

CIV.3

FB

COUR DE CASSATION

Audience publique du 12 octobre 2017

Rejet

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 1030 F-D

Pourvoi n° V 16-20.966

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

Statuant sur le pourvoi formé par :

1°/ la société Tropic import export, société à responsabilité limitée, dont le siège est [...]

2°/ la société Crèche and Go C..., société à responsabilité limitée unipersonnelle, dont le siège est [...]

3°/ l'association Crèche and Go, dont le siège est [...]

contre l'arrêt rendu le 25 avril 2016 par la cour d'appel de Saint-Denis (chambre des expropriations), dans le litige les

opposant :

1°/ au commissaire du gouvernement brigade des évaluations domaniales, domicilié [...]

2°/ à la communauté d'agglomération du Territoire de la Côte-Ouest, dont le siège est [...]

défendeurs à la cassation ;

Les demanderesses invoquent, à l'appui de leur pourvoi, les sept moyens de cassation annexés au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, en l'audience publique du 12 septembre 2017, où étaient présents : M. Chauvin, président, M. X..., conseiller rapporteur, M. Jardel, conseiller doyen, Mme Besse, greffier de chambre ;

Sur le rapport de M. X..., conseiller, les observations de la SCP Gatineau et Fattaccini, avocat de la société Tropic import export, de la société Crèche and Go Cambie et de l'association Crèche and Go, de la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat de la communauté d'agglomération du territoire de la Côte-Ouest, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Sur le deuxième moyen, ci-après annexé :

Attendu que la société Tropic import export, la société Crèche and Go Cambaie. et l'association Crèche and Go font grief à l'arrêt attaqué (Saint-Denis, 25 avril 2016), qui fixe les indemnités qui leur sont dues à la suite de l'expropriation, au profit de la communauté d'agglomération du Territoire de la Côte Ouest (TCO), d'une parcelle appartenant à la société Tropic import export et supportant une maison louée par l'association Crèche and Go, dans laquelle la société Crèche and GO Cambaie... exploite une crèche, de déclarer recevable l'appel du TCO ;

Mais attendu qu'ayant exactement retenu que la date devant être prise en compte pour le dépôt des conclusions de l'appelant et des documents qu'il entend produire, lorsqu'ils sont adressés par voie postale, est, non pas celle de leur réception par le greffe de la cour d'appel, mais celle de leur envoi, la cour d'appel, qui a constaté que l'envoi des conclusions et des pièces du TCO avait été effectué moins de trois mois après la déclaration d'appel, en a déduit à bon droit que, celles-ci ayant été transmises dans le délai prévu à l'article R. 311-26 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, son appel était recevable ;

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

Sur le troisième moyen :

Attendu que la société Tropic import export, la société Crèche and Go Cambaie et l'association Crèche and Go font grief à l'arrêt de fixer la date de référence au 15 mai 2001 ;

Mais attendu, d'une part, que la date de référence doit s'apprécier à la date de la décision de première instance ; qu'après avoir rappelé les dispositions transitoires de l'article 6, II, de la loi n° 2010-597, qui prévoient que les ZAD.. créées avant son entrée en vigueur prennent fin six ans après celle-ci ou, si ce délai est plus court, au terme du délai de quatorze ans prévu à l'article L. 212-2 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure à cette loi, la cour d'appel, qui a constaté que la ZAD Cambaie avait été créée par arrêté du 20 avril 2001, publié le 15 mai 2001, a retenu à bon droit, dès lors que cette ZAD.. n'avait pas pris fin à la date de la décision de première instance, rendue le 23 mars 2015, que la date de référence devait être fixée au 15 mai 2001, par application des dispositions de l'article L. 213-4, a, premier alinéa, du code de l'urbanisme relatives aux biens compris dans le périmètre d'une ZAD ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant relevé que, s'il s'était produit un délai de plus de douze années entre la création de la

ZAD. et l'ouverture par arrêté préfectoral du 8 novembre 2013 des enquêtes conjointes d'utilité publique et parcellaire, la parcelle expropriée qui, lors de la publication de la ZAD., était en zone NA non constructible au regard du POS approuvé le 17 janvier 1983, était toujours classée comme inconstructible dans le PLU du 27 septembre 2012, la cour d'appel, qui a recherché si la société Tropic Import Export n'avait pas été indûment privée d'une plus-value engendrée par le bien exproprié, a pu en déduire que la fixation de la date de référence à la date du 15 mai 2011 ne constituait pas une atteinte disproportionnée au droit de l'exproprié au respect de ses biens garanti par l'article 1er du protocole additionnel n° 1 à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales et a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision ;

Sur le sixième moyen, pris en sa troisième branche, ci-après annexé :

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt de fixer à une certaine somme l'indemnité principale, l'indemnité de emploi et l'indemnisation des bâtis et de rejeter les autres demandes d'indemnités de la société Tropic import export ;

Mais attendu que, la cour d'appel n'ayant pas statué sur la demande d'indemnisation au titre des loyers dus pour le bâtiment principal et pour le bâtiment secondaire, le moyen, qui, sous le couvert d'un grief non fondé de manque de base égale, critique une omission de statuer sur un chef de demande pouvant être réparée dans les conditions prévues à l'article 463 du code de procédure civile, ne donne pas ouverture à cassation ;

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

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne, ensemble, la société Tropic import export, la société Crèche and Go Cambaie et l'association Crèche and Go aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la société Tropic import export, de la société Crèche and Go Cambaie... et de l'association Crèche and Go et les condamne, ensemble, à payer à la Communauté d'agglomération du Territoire de la Côte Ouest la somme globale de 3 000 euros ;

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Gatineau et Fattaccini, avocat aux Conseils, pour la société Tropic import export, la société Crèche and Go Cambaie et l'association Crèche and Go.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR omis de faire mention du délibéré et des magistrats présents lors du délibéré.

