

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 6 décembre 2018

N° de pourvoi: 17-24.312

ECLI:FR:CCASS:2018:C301056

Publié au bulletin

Cassation partielle

M. Chauvin (président), président

Me Le Prado, SCP Foussard et Froger, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Attendu, selon les arrêts attaqués (Paris, 12 novembre 2009 et 29 juin 2017), que la Régie autonome des transports parisiens (la RATP) a poursuivi l'expropriation d'une partie du tréfonds d'une parcelle ayant appartenu à Claude X... et Marianne Y... ; qu'après expertise, la cour d'appel a fixé l'indemnité de dépossession et l'indemnité de emploi revenant à MM. Philippe, Xavier et Hugo Y..., Mme Anaïs Y... et Mmes Françoise et Christine X... (les consorts X... et Y...), venant aux droits de Claude X... et Marianne Y..., décédés en cours d'instance, et a sursis à statuer sur le montant de l'indemnité pour dépréciation du surplus ;

Sur le pourvoi principal, en ce qu'il est dirigé contre l'arrêt rendu le 12 novembre 2009 :

Vu l'article 978, alinéa 1er, du code de procédure civile ;

Attendu que la déclaration de pourvoi formée le 29 août 2017 contre l'arrêt rendu le 12 novembre 2009 par la cour d'appel de Paris n'a pas été suivie du dépôt au secrétariat-greffe de la Cour de cassation, dans le délai prévu par le texte susvisé, d'un mémoire contenant l'énoncé des moyens invoqués à l'encontre de la décision attaquée ; qu'il s'ensuit que la déchéance du pourvoi est encourue ;

Sur le premier moyen, pris en sa quatrième branche, du pourvoi principal :

Attendu que la RATP fait grief à l'arrêt du 29 juin 2017 de statuer au visa des mémoires complémentaires des appelants, alors, selon le moyen, qu'est irrecevable le mémoire complémentaire déposé postérieurement à l'expiration du délai réglementaire, qui comporte des demandes ou pièces nouvelles, qu'en ne recherchant pas, fût-ce d'office, si les mémoires complémentaires des consorts X... Y... des 16 février et 26 avril 2017 comportaient des demandes et pièces nouvelles, de sorte qu'ils devaient être écartés comme irrecevables, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des dispositions de l'article R. 13-49 du code de l'expropriation ;

Mais attendu que, ses constatations faisant ressortir que les mémoires récapitulatifs déposés par les expropriés les 16 février et 26 avril 2017 comportaient des éléments complémentaires faisant suite au dépôt du rapport d'expertise et en réplique au mémoire de la RATP, la cour d'appel, qui a tenu compte de l'évolution du litige et qui n'avait pas à procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, a légalement justifié sa décision ;

Sur le troisième moyen, pris en sa deuxième branche, du pourvoi principal :

Attendu que la RATP fait grief à l'arrêt du 29 juin 2017 de fixer comme il le fait l'indemnité de dépossession et l'indemnité de emploi, alors, selon le moyen, que les indemnités allouées par le juge de l'expropriation couvrent l'intégralité du préjudice qui résulte directement de l'expropriation ; que les dommages qui résultent de la construction d'un ouvrage public sur un bien exproprié ne résultant pas directement de l'expropriation, ils ne peuvent être réparés par le juge de l'expropriation et doivent l'être par le seul juge administratif ; qu'en retenant comme pertinente une méthode d'évaluation qui faisait dépendre le montant de l'indemnité d'expropriation du tréfonds de l'implantation future d'un ouvrage public, la cour d'appel a violé l'article L. 13-13 devenu L. 321-1 du code de l'expropriation ;

Mais attendu que la cour d'appel, qui ne s'est pas référée à la présence de l'ouvrage public, mais aux caractéristiques et à la situation du terrain, à la qualité du sol et à la profondeur de la nappe d'eau souterraine, a souverainement choisi la méthode d'évaluation du tréfonds lui paraissant la mieux appropriée au bien en cause ;

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

Sur le premier moyen, pris en ses première, deuxième, troisième et cinquième branches, le deuxième moyen et le troisième moyen, pris en ses première, troisième, quatrième et cinquième branches, ci-après annexés :

Attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

Mais sur le quatrième moyen du pourvoi principal :

Vu l'article L. 13-13, devenu L. 321-1, du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Attendu que les indemnités allouées doivent couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain, causé par l'expropriation ;

Attendu que, pour dire que l'indemnité pour dépréciation du surplus du terrain est égale au surcoût imposé par la présence du tunnel à la construction d'un immeuble de deux niveaux de sous-sols et surseoir à statuer sur la fixation de cette indemnité jusqu'à la réalisation du projet de construction des consorts X... et Y..., l'arrêt du 29 juin 2017 retient que la présence du tunnel de la RATP impose des travaux supplémentaires pour une telle construction et se réfère à l'augmentation du coût de la construction due à la réalisation de fondations spéciales devant s'ancrer de part et d'autre du tunnel à un niveau inférieur à celui-ci et à la réalisation de dispositifs qui devront être mis en place pour neutraliser les vibrations consécutives au passage des trains ;

Qu'en statuant ainsi, en indemnisant un préjudice qui résulte de l'implantation de l'ouvrage public et n'est pas la conséquence directe de l'emprise pour laquelle l'expropriation a été ordonnée, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le moyen unique du pourvoi incident :

CONSTATE la déchéance du pourvoi principal dirigé contre l'arrêt rendu le 12 novembre 2009 ;

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il dit que l'indemnité pour dépréciation du surplus du terrain est égale au surcoût imposé par la présence du tunnel à la construction d'un immeuble de deux niveaux de sous-sols, et sursoit à statuer sur la demande d'indemnisation de la dépréciation du surplus jusqu'à la réalisation du projet de construction des consorts X... et Y... qui aura été préalablement soumis à la RATP, l'arrêt rendu le 29 juin 2017, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; remet, en conséquence, sur ces points, 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 Paris, autrement composée ;

Condamne MM. Philippe, Xavier et Hugo Y..., Mme Anaïs Y... et Mmes Françoise et Christine X... aux dépens ;

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

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

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

Moyens produits au pourvoi principal par la SCP Foussard et Froger, avocat aux Conseils, pour la Régie autonome des transports parisiens (RATP)

PREMIER MOYEN DE CASSATION

L'arrêt partiellement infirmatif attaqué encourt la censure

EN CE QU'il a dit n'y avoir lieu de prononcer la déchéance de l'appel des consorts X... Y..., a confirmé le jugement du 11 juillet 2007 sur le principe de l'indemnisation, fixé l'indemnité principale d'expropriation du tréfonds à 26.406 euros et l'indemnité de emploi à 3.641 euros, dit que l'indemnité pour dépréciation du surplus du terrain serait égale au surcoût imposé par la présence du tunnel à la construction d'un immeuble de deux niveaux de sous-sols, sursis à statuer la demande d'indemnisation de dépréciation du surplus jusqu'à la réalisation du projet de construction des consorts X... et Y..., et mis à la charge de la RATP les dépens d'appel, les frais d'expertise, ainsi que les frais irrépétibles ;

