

21 février 2019

Cour d'appel de Paris

RG n° 17/22210

Pôle 4 - Chambre 7

Texte de la décision

Entête

Copies exécutoires RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

délivrées aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 7

ARRÊT DU 21 FÉVRIER 2019

(n° , 17 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 17/22210 - N° Portalis 35L7-V-B7B-B4SO5

Décision déferée à la Cour : Jugement du 23 Octobre 2017 -Juge de l'expropriation de VAL DE MARNE - RG n° 15/00186

APPELANTE

Société SERVICE TRAVAUX LOCATIONS GERANCES

N°SIRET 449 559 590 00038

[...]

Représentée par Me Philippe LOUIS, avocat au barreau de VAL-DE-MARNE, toque : 38

INTIMÉES

SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DES VILLES ET DU DÉPARTEMENT DU VAL DE MARNE

N° SIRET 341 214 971 00010

[...]

Représentée par Me Céline LHERMINIER de la SCP SEBAN ET ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : P0498, et ayant pour avocat plaident, Me Martin MATTIUSSI-POUX, avocat du même cabinet

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DU VAL DE MARNE - COMMISSAIRE DU GOUVERNEMENT

[...]

Représenté par M. W... Q... en vertu d'un pouvoir général

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 786 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 10 Janvier 2019, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Monsieur Hervé LOCU, président, chargé du rapport.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

M. Hervé LOCU, président de chambre

Mme Marie MONGIN, conseillère

Mme Laure COMTE, vice-présidente placée

Greffier, lors des débats : Mme Isabelle THOMAS

ARRÊT :

- contradictoire

- prononcé publiquement par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

- signé par Hervé LOCU, président et par Isabelle THOMAS, greffière présente lors du prononcé.

Exposé du litige

Exposé:

Par arrêté du 20 décembre 2013, le Préfet du Val-de-Marne a déclaré d'utilité publique, au profit de la Société d'aménagement et de Développement des Villes et du Département du Val-de-Marne (SADEV 94), l'acquisition des

terrains nécessaires à la réalisation de la zone d'aménagement concerté (ZAC) «Notre Dame» à [...].

Les parcelles ont été déclarées cessibles immédiatement par arrêté du 27 janvier 2014.

L'ordonnance d'expropriation a été rendue le 5 mai 2014.

Est notamment concerné par cette opération le terrain d'une surface de 3 900 m² sur la parcelle cadastrée AV n°54 d'une superficie totale de 22 453 m², située [...] . Ce lot, propriété de la SCI du Plessis Trévisé, est occupé par la société Service travaux locations gérances (STLG) qui y exerce une activité de collecte et de recyclage de déchets provenant des activités du bâtiment et de location de bennes.

Faute d'accord sur l'indemnisation, la SADEV 94 a, par mémoire visé au greffe le 19 novembre 2015, saisi le juge de l'expropriation du Val-de-Marne.

Par un jugement avant dire droit en date du 13 juin 2016, le juge de l'expropriation a ordonné une expertise sur l'état de pollution du bien en cause.

Par jugement du 23 octobre 2017, après transport sur les lieux le 10 mai 2016, celui-ci a :

- fixé l'indemnité totale de dépossession due par la SADEV 94 à la société STLG à la somme de 159 039 euros se décomposant comme suit :

- 64 333 euros au titre de la valeur du droit au bail ;

- 5 283 euros au titre de l'indemnité principale de emploi ;

- 89 423 euros pour le trouble commercial ;
- débouté la société STLG de sa demande au titre de la perte de clientèle ;
- débouté la société STLG de sa demande d'indemnité au titre des frais de déménagement ;
- débouté la société STLG de sa demande d'indemnité au titre des frais de remise en état du terrain ;
- donné acte à la SADEV 94 de ce qu'elle s'engage, le cas échéant, à prendre en charge les mesures nécessaires à la remise en état du terrain ;
- débouté les parties de leurs demandes plus amples ou contraires ;
- condamné la SADEV 94 à verser à la société STLG la somme de 2 000 euros au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;
- condamné la SADEV 94 aux dépens.

La société STLG a interjeté appel de cette décision le 08 décembre 2017.