ALORS QU'en application de l'article 447 du code de procédure civile, il appartient aux juges devant lesquels l'affaire a été débattue d'en délibérer ; que ce qui est prescrit par l'article 447 du code de procédure civile en ce qui concerne le nom des juges doit être observé à peine de nullité ; qu'en l'espèce, l'arrêt attaqué ne fait aucune mention du délibéré et ne permet donc pas de connaître la composition de la cour d'appel lors du délibéré ; qu'ainsi la cour d'appel a violé les articles 447 et 458 du code de procédure civile.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR déclaré recevable l'appel de la communauté d'agglomération du territoire de la Côte Ouest TCO dans la procédure RG 15/769 et D'AVOIR, en conséquence, condamné la communauté d'agglomération du territoire de la Côte Ouest TCO à verser différentes indemnités aux expropriés.

AUX MOTIFS QUE sur la caducité de l'appel du TCO dans le dossier 15/769, il ressort de l'examen du dossier de la cour d'appel que si la déclaration d'appel est datée et postée à la date du 13 mai 2016 (sic) elle a été réceptionnée le 18 mai par la cour d'appel, date faisant courir le délai de trois mois, tel que prévu par l'article R 311-26 ; qu'il est constant que la date devant être prise en compte pour le dépôt du mémoire et des pièces est la date de leur envoi ; qu'au cas d'espèce, l'envoi est daté du 17 août même s'il a été réceptionné ultérieurement ; qu'en conséquence le mémoire et les pièces ont été transmises dans le délai prévu et l'appel du TCO dans la procédure RG 15/769 est recevable.

ALORS QU'aux termes de l'article R 311-26 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, à peine de caducité de la déclaration d'appel, relevée d'office, l'appelant dépose ou adresse au greffe de la cour ses conclusions et les documents qu'il entend produire dans un délai de trois mois à compter de la déclaration d'appel ; que la date devant être prise en compte pour le dépôt du mémoire et des pièces de l'appelant, lorsqu'ils sont adressés par courrier, est la date de leur réception par le greffe ; qu'en l'espèce, tandis que la déclaration d'appel du TCO avait été réceptionnée par le greffe de la cour d'appel de Saint Denis le 18 mai 2015, le mémoire et les pièces de l'appelant n'ont été enregistrés que le 20 août 2015, soit au-delà du délai de trois mois prévu par l'article R 311-26 du code de l'expropriation de sorte que l'appel du TCO était irrecevable ; qu'en décidant au contraire que la date devant être prise en compte pour le dépôt du mémoire et des pièces de l'appelant est la date de leur envoi et en en déduisant faussement que l'envoi étant daté du 17 août 2016, même s'il avait été réceptionné ultérieurement, le mémoire et les pièces du TCO avaient été transmis dans le délai prévu, de sorte que l'appel du TCO dans la procédure RG 15/769 était recevable, la cour d'appel a violé l'article R 311-26 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR confirmé le jugement du tribunal de grande instance de Saint Denis du 23 mars 2015 en ce qu'il a fixé la date de référence, pour l'évaluation de la parcelle expropriée cadastrée [...], sise à C..., Commune de Saint Paul, appartenant à la société Tropic Import et Export, au 15 mai 2001 et D'AVOIR en conséquence accordé des indemnités limitées aux parties expropriées ou expulsées.

AUX MOTIFS PROPRES QUE la parcelle expropriée cadastrée section [...] à Saint Paul fait, selon bornage versé aux débats, une superficie de 3 402 m ; que suivant acte du 16 décembre 2004 la SARL Tropic Import Export est devenue propriétaire de la parcelle expropriée (pièce 15 de l'expropriée) que la parcelle [...] se situe dans la ZAD Cambaie -Oméga, créée selon arrêté préfectoral du 2() avril 2001 publié le 15 mai 2001 pour une durée de 14 ans à compter de cette date ; que le 24 juin 2013 le conseil communautaire a validé le projet Ecocité Camhaie-Oméga ; que l'arrêté préfectoral d'ouverture des enquêtes conjointes d'utilité publique et parcellaire relatives au projet de réserves est intervenu à la date du 8 novembre 2013 ; que l'enquête s'est déroulée du 2 au 23 décembre 2013 et l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique le projet de constitution de réserves est intervenu le 13 mars 2014 ; que l'ordonnance d'expropriation a été rendue le 11 mai 2015 alors que le jugement critiqué devant la Cour date du 23 mars 2015. ; que selon le transport sur les lieux la parcelle est rectangulaire et plate, elle est clôturée et divisée en plusieurs habitations ; que la première partie clôturée a un sol en terre et supporte un container et une dalle en béton ; que la deuxième partie supporte une petite case en dur sous tôle, on y rentre par une petite cour ; que de l'autre côté, à l'avant de la maison il y a une terrasse en palette ; que la maison comprend une pièce, une salle de bains et une cuisine ; qu'il y a une vue sur la mer, néanmoins la parcelle qui la sépare de la mer supporte des containers qui bouchent la vue ; qu'il y a de nombreux camions qui passent sur l'axe mixte qui se situe à une soixantaine de mètres ; que la parcelle est desservie en réseaux ; que la maison fait 25 m2 et la varangue 17 m2 ; que dans la cour, il y a deux cabanons en bois qui servent à entreposer du matériel ; que la troisième partie supporte une maison qui a été transformée en crèche ; que cette maison est en bois sous tôle, carrelée et entretenue ; qu'elle comprend cinq pièces une salle de bains et une cuisine ; qu'il y a un grand jardin clos par des barrières avec des jeux pour les enfants, ; qu'il y a une grande varangue ; qu'à l'entrée, il existe une aire de stationnement bétonnée ; que la parcelle est entourée par des plantations ; que le mur de séparation à droite a été