AUX MOTIFS QUE « la RATP soutient que les consorts X... sont déchus de leur appel pour avoir déposé leur mémoire récapitulatif, le 15 février 2017, soit postérieurement au délai de trois mois, mentionné sur un avis du greffe, après la réinscription, qui serait intervenue le 7 octobre 2016, de cette affaire radiée le 4 février 2010 ; que les consorts X... Y... répliquent que le rétablissement de l'affaire a été constatée dans l'ordonnance de désignation d'expert du 8 mars 2012 ; qu'ensuite les échanges entre les parties ont été organisés par le magistrat chargé d'instruire l'affaire, en vertu de l'article 939 du code de procédure civile ; que les mentions de la réinscription et des délais sur la lettre du greffe, dont ils n'ont pas été destinataires, étaient inexactes et inopérantes ; que la déchéance n'est manifestement pas encourue ; qu'il n'est pas contesté que les parties ont bien respecté les délais impartis par le code de l'expropriation pour déposer leurs premières conclusions respectives en appel, avant que la cour estime devoir ordonner une mesure d'expertise ; qu'aucun texte n'impartit de nouveaux délais impératifs aux parties pour conclure après le dépôt du rapport de l'expert ; que l'envoi par le greffier aux parties d'un avis mentionnant des délais inexacts ne saurait emporter de conséquences procédurales dans cette affaire, qui n'a qui n'a pas été rétablie en 2016 mais dès le 7 mai 2010 ; qu'en conséquence la déchéance de l'appel des consorts X... Y..., qui n'est pas encourue, ne saurait être prononcée » ;

Et AUX MOTIFS QU' « aux termes de l'article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen, la propriété est un droit inviolable et sacré, dont nul ne peut être privé si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité ; que l'article L. 13-13, devenu L. 321-1, du code de l'expropriation dispose que les indemnités allouées doivent couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation ; qu'il n'est pas contesté qu'à la date de référence, la parcelle expropriée était située en zone UPAA du plan d'occupation des sols approuvé le 28 mai 1979 et mis à jour en octobre 1992 avant de faire l'objet d'une révision partielle le 28 septembre 2000 ; qu'il s'agit d'une zone destinée à recevoir une grande diversité d'activités industrielles, tertiaires, commerciales, d'équipements et de services, seul l'habitat existant ou lié directement à l'exploitation des établissements étant autorisé ; que le coefficient d'occupation des sols est néant et la hauteur plafond de l'îlot de 30 mètres ; que le bien en cause doit être évalué au jour du jugement, soit le 11 juillet 2007 ; que la cour ne rendant pas d'arrêts de règlement, il ne lui appartient pas de décider si la méthode préconisée par l'expert E... doit remplacer dans tous les cas celle proposée par MM. F... et G..., mais seulement d'apprécier si elle est mieux adaptée à la situation soumise du terrain des appelants ; qu'il convient d'emblée de souligner que l'expert, M. E... est expert auprès de cette cour d'appel et expert agréé par la Cour de cassation ; qu'il est spécialiste de la construction en matière de structures, matériaux et de fondations ; qu'ayant fait les mêmes études que M. F..., il dispose du même bagage technique, de sorte qu'il ne peut être soutenu qu'il ne disposerait pas de la compétence suffisante pour mener à bien avec M. G... la mission qui lui a été confiée ; que la RATP se borne à critiquer le rapport de M. E... sans verser de pièces aux débats, en particulier des rapports extérieurs à ses services et ne sollicite pas de mesure de contre-expertise ; qu'il apparaît que le rapport de M. E... procède d'un travail sérieux, consciencieux et exploitable, de sorte qu'il n'y a pas lieu de l'écarter ; qu'en effet l'expert E... relève que le rapport F... et G..., qu'il a eu beaucoup de mal à se procurer, la RATP ne l'ayant pas fourni, ce qui a grandement contribué à la longueur de la mesure d'instruction, a été rendu dans un contexte très différent de celui du présent dossier puisque le bien alors en cause se situait en milieu urbain, à Paris, dans un site déjà bâti (bâtiment haussmannien), alors que celui des consorts X... Y... est un terrain situé en Seine Saint Denis, pouvant être considéré comme nu car occupé par une construction sommaire destinée au stationnement, à l'entretien et à la réparation de véhicules, techniquement et économiquement simple à démolir ; par ailleurs que M. E... suggère d'envisager la variation de la valeur du tréfonds non pas de façon unique mais en distinguant selon qu'il se situe dans une zone rurale, pavillonnaire ou d'activité permettant seulement des constructions sans sous-sol ou avec un niveau (cave/vidé sanitaire), ou dans une zone urbaine de densité moyenne permettant un à deux niveaux de sous-sols pour de petits immeubles collectifs ou intermédiaires, ou dans une zone urbaine dense permettant la réalisation de cinq niveaux de sous-sols d'immeubles ou dans une zone d'exception particulièrement contrainte et à intérêt commercial fort justifiant économiquement de faire des excavations permettant d'atteindre 10 à 11 niveaux de sous-sols ; que l'expert E... propose également de tenir compte, ainsi que l'avaient fait MM. F... et G..., de la qualité du terrain en cause et de la présence ou de l'absence d'eau : que son approche plus sophistiquée est de nature à prendre en compte de façon concrète la situation réelle du bien exproprié, qui n'est pas celle qui avait été traitée par les précédents experts, même si le tableau des situations auquel il aboutit est plus délicat à mettre en oeuvre que l'application d'une formule unique ; que, dans cette mesure, elle répond mieux à l'objectif d'une réparation appropriée du préjudice subi par l'exproprié, qui reste le souci principal du juge de l'expropriation ; que l'expert note que si la progression des techniques permet

