

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 8 février 2012

N° de pourvoi: 10-27448

Publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

Me Balat, Me Le Prado, 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 (Aix-en-Provence, 9 septembre 2010), que Mme Marjorie X..., Mme Céline X..., M. X... et Mme Y... (les consorts X...) ont saisi le juge de l'expropriation du département des Bouches-du-Rhône en fixation judiciaire de l'indemnité leur revenant à la suite de l'expropriation de parcelles leur appartenant au profit de la communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée (la communauté TPM) ;

Sur le premier moyen :

Attendu que les consorts X... font grief à l'arrêt de limiter le montant de l'indemnité d'expropriation de la parcelle AY 245 à la somme de 888 690 euros pour l'indemnité principale et à celle de 89 869 euros pour l'indemnité de remploi, alors, selon le moyen :

1°/ que nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité ; que la cour d'appel, pour fixer le montant des indemnités revenant aux consorts X... pour l'expropriation de biens comprenant la totalité de la façade et une profondeur d'un à trois mètres d'une bastide, a retenu que compte tenu de l'état du bâti, de l'importance de l'emprise et de sa position, la restructuration du bâtiment n'apparaissait pas possible car elle ne pourrait s'effectuer que par une mise à neuf de la quasi-totalité du bâtiment dont le coût dépasserait la valeur actuelle de l'immeuble laquelle constituait le plafond de l'indemnisation, et que le droit de propriété des expropriés sur la partie non concernée par l'arrêté de cessibilité restait entier

; qu'en statuant ainsi, bien que les expropriés ne puissent être privés de la jouissance d'un bâtiment situé sur une partie de parcelle non visée dans l'ordonnance d'expropriation, et de plus sans indemnité de emploi, la cour d'appel a violé les articles 544 et 545 du code civil ;

2 / que les indemnités allouées doivent couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain, causé par l'expropriation ; qu'il en résulte que lorsque l'expropriation ne porte que sur une portion d'immeuble bâti et si la partie restante n'est plus utilisable dans les conditions normales, l'exproprié est en droit d'obtenir une indemnité au titre du rescindement de l'immeuble ; que la cour d'appel, pour fixer le montant des indemnités revenant aux consorts X... pour l'expropriation de biens comprenant la totalité de la façade et une profondeur d'un à trois mètres d'une bastide, a retenu que compte tenu de l'état du bâti, de l'importance de l'emprise et de sa position, la restructuration du bâtiment n'apparaissait pas possible car elle ne pourrait s'effectuer que par une mise à neuf de la quasi-totalité du bâtiment dont le coût dépasserait la valeur actuelle de l'immeuble laquelle constituait le plafond de l'indemnisation, et que le droit de propriété des expropriés sur la partie non concernée par l'arrêté de cessibilité restait entier ; qu'en statuant ainsi, et sans tenir compte de l'indemnité de emploi que les expropriés étaient en droit d'obtenir sur la valeur de l'immeuble, la cour d'appel a violé l'article L. 13-13 du code de l'expropriation ;

3 / que les consorts X... ont invoqué la possibilité d'agrandir le bâtiment rescindé de chaque côté du terrain le long de l'emprise, toute la partie arrière restant vierge, de sorte qu'aucun abattement ne devait être pratiqué, que la configuration des lieux n'avait aucune incidence, et que si un abattement devait être pratiqué, le maximum aurait dû être de 10 % ; que la cour d'appel qui a fixé l'indemnité d'expropriation en pratiquant un abattement de 30 % sur la valeur du terrain, sans s'expliquer sur ces conclusions, n'a pas satisfait aux exigences de l'article 455 du code de procédure civile ;

