,70 euros x 130,5 m2 = 11.184 euros soit au total 79.226 euros ; que la SARL ILIAC se borne à se plaindre du refus de la conservation des hypothèques de lui communiquer des informations quant aux ventes réalisées dans le département ; qu'elle produit cependant la copie d'actes notariés relatifs à des cessions réalisées sur la ville de Creil en vue de la création de la zone d'aménagement de la ZAC de Gournay les Usines ; qu'en conséquence, l'appelante ne saurait se prévaloir de l'inobservation des dispositions de l'article L135B du Code des procédures fiscales et de la rupture de l'égalité entre les parties, le commissaire du gouvernement ayant eu accès à des informations non accessibles aux autres parties ;

Alors d'une part, que les dispositions de l'article L 135B du livre des procédures fiscales n'obligent l'administration fiscale à transmettre gratuitement les éléments d'information qu'elle détient au sujet des valeurs foncières déclarées à l'occasion des mutations intervenues dans les cinq dernières années, qu'aux propriétaires faisant l'objet d'une procédure d'expropriation, aux services de l'Etat, aux collectivités territoriales, aux établissements publics de coopération intercommunale dotés d'une fiscalité propre, aux établissements publics administratifs et aux établissements publics visés aux articles L. 321-1, L. 324-1 et L 326-1 du Code de l'urbanisme ; qu'il n'ouvre pas ce même droit aux propriétaires qui font l'objet d'une procédure en fixation du prix de leur immeuble à la suite de l'exercice d'un droit de préemption ; que dès lors dans cette procédure, le commissaire du gouvernement occupe toujours une position dominante et bénéficie d'avantages dans l'accès aux informations pertinentes publiées au fichier immobilier ; qu'en fixant le prix des biens au vu des conclusions du commissaire du gouvernement et en appliquant ainsi des dispositions génératrices d'un déséquilibre incompatible avec le principe de l'égalité des armes, la cour d'appel a violé l'article 6 § 1 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ;

Alors d'autre part, que la société ILLIAC faisait valoir qu'en l'espèce elle n'avait pu avoir accès aux mêmes informations que le commissaire du gouvernement, puisque la conservation des hypothèques avait refusé de lui communiquer les informations qu'elle détient au sujet des valeurs foncières déclarées à l'occasion des mutations intervenues dans les cinq dernières années en lui indiquant que ne pouvaient lui être communiquées que les informations concernant des parcelles identifiées ; qu'en énonçant que la société ILIAC produit cependant la copie d'actes notariés relatifs à des cessions réalisées sur la ville de Creil en vue de la création de la zone d'aménagement de la ZAC de Gournay les Usines, autrement dit en opposant à la société ILIAC la production d'actes relatifs à des parcelles qu'elle avait pu identifier, la Cour d'appel a statué par un motif inopérant, privant sa décision de base légale au regard de l'article 6 § 1 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ;

Alors enfin, qu'il résulte des dispositions de l'article R 13-32 du Code de l'expropriation,

que les conclusions du commissaire du gouvernement doivent comporter non seulement les termes de comparaison qu'il a sélectionnés, mais aussi toute indication sur les raisons pour lesquelles les éléments non pertinents ont été écartés ; qu'en ne répondant pas aux conclusions déterminantes de la société ILIAC qui faisait valoir qu'en l'espèce, le commissaire du gouvernement n'avait pas satisfait à ces exigences, dès lors qu'il n'a cité et produit que les éléments de comparaison qu'il avait sélectionné et n'a donné aucune précision sur les éléments qu'il avait écartés, la Cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir fixé le prix de cession des lots 1 à 9 situés dans le bâtiment A, d'une superficie de 203 m2, et des lots 356 et 358 situés dans le bâtiment M, d'une superficie de 130,5 m2, le tout situé sur un terrain cadastré à Creil AD n° 193, à la somme totale de 79.226 euros ;