de réaliser de manière beaucoup plus courante des ouvrages à une grande profondeur (il note le caractère courant de parkings de 6 à 8 niveaux de profondeur), il est également exact, selon lui, que ceux-ci ont un coût qui conditionne leur mise en oeuvre, eu égard également à l'évolution de la législation sur la sécurité ; qu'il préconise différentes formules d'évaluation en fonction des paramètres précités ; que, s'agissant du terrain des consorts X... Y..., que l'expert considère, comme indiqué plus haut, il s'agit d'un terrain assimilable à un terrain nu, compte tenu du faible coût de démolition des constructions légères réalisées en surface, situé dans une zone urbaine moyennement dense ; que le sol du tréfonds est bon dès lors qu'il est possible de s'affranchir complètement de la zone gypseuse ; que la nappe d'eau est à 8 mètres de profondeur, c'est à dire moins de 3 mètres au-dessus du niveau d'expropriation, n'impactant pas un projet à deux niveaux de sous-sol ; que dans cette hypothèse, il propose de retenir une valeur plancher du tréfond correspondant à 10 % de la valeur du terrain de surface, ce que les appelants demandent de retenir ; que cette proposition de l'expert, non sérieusement critiquée, apparaît correctement motivée et sera retenue ; que, s'agissant de la valeur du terrain de surface, il convient de se reporter aux références fournies par le commissaire du gouvernement en première instance, que les pièces versées aux débats ne permettent pas d'exclure, faisant ressortir, pour des terrains nus situées sur la même commune et présentant le même zonage UPAa, une valeur moyenne au m² de : $[561 + 608 + 452 \text{ euros}] / 3 = 1\,621 \text{ euros} / 3 = 540,33 \text{ euros}$, arrondis à 540 euros ; que l'emprise de la RATP doit être ainsi valorisée à : $489 \text{ m}^2 \times 540 \text{ euros} \times 0,10 = 26\,406 \text{ euros}$, montant de l'indemnité principale ; que l'indemnité de remploi est par conséquent de : $- 5\,000 \text{ euros} \times 20 \% = 1\,000 \text{ euros}$; $- 10\,000 \text{ euros} \times 15 \% = 1\,500 \text{ euros}$; $- 10 \% \text{ du surplus de } 26\,406 \text{ euros par rapport à } 15\,000 \text{ euros, soit } 11\,406 \text{ euros, } \times 10 \% = 1\,140,60 \text{ euros}$; d'où au total, la somme de 3 640,60 euros, arrondis à 3 641 euros »

Et encore AUX MOTIFS QUE « s'agissant de la dépréciation du surplus que la RATP ne peut être condamnée à verser un cahier des charges qu'elle conteste détenir, dès lors qu'elle affirme ne pouvoir se prononcer qu'au vu d'un projet de construction d'immeuble avec sous-sols, qui devra lui être soumis ; que l'expert relève que le bien des consorts X... Y..., assimilable à un terrain nu, bénéficie, en raison de la hauteur plafond fixée à 30 mètres qui renvoie à des immeubles R + 9, voire R + 10, d'une forte constructibilité ; qu'il note que, sur la potentialité de construction en sous-sol, les surfaces constructibles ne sont pas affectées, tandis que le coût de la construction sera augmenté par la réalisation de fondations spéciales descendant s'ancrer de part et d'autre du tunnel et à un niveau inférieur à celui-ci et par la réalisation de dispositifs qui devront être mis en place pour neutraliser les vibrations consécutives au passage des trains ; que si le principe d'un préjudice de dépréciation du surplus est d'ores et déjà certain puisque le terrain est constructible et susceptible d'accueillir un immeuble avec deux niveaux de sous-sols, la présence du tunnel de la RATP imposant des travaux supplémentaires pour une telle construction, ce préjudice, correspondant au surcoût, ne pourra être précisément déterminé que lorsque le projet de construction des consorts X... et Y..., qui n'en est qu'à l'avant-projet sommaire, aura été soumis à la RATP et réalisé ; qu'il convient de surseoir à statuer dans cette attente, l'affaire étant radiée du rôle et pouvant être rétablie à la demande de la partie la plus diligente dès la survenance de l'événement attendu ; qu'en définitive le jugement entrepris doit être confirmé sauf sur le montant de l'indemnisation revenant aux consorts X... Y... et sur leur demande afférente à la dépréciation du surplus »

ALORS QUE, PREMIEREMENT, l'appelant doit, à peine de déchéance, déposer ou adresser son mémoire et les documents qu'il entend produire au greffe de la chambre

dans un délai de deux mois à dater de l'appel ; qu'en cas de radiation de l'affaire du rôle, l'instance est suspendue, de sorte que le délai réglementaire imparti aux appelants pour conclure court de nouveau à compter de la réinscription de l'affaire au rôle ; qu'en ne constatant pas la déchéance de l'appel, tandis que les Consorts X... et Y... avaient déposé leur mémoire récapitulatif plus de deux mois après la réinscription de l'affaire au rôle, décidée par une lettre du 7 octobre 2016, la Cour d'appel a violé les articles 377 du code de procédure civile et R. 13-49 du code de l'expropriation ;

ALORS QUE, DEUXIEMEMENT, et en tout cas, en cas de décision de sursis à statuer ordonnant une mesure d'instruction, l'instance est suspendue et reprend à la diligence du juge, après accomplissement de la mesure d'instruction ; que le délai réglementaire imparti aux appelants pour conclure court de nouveau à compter de l'information donnée aux parties sur l'achèvement de la mesure d'instruction et l'enrôlement de l'affaire ; qu'en ne constatant pas la déchéance de l'appel, tandis que les Consorts X... et Y... avaient déposé leur mémoire récapitulatif plus de deux mois après la lettre du 7 octobre 2016 informant les parties de l'enrôlement de l'affaire suite au dépôt du rapport d'expertise, la Cour d'appel a violé les articles 172 du code de procédure civile et R. 13-49 du code de l'expropriation ;

ALORS QUE, TROISIEMEMENT, l'appelant doit, à peine de déchéance, déposer ou adresser son mémoire et les documents qu'il entend produire au greffe de la chambre dans un délai de deux mois à dater de l'appel ; qu'en conséquence, encourt la déchéance l'appelant qui, bien qu'il ait produit dans le délai réglementaire de deux mois son mémoire principal, ne produit que postérieurement à ce délai des demandes nouvelles ou les pièces venant au soutien de son argumentation ; qu'en décidant que la déchéance de l'appel des consorts X... Y... n'était pas encourue au seul motif qu'ils avaient respecté le délai réglementaire imparti par le Code de l'expropriation pour déposer leurs conclusions en appel, sans rechercher si les mémoires complémentaires déposés par les appelants après expertise, les 16 février et 26 avril 2017, contenaient en réalité l'argumentation qui venait au soutien de leur appel et produisaient les pièces sur lesquelles se fondait leur argumentation d'appel, les juges d'appel ont entaché leur arrêt d'un défaut de base légale au regard des dispositions de l'article R. 13-49 du Code de l'expropriation ;

ALORS QUE, QUATRIEMEMENT, et en tout cas, est irrecevable le mémoire complémentaire déposé postérieurement à l'expiration du délai réglementaire, qui comporte des demandes ou pièces nouvelles ; qu'en ne recherchant, fût-ce d'office, si les mémoires complémentaires des consorts X... Y... des 16 février et 26 avril 2017 comportaient des demandes et pièces nouvelles, de sorte qu'ils devaient être écartés comme irrecevables, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des dispositions de l'article R. 13-49 du Code de l'expropriation ;

ALORS QUE, CINQUIEMEMENT, et en tout cas, tenus de s'assurer de la régularité de la procédure, les juges d'appel doivent faire mention dans leur décision de la date de dépôt des mémoires des parties à l'instance ; qu'en mentionnant seulement les mémoires déposés par les parties à l'instance après le rapport d'expertise judiciaire, à savoir les 16 février et 26 avril 2017 pour M. X... et Mme Y... et le 21 avril 2017 pour la RATP, sans viser ou mentionner les mémoires antérieurs aux opérations d'expertise, et spécialement le mémoire d'appel des consorts X... Y... qui devait être déposé dans les deux mois

suivant leur appel, les juges d'appel ont violé l'article R. 13-49 du Code de l'expropriation.