Mais attendu qu'ayant relevé, par motifs propres et adoptés, que l'emprise de l'expropriation atteignait la partie bâtie sur la totalité de sa façade Sud-Est sur une profondeur de 1 à 3 mètres et entraînait des destructions importantes, que le bâtiment était dans un grand état de vétusté et que le coût de sa remise en état dépasserait sa valeur actuelle, la cour d'appel, qui a retenu à bon droit que la démolition de l'immeuble ne portait pas atteinte aux droits des expropriés sur la partie du terrain située hors emprise et qui a, répondant aux conclusions, pu en déduire que le préjudice des expropriés devait être réparé, non par le rescindement de l'ouvrage partiellement situé dans l'emprise mais sur la base de la valeur vénale dudit bâtiment, a souverainement fixé l'indemnité principale de dépossession en l'affectant d'un coefficient de réduction pour encombrement en précisant que le coût total de la démolition incombait à l'expropriant et l'indemnité accessoire de emploi en tenant compte de la valeur du terrain d'emprise et de la valeur de l'entière partie bâtie ;

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

Sur le second moyen :

Attendu que les consorts X... font grief à l'arrêt de fixer à 11 762 euros les indemnités leur revenant pour la dépossession de la totalité de la parcelle cadastrée AY 214 de 65 m², alors, selon le moyen, que les indemnités allouées doivent couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain, causé par l'expropriation ; que la cour d'appel, qui a fixé une indemnité d'expropriation en pratiquant un abattement pour encombrement sur une parcelle expropriée dépourvue de construction, a violé l'article L. 13-13 du code de l'expropriation ;

Mais attendu qu'ayant relevé que la parcelle cadastrée AY 214 avait été prélevée, pour les besoins de l'expropriation, sur une parcelle plus grande supportant un bâtiment et que sa configuration excluait toute construction et rendait son exploitation aléatoire, la cour d'appel a pu retenir qu'un abattement dont elle a souverainement apprécié le montant devait être pratiqué sur la valeur du terrain nu ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne les consorts X... et Mme Y... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne les consorts X... et Mme Y... à payer la somme de 2 500 euros à la communauté d'agglomération TPM ; rejette la demande des consorts X... et de Mme Y... ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du huit février deux mille douze.
MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par Me Le Prado, avocat aux Conseils pour les consorts X....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué :

D'avoir, en ce qui concerne le montant de l'indemnité d'expropriation de la parcelle AY 245, limité à la somme de 888.690 € d'indemnité principale et à celle de 89.869 € d'indemnité de emploi ;

Aux motifs que « selon l'article L.13-13 du Code de l'expropriation, les indemnités allouées au propriétaire dépossédé doivent couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation. En application des articles L.13-14 et L.13-15 du Code de l'expropriation les biens sont estimés à la date de la décision de première instance (26 novembre 2008), leur consistance s'apprécie à la date de l'ordonnance d'expropriation (27 décembre 2007) et s'agissant de terrains réservés l'usage effectif est pris en considération à la date à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant ou modifiant le plan d'occupation des sols et délimitant la zone dans laquelle est situé remplacement réservé soit le 27 juillet 2006. Il convient ainsi que procèdent les parties de distinguer la parcelle AY 245 et la parcelle AY 214. Pour la parcelle AY 245 : Il s'agit d'une parcelle résultant pour les besoins de l'expropriation du partage de l'ancienne parcelle AY 100 elle-même d'une superficie de 1978 mètres carrés sur laquelle se trouve édifié une construction style bastide d'un étage avec une SHON de 411 mètres carrés. Selon le premier juge qui a visité les lieux et qui n'est pas contredit, ce bâtiment présente un très mauvais état d'entretien à l'exception d'une salle de réunion au premier étage en état d'entretien moyen ; il est à la limite de l'habitabilité. L'emprise s'exerce sur toute la longueur du terrain sur environ cinquante mètres. Elle atteint la partie bâtie sur la totalité de la façade sud-est d'une longueur d'environ 27 mètres et une profondeur variant d'environ à 3 mètres selon ce qui ce déduit des plans produits ; elle entraînera la destruction de la totalité de la façade sud-ouest, d'une partie des deux murs des murs des façades nord et sud et des deux murs de refend. Compte tenu de l'état du bâti, de l'importance de l'emprise et de sa position, la restructuration du bâtiment n'apparaît pas possible. En effet, elle ne pourrait s'effectuer que par une mise à neuf de la quasi-totalité du bâtiment et son coût dépasserait la valeur actuelle de l'immeuble laquelle constitue le plafond de l'indemnisation. C'est très exactement que le premier juge a décidé que l'indemnisation de l'immeuble devait s'opérer sur la valeur totale de l'immeuble et non pas sur le coût de sa restauration. Contrairement à ce que prétendent les hoirs X..., cette modalité d'indemnisation n'aboutit pas à inclure dans l'expropriation une partie non concernée par l'arrêté de cessibilité et ne constitue pas une expropriation de fait car leur droit de propriété sur la partie non concernée par l'arrêté de cessibilité reste entier.