Aux motifs que la valeur des biens doit s'apprécier au regard de leur situation, de leur classement au plan local d'urbanisme, de leur environnement, de l'état du marché immobilier et des valeurs de référence fournies, de leur contenance et de leur destination ; qu'en l'espèce, l'emprise de l'ancien lycée technique est située en périphérie de la ville, le centre-ville étant regroupé sur l'autre rive de l'Oise ; que le quartier de Gournay les Usines, ainsi que cela résulte des divers documents photographiques joints au dossier, est marqué par une faible densité d'habitat et l'existence de friches industrielles ; que toutefois l'ensemble immobilier constitué par l'emprise de l'ancien lycée technique est situé en zone Uad (zone urbaine – centre-ville) au plan local d'urbanisme et représente pour la ville de Creil un potentiel stratégique ; qu'à la lecture des conclusions de la Communauté d'agglomération il apparaît que dans le cadre d'un projet d'aménagement de renouvellement urbain, comprenant notamment l'emprise de l'ancien lycée technique, le bâtiment A, concerné par la présente instance est destiné à l'aménagement non de locaux occupés à quelque titre que ce soit, mais devra être démoli pour l'aménagement d'une place pour le futur carrefour d'entrée du quartier du Gournay ; que ce local est actuellement vide de toute occupation ; que le bâtiment M qui contient les lots 365 et 368 est toujours occupé pour partie par des commerces, essentiellement semble-t-il, pour un usage de stockage ; que les constatations effectuées par le juge de l'expropriation au cours de sa visite des lieux sur l'état de biens concernés sont à rapprocher avec l'ensemble des éléments résultant des pièces produites, lesquelles n'ont qu'une valeur indicative, comme le rapport Socotec effectivement antérieur de deux ans à l'acquisition du site par la SARL ILIAC mais aussi les factures des travaux réalisés par cette dernière société (dont il est impossible de les individualiser pour vérifier qu'ils s'appliquent aux bâtiments concernés par la déclaration d'intention d'aliéner), les procès-verbaux de la commission de sécurité, les divers courriers émanant d'anciens locataires, adressés à la mairie de Creil se plaignant du mauvais entretien des lieux et de l'inaction du propriétaire l'expertise réalisée par le cabinet Marx, puis par Mme X... à la demande de la SARL ILIAC, la rentabilité actuelle de ces locaux et la proposition d'achat des lots concernés par la société Kid pour le prix de 365.000 euros ; que l'élément de comparaison apparemment le plus pertinent du rapport Marx serait la cession de locaux à usage de bureaux rue Jules Uhry, dans un lieu apparemment pas très éloigné du site de l'ancien lycée technique, mais l'état de ces locaux et leur destination sont inconnus ; qu'au surplus cette avenue est beaucoup plus proche des équipements publics tels que la mairie et la poste ; que ce