DEUXIÈME MOYEN DE CASSATION (SUBSIDIAIRE)

L'arrêt partiellement infirmatif attaqué encourt la censure EN CE QU'il a dit n'y avoir lieu de prononcer la déchéance de l'appel des consorts X... Y..., a confirmé le jugement du 11 juillet 2007 sur le principe de l'indemnisation, fixé l'indemnité principale d'expropriation du tréfonds à 26.406 euros et l'indemnité de remploi à 3.641 euros, dit que l'indemnité pour dépréciation du surplus du terrain serait égale au surcoût imposé par la présence du tunnel à la construction d'un immeuble de deux niveaux de sous-sols, sursis à statuer la demande d'indemnisation de dépréciation du surplus jusqu'à la réalisation du projet de construction des consorts X... et Y..., et mis à la charge de la RATP les dépens d'appel, les frais d'expertise, ainsi que les frais irrépétibles ;

AUX MOTIFS QUE « la RATP soutient que les consorts X... sont déchus de leur appel pour avoir déposé leur mémoire récapitulatif, le 15 février 2017, soit postérieurement au délai de trois mois, mentionné sur un avis du greffe, après la réinscription, qui serait intervenue le 7 octobre 2016, de cette affaire radiée le 4 février 2010 ; que les consorts X... Y... répliquent que le rétablissement de l'affaire a été constatée dans l'ordonnance de désignation d'expert du 8 mars 2012 ; qu'ensuite les échanges entre les parties ont été organisés par le magistrat chargé d'instruire l'affaire, en vertu de l'article 939 du code de procédure civile ; que les mentions de la réinscription et des délais sur la lettre du greffe, dont ils n'ont pas été destinataires, étaient inexactes et inopérantes ; que la déchéance n'est manifestement pas encourue ; qu'il n'est pas contesté que les parties ont bien respecté les délais impartis par le code de l'expropriation pour déposer leurs premières conclusions respectives en appel, avant que la cour estime devoir ordonner une mesure d'expertise ; qu'aucun texte n'impartit de nouveaux délais impératifs aux parties pour conclure après le dépôt du rapport de l'expert ; que l'envoi par le greffier aux parties d'un avis mentionnant des délais inexacts ne saurait emporter de conséquences procédurales dans cette affaire, qui n'a qui n'a pas été rétablie en 2016 mais dès le 7 mai 2010 ; qu'en conséquence la déchéance de l'appel des consorts X... Y..., qui n'est pas encourue, ne saurait être prononcée » ;

Et AUX MOTIFS QU' « aux termes de l'article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen, la propriété est un droit inviolable et sacré, dont nul ne peut être privé si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité ; que l'article L. 13-13, devenu L. 321-1, du code de l'expropriation dispose que les indemnités allouées doivent couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation ; qu'il n'est pas contesté qu'à la date de référence, la parcelle expropriée était située en zone UPAA du plan d'occupation des sols approuvé le 28 mai 1979 et mis à jour en octobre 1992 avant de faire l'objet d'une révision partielle le 28 septembre 2000 ; qu'il s'agit d'une zone destinée à recevoir une grande diversité d'activités industrielles, tertiaires, commerciales, d'équipements et de services, seul l'habitat existant ou lié directement à l'exploitation des établissements étant autorisé ; que le coefficient d'occupation des sols est néant et la hauteur plafond de l'îlot de 30 mètres ; que le bien en cause doit être évalué au jour du jugement, soit le 11 juillet 2007 ; que la cour ne rendant pas d'arrêts de règlement, il ne lui appartient pas de décider si la méthode préconisée par l'expert E... doit remplacer dans

tous les cas celle proposée par MM. F... et G..., mais seulement d'apprécier si elle est mieux adaptée à la situation soumise du terrain des appelants ; qu'il convient d'emblée de souligner que l'expert, M. E... est expert auprès de cette cour d'appel et expert agréé par la Cour de cassation ; qu'il est spécialiste de la construction en matière de structures, matériaux et de fondations ; qu'ayant fait les mêmes études que M. F..., il dispose du même bagage technique, de sorte qu'il ne peut être soutenu qu'il ne disposerait pas de la compétence suffisante pour mener à bien avec M. G... la mission qui lui a été confiée ; que la RATP se borne à critiquer le rapport de M. E... sans verser de pièces aux débats, en particulier des rapports extérieurs à ses services et ne sollicite pas de mesure de contre-expertise ; qu'il apparaît que le rapport de M. E... procède d'un travail sérieux, consciencieux et exploitable, de sorte qu'il n'y a pas lieu de l'écarter ; qu'en effet l'expert E... relève que le rapport F... et G..., qu'il a eu beaucoup de mal à se procurer, la RATP ne l'ayant pas fourni, ce qui a grandement contribué à la longueur de la mesure d'instruction, a été rendu dans un contexte très différent de celui du présent dossier puisque le bien alors en cause se situait en milieu urbain, à Paris, dans un site déjà bâti (bâtiment haussmannien), alors que celui des consorts X... Y... est un terrain situé en Seine Saint Denis, pouvant être considéré comme nu car occupé par une construction sommaire destinée au stationnement, à l'entretien et à la réparation de véhicules, techniquement et économiquement simple à démolir ; par ailleurs que M. E... suggère d'envisager la variation de la valeur du tréfonds non pas de façon unique mais en distinguant selon qu'il se situe dans une zone rurale, pavillonnaire ou d'activité permettant seulement des constructions sans sous-sol ou avec un niveau (cave/vide sanitaire), ou dans une zone urbaine de densité moyenne permettant un à deux niveaux de sous-sols pour de petits immeubles collectifs ou intermédiaires, ou dans une zone urbaine dense permettant la réalisation de cinq niveaux de sous-sols d'immeubles ou dans une zone d'exception particulièrement contrainte et à intérêt commercial fort justifiant économiquement de faire des excavations permettant d'atteindre 10 à 11 niveaux de sous-sols ; que l'expert E... propose également de tenir compte, ainsi que l'avaient fait MM. F... et G..., de la qualité du terrain en cause et de la présence ou de l'absence d'eau : que son approche plus sophistiquée est de nature à prendre en compte de façon concrète la situation réelle du bien exproprié, qui n'est pas celle qui avait été traitée par les précédents experts, même si le tableau des situations auquel il aboutit est plus délicat à mettre en oeuvre que l'application d'une formule unique ; que, dans cette mesure, elle répond mieux à l'objectif d'une réparation appropriée du préjudice subi par l'exproprié, qui reste le souci principal du juge de l'expropriation ; que l'expert note que si la progression des techniques permet de réaliser de manière beaucoup plus courante des ouvrages à une grande profondeur (il note le caractère courant de parkings de 6 à 8 niveaux de profondeur), il est également exact, selon lui, que ceux-ci ont un coût qui conditionne leur mise en oeuvre, eu égard également à l'évolution de la législation sur la sécurité ; qu'il préconise différentes formules d'évaluation en fonction des paramètres précités ; que, s'agissant du terrain des consorts X... Y..., que l'expert considère, comme indiqué plus haut, il s'agit d'un terrain assimilable à un terrain nu, compte tenu du faible coût de démolition des constructions légères réalisées en surface, situé dans une zone urbaine moyennement dense ; que le sol du tréfonds est bon dès lors qu'il est possible de s'affranchir complètement de la zone gypseuse ; que la nappe d'eau est à 8 mètres de profondeur, c'est à dire moins de 3 mètres au-dessus du niveau d'expropriation, n'impactant pas un projet à deux niveaux de sous-sol ; que dans cette hypothèse, il propose de retenir une valeur plancher du tréfonds correspondant à 10 % de la valeur du terrain de surface, ce que les appelants demandent de retenir ; que cette proposition de l'expert, non sérieusement critiquée, apparaît correctement motivée et sera retenue ; que, s'agissant de la valeur du terrain de surface, il convient de se reporter aux références fournies par le commissaire du gouvernement en première instance, que les pièces versées aux débats ne permettent pas d'exclure, faisant