1°) sur la valeur du bâti : en première instance, le commissaire du gouvernement avait produit seize références de vente de maisons individuelles intervenues entre le 23 août 2005 et le 20 juin 2008 sur la commune de Toulon pour des prix oscillant entre 1.220 € et 3.835 € le mètre carré. La plupart de ces transactions porte sur des maisons d'une superficie nettement moindre que celle les hoirs X.... Les trois biens qui dépassent les 200 mètres carrés dégagent un prix moyen de 2.558 € avec cependant un grand écart entre celui de 1.220 € le mètre carré proche de la voie ferrée et celui de 3.835 €, situé au quartier du Cap Brun, très résidentiel. Les hoirs X... invoquent cinq ventes intervenues en 2005 et 2006 pour des prix compris entre 2.167 € le mètre carré et € le mètre carré. Ce dernier correspond à la vente d'une maison de 91 m² d'une superficie trop éloignée pour constituer un élément de référence valable. La moyenne des six ventes portant sur des constructions d'une superficie de plus de 200 m², aboutit à une valeur de 2.980 € le mètre carré qui doit être retenue comme valeur de référence. Cependant, le bien des hoirs X... est d'une superficie supérieure à ceux de ces six éléments de comparaison ; il se situe dans un environnement peu attrayant, son voisinage étant des bâtiments à usage commercial ou industriel ; il présente un mauvais état et ne peut être comparé aux autres éléments de référence qu'après d'importants travaux de rénovation que les hoirs X... chiffrent à 200.000 € soit presque 500 € le mètre carré. Les éléments de comparaison se fondent sur une valeur bâtie intégré alors qu'en l'espèce le terrain est indemnisé distinctement de la construction. Cet ensemble de données conduit à retenir une valeur de

2.000 € le mètre carré soit une valeur pour le bâtiment de 822.000 € (411 m² x 2.000 €).
2°) sur la valeur du terrain : en première instance, le commissaire du Gouvernement avait fourni pour évaluer le terrain une référence à un prix de 190 € le mètre carré correspondant à une vente intervenue dans le même secteur le 16 décembre 2004 et compte tenu l'absence d'autres transactions sur la commune de Toulon de 5 autres ventes de terrains à bâtir en zone industrielle sur la commune de Sainte-Maxime en 2006 et 2007 pour un prix variant entre 218,50 € et 248,34 € (237 € en moyenne). Le premier juge avait retenu une valeur de 220 € et avait pratiqué un abattement de 30 % en raison de la présence de bâti sur le terrain pour aboutir à une valeur de 190 €. En appel, la communauté d'agglomération invoque deux autres références (jugement d'expropriation du 30 avril 2008, acte d'adhésion du 27 novembre 2007) pour un prix de 190 €. Les hoirs X... réclament une valeur de 240 € le mètre carré et s'opposent à un abattement estimant que l'emprise étant en limite de bâtiment et les droits à bâtir n'étant pas épuisés, il était toujours possible de l'agrandir de chaque côté du terrain le long de l'emprise et que toute la partie arrière reste disponible pour recevoir des constructions. Les divers éléments de référence permettent de retenir un prix de 220 € le mètre carré. La présence d'une construction sur un terrain diminue par son encombrement la valeur de celui-ci et c'est très exactement que le premier juge a pratiqué un abattement de 30 %. Le terrain de la parcelle AY 245 doit être évalué à la somme de 66.690 € (435 m² x 190 € x 70 %). Ainsi, l'indemnité due pour l'expropriation de la parcelle A Y 245 se chiffre à la somme de 888.690 € (822.000 € +66.690 €).