récemment construit en parpaings ; qu'il y a des nuisances sonores de la route ; que nonobstant le POS du 17 janvier 1983 qui classifiait la parcelle en Zone NA ces logements ont fait l'objet d'un permis de construire n° 28360 ; que les deux bâtiments font l'objet de baux versés aux débats au profit d'une part d'une association Crèche and GO et d'un particulier (pièces 10 et 11 de l'expropriée) ; que sur la date de référence, pour l'expropriant la date de référence se situe le 15 mai 2001 date de la publication de la Y... et il soutient que la parcelle ne peut être qualifiée de terrain à bâtir compte tenu de son classement, de sa constructibilité limitée, de son absence de réseaux à la date de référence, de voie de communication et d'une situation de terrain enclavé ; qu'il s'oppose aussi à retenir une situation privilégiée à la date de référence ; que la société Tropic Import Export expose que l'expropriant "détourne la procédure pour acquérir des biens à bas prix confinant à un véritable dol, que la date de référence n'est pas conforme à la jurisprudence de la Cour Européenne des Droits de l'homme, que la théorie des biens situés en zone privilégiée doit être appliquée cet soutien à titre principal que la parcelle doit être évaluée comme terrain à bâtir" ; qu'elle rappelle que les constructions ont été édifiées avec un permis de construire régulier et se réfère à l'expertise privée qui a été réalisée ; qu'elle soutient que la parcelle n'est pas enclavée ; que conformément à l'article L 213-4 du code de l'urbanisme, la date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est : pour les biens compris dans le périmètre d'une zone d'aménagement différé : 1) la date de publication de l'acte délimitant le périmètre provisoire de la zone d'aménagement différé lorsque le bien est situé dans un tel périmètre ou lorsque l'acte créant la zone est publié dans le délai de validité d'un périmètre provisoire ; 2) la date de publication de l'acte créant la zone d'aménagement différé si un périmètre provisoire de zone d'aménagement différé n'a pas été délimité ; 3) dans tous les cas, la date du dernier renouvellement de l'acte créant la zone d'aménagement différé ; qu'en l'espèce, l'arrêté du 20 avril 2001 créant la ZAD CAMBAIE a été publié le 15 mai 2001 avec un périmètre délimité dans son article I créant un droit rief préemption pendant une durée de 14 ans ; que la loi du 3 juin 2010 qui réduit désormais la durée des ZAD. à 6 années n'est pas applicable à cette ZAD. compte tenu des dispositions transitoires qui prévoient que les ZAD.. créées avant l'entrée en vigueur de la présente loi prennent fin 6 ans après cette entrée en vigueur ou, si ce délai est plus court, au terme du délai de 14 ans prévu à l'article L 212-2 du même code dans sa rédaction antérieure à la présente loi ; qu'il ressort du mémoire de l'expropriée qu'il soutient l'existence d'un dol qui figure dans l'ancien Art L 13-15 devenu L 322-2 ; que la charge de la preuve lui revient, toutefois la Cour constate que le seul rapprochement du calendrier de la procédure d'expropriation, en fin de validité de la ZAD., ne constitue par la preuve d'une démarche volontairement dolosive à l'encontre de l'expropriée ; qu'en conséquence ce moyen sera écarté ; que l'expropriée se prévaut aussi de l'article L 213-4 du Code de l'urbanisme et de la jurisprudence de la Cour Européenne des droits de l'homme ; que s'agissant de la durée des ZAD. la Cour relève qu'elle ne sollicite pas explicitement un contrôle de conventionalité ; qu'elle se borne à demander à la Cour d'écarter la référence à 2001 date de la publication de la création de la ZAD. sans en préciser le fondement ; que s'il est constant que le juge judiciaire n'a pas à se prononcer sur l'utilité publique de l'opération générale, l'expropriation étant une atteinte au droit de propriété constitutionnellement protégé il se doit de rechercher, comme il lui a été demandé, si la SARL Tropic Import Export n'a pas été privée d'une plus value générée par son bien du fait du délai important entre la création de la ZAD. et l'ordonnance d'expropriation ; que l'examen de la procédure d'expropriation révèle certes qu'il s'est produit un délai de plus de 12 années entre la création de la ZAD. et l'ouverture par arrêté préfectoral du 8 novembre 2013 des enquêtes conjointes d'utilité publique et parcellaire. ; que lors de la publication de la ZAD. le 15 mai 2001, la parcelle était en zone NA, non constructible à regard du POS approuvé le 17 janvier 1983 ; qu'ultérieurement est intervenu le PLU de la Commune de Saint-Paul le 27 septembre 2012 qui classe toujours ce terrain en zone inconstructible en zone AU I est-AU 1 ; que s'il revient à la juridiction de vérifier si l'exproprié n'a pas subi une charge excessive du fait de l'expropriation il reste établi que la parcelle [...] reste inconstructible et la vérification de la Cour portera sur une indemnisation raisonnablement en rapport avec la valeur du bien ; que pour autant la date de référence à retenir est le 15 mai 2001, date de la publication de la ZAD. et de son périmètre et la décision du premier juge sera confirmée en ce sens.