Pour l'exposé complet des faits, de la procédure, des prétentions et moyens des parties, conformément à l'article 455 du code de procédure civile, il est expressément renvoyé à la décision déférée et aux écritures :

Moyens

- déposées puis adressées au greffe, par la société STLG, respectivement le 26 février 2018, notifiées le 20 avril 2018 (AR du 23 avril 2018) et le 12 octobre 2018, notifiées le 16 octobre 2018 (AR du 15 novembre 2017), aux termes desquelles elle demande, en définitive, à la cour de :
- la recevoir en son appel et l'en déclarer bien fondée ;
- lui donner acte de ses précédentes écritures et des présentes et, y faisant droit, réformer le jugemententrepris ;

- débouter la SADEV 94 de toutes ses demandes, fins et conclusions ;

- lui ordonner de produire l'arrêt rendu par la Cour d'appel de Paris sur le jugement du tribunal de grande instance de Créteil en date du 04 avril 2016 dans l'affaire l'opposant à la propriétaire, la SCI du Plessis Trévisé ;

- fixer l'indemnité à lui revenir comme suit :

- 270 785 euros au titre de l'indemnité pour perte de droit au bail :

[54 157 euros de différentiel de loyer x 5 de coefficient de situation]

- 25 928 euros au titre de emploi ;

- 102 971 euros pour trouble commercial ;

[411 884 / 12 x 3 mois]

- 54 032 euros pour perte sur salaires et charges ;

[1 404 824 euros de frais personnel annuel / 52 x 2 semaines]

- 232 389 euros, en somme arrondie, pour perte de clientèle ;

[7 746 300 de CA x 3%]

- 197 000 euros pour frais de déménagement;

- lui donner acte qu'elle ne maintient pas sa demande de frais de remise en état du terrain industriel ;

- surseoir à statuer en ce qui concerne les indemnités de licenciement ;

- condamner la SADEV 94 au paiement de la somme de 5 000 euros au titre des frais irrépétibles devant la cour d'appel ;

- la condamner en tous les dépens dont distraction au profit de Maître Philippe LOUIS, avocat aux offres de droit ;

- adressées au greffe, par la SADEV 94 intimée et appelante incidente, le 20 juillet 2018, notifiées le 6 août 2018 (AR des 06 et 19 septembre 2018), aux termes desquelles elle demande à la cour :

- de la déclarer recevable et fondée en son appel incident ;

- à titre principal :

- d'infirmier le jugement dont appel en ce qu'il a fixé une indemnité principale au titre de la valeur du droit au bail, d'un montant de 64 333 euros, et une indemnité de emploi, d'un montant de 5 283 euros ;

en conséquence, de fixer le montant de l'indemnité d'éviction à 89 423 euros, tous chefs de préjudices confondus ;

- à titre subsidiaire :

- d'infirmier le jugement dont appel en ce qu'il a retenu une valeur locative de 55 euros/m² pour la partie bâtie du terrain, et en ce qu'il n'a pas fixé une valeur locative globale de 15 euros/m² ;

- en conséquence, de fixer le montant de l'indemnité d'éviction à 98 751 euros, se décomposant comme suit :

- 8 884 euros au titre de l'indemnité principale ;

[2 221 euros de différentiel de loyer x 4 de coefficient de situation]

- 444 euros au titre du emploi ;

- 89 423 euros pour trouble commercial ;

- de débouter la société STLG de ses demandes de lui octroyer une indemnité principale d'un montant de 270 785 euros sur la base du droit au bail, une indemnité de 25 928 euros au titre du emploi, une indemnité de 102 971 euros pour trouble commercial, une indemnité de 54 032 euros au titre de la perte de salaires et charges, une indemnité de 232 389 euros au titre de la perte de clientèle et une indemnité de déménagement de 197 000 euros ;

- de déclarer irrecevable toute nouvelle pièce qui serait produite par la société STLG dans un mémoire ultérieur ;

- en tout état de cause, de condamner la société STLG à lui verser la somme de 5000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

- adressées au greffes, par le commissaire du gouvernement le 16 juillet 2018, notifiées le 16 août 2018 (AR des 06 et 19 septembre 2018), aux termes desquelles il demande à la cour de fixer l'indemnité due comme suit :

- 80 948 euros au titre de l'indemnité principale ;

[20 237 euros de différentiel de loyer x 4 de coefficient de situation]

- 6 945 euros au titre du emploi ;

- 89 423 euros pour trouble commercial

[357 692 euros x 3 / 12 mois].