3°) Sur l'indemnité de emploi : l'article R.13-46 du Code de l'expropriation prévoit une indemnité de emploi calculée compte tenu des frais de tous ordres normalement exposés pour l'acquisition de biens de même nature moyennant un prix égal au montant de l'indemnité principale. L'indemnité principale telle que définie ci-dessus se chiffre à la somme de 888.690 €. L'indemnité de emploi doit se calculer ainsi : - 20 % jusqu'à € : 1.000 €, - 15 % de 5.000 € à 150.000 € : 1.500 €, - 10 % sur 873.690 € (888.690 – 5.000 – 10.000) : 87.369 € total : 89.869 €. Il convient d'allouer aux hoirs X... la somme de 89.869 € d'indemnité de emploi » ;

1° Alors que nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité ; que la Cour d'appel, pour fixer le montant des indemnités revenant aux consorts X... pour l'expropriation de biens comprenant la totalité de la façade et une profondeur d'un à trois mètres d'une bastide, a retenu que compte tenu de l'état du bâti, de l'importance de l'emprise et de sa position, la restructuration du bâtiment n'apparaissait pas possible car elle ne pourrait s'effectuer que par une mise à neuf de la quasi-totalité du bâtiment dont le coût dépasserait la valeur actuelle de l'immeuble laquelle constituait le plafond de l'indemnisation, et que le droit de propriété des expropriés sur la partie non concernée par l'arrêté de cessibilité restait entier ; qu'en statuant ainsi, bien que les expropriés ne puissent être privés de la jouissance, d'un bâtiment situé sur une partie de parcelle non visée dans l'ordonnance d'expropriation, et de plus sans indemnité de emploi, la Cour d'appel a violé les articles 544 et 545 du Code civil ;

2° Alors que les indemnités allouées doivent couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain, causé par l'expropriation ; qu'il en résulte que lorsque l'expropriation ne porte que sur une portion d'immeuble bâti et si la partie restante n'est plus utilisable dans les conditions normales, l'exproprié est en droit d'obtenir une indemnité au titre du

rescindement de l'immeuble ; que la cour d'appel, pour fixer le montant des indemnités revenant aux consorts X... pour l'expropriation de biens comprenant la totalité de la façade et une profondeur d'un à trois mètres d'une bastide, a retenu que compte tenu de l'état du bâti, de l'importance de l'emprise et de sa position, la restructuration du bâtiment n'apparaissait pas possible car elle ne pourrait s'effectuer que par une mise à neuf de la quasi-totalité du bâtiment dont le coût dépasserait la valeur actuelle de l'immeuble laquelle constituait le plafond de l'indemnisation, et que le droit de propriété des expropriés sur la partie non concernée par l'arrêt de cessibilité restait entier ; qu'en statuant ainsi, et sans tenir compte de l'indemnité de emploi que les expropriés étaient en droit d'obtenir sur la valeur de l'immeuble, la Cour d'appel a violé l'article L.13-13 du Code de l'expropriation ;

3° Alors que les consorts X... ont invoqué la possibilité d'agrandir le bâtiment rescindé de chaque côté du terrain le long de l'emprise, toute la partie arrière restant vierge, de sorte qu'aucun abattement ne devait être pratiqué, que la configuration des lieux n'avait aucune incidence, et que si un abattement devait être pratiqué, le maximum aurait dû être de 10 % (mémoire en appel, p. 9 et 10) ; que la cour d'appel qui a fixé l'indemnité d'expropriation en pratiquant un abattement de 30 % sur la valeur du terrain, sans s'expliquer sur ces conclusions, n'a pas satisfait aux exigences de l'article 455 du Code de procédure civile.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué :

D'avoir confirmé le jugement fixant à 11.762 € (soit une indemnité principale de 10.010 € et une indemnité de emploi de 1.751,50 €) les indemnités dues à Mme Juliette Y... veuve Z..., Mlle Marjorie X..., Mme Céline X... épouse A... et M. Romain X... par la communauté d'agglomération "Toulon, Provence Méditerranée" pour la dépossession de la totalité de la parcelle cadastrée AY 214 de 65 m² sise sur le territoire de la commune de Toulon ;