ressortir, pour des terrains nus situées sur la même commune et présentant le même zonage UPAa, une valeur moyenne au m² de : $[561 + 608 + 452 \text{ euros}]/3 = 1\,621 \text{ euros}/3 = 540,33 \text{ euros}$, arrondis à 540 euros ; que l'emprise de la RATP doit être ainsi valorisée à : $489 \text{ m}^2 \times 540 \text{ euros} \times 0,10 = 26\,406 \text{ euros}$, montant de l'indemnité principale ; que l'indemnité de remploi est par conséquent de : $- 5\,000 \text{ euros} \times 20 \% = 1\,000 \text{ euros}$; $- 10\,000 \text{ euros} \times 15 \% = 1\,500 \text{ euros}$; $- 10 \% \text{ du surplus de } 26\,406 \text{ euros par rapport à } 15\,000 \text{ euros, soit } 11\,406 \text{ euros,} \times 10 \% = 1\,140,60 \text{ euros}$; d'où au total, la somme de 3 640,60 euros, arrondis à 3 641 euros »

Et encore AUX MOTIFS QUE « s'agissant de la dépréciation du surplus que la RATP ne peut être condamnée à verser un cahier des charges qu'elle conteste détenir, dès lors qu'elle affirme ne pouvoir se prononcer qu'au vu d'un projet de construction d'immeuble avec sous-sols, qui devra lui être soumis ; que l'expert relève que le bien des consorts X... Y..., assimilable à un terrain nu, bénéficie, en raison de la hauteur plafond fixée à 30 mètres qui renvoie à des immeubles R + 9, voire R + 10, d'une forte constructibilité ; qu'il note que, sur la potentialité de construction en sous-sol, les surfaces constructibles ne sont pas affectées, tandis que le coût de la construction sera augmenté par la réalisation de fondations spéciales descendant s'ancrer de part et d'autre du tunnel et à un niveau inférieur à celui-ci et par la réalisation de dispositifs qui devront être mis en place pour neutraliser les vibrations consécutives au passage des trains ; que si le principe d'un préjudice de dépréciation du surplus est d'ores et déjà certain puisque le terrain est constructible et susceptible d'accueillir un immeuble avec deux niveaux de sous-sols, la présence du tunnel de la RATP imposant des travaux supplémentaires pour une telle construction, ce préjudice, correspondant au surcoût, ne pourra être précisément déterminé que lorsque le projet de construction des consorts X... et Y..., qui n'en est qu'à l'avant-projet sommaire, aura été soumis à la RATP et réalisé ; qu'il convient de surseoir à statuer dans cette attente, l'affaire étant radiée du rôle et pouvant être rétablie à la demande de la partie la plus diligente dès la survenance de l'événement attendu ; qu'en définitive le jugement entrepris doit être confirmé sauf sur le montant de l'indemnisation revenant aux consorts X... Y... et sur leur demande afférente à la dépréciation du surplus »

ALORS QUE, PREMIEREMENT, l'appelant doit, à peine de déchéance, déposer ou adresser son mémoire et les documents qu'il entend produire au greffe de la chambre dans un délai de trois mois à dater de l'appel ; qu'en cas de radiation de l'affaire du rôle, l'instance est suspendue, de sorte que le délai réglementaire imparti aux appelants pour conclure court de nouveau à compter de la réinscription de l'affaire au rôle ; qu'en ne constatant pas la déchéance de l'appel, tandis que les Consorts X... et Y... avaient déposé leur mémoire récapitulatif plus de trois mois après la réinscription de l'affaire au rôle, décidée par une lettre du 7 octobre 2016, la Cour d'appel a violé les articles 377 du code de procédure civile et R. 311-26 du code de l'expropriation ;

ALORS QUE, DEUXIEMEMENT, et en tout cas, en cas de décision de sursis à statuer ordonnant une mesure d'instruction, l'instance est suspendue et reprend à la diligence du juge, après accomplissement de la mesure d'instruction ; que le délai réglementaire imparti aux appelants pour conclure court de nouveau à compter de l'information donnée aux parties sur l'achèvement de la mesure d'instruction et l'enrôlement de l'affaire ; qu'en ne constatant pas la déchéance de l'appel, tandis que les Consorts X... et Y... avaient déposé leur mémoire récapitulatif plus de trois mois après la lettre du 7 octobre 2016 informant les parties de l'enrôlement de l'affaire suite au dépôt du rapport d'expertise, la

Cour d'appel a violé les articles 172 du code de procédure civile et R. 311-26 du code de l'expropriation ;