Motivation

Motifs de l'arrêt :

La société STLG fait valoir que :

- la SADEV 94 prétend qu'il ne saurait y avoir la moindre indemnité de valeur de droit au bail au motif qu'il ne serait pas commercial ; or, une telle demande est nouvelle puisque la SADEV 94 soutenait auparavant que la valeur du droit au bail était égale à zéro ; en outre, le commissaire du gouvernement trouvait une valeur au droit au bail ; en tout état de cause, le bail rédigé par le propriétaire est intitulé «bail commercial», où il est expressément fait référence aux articles L 145-1 et suivants du Code de commerce ; par ailleurs, si effectivement le bail n'était pas commercial, la SADEV 94 aurait été bien inspirée de ne pratiquer aucun abattement pour occupation concernant les indemnités à revenir à la propriétaire, la SCI du Plessis Trévisé ;

- l'activité de collecte et de recyclage des déchets, soumise à la déclaration au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), constitue une forme de handicap pour les conditions de réinstallation ; la seule possibilité est de s'éloigner de la région parisienne, ce qui cause un préjudice important en alourdissant ses charges et provoquant une perte de clientèle ; en outre, la société STLG n'a aucune certitude quant à la possibilité d'être de nouveau agréée ;

- l'absence de paiement de l'indemnité, qui doit pourtant être préalable, l'empêche de procéder à sa réinstallation ;

- la révision du loyer, même théorique, prévue au contrat de bail, ne peut être opérée postérieurement à l'ordonnance d'expropriation, il y a donc lieu de prendre comme référence le loyer effectivement payé ; pour apprécier le prix du terrain nu mais aménagé, elle présente un terme de référence concernant un terrain jouxtant le sien, quasiment identique et aux aménagements similaires ;

- concernant l'indemnité principale pour perte de droit au bail, il convient de confirmer la valeur retenue pour le terrain nu mais aménagé de 25 euros/m² ; en outre la surface réelle des constructions est de 368,30 m² et non de 292,80 m² comme retenu dans le jugement qui constitue la surface au sol ; cela conduit donc à retenir un différentiel de loyer de 54 157 euros/m² ; en tout état de cause, le coefficient 4 retenu par le juge est insuffisant car il s'agit d'une installation classée qu'il serait extrêmement difficile de réimplanter dans le Val-de-Marne dont la proximité de la Francilienne, en liaison directe avec l'autoroute A4, constitue un élément de plus-value incontestable pour une activité de cette nature ; dès lors, le coefficient 5 devrait s'appliquer, ce qui conduit à retenir une indemnité principale d'un montant de 270 785 euros ainsi qu'une indemnité de remploi de 25 928 euros ;

- concernant le trouble commercial, retenir la moyenne des trois dernières années est déjà assez pénalisant, puisque le transfert de l'entreprise n'intervient qu'en 2018 ; il est en conséquence demandé de retenir un trouble commercial sur les 3 mois de l'année avant jugement, époque la plus proche possible de la date de départ et donc de retenir un montant de 102 971 euros ;

- concernant la perte de salaires et charges, la spécificité de l'activité et de son transfert impose une indemnisation portant sur au moins quinze jours pour un montant de 54 032 euros ;

- concernant la perte de clientèle, le site de réinstallation prévu s'établit à 64 km du site original, entraînant une perte de clientèle incontournable en raison des frais d'essence et de péage qui leur seraient imposés pour venir déposer leurs bennes dans un lieu si éloigné ; la jurisprudence a pu retenir une perte de clientèle à hauteur de 3% du chiffre d'affaire pour des activités voisines ; la perte de clientèle devra ainsi être estimée à un montant de 232 389 euros ;

- l'article L 323-1 du code de l'expropriation prévoit l'indemnisation des frais des déménagement ; des devis annexés à l'expertise débattue contradictoirement, justifient le montant demandé, à savoir, 197 000 euros ;

- concernant les frais de remise en état du terrain industriel, la SADEV 94 s'est engagée à les prendre en charge ;

- le juge doit surseoir à statuer concernant les indemnités de licenciement ;

La SADEV 94 répond que :

- à titre principal :