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE sur la date de référence, en application de l'article L 213-4 du code de l'urbanisme, la date de référence prévue à l'article L 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est : pour les biens compris dans le périmètre d'une zone d'aménagement différé la date de publication de l'acte délimitant le périmètre provisoire de la zone d'aménagement différé lorsque le bien est situé dans un tel périmètre ou lorsque l'acte créant la zone est publié dans le délai de validité d'un périmètre provisoire ; ii) la date de publication de l'acte créant la zone d'aménagement différé si un périmètre provisoire de zone d'aménagement différé n'a pas été délimité ; iii) dans tous les cas, la date du dernier renouvellement de l'acte créant la zone d'aménagement différé ; qu'en l'espèce, l'arrêté du 20 avril 2001 créant la ZAD CAMBAIE a été publié le 15 mai 2001 ; que la loi du 3 juin 2010 qui réduit le délai de validité des

ZAD., ne s'applique pas à cette ZAD qui a été créée antérieurement ; qu'en conséquence, la date de référence est fixée au 15 mai 2001.

1) ALORS QU'aux termes des dispositions transitoires prévues par l'article 6, II, de la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010, les zones d'aménagement différé créées avant l'entrée en vigueur de cette loi prennent fin 6 ans après cette entrée en vigueur ou, si ce délai est plus court, au terme du délai de 14 ans prévu à l'article L 212-2 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure à ladite loi ; qu'ainsi en application des dispositions transitoires de cette loi, ayant modifié l'article L 213-4 du code de l'urbanisme en ce qui concerne la date de référence applicable en matière d'expropriation et réduit la durée de validité des ZAD de 14 ans à 6 ans, la ZAD Cambaie ayant été créée par arrêté du 20 avril 2001, publié le 15 mai 2001, pour une durée de 14 ans, avait pris fin le 15 mai 2015 et qu'à la date à laquelle la cour d'appel statuait la date de référence, pour l'évaluation du terrain exproprié qui n'était plus compris dans une ZAD, devait bien être déterminée en considération des dispositions de l'article L 213-4 du code de l'urbanisme dans sa rédaction issue de ladite loi du 3 juin 2010 ; qu'en retenant que la loi n° 2010-597 du code de l'urbanisme ayant modifié l'article L 213-4 du code de l'urbanisme et ayant réduit la durée des Y... à 6 années n'était pas applicable à la ZAD Cambaie compte tenu des dispositions transitoires de cette loi, la cour d'appel a violé l'article 6, II, de la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010, l'article L 322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et l'article L 213-4 du code de l'urbanisme

2) ALORS QU'en application des dispositions de l'article L 213-4 du code de l'urbanisme dans sa rédaction issue de la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 et modifiée en dernier lieu par l'ordonnance n° 2014-1345 du 6 novembre 2014, la date de référence prévue à l'article L. 322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est pour « les biens non compris » dans une Y..., « la date à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le plan d'occupation des sols, ou approuvant, révisant ou modifiant le plan local d'urbanisme et délimitant la zone dans laquelle est situé le bien » ; qu'en l'espèce, en application des dispositions transitoires de la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010, la ZAD Cambaie avait pris fin 14 ans après la date de publication de son arrêté de création, soit le 15 mai 2015, de sorte que le terrain exproprié ne se trouvait plus dans le périmètre d'une ZAD. ; qu'ainsi en fixant la date de référence à retenir pour l'évaluation des biens expropriés, par référence aux dispositions de l'article L 213-4 du code de l'urbanisme relatives aux biens expropriés situés dans le périmètre d'une Y..., au 15 mai 2001, date de la publication de la création de la ZAD.. Combaie et de son périmètre, quand cette ZAD. avait pris fin le 15 mai 2015, la cour d'appel a violé les articles L 213-4 du code de l'urbanisme, L 322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ainsi que l'article 6, II, de la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010.

3) ALORS QU'en tout état de cause, en application de l'article 1 du protocole additionnel n° 1 à la convention européenne des droits de l'homme, le juge de l'expropriation ne peut pour l'évaluation des biens expropriés situés dans une Y..., retenir une date de référence de plus de 6 ans ayant pour effet de priver l'exproprié d'une plus-value générée par le délai important entre la création de la Y... et l'ordonnance d'expropriation ; qu'en l'espèce, la Y... Combaie a été créée par arrêté du 20 avril 2001, l'ouverture des enquêtes conjointes d'utilité publique et parcellaire est intervenue par arrêté préfectoral du 8 novembre 2013 et l'ordonnance d'expropriation est elle-même intervenue le 11 mai 2015, soit plus de 14 ans après la création de la Y... ; qu'en fixant néanmoins la date de référence, pour l'évaluation des biens expropriés, au 15 mai 2001, la cour d'appel a violé l'article 1 du protocole additionnel n° 1 à la convention européenne des droits de l'homme ainsi que les articles L 213-4 du code de l'urbanisme et L 322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