ALORS QUE, TROISIEMEMENT, l'appelant doit, à peine de déchéance, déposer ou adresser son mémoire et les documents qu'il entend produire au greffe de la chambre dans un délai de trois mois à dater de l'appel ; qu'en conséquence, encourt la déchéance l'appelant qui, bien qu'il ait produit dans le délai réglementaire de trois mois son mémoire principal, ne produit que postérieurement à ce délai des demandes nouvelles ou les pièces venant au soutien de son argumentation ; qu'en décidant que la déchéance de l'appel des consorts X... Y... n'était pas encourue au seul motif qu'ils avaient respecté le délai réglementaire imparti par le Code de l'expropriation pour déposer leurs conclusions en appel, sans rechercher si les mémoires complémentaires déposés par les appelants après expertise, les 16 février et 26 avril 2017, contenaient en réalité l'argumentation qui venait au soutien de leur appel et produisaient les pièces sur lesquelles se fondait leur argumentation d'appel, les juges d'appel ont entaché leur arrêt d'un défaut de base légale au regard des dispositions de l'article R. 311-26 du Code de l'expropriation ;

ALORS QUE, QUATRIEMEMENT, et en tout cas, est irrecevable le mémoire complémentaire déposé postérieurement à l'expiration du délai réglementaire, qui comporte des demandes ou pièces nouvelles ; qu'en ne recherchant, fût-ce d'office, si les mémoires complémentaires des consorts X... Y... des 16 février et 26 avril 2017 comportaient des demandes et pièces nouvelles, de sorte qu'ils devaient être écartés comme irrecevables, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des dispositions de l'article R. 311-26 du code de l'expropriation ;

ALORS QUE, CINQUIEMEMENT, et en tout cas, tenus de s'assurer de la régularité de la procédure, les juges d'appel doivent faire mention dans leur décision de la date de dépôt des mémoires des parties à l'instance ; qu'en mentionnant seulement les mémoires déposés par les parties à l'instance après le rapport d'expertise judiciaire, à savoir les 16 février et 26 avril 2017 pour M. X.... et Mme Y... et le 21 avril 2017 pour la RATP, sans viser ou mentionner les mémoires antérieurs aux opérations d'expertise, et spécialement le mémoire d'appel des consorts X... Y... qui devait être déposé dans les trois mois suivant leur appel, les juges d'appel ont violé l'article R. 311-26 du Code de l'expropriation applicable à l'espèce.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

L'arrêt partiellement infirmatif attaqué encourt la censure ;

EN CE QU'il a confirmé le jugement du 11 juillet 2007 sur le principe de l'indemnisation, fixé l'indemnité principale d'expropriation du tréfonds à 26.406 euros et l'indemnité de remploi à 3.641 euros, dit que l'indemnité pour dépréciation du surplus du terrain serait égale au surcoût imposé par la présence du tunnel à la construction d'un immeuble de deux niveaux de sous-sols, sursis à statuer la demande d'indemnisation de dépréciation du surplus jusqu'à la réalisation du projet de construction des consorts X... et Y..., et mis à la charge de la RATP les dépens d'appel, les frais d'expertise, ainsi que les frais

irrépétibles ;

AUX MOTIFS QU' « aux termes de l'article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen, la propriété est un droit inviolable et sacré, dont nul ne peut être privé si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité ; que l'article L. 13-13, devenu L. 321-1, du code de l'expropriation dispose que les indemnités allouées doivent couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation ; qu'il n'est pas contesté qu'à la date de référence, la parcelle expropriée était située en zone UPAA du plan d'occupation des sols approuvé le 28 mai 1979 et mis à jour en octobre 1992 avant de faire l'objet d'une révision partielle le 28 septembre 2000 ; qu'il s'agit d'une zone destinée à recevoir une grande diversité d'activités industrielles, tertiaires, commerciales, d'équipements et de services, seul l'habitat existant ou lié directement à l'exploitation des établissements étant autorisé ; que le coefficient d'occupation des sols est néant et la hauteur plafond de l'îlot de 30 mètres ; que le bien en cause doit être évalué au jour du jugement, soit le 11 juillet 2007 ; que la cour ne rendant pas d'arrêts de règlement, il ne lui appartient pas de décider si la méthode préconisée par l'expert E... doit remplacer dans tous les cas celle proposée par MM. F... et G..., mais seulement d'apprécier si elle est mieux adaptée à la situation soumise du terrain des appelants ; qu'il convient d'emblée de souligner que l'expert, M. E... est expert auprès de cette cour d'appel et expert agréé par la Cour de cassation ; qu'il est spécialiste de la construction en matière de structures, matériaux et de fondations ; qu'ayant fait les mêmes études que M. F..., il dispose du même bagage technique, de sorte qu'il ne peut être soutenu qu'il ne disposerait pas de la compétence suffisante pour mener à bien avec M. G... la mission qui lui a été confiée ; que la RATP se borne à critiquer le rapport de M. E... sans verser de pièces aux débats, en particulier des rapports extérieurs à ses services et ne sollicite pas de mesure de contre-expertise ; qu'il apparaît que le rapport de M. E... procède d'un travail sérieux, consciencieux et exploitable, de sorte qu'il n'y a pas lieu de l'écarter ; qu'en effet l'expert E... relève que le rapport F... et G..., qu'il a eu beaucoup de mal à se procurer, la RATP ne l'ayant pas fourni, ce qui a grandement contribué à la longueur de la mesure d'instruction, a été rendu dans un contexte très différent de celui du présent dossier puisque le bien alors en cause se situait en milieu urbain, à Paris, dans un site déjà bâti (bâtiment haussmannien), alors que celui des consorts X... Y... est un terrain situé en Seine Saint Denis, pouvant être considéré comme nu car occupé par une construction sommaire destinée au stationnement, à l'entretien et à la réparation de véhicules, techniquement et économiquement simple à démolir ; par ailleurs que M. E... suggère d'envisager la variation de la valeur du tréfonds non pas de façon unique mais en distinguant selon qu'il se situe dans une zone rurale, pavillonnaire ou d'activité permettant seulement des constructions sans sous-sol ou avec un niveau (cave/vidé sanitaire), ou dans une zone urbaine de densité moyenne permettant un à deux niveaux de sous-sols pour de petits immeubles collectifs ou intermédiaires, ou dans une zone urbaine dense permettant la réalisation de cinq niveaux de sous-sols d'immeubles ou dans une zone d'exception particulièrement contrainte et à intérêt commercial fort justifiant économiquement de faire des excavations permettant d'atteindre 10 à 11 niveaux de sous-sols ; que l'expert E... propose également de tenir compte, ainsi que l'avaient fait MM. F... et G..., de la qualité du terrain en cause et de la présence ou de l'absence d'eau : que son approche plus sophistiquée est de nature à prendre en compte de façon concrète la situation réelle du bien exproprié, qui n'est pas celle qui avait été traitée par les précédents experts, même si le tableau des situations auquel il aboutit est plus délicat à mettre en oeuvre que l'application d'une formule unique ; que, dans cette mesure, elle répond mieux à l'objectif d'une réparation appropriée du préjudice subi par l'exproprié, qui reste le souci principal