- aucune indemnité au titre du droit au bail, de même qu'aucune indemnité de remploi, ne saurait être octroyée à la société STLG, car le bail qu'elle a conclu ne saurait être un bail commercial ; en effet, d'après l'article L 145-1 du Code de

commerce, un bail commercial doit nécessairement porter sur un terrain bâti or les termes mêmes du contrat de bail indiquent que celui-ci porte «sur un terrain nu» ; en tout état de cause, à supposer que des éléments sur le terrain puissent être considérés comme du bâti, la STLG aurait dû apporter la preuve que le propriétaire a expressément donné son accord à leur édification, conformément à l'article L 151-1 2° du code de commerce ; en conséquence, il n'y a pas lieu d'octroyer une indemnité au titre de la perte de bail, ni une indemnité de remploi ;

- à titre subsidiaire :

- dans l'hypothèse où il serait jugé que le terrain exproprié est un terrain bâti, la valeur locative du terrain bâti devrait être fixée à 15 euros/m² (et non 55 euros/m²) au regard de la nature des locaux, qui sont de type algéco, ainsi que des termes de comparaison produits, portant sur des grands terrains à louer similaires à proximité ; cela porterait ainsi l'indemnité principale à un montant de 8 884 euros et l'indemnité de remploi à un montant de 444 euros ;

- concernant l'indemnité principale :

- la valeur locative du terrain nu de 25 euros/m² retenue par la société STLG est largement excessive ; ni l'étude immobilière du cabinet G... P..., écartée en 1ère instance, ni la comparaison avec la société JPA auto ne sauraient la justifier, de sorte que la valeur locative de 15 euros/m² pour le terrain nu devrait être confirmée ;

- la surface de la partie du bien exproprié est nécessairement de 292,8 m [3 900 m² (taille du terrain sur le contrat de bail) ' 3 607,2 (taille du terrain non bâti)] ; en outre, la société STLG n'apporte aucune preuve de la réalité de cette surface ;

-le coefficient de situation ne saurait être de 5, car le local occupé par la société STLG ne bénéficie pas d'une situation très bonne nécessitant l'application de ce coefficient dans la mesure où il est situé à pas moins de 40 minutes de Paris et en retrait par rapport à la rue du général de Gaulle à la Queue-en-Brie ;

- l'indemnité pour trouble commercial d'un montant de 89 423 euros doit être confirmée et ne saurait être calculée, comme le soutient la société, sur la base de trois mois de bénéfices de la seule année 2016, mais sur la base de trois mois de bénéfices réalisés sur les trois dernières années comptables connues, conformément à la jurisprudence ;

l'indemnité pour perte de salaires et charges ne saurait être accordée car la société STLG n'explique pas en quoi l'activité qu'elle exerce justifierait une telle indemnisation ; en outre, la perte de salaires et charges est une méthode d'évaluation du trouble commercial, et non un préjudice indemnisable en tant que tel ; dans la mesure où la méthode du résultat d'exploitation a été retenue pour évaluer le trouble commercial, il ne saurait y avoir d'indemnité pour perte de salaires et charges ;

- l'indemnité pour perte de clientèle ne saurait être accordée car la société STLG n'apporte pas la preuve de la perte de sa clientèle par l'expropriation, ni par sa réinstallation sur un autre territoire ; en outre, la société STLG n'apporte pas la preuve que la réinstallation est pratiquement impossible dans le Val-de-Marne ;

- l'indemnité de déménagement ne saurait être accordée dès lors qu'aucun devis de déménagement n'a été établi en bonne et due forme dans le délai pour déposer le mémoire d'appelant ;

Le commissaire du gouvernement observe que :

- concernant l'indemnité principale :

- la valeur locative du terrain nu retenue en première instance, de 16 euros/m² doit être confirmée ; en outre, elle prend bien en compte le terme de comparaison proposé par la société STLG et retient une valeur inférieure en raison des différences significatives entre les deux terrains ;

- la moyenne locative des terrains bâtis devrait être de 55 euros/m² au regard des termes de comparaison retenus ;

- le coefficient de situation retenu en première instance (4) devra être confirmé, car il tient compte de la situation géographique du bien et de son activité ;