rapport ne précise pas non plus quels sont les éléments d'appréciation sur la valeur de biens à usage industriel, alors même que l'ensemble des pièces de la procédure fait ressortir le mauvais état du bâtiment M qui bien que loué par lots à certaines entreprises dans un but de stockage, ne saurait compte tenu du mauvais état du bâti, accueillir du public ; que de même, des annonces immobilières relatives à des biens dont l'état et la situation sont inconnus ne sauraient servir de base sérieuse d'évaluation ; qu'enfin ainsi que le relève M. le commissaire du gouvernement, la faible surface des biens concernés par la déclaration d'intention d'aliéner rend difficile la comparaison avec des cessions portant sur des ensembles beaucoup plus importants et il existe peu d'éléments de comparaison, en raison du petit nombre de mutations réalisées dans le quartier concerné ; qu'ainsi la vente citée par la société ILIAC portant sur une parcelle d'une contenance de 2a 50 ca, pour le prix de 295.000 euros ne saurait être retenue à titre de comparaison, s'agissant d'un bâtiment mixte, comprenant salle de bar, deux salles de restaurant, une cuisine, un WC, un bureau, un appartement sur deux niveaux de 5 pièces et quatre studios ; que le second rapport d'expertise produit par la société ILIAC réalisé par Mme X..., met en évidence la difficulté d'évaluation des biens concernés, due à l'absence d'éléments de comparaison, en raison de l'absence de transactions durant les trois dernières années portant sur des bâtiments à usage de bureaux, d'entrepôts ou mixtes ; que malgré cette difficulté ce rapport conclut à une valeur vénale moyenne de 360.000 euros en tenant pour acquis que les biens concernés seront réhabilités ou transformés en logement ; qu'il n'est pas non plus anodin de rappeler que le Service des Domaines a fourni le 22 juin 2009, une évaluation des biens concernés à la somme de 31.000 euros en raison du caractère inutilisable des lots 1 à 9 et de l'état médiocre des lots 356 et 358 ; que de même les transactions réalisées au cours des années 2006 et 2007 ne sauraient servir de base d'évaluation, quand bien même elles porteraient sur des biens situés dans le même quartier, dans la mesure où il s'agissait de propriétés bâties et occupées ce qui n'est pas le cas en l'espèce ; que dès lors l'évaluation retenue par le juge de première instance, distinguant entre les lots 1à 9, d'un état moyen, et les lots 356 et 358 en état médiocre avec une majoration de 15% au regard des faibles surfaces concernées doit être retenue, sauf à rectifier l'inversion intervenue dans le jugement déféré, soit : 335,18 eurox x 203 m2 = 68.042 euros, et 85,70 euros x 130,5 m2 = 11.184 euros soit au total 79.226 euros ; que la SARL ILIAC se borne à se plaindre du refus de la conservation des hypothèques de lui communiquer des informations quant aux ventes réalisées dans le département ; qu'elle produit cependant la copie d'actes notariés relatifs à des cessions réalisées sur la ville de Creil en vue de la création de la zone d'aménagement de la ZAC de Gournay les Usines ; qu'en conséquence, l'appelante ne saurait se prévaloir de l'inobservation des dispositions de l'article L135B du Code des procédures fiscales et de la rupture de l'égalité entre les parties, le commissaire du gouvernement ayant eu accès à des informations non accessibles aux autres parties ;

Alors d'une part, que les biens sont estimés à la date de la décision de première instance ; qu'en statuant comme elle l'a fait, par un arrêt infirmatif sans qu'il résulte de ses constatations qu'elle se plaçait à la date de la décision de première instance pour évaluer les biens objets de l'exercice du droit de préemption, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L 13-15 I du Code de l'expropriation ;

Alors d'autre part, que les biens sont estimés à la date de la décision de première instance ; qu'en retenant à titre indicatif les conclusions du rapport Socotec sur l'état des biens litigieux, dont elle admet qu'elles sont antérieures de deux ans à l'acquisition du site par la société ILIAC en 1986, la Cour d'appel a violé l'article L 13-15 I du Code l'expropriation ;

Alors enfin, que les biens sont estimés à la date de la décision de première instance ; qu'en reprenant à son compte l'évaluation du premier juge qui se fondait sur les éléments de comparaison proposés par le commissaire du gouvernement résultant de transactions réalisées en 2007 et 2008 soit plus de deux ans avant la décision de première instance rendue en mars 2010, la Cour d'appel a encore violé l'article L 13-15 I du Code de l'expropriation.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir fixé le prix de cession des lots 1 à 9 situés dans le bâtiment A, d'une superficie de 203 m2, et des lots 356 et 358 situés dans le bâtiment M, d'une superficie de 130,5 m2, le tout situé sur un terrain cadastré à Creil AD n° 193, à la somme totale de 79.226 euros ;