du juge de l'expropriation ; que l'expert note que si la progression des techniques permet de réaliser de manière beaucoup plus courante des ouvrages à une grande profondeur (il note le caractère courant de parkings de 6 à 8 niveaux de profondeur), il est également exact, selon lui, que ceux-ci ont un coût qui conditionne leur mise en oeuvre, eu égard également à l'évolution de la législation sur la sécurité ; qu'il préconise différentes formules d'évaluation en fonction des paramètres précités ; que, s'agissant du terrain des consorts X... Y..., que l'expert considère, comme indiqué plus haut, il s'agit d'un terrain assimilable à un terrain nu, compte tenu du faible coût de démolition des constructions légères réalisées en surface, situé dans une zone urbaine moyennement dense ; que le sol du tréfonds est bon dès lors qu'il est possible de s'affranchir complètement de la zone gypseuse ; que la nappe d'eau est à 8 mètres de profondeur, c'est à dire moins de 3 mètres au-dessus du niveau d'expropriation, n'impactant pas un projet à deux niveaux de sous-sol ; que dans cette hypothèse, il propose de retenir une valeur plancher du tréfonds correspondant à 10 % de la valeur du terrain de surface, ce que les appelants demandent de retenir ; que cette proposition de l'expert, non sérieusement critiquée, apparaît correctement motivée et sera retenue ; que, s'agissant de la valeur du terrain de surface, il convient de se reporter aux références fournies par le commissaire du gouvernement en première instance, que les pièces versées aux débats ne permettent pas d'exclure, faisant ressortir, pour des terrains nus situées sur la même commune et présentant le même zonage UPAa, une valeur moyenne au m² de : $[561 + 608 + 452 \text{ euros}] / 3 = 1\,621 \text{ euros} / 3 = 540,33 \text{ euros}$, arrondis à 540 euros ; que l'emprise de la RATP doit être ainsi valorisée à : $489 \text{ m}^2 \times 540 \text{ euros} \times 0,10 = 26\,406 \text{ euros}$, montant de l'indemnité principale ; que l'indemnité de remploi est par conséquent de : $- 5\,000 \text{ euros} \times 20 \% = 1\,000 \text{ euros}$; $- 10\,000 \text{ euros} \times 15 \% = 1\,500 \text{ euros}$; $- 10 \% \text{ du surplus de } 26\,406 \text{ euros par rapport à } 15\,000 \text{ euros, soit } 11\,406 \text{ euros,} \times 10 \% = 1\,140,60 \text{ euros}$; d'où au total, la somme de 3 640,60 euros, arrondis à 3 641 euros » ;

ALORS QUE, PREMIEREMENT, la légalité d'une déclaration d'utilité publique postule qu'il soit procédé à une appréciation sommaire des dépenses, laquelle inclut les évaluations des acquisitions foncières à réaliser ; que la méthode d'évaluation des terrains expropriés, et à ce titre du tréfonds, doit permettre à l'expropriant de s'assurer par avance que les travaux ou ouvrages qu'il projette, compte tenu de leur coût total réel, tel qu'il peut être raisonnablement apprécié à l'époque de l'enquête, ont une utilité publique ; qu'en décidant que la méthode qu'elle a retenue était pertinente, même si elle était « plus délicate à mettre en oeuvre que l'application d'une formule unique », au regard de l'objectif d'une réparation appropriée du préjudice subi par l'exproprié, tandis que le juge de l'expropriation doit également veiller à arrêter une méthode qui puisse être mise en oeuvre de manière efficiente par l'expropriant au stade de la déclaration d'utilité publique, ce qui n'est pas le cas de la méthode retenue en l'espèce qui repose sur la combinaison de différents critères aboutissant à vingt-quatre possibilités d'évaluation distinctes, la cour d'appel a violé tout à la fois les articles L. 13-13 devenu L. 321-1, L. 11-2 devenu L. 121-1 et R. 11-3 devenu R. 112-4 du Code de l'expropriation ;

ALORS QUE, DEUXIEMEMENT, les indemnités allouées par le juge de l'expropriation couvrent l'intégralité du préjudice qui résulte directement de l'expropriation ; que les dommages qui résultent de la construction d'un ouvrage public sur un bien exproprié ne résultant pas directement de l'expropriation, ils ne peuvent être réparés par le juge de l'expropriation et doivent l'être par le seul juge administratif ; qu'en retenant comme pertinente une méthode d'évaluation qui faisait dépendre le montant de l'indemnité d'expropriation du tréfonds de l'implantation future d'un ouvrage public, la cour d'appel a

violé l'article L. 13-13 devenu L. 321-1 du Code de l'expropriation ;

ALORS QUE, TROISIEMEMENT, aucun texte n'interdit au juge de l'expropriation de retenir les éléments établis unilatéralement par une partie, dès lors que toutes les parties à l'instance ont été mises à même d'en débattre contradictoirement ; qu'en écartant les critiques élevées par la RATP à l'encontre du rapport d'expertise judiciaire au motif que celle-ci ne versait pas de pièces aux débats, « en particulier des rapports extérieurs à ses services », tandis que le juge ne pouvait refuser d'examiner les éléments internes aux services de la RATP, dès lors qu'ils étaient versés contradictoirement aux débats, la Cour d'appel a violé les articles 15 et 16 du Code de procédure civile ;

ALORS QUE, QUATRIEMEMENT, en retenant la méthode d'évaluation du tréfonds proposée par l'expert judiciaire, sans répondre aux moyens opérants soulevés par la RATP qui critiquaient la pertinence, d'une part, des éléments retenus pour déterminer cette méthode et, d'autre part, le postulat retenu par l'expert selon lequel cette méthode nouvelle reposait sur l'évolution des techniques de construction du tréfonds, les juges d'appel ont insuffisamment motivé leur arrêt, violant ainsi l'article 455 du Code de procédure civile ;

ALORS QUE, CINQUIEMEMENT, et en tout état de cause, pour fixer le montant des indemnités revenant à l'exproprié, le juge doit retenir, à titre de termes de comparaison, des transactions comparables qui se sont déroulées peu de temps avant l'expropriation dans la zone où se trouve l'immeuble concerné ; qu'en décidant en l'espèce de se reporter, à titre d'éléments de comparaison pour déterminer la valeur du terrain de surface, servant de base à l'évaluation du tréfonds, aux « références fournies par le commissaire du gouvernement en première instance », et de retenir à ce titre une somme de 540 euros comme valeur moyenne au m², tandis qu'il résultait des références fournies par le commissaire en gouvernement en première instance que la valeur moyenne du m² était de 330 euros, les juges d'appel, qui n'ont pas tiré les conséquences légales de leurs propres constatations et n'ont pas visé les termes adéquats de comparaison, ont violé l'article L. 13-15 devenu L. 322-2 du Code de l'expropriation.