- il en résulte que la valeur du droit au bail doit s'élever à un montant de 80 948 euros; en conséquence, l'indemnité de emploi sera d'un montant de 6 945 euros ;

- la société STLG doit présenter au moins deux devis détaillés afin d'obtenir l'indemnisation des frais de déménagement et de réinstallation ;

- le trouble commercial doit être calculé sur la base de trois mois de bénéfice moyen sur trois ans ; donc pour un montant de 89 423 euros ;

- les frais administratifs de transfert et de publicité peuvent être indemnisés sur présentation d'un devis ;

- les indemnités pour licenciement éventuels peuvent être accordées sur justificatif ;

SUR CE

- Sur la recevabilité des conclusions et des pièces

Aux termes de l'article R311-26 du code de l'expropriation modifié par décret N°2017-891 du 6 mai 2017-article 41 en vigueur au 1 septembre 2017, l'appel étant du 8 décembre 2017, 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.

À peine d'irrecevabilité, relevée d'office, l'intimé 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 notification des conclusions de l'appelant. Le cas échéant, il forme appel incident dans le même délai et sous la même sanction.

L'intimé à un appel incident ou à un appel provoqué dispose, à peine d'irrecevabilité relevée d'office, d'un délai de trois mois à compter de la notification qui en est faite pour conclure.

Le commissaire du gouvernement dépose ou adresse au greffe de la cour ses conclusions et l'ensemble des pièces sur lesquelles il fonde son évaluation dans le même délai et sous la même sanction que celle prévue au deuxième alinéa.

Les conclusions et documents sont produits en autant d'exemplaires qu'il y a de parties, plus un.

Le greffe notifie à chaque intéressé et au commissaire du gouvernement, dès leur réception, une copie des pièces qui lui sont transmises.

En l'espèce les conclusions de la société STLG du 26 février 2018, notifiées le 20 avril 2018, de la SADEV du 20 juillet 2018 et du commissaire du gouvernement du 16 juillet 2018 déposées dans les délais légaux sont recevables.

Les conclusions de la société STLG du 12 octobre 2018 sont en réplique à l'appel incident de la SADEV 94 et aux conclusions du commissaire du gouvernement, ne formulant pas de demandes nouvelles ou de moyens nouveaux, sont donc recevables au delà des délais initiaux.

La SADEV 94 s'agissant de l'indemnité de déménagement demande en application de l'article R311-26 du code de l'expropriation de rejeter le nouveau devis de déménagement du 9 mars 2018 (pièce numéro 23) en indiquant, que celui-ci a été produit hors délai et que ce nouvel élément de preuve est irrecevable.

La société STLG rétorque qu'elle avait demandé l'autorisation, de déposer de nouvelles écritures, et de produire ce devis.

Le premier juge a indiqué que la société STLG produit deux devis de déménagement qui semblent hors de proportion avec les prix habituellement pratiqués pour ce type de service, qu'en outre la société MBTP l'auteur de l'un de ces devis n'est pas une société de déménagement mais une société de travaux de construction dont le gérant se trouvait être également président de la société STLG partie au présent litige, que le second devis est également réalisé par une société de maçonnerie et il a en conséquence rejeté la demande.

La société STLG dans son mémoire du 26 février 2018 a demandé qu'il lui soit donné acte de ce qu'elle se propose de produire ultérieurement, dès qu'il lui sera parvenu, un nouveau devis de déménagement, ayant produit deux devis de déménagement annexés au rapport de Monsieur G... P... (pièce numéro 1) ; dans ses conclusions du 20 juillet 2018, la SADEV 94 a soulevé l'irrecevabilité de toute pièce nouvelle qui serait produite par la société STLG dans un mémoire ultérieur.