Aux motifs que la valeur des biens doit s'apprécier au regard de leur situation, de leur classement au plan local d'urbanisme, de leur environnement, de l'état du marché immobilier et des valeurs de référence fournies, de leur contenance et de leur destination ; qu'en l'espèce, l'emprise de l'ancien lycée technique est située en périphérie de la ville, le centre-ville étant regroupé sur l'autre rive de l'Oise ; que le quartier de Gournay les Usines, ainsi que cela résulte des divers documents photographiques joints au dossier, est marqué par une faible densité d'habitat et l'existence de friches industrielles ; que toutefois l'ensemble immobilier constitué par l'emprise de l'ancien lycée technique est situé en zone Uad (zone urbaine – centre-ville) au plan local d'urbanisme et représente pour la ville de Creil un potentiel stratégique ; qu'à la lecture des conclusions de la Communauté d'agglomération il apparaît que dans le cadre d'un projet d'aménagement de renouvellement urbain, comprenant notamment l'emprise de l'ancien lycée technique, le bâtiment A, concerné par la présente instance est destiné à l'aménagement non de locaux occupés à quelque titre que ce soit, mais devra être démoli pour l'aménagement d'une place pour le futur carrefour d'entrée du quartier du Gournay ; que ce local est actuellement vide de toute occupation ; que le bâtiment M qui contient les lots 365 et 368 est toujours occupé pour partie par des commerces, essentiellement semble-t-il, pour un usage de stockage ; que les constatations effectuées par le juge de l'expropriation au cours de sa visite des lieux sur l'état de biens concernés sont à rapprocher avec l'ensemble des éléments résultant des pièces produites, lesquelles n'ont qu'une valeur indicative, comme le rapport Socotec effectivement antérieur de deux ans à l'acquisition du site par la SARL ILIAC mais aussi les factures des travaux réalisés par cette dernière société (dont il est impossible de les individualiser pour vérifier qu'ils s'appliquent aux bâtiments concernés par la déclaration d'intention d'aliéner), les procès-verbaux de la commission de sécurité, les divers courriers émanant d'anciens locataires, adressés à la mairie de Creil se plaignant du mauvais entretien des lieux et de l'inaction du propriétaire l'expertise réalisée par le cabinet Marx, puis par Mme X... à la demande de la SARL ILIAC, la rentabilité actuelle de ces locaux et la proposition d'achat des lots concernés par la société Kid pour le prix de 365.000 euros ; que l'élément de comparaison apparemment le plus pertinent du rapport Marx serait la cession de locaux à usage de bureaux rue Jules Uhry, dans un lieu apparemment pas très éloigné du site de l'ancien lycée technique, mais l'état de ces locaux et leur destination sont inconnus ; qu'au surplus cette avenue est beaucoup plus proche des équipements publics tels que la mairie et la poste ; que ce

rapport ne précise pas non plus quels sont les éléments d'appréciation sur la valeur de biens à usage industriel, alors même que l'ensemble des pièces de la procédure fait ressortir le mauvais état du bâtiment M qui bien que loué par lots à certaines entreprises dans un but de stockage, ne saurait compte tenu du mauvais état du bâti, accueillir du public ; que de même, des annonces immobilières relatives à des biens dont l'état et la situation sont inconnus ne sauraient servir de base sérieuse d'évaluation ; qu'enfin ainsi que le relève M. le commissaire du gouvernement, la faible surface des biens concernés par la déclaration d'intention d'aliéner rend difficile la comparaison avec des cessions portant sur des ensembles beaucoup plus importants et il existe peu d'éléments de comparaison, en raison du petit nombre de mutations réalisées dans le quartier concerné ; qu'ainsi la vente citée par la société ILIAC portant sur une parcelle d'une contenance de 2a 50 ca, pour le prix de 295.000 euros ne saurait être retenue à titre de comparaison, s'agissant d'un bâtiment mixte, comprenant salle de bar, deux salles de restaurant, une cuisine, un WC, un bureau, un appartement sur deux niveaux de 5 pièces et quatre studios ; que le second rapport d'expertise produit par la société ILIAC réalisé par Mme X..., met en évidence la difficulté d'évaluation des biens concernés, due à l'absence d'éléments de comparaison, en raison de l'absence de transactions durant les trois dernières années portant sur des bâtiments à usage de bureaux, d'entrepôts ou mixtes ; que malgré cette difficulté ce rapport conclut à une valeur vénale moyenne de 360.000 euros en tenant pour acquis que les biens concernés seront réhabilités ou transformés en logement ; qu'il n'est pas non plus anodin de rappeler que le Service des Domaines a fourni le 22 juin 2009, une évaluation des biens concernés à la somme de 31.000 euros en raison du caractère inutilisable des lots 1 à 9 et de l'état médiocre des lots 356 et 358 ; que de même les transactions réalisées au cours des années 2006 et 2007 ne sauraient servir de base d'évaluation, quand bien même elles porteraient sur des biens situés dans le même quartier, dans la mesure où il s'agissait de propriétés bâties et occupées ce qui n'est pas le cas en l'espèce ; que dès lors l'évaluation retenue par le juge de première instance, distinguant entre les lots 1à 9, d'un état moyen, et les lots 356 et 358 en état médiocre avec une majoration de 15% au regard des faibles surfaces concernées doit être retenue, sauf à rectifier l'inversion intervenue dans le jugement déféré, soit : 335,18 eurox x 203 m2 = 68.042 euros, et 85,70 euros x 130,5 m2 = 11.184 euros soit au total 79.226 euros ; que la SARL ILIAC se borne à se plaindre du refus de la conservation des hypothèques de lui communiquer des informations quant aux ventes réalisées dans le département ; qu'elle produit cependant la copie d'actes notariés relatifs à des cessions réalisées sur la ville de Creil en vue de la création de la zone d'aménagement de la ZAC de Gournay les Usines ; qu'en conséquence, l'appelante ne saurait se prévaloir de l'inobservation des dispositions de l'article L135B du Code des procédures fiscales et de la rupture de l'égalité entre les parties, le commissaire du gouvernement ayant eu accès à des informations non accessibles aux autres parties ;