4) ALORS QUE dans son mémoire d'appel reçu au greffe de la cour d'appel de Saint Denis le 3 juin 2015 (p.10), la société Tropic Import Export soutenait qu'en ce qui concernait la fixation de la date de référence, la référence à la date du 15 mai 2001 était contraire à la jurisprudence de la Cour européenne des droits de l'homme qui avait estimé que toute référence de plus de 6 ans en arrière portait une atteinte excessive au droit de propriété de l'exproprié et que tel était bien l'esprit de la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 sur la durée de validité d'une Y... qui, antérieurement, « figeait » le droit de propriété de façon parfaitement excessive ; qu'en affirmant que la société Tropic Import Export se bornait à demander à la cour d'appel d'écarter la référence à 2001, date de la publication de la création de la Y..., sans en préciser le fondement, la cour d'appel a dénaturé le mémoire d'appel de l'exposante reçu au greffe de la cour d'appel de Saint Denis le 3 juin 2015 et violé les articles 4 et 5 du code de procédure civile.

QUATRIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR fixé l'indemnité principale due par la communauté d'agglomération du territoire de la Côte Ouest TCO à la société Tropic Import Export pour l'expropriation de la parcelle cadastrée [...] sise à C..., Commune de Saint Paul, à la somme de 157 590 €, l'indemnité de remploi à la somme de 17 090 € et l'indemnisation des bâtis à la somme de 202 200 €.

AUX MOTIFS QUE sur la qualification de terrain à bâtir ; que l'expropriant conteste ce moyen ; que compte tenu de la date de référence retenue à juste titre par le premier juge la parcelle [...] ne peut pas être un terrain bâtir ; que pour autant il revient à la Cour d'apprécier l'atteinte au droit de propriété et de l'indemniser à sa juste valeur ; que sur les caractéristiques particulières de la parcelle, il est constant que la situation de terrain privilégié s'apprécie concrètement au regard de ses propres caractéristiques qui ont été sus-décrites lors du transport sur les lieux et au regard des éléments contradictoirement débattus par les parties ; qu'en l'espèce, la parcelle est située en zone périurbaine proche de L'D... Paul et du centre de Saint-Paul ; qu'elle est desservie par des voies d'accès contrairement aux affirmations de l'expropriant ; qu'en effet, y compris à la date de référence, elle était à proximité d'une voie d'accès qui existait déjà à une soixantaine de mètres ; que puis un premier chemin carrossable conduit à une grande parcelle servant de parking qui permet d'accéder à la parcelle expropriée ; qu'elle n'est donc pas enclavée comme le prétend à tort l'expropriant ; qu'elle se situe sur des zones plates avec une vue sur les montagnes, dans la continuité de la zone d'activité de C... ; que les mines à ciel ouvert évoquées par le TCO ne sont pas à proximité immédiate de la parcelle ; que compte tenu de sa localisation elle est néanmoins soumise à une pollution sonore liée à la voie de circulation proche ainsi que le relève, à juste titre, l'expropriant à 60 m de l'axe mixte, entre 60 et 100 m de la RNI. ; qu'il n'en reste pas moins que les éléments fournis à la Cour confirment l'appréciation du premier juge sur les caractéristiques du bien exproprié : proximité d'une zone habitée, présence d'équipements, existence de réseaux de viabilité et de voies de circulation et la proximité de la zone d'activité sont de nature à conférer une plus-value à ce terrain ; que par ailleurs l'expropriée établit que les constructions sont régulières, un permis de construire n° 28360 et ce, de l'avis même de l'expropriant, depuis 1973 (page 29 du mémoire du 15 janvier 2016) ; qu'en conséquence, la décision du premier juge sera confirmée en ce qu'elle a retenu la parcelle expropriée comme étant un terrain en situation privilégiée ; que la situation privilégiée étant constituée par - Une contiguïté aux zones habitées et constructibles, - Un accès aux voies de circulation, - Une desserte carrossable de la section HN 5, - La présence des réseaux, - Des bâtiments édifiés suivant permis de construire ; que, sur l'évaluation de la parcelle, conformément au Code de l'expropriation les indemnités allouées doivent couvrir l'intégralité du préjudice matériel direct et certain causé par l'expropriation ; que le bien est évalué au jour du jugement compte tenu d'une part de sa consistance matérielle et juridique à la date de l'ordonnance portant transfert de propriété ou à défaut au jour du jugement, et d'autre part de son usage effectif à bâtir à la date de référence ; qu'au cas d'espèce le bien sera évalué au jour de jugement l'ordonnance d'expropriation étant intervenue ultérieurement ; que la parcelle expropriée est en zone NA n'est pas constructible au jour de la fixation de l'indemnisation mais se présente comme une parcelle déjà bâtie avec un permis de construire régulièrement délivré ; qu'en conséquence elle sera évaluée en prenant pour référence valeur intermédiaire entre celle des terrains à bâtir et celle des terres agricoles ; que la méthode privilégiée de détermination du prix est celle de la comparaison par référence aux transactions les plus représentatives du marché et les parcelles n'ayant pas la qualification de terrain à bâtir, mais bénéficiant d'une situation privilégiée comme en l'espèce peuvent et doivent être appréciées à une valeur qui excède celle des terres purement agricoles ; que les parties s'opposent sur le montant de l'indemnisation consécutive à la procédure d'expropriation, l'expropriant proposant dans le dernier état de son mémoire la somme de 7 € 47 pour le foncier et l'expropriée réclamant 112 € du m² ; que les conclusions du commissaire de Gouvernement versées en cause d'appel ont été écartées et ne seront pas prises pour référence, toutefois il résulte du mémoire de première instance qu'une recherche sur des terrains nus entre 1 500 m² et 60 000 m² avait été faite ; qu'il avait été relevé un manque de transaction dans un rayon de 3 km ; qu'il relevait plusieurs références et aboutissait à une moyenne des transactions qui se situait à 69, 25 € le m² pour des zones constructibles, après affectation d'un coefficient d'abattement, il aboutissait à une indemnisation sur la base de 28 € le m² ; que le premier juge tout en se référant à ces évaluations avait retenu 30 € le m² ; qu'en cause d'appel l'expropriant verse aux débats un rapport d'expertise de M. Z..., expert près la Cour d'appel de Saint Denis de La Réunion, qui proposent des évaluations en NA (pages 52, 53, 54 et 56 du mémoire), deux ventes amiables en zone AU1-est et conclut à une évaluation de 7,47 € ; que la cour constate que les caractéristiques des terrains bordant la route des tamarins ne sont pas comparables à la situation privilégiée de la parcelle expropriée, s'agissant des parcelles classées en NA y compris celles qui sont classées en zone AU I elles ne peuvent donc être retenues comme pertinentes compte tenu des caractéristiques propres de la parcelle ; qu'il en est de même pour la référence concernant la Saline les Bains ; qu'en cause d'appel l'expropriée verse aux débats un rapport d'expertise de M. A..., expert près la Cour d'appel de Saint Denis