Aux motifs que « selon l'article L.13-13 du Code de l'expropriation, les indemnités allouées au propriétaire dépossédé doivent couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation. En application des articles L.13-14 et L.13-15 du Code de l'expropriation les biens sont estimés à la date de la décision de première instance (26 novembre 2008), leur consistance s'apprécie à la date de l'ordonnance d'expropriation (27 décembre 2007) et s'agissant de terrains réservés l'usage effectif est pris en considération à la date à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant ou modifiant le plan d'occupation des sols et délimitant la zone dans laquelle est situé remplacement réservé soit le 27 juillet 2006. Il convient ainsi que procèdent les parties de distinguer la parcelle AY 245 et la parcelle AY 214. ... Sur la parcelle AY 214 : cette parcelle qui se trouve de l'autre côté de la rue Henri Sainte Claire Deville en face de la parcelle précédente doit pour les mêmes motifs être évaluée sur une base de 220 € le mètre carré. Les hoirs X... reprochent au premier juge d'avoir pratiqué un abattement de 30 % pour encombrement alors qu'aucune construction ne s'y trouve. Mais cette parcelle provient de son détachement de la parcelle A Y 40 pour les besoins de l'expropriation. Sa forme, une étroite bande de terrain d'environ 60 mètres de long avec une largeur d'environ un demi-mètre à une de ses extrémités et de deux mètres à l'autre, empêche toute construction sur cette seule parcelle et rend son exploitation très aléatoire. Cela fait que sa

valeur ne peut s'apprécier distinctement de la parcelle A Y 40. Or, cette parcelle comporte des constructions et justifie un abattement de 30 % pour encombrement. Ainsi, l'indemnité la concernant s'élève à la somme de 10.010 € (65 m² x 220 € x 70 %). L'indemnité de remploi doit se calculer ainsi : - 20 % jusqu'à 5.000 € 1.000 € - 15 % sur 5.010 € (10.010 – 5.000 €) 751 € total 1.751,50 € qu'il convient d'arrondir à 1.752 €. 1.000,00 €. Il convient d'allouer aux hoirs X... la somme de 1.752 € d'indemnité de remploi » ;

Aux motifs du jugement qu'« il convient de rappeler qu'il résulte des dispositions des articles 545 du Code civil et L.13-13 du Code de l'expropriation que l'indemnisation doit permettre à l'exproprié de se voir couvrir de l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation. Le transport sur les lieux a permis de constater : ... Parcelle AY 214 : l'emprise s'étire sur toute la longueur du trottoir. Sont touchés le mur de clôture en parpaings du parking du magasin ALDI et l'entrée carrossable de la villa. Sur l'indemnité principale : ... Pour la parcelle cadastrée AY 214. Un terme de comparaison dans le même secteur proposé par le Commissaire du Gouvernement conduit à une valeur unitaire de 190 € pour une mutation datant de 2004. Les expropriés ne proposent aucun terme de comparaison. Ils soutiennent toutefois à bon droit que ce prix doit être réactualisé. Il peut être ainsi retenu une valeur de 220 €. Même si la parcelle ne fait que 65 m², il ne peut être fait abstraction du fait qu'elle est issue de la division d'une plus grande parcelle laquelle supportait un bâti. Il convient donc d'appliquer un abattement pour encombrement qui peut être évalué à 30 %. L'indemnité principale pour le terrain doit être ainsi calculée : 65 m² x 220 x 70 % = 10.010 €. Sur l'indemnité de remploi : celle-ci sera calculée au taux dégressif habituel ci-dessus indiqué : sur les sommes allouées : Ce bien dès lors, sera évalué comme suit : ... - indemnité principale : 65 m² x 220 x 70 % = 10.010 € - indemnités de remploi 20 % de 0 à 5.000 € = 1.000 € 15 % sur les 10.000 € suivants = 751,50 € total 11.761,50 € arrondi à 11.762 € » ;

Alors que les indemnités allouées doivent couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain, causé par l'expropriation ; que la Cour d'appel, qui a fixé une indemnité d'expropriation en pratiquant un abattement pour encombrement sur une parcelle expropriée dépourvue de construction, a violé l'article L.13-13 du Code de l'expropriation.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel d'Aix-en-Provence du 9 septembre 2010