QUATRIEME MOYEN DE CASSATION

L'arrêt partiellement infirmatif attaqué encourt la censure ;

EN CE QU'il a confirmé le jugement du 11 juillet 2007 sur le principe de l'indemnisation, fixé l'indemnité principale d'expropriation du tréfonds à 26.406 euros et l'indemnité de emploi à 3.641 euros, dit que l'indemnité pour dépréciation du surplus du terrain serait égale au surcoût imposé par la présence du tunnel à la construction d'un immeuble de deux niveaux de sous-sols, sursis à statuer la demande d'indemnisation de dépréciation du surplus jusqu'à la réalisation du projet de construction des consorts X... et Y..., et mis à la charge de la RATP les dépens d'appel, les frais d'expertise, ainsi que les frais irrépétibles ;

AUX MOTIFS QUE « s'agissant de la dépréciation du surplus que la RATP ne peut être condamnée à verser un cahier des charges qu'elle conteste détenir, dès lors qu'elle affirme ne pouvoir se prononcer qu'au vu d'un projet de construction d'immeuble avec sous-sols, qui devra lui être soumis ; que l'expert relève que le bien des consorts X... Y..., assimilable à un terrain nu, bénéficie, en raison de la hauteur plafond fixée à 30 mètres qui renvoie à des immeubles R + 9, voire R + 10, d'une forte constructibilité ; qu'il note que, sur la potentialité de construction en sous-sol, les surfaces constructibles ne sont pas affectées, tandis que le coût de la construction sera augmenté par la réalisation de fondations spéciales descendant s'ancrer de part et d'autre du tunnel et à un niveau inférieur à celui-ci et par la réalisation de dispositifs qui devront être mis en place pour neutraliser les vibrations consécutives au passage des trains ; que si le principe d'un préjudice de dépréciation du surplus est d'ores et déjà certain puisque le terrain est constructible et susceptible d'accueillir un immeuble avec deux niveaux de sous-sols, la présence du tunnel de la RATP imposant des travaux supplémentaires pour une telle construction, ce préjudice, correspondant au surcoût, ne pourra être précisément déterminé que lorsque le projet de construction des consorts X... et Y..., qui n'en est qu'à l'avant projet sommaire, aura été soumis à la RATP et réalisé ; qu'il convient de surseoir à statuer dans cette attente, l'affaire étant radiée du rôle et pouvant être rétablie à la demande de la partie la plus diligente dès la survenance de l'événement attendu ; qu'en définitive le jugement entrepris doit être confirmé sauf sur le montant de l'indemnisation revenant aux consorts X... Y... et sur leur demande afférente à la dépréciation du surplus » ;

ALORS QUE, PREMIEREMENT, seul le préjudice matériel certain peut faire l'objet d'une indemnité d'expropriation ; qu'en décidant que le principe d'indemnisation de la dépréciation du surplus était acquis, au motif que le terrain était constructible et susceptible d'accueillir un immeuble avec deux niveaux de sous-sols, alors même qu'il ressortait de ses propres constatations que le projet de construction des consorts X... Y... n'en était qu'à l'avant-projet sommaire, ce dont il s'évinçait que le préjudice n'était que purement éventuel, les juges d'appel, qui n'ont pas tiré les conséquences légales de leurs propres constatations, ont violé l'article L. 13-13 du Code de l'expropriation, devenu L. 321-1 ;

ALORS QUE, DEUXIEMEMENT, les biens sont estimés à la date de la décision de première instance ; qu'en décidant de réserver la question de l'indemnisation de la dépréciation du surplus, au motif que le bâtiment envisagé par les consorts X... Y... n'était pas encore édifié, alors qu'elle devait se prononcer en l'état du projet à la date du jugement de première instance, la cour d'appel a violé l'article L. 13-15 devenu L. 322-2 du Code de l'expropriation ;

ALORS QUE, QUATRIEMEMENT, en décidant d'indemniser le préjudice de dépréciation du surplus résultant « de la présence du tunnel de la RATP imposant des travaux supplémentaires pour une telle construction », au titre de l'indemnité d'expropriation, tandis que cet éventuel préjudice ne pouvait en tout état de cause résulter que de la construction de l'ouvrage public et ne relevait pas de l'expropriation, les juges d'appel ont encore violé l'article L. 13-13 devenu article L. 321-1 du Code de l'expropriation. Moyen produit au pourvoi incident par Me Le Prado, avocat aux Conseils, pour MM. Philippe, Xavier et Hugo Y..., Mme Anaïs Y..., en qualité d'héritiers de Claude X... et de Marianne X..., épouse Y...

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué :

D'AVOIR dit n'y avoir lieu de condamner la RATP à fournir un cahier des charges de l'ouvrage en cause ET, après avoir dit que l'indemnité pour dépréciation du surplus du terrain serait égale au surcoût imposé par la présence du tunnel à la construction d'un immeuble de deux niveaux de sous-sols, D'AVOIR sursis à statuer sur la demande d'indemnisation de dépréciation du surplus jusqu'à la réalisation du projet de construction des consorts X... et Y..., qui aura été préalablement soumis à la RATP, AUX MOTIFS QUE « si le principe d'un préjudice de dépréciation du surplus est d'ores et déjà certain puisque le terrain est constructible et susceptible d'accueillir un immeuble avec deux niveaux de sous-sols, la présence du tunnel de la RATP imposant des travaux supplémentaires pour une telle construction, ce préjudice, correspondant au surcoût, ne pourra être précisément déterminé que lorsque le projet de construction des consorts X... et Y..., qui n'en est qu'à l'avant-projet sommaire, aura été soumis à la RATP et réalisé ; qu'il convient de surseoir à statuer dans cette attente, l'affaire étant radiée du rôle et pouvant être rétablie à la demande de la partie la plus diligente dès la survenance de l'événement attendu » ;

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 qui, après avoir dit que l'indemnité pour dépréciation du surplus du terrain serait égale au surcoût imposé par la présence du tunnel à la construction d'un immeuble de deux niveaux de sous-sols, a sursis à statuer sur la demande d'indemnisation de dépréciation du surplus jusqu'à la réalisation du projet de construction des consorts X... et Y..., qui aura été préalablement soumis à la RATP, a violé les articles 17 de la Déclaration des Droits de l'homme et du citoyen de 1789 et 545 du code civil ;

2° ALORS QU'il appartient au juge de l'expropriation qui reconnaît l'existence d'un préjudice et en fixe les bases d'évaluation d'en fixer le montant ; que la cour d'appel qui, après avoir dit que l'indemnité pour dépréciation du surplus du terrain serait égale au surcoût imposé par la présence du tunnel à la construction d'un immeuble de deux niveaux de sous-sols, a sursis à statuer sur la demande d'indemnisation de dépréciation du surplus jusqu'à la réalisation du projet de construction des consorts X... et Y..., qui aura été préalablement soumis à la RATP, a violé les articles 4 du code civil, L.311-6 et L.321-1 du code de l'expropriation. **Publication :**

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris , du 29 juin 2017