de La Réunion, qui verse aux débats des éléments de comparaison de ventes intervenues dans la commune du Port, à 500 m de la parcelle [...], dans un zonage identique à celui de Saint-Paul ; que ces références sur une commune différente et concernant des parcelles aux caractéristiques inconnues et d'une surface plus importante ne peuvent pas être retenues même avec un coefficient d'abattement ; que les références découlant des terrains à bâtir ne peuvent pas plus être prises pour références ; que la Cour se doit de rechercher, comme il lui a été demandé, si la SARL Tropic Import Export n'a pas été privée d'une plus value générée par son bien du fait de ses caractéristiques propres qui ont conduit à en retenir la situation privilégiée pour les motifs précités ; que dans le cadre de son appréciation souveraine des termes de comparaison, la Cour estime que les références qui se rapporte le plus à la parcelle [...] est la suivante : - acte notarié du 24 juillet 2009 établissant la transaction de la parcelle AC [...] € le m² avec un bâti ,de mauvaise qualité, desservi en électricité et eau potable, sans assainissement, ce qui rend la référence comparable ; que toutefois il convient aussi de se reporter à la transaction en date du 30 décembre 2004 entre le TCO et le syndicat mixte de C... d'une parcelle de 150 908 m² pour un prix de 3 900 000 € dont il ressort un prix de vente de 25,84 € le m² ; que contrairement à la prétention du TCO la référence à cette vente à laquelle l'autorité expropriante est partie a été discutée contradictoirement et sera retenue comme pondération à la première référence ; qu'en conséquence, au vu de ces références le prix du m² sera fixé à la somme de 45 € du m² pour cette parcelle en situation privilégiée ; que la décision du premier juge sera donc réformée en ce sens ; qu'ainsi, l'indemnité principale due pour l'expropriation de la parcelle [...] est fixée à la somme de 157 590 € ; que sur l'indemnité de emploi, aux termes de l'article R 13-46 du Code de l'expropriation, l'indemnité de emploi est 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 ; que toutefois, il ne peut être prévu de emploi si les biens étaient notoirement destinés à la vente, ou mis en vente par le propriétaire exproprié au cours de la période de six mois ayant précédé la déclaration d'utilité publique ; que le montant de l'indemnité de emploi éventuellement prévue doit être calculée compte tenu des avantages fiscaux dont les expropriés sont appelés à bénéficier lors de l'acquisition de biens de remplacement ; que c'est à juste titre par des motifs que la Cour adopte que le premier juge, en raison de la baisse des droits de mutation à titre onéreux, de la nécessaire indemnisation des frais exposés lors du rachat des biens de faible valeur, a fixé le taux de emploi à 20% de l'indemnité principale jusqu'à 5 000 €, à 15% de 5 001, 00 à 15 000, 00 € et à 10% au-delà ; que cette indemnité est due même si la partie expropriée ne procède pas au rachat de biens de remplacement ; que l'indemnité de emploi pour la parcelle [...] s'élève à la somme de calculée de la sorte : * 20% sur 5 000 € 1 000 € * 15% sur 10000€ 1500€ *10%sur142590€ 14590€ ; que l'indemnité de emploi sera donc fixée à la somme de 17 090 €, la décision du premier juge sera réformée en ce sens.