1°- Alors que les biens sont estimés en fonction de leur usage effectif et non en fonction de la destination que le titulaire du droit de préemption urbain envisage de leur donner ; qu'en énonçant que la valeur des biens doit s'apprécier au regard de leur destination et en se fondant dès lors, pour évaluer le prix des biens litigieux, sur la circonstance que le bâtiment A, concerné par la présente instance serait destiné à l'aménagement non de locaux occupés à quelque titre que ce soit, mais à être démoli pour l'aménagement d'une place pour le futur carrefour d'entrée du quartier du Gournay, la Cour d'appel a violé les articles L 13-15 I et L 13-13 du Code de l'expropriation ;

2° Alors que l'usage effectif du bien exproprié doit être apprécié à la date de référence ;

qu'en se fondant pour écarter les transactions invoquées par la société ILIAC portant sur des biens situés dans le même quartier, sur la circonstance qu'il s'agissait de propriétés bâties et occupées ce qui ne se serait pas le cas en l'espèce, dès lors que le bâtiment A, concerné par la présente instance est « actuellement » vide de toute occupation, sans rechercher si ce bien n'était pas occupé à usage de bureau à la date de référence qu'elle avait fixée au 25 septembre 2006, la Cour d'appel a violé l'article L 13-15 I du Code de l'expropriation ;

3°- Alors qu'en énonçant que les transactions invoquées par la société ILIAC portant sur des biens situés dans le même quartier ne pourraient être retenues dès lors qu'il s'agissait de propriétés bâties et occupées, ce qui ne se serait pas le cas en l'espèce, tout en constatant par ailleurs que le bâtiment M concerné par la déclaration d'intention d'aliéner était effectivement toujours occupé par des commerces, la Cour d'appel a entaché sa décision d'une contradiction de motifs en violation de l'article 455 du Code de procédure civile ;

4°- Alors qu'en se fondant pour évaluer le bien litigieux sur la circonstance que l'emprise de l'ancien lycée technique est située en périphérie de la ville, tout en constatant par ailleurs, que cette emprise est située en zone Uad, qui constitue une zone urbaine /centre-ville, au plan local d'urbanisme, et par conséquent dans une zone qui constitue un potentiel stratégique, la Cour d'appel a entaché sa décision d'une contradiction de motifs en violation de l'article 455 du Code de procédure civile ;

5°- Alors qu'en retenant à l'appui de son évaluation, le procès-verbal de la commission départementale de sécurité, sans répondre aux conclusions de la société ILIAC qui faisait valoir que ce procès-verbal ne vise que le « bâtiment principal », à savoir le bâtiment E et non les bâtiments A et M objets du litige, la Cour d'appel a encore violé l'article 455 du Code de procédure civile.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel d'Amiens , du 16 mars 2011