1) ALORS QUE dans son mémoire d'appel reçu au greffe de la cour d'appel de Saint Denis le 3 juin 2015 (p.10, al.7), la société Tropic Import Export soutenait que la parcelle expropriée est branchée à tous les réseaux étant desservie en eau, électricité, téléphone filaire, assainissement et dispose d'une route carrossable ; que la cour d'appel a elle-même constaté (p.8) que le terrain exproprié était en situation privilégiée et supportait des bâtiments édifiés suivant permis de construire depuis 1973 dont l'un constitué par une grande maison, entretenue, à usage de crèche entourée d'un grand jardin clos, présentant une aire de stationnement bétonnée, la parcelle étant en outre entourée de plantations et comportant un mur de séparation en parpaings (arrêt p. 6, al.4) ; qu'en retenant comme terme de comparaison, pour l'évaluation de la parcelle expropriée, une vente en date du 24 juillet 2009 portant sur une parcelle cadastrée [...] située à Saint Paul sur lequel existe « un bâti de mauvaise qualité » desservi en électricité et eau potable, « sans assainissement, ce qui rend la référence comparable » quand l'existence d'une maison à usage de crèche, en parfait état, et la situation privilégiée de la parcelle expropriée disposant, en particulier, d'un assainissement, ne rendait nullement le bien exproprié comparable à la parcelle, objet de la vente du 24 juillet 2009, la cour d'appel a violé l'article L 321-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

2) ALORS QUE dans son mémoire d'appel reçu au greffe de la cour d'appel de Saint Denis le 3 juin 2015 (p.13, al.2), la société Tropic Import Export avait fait valoir que durant ces quinze dernières années à la Réunion, le taux d'évolution annuel moyen du foncier s'était élevé à 7 % ; qu'en fixant le prix du m² de la parcelle expropriée à la somme de 45 € du m² sans aucunement tenir compte d'un taux de plus-value de 7 % par an, soit une moyenne revalorisée de 82,29 € le m², la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L 321-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

3) ALORS QU'en outre, dans ce même mémoire d'appel (p.13, al.2), la société Tropic Import Export avait fait valoir qu'à la

base moyenne du foncier de 42,21 € le m², il convenait d'ajouter une plus-value conférée par les équipements existant en 2001, les réseaux et équipements étant partiellement présents autour et en bordure de la parcelle expropriée et les maisons de l'exposante étant dotées d'un permis de construire et étant desservies par l'eau potable et l'électricité ; que le coût actuel total moyen estimé des équipements réseaux étant de 70 € le m², il en résultait une plus-value réseaux de 47 € le m² ; qu'en fixant le prix du m² de la parcelle expropriée à 45 € du m² sans justifier non plus en quoi il ne pouvait être tenu compte de la plus-value inhérente à la présence des réseaux et équipements confortant la situation privilégiée de la parcelle expropriée, la cour d'appel a derechef privé sa décision de base légale au regard de l'article L 321-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

CINQUIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR déclaré irrecevable l'appel de la société Tropic Import Export sur l'indemnisation des bâtis se situant sur la parcelle expropriée cadastrée [...] sise à C..., Commune de Saint Paul, et fixé cette indemnisation due par la communauté d'agglomération du territoire de la Côte Ouest TCO à la société Tropic Import Export à la somme de 202 200 €.

AUX MOTIFS PROPRES QUE sur l'indemnité des bâtis, qu'il est constant que lorsqu'une partie a obtenu ce qu'elle demandait elle n'est pas recevable à faire appel ; qu'or il résulte du jugement de première instance que l'expropriant et l'exproprié étaient d'accord pour retenir une valeur du bâti de 1 200 € par mètre carré pour la grande maison et 900 € par mètre carré pour la petite maison ; que l'appel de la SARL Tropic Import Export n'est donc pas recevable et la décision du premier juge sera applicable.

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE l'expropriant et l'exproprié sont d'accord pour retenir une valeur du bâti de 1 200 euros par mètre carré pour la grande maison et 900 euros par mètre carré pour la petite maison ; qu'il est indiqué dans le mémoire de l'expropriant que la grande maison fait 131 m² et que l'autre maison fait 50 m² ; qu'il conviendra de retenir ces mesures qui ne sont pas démenties par d'autres pièces ; qu'en conséquence, il y a lieu de retenir une indemnité pour le bâti de 202 200 euros (131 x 1 200 = 157 200 € et 50 X 900 = 45 000 euros).

ALORS QUE lorsqu'un contrat judiciaire s'est formé entre les parties en première instance, celui-ci ne peut avoir pour effet de rendre irrecevable l'appel de l'une d'entre elles lorsque le consentement de cette partie à ce contrat judiciaire a été vicié par une erreur ou par des manoeuvres dolosives ; que, dans son mémoire d'appel reçu au greffe de la cour d'appel de Saint Denis le 3 juin 2015 (p.14, § 3), la société Tropic Import Export avait fait valoir qu'elle n'avait accepté le tarif proposé oralement par le Commissaire du gouvernement de 1 200 € le m² pour la fixation de l'indemnité pour le bâti qu'au prix d'une erreur, celle-ci ne devant apprendre que par des pièces nouvelles en cause d'appel qu'à l'occasion de la fixation des indemnités revenant à la Sogim pour l'expropriation d'une parcelle voisine et pour des bâtiments de moindre qualité et plus vétustes, le juge avait accordé un prix supérieur, après abattement, de 1 350 € le m² ; qu'en ne s'expliquant pas sur l'erreur ainsi commise par la société Tropic Import Export sur la valeur du bâti qui constituait une condition de l'application de cet accord quand cette erreur entraînait nécessairement la nullité de l'accord intervenu sur cette valeur avec TCO devant le premier juge de sorte que l'appel de la société exposante sur l'indemnisation des bâtis était bien recevable, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 546 du code de procédure civile ainsi que de l'article L 321-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et des articles 1110 et 1116 du code civil dans leur rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2106-131 du 10 février 2016.

SIXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR fixé l'indemnité principale, due par la communauté d'agglomération du territoire de la Côte Ouest TCO à la société Tropic Import Export pour l'expropriation de la parcelle cadastrée [...] sise à C..., Commune de Saint Paul, à la somme de 157 590 €, l'indemnité de remploi à la somme de 17 090 € et l'indemnisation des bâtis à la somme de 202 200 € et débouté la société Tropic Import Export de ses autres demandes d'indemnités.

AUX MOTIFS PROPRES QUE sur les autres indemnités, la cour estime que l'exproprié ne justifie pas en quoi elle doit obtenir des indemnités spécifiques pour le parking goudronné, qui est pris en compte dans l'évaluation de la situation privilégiée de la parcelle et du bâti ainsi que pour le mur en moellons ; qu'en conséquence, la décision du premier juge

qui a écarté ces demandes sera confirmée.

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE l'exproprié ne justifie pas en quoi elle doit obtenir des indemnités spécifiques pour le parking goudronné, qui est pris en compte dans l'évaluation du bâti, et pour un mur en moellons qui n'a pas été vu lors du transport.

1) ALORS QU'il ne résulte d'aucune mention de l'arrêt ou du jugement que les juges du fond auraient pris en compte, pour la fixation de l'indemnité d'expropriation, au titre de la situation privilégiée de la parcelle expropriée et du bâti, l'aménagement sur la parcelle expropriée d'un parking goudronné ; qu'en déboutant la société Tropic Import Export de sa demande d'indemnité au titre du parking goudronné sans expliquer en quoi ce parking goudronné aurait été pris en compte dans l'évaluation de la situation privilégiée de la parcelle expropriée et du bâti, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L 321-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

2) ALORS QU'aux termes de l'article L 321-1 du code de l'expropriation, les indemnités allouées doivent couvrir l'intégralité du préjudice causé par l'expropriation ; qu'en l'espèce, l'existence d'un mur sur la parcelle expropriée, qu'il soit en moellons, tel qu'indiqué par l'expert, M. A..., dans son rapport, ou en parpaings, comme l'avait relevé le juge de l'expropriation lors de son transport sur les lieux, constituait un aménagement de nature à apporter une plus-value au terrain exproprié ; qu'en déboutant la société Tropic Import Export de sa demande d'indemnité spécifique au titre de ce mur, la cour d'appel a violé l'article L 321-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

3) ALORS QUE dans son mémoire d'appel reçu au greffe de la cour d'appel de Saint Denis le 3 juin 2015 (p.15, § 3), la société Tropic Import Export soutenait qu'elle disposait des loyers provenant de deux baux en cours, le bâtiment principal étant loué à l'association Crèche and Go et le bâtiment secondaire à un particulier, M. B... ; qu'en ne s'expliquant pas sur la perte de loyers subie par la société Tropic Import Export du fait de l'expropriation et en ne recherchant pas si cette perte de loyers ne devait pas donner lieu à indemnisation en sa faveur, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L 321-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

SEPTIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR fixé l'indemnisation de la Sarl Crèche and Go et de l'association Crèche and Go par la communauté d'agglomération du territoire de la Côte Ouest TCO à la somme de 34 334 €.

AUX MOTIFS QUE sur l'indemnisation de l'association Crèche and Go et de la SARL Crèche and Go ; qu'il est constant que seuls les préjudices certains peuvent être indemnisés ; qu'une offre de relogement a été effectuée par le TCO sur laquelle les parties ne donnent aucune explication ; que le TCO conclut à la réformation à titre principal et offre à titre subsidiaire la somme de 34 334 € ; qu'il est certain que la crèche sera relogée et qu'il y aura forcément des frais de déménagement et des frais liés à une nouvelle installation ainsi que des pertes de recettes d'exploitation intermédiaire durant le déménagement ; qu'en conséquence, il y aura lieu de faire droit à la demande de frais liés à la procédure et au déménagement en dehors du remboursement partiel de la subvention de la CAF, d'une limitation de la part d'exploitation à un mois ; que le principe de l'indemnisation retenue par le premier juge sera confirmé ; que toutefois les éléments versés à l'appréciation de la Cour ne permettent pas d'état d'établir des frais divers au delà de la somme proposée à titre subsidiaire soit la somme de 34 334 € ; que la décision du premier juge sera réformée en ce sens.

ALORS QU'aux termes de l'article L 321-1 du code de l'expropriation, les indemnités allouées doivent couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation ; qu'en l'espèce, l'une des composantes du préjudice subi par la Sarl Crèche and Go et l'association Crèche and Go du fait de leur éviction des locaux à usage de crèche situés sur la parcelle expropriée était constituée par le remboursement partiel de la subvention accordée par la Caf de la Réunion au moment de la création de la crèche, ce remboursement étant exigé par la Caf en raison de l'arrêt de l'activité de cette crèche, du fait de l'expropriation, avant la période de 10 années prévue dans la convention de financement de ladite crèche ; qu'en refusant de retenir le remboursement partiel de cette subvention pour fixer l'indemnisation de la Sarl Crèche and Go et de l'association Crèche and Go par TCO quand ce chef de préjudice subi par les exposantes était pourtant directement lié à l'expropriation de la parcelle expropriée, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L 321-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.