Si aux termes de l'article R311-26 du code de l'expropriation l'appelant doit déposer au greffe de la cour ses conclusions et les documents qu'il entend produire dans un délai de 3 mois à compter de la déclaration d'appel, et qu'en l'espèce la société STLG a produit dans ses conclusions du 12 octobre 2018 un devis de déménagement de la société OTP du 9 mars 2018 (pièce numéro 23), soit au-delà du délai 3 mois, il convient de considérer que dans son mémoire initial du 26 février 2018, la société STLG même si elle n'a pas expressément visé l'article R311-19 du code de l'expropriation, y fait référence, puisqu'elle a expressément indiqué qu'elle a demandé de nouveau devis, et qu'elle a sollicité de verser aux débats le moment venu cette pièce, si la cour l'y autorise ; en conséquence, il convient de considérer qu'elle s'est trouvée dans l'impossibilité de produire, dans ses conclusions initiales certaines pièces ou documents, à savoir en l'espèce un devis de déménagement et il convient en conséquence de l'autoriser sur sa demande à produire cette pièce numéro 2 ; il convient également sur le fondement de l'autoriser à verser aux débats les pièces numéro 21 s'agissant d'un compromis de vente du 14 avril 2018 soit postérieur au jugement, la pièce numéro 22 correspondant à un jugement du tribunal de grande instance de Créteil du 4 avril 2016 s'agissant d'une réplique à l'appel incident et d'un jugement concernant le propriétaire la SCI du Plessis-Trévis, la pièce numéro 24 correspondant à un jugement du tribunal administratif de Melun du 3 mai 2018 s'agissant d'une pièce postérieure au jugement, et de la pièce numéro 25 correspondant à l'article du 2 juillet 2018 postérieur au jugement.

La SADEV 94 sera donc déboutée de sa demande de voir déclarer irrecevable l'appelant de sa demande au titre de l'indemnité de déménagement.

- au fond

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 réserve d'une juste et préalable indemnité.

L'article 545 du code civil dispose 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.

Aux termes de l'article L321-1 du code de l'expropriation, les indemnités allouées couvrent l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation.

Conformément aux dispositions de l'article L322-2, du code de l'expropriation, les biens sont estimés à la date de la décision de première instance, seul étant pris en considération - sous réserve de l'application des articles L322-3 à L322-6 dudit code - leur usage effectif à la date définie par ce texte.

L'appel de la société STLG porte sur la superficie, l'indemnité au titre de la valeur du droit au bail, l'indemnité de emploi, les indemnités accessoires pour le trouble commercial, la perte de clientèle, les frais de déménagement et aucune contestation n'existe au titre du débouté pour l'indemnité au titre des frais de remise en état du terrain ; l'appel incident de la SADEV 94 porte sur la nature du bail et sur le montant des indemnités.

S'agissant de la date de référence, la société STLG et la SADEV 94 ne contestent pas la date du 31 décembre 2013, retenue par le premier juge.

Le bien objet de la procédure étant soumis au droit de préemption urbain, en application de l'article L322-2 du code de

l'expropriation, et L213'6 du code de l'urbanisme, la date de référence est celle du 31 décembre 2013, date à laquelle le document d'urbanisme applicable à la zone a été révisé par la commune de [...].

S'agissant des données d'urbanisme, les parties ne contestent pas qu'à cette date de référence, la parcelle est située en zone UX du plan local d'urbanisme de la commune ; il s'agit d'une zone d'activités économiques à vocation d'industrie, de services, d'activités tertiaires ou artisanales et d'activités commerciales.

Le jugement sera donc confirmé sur ces points.

Pour ce qui est de la nature du bien, de son usage effectif et de sa consistance, il s'agit d'un terrain de 3900 m², partie de la parcelle cadastrée section AV numéro 54 d'une superficie totale de 22'453 m², situé [...] à [...].

Le terrain comprend des constructions :

à gauche : bureaux en partie cloisonnés, pièce à usage d'archives, vestiaires et cantines, douches et sanitaires,

à droite : un garage et logement du gardien.

Le bien est occupé par la société STLG qui exerce une activité de tri manuel mécanique, regroupement et valorisation des déchets de chantier, vente de matériaux et activités se rapportant à l'allocation de bennes pour travaux publics.

Le bail est daté du 6 juin 2006.

La société STLG souligne que son activité est soumise à déclaration au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), ce qui constitue un handicap pour les conditions de réinstallation ; il est quasi impossible de réimplanter une installation classée dans le Val-de-Marne et elle projette sa réinstallation à Montereau Fault Yonne (77'130) ; si elle a présenté une offre devant le tribunal de commerce, elle n'est pas certaine d'être agréée.

S'agissant de la date à laquelle le bien exproprié doit être estimé c'est celle de la première instance, soit le 23 octobre 2017.

1° Sur la superficie de la consistance du bien en cause

Le premier juge a indiqué qu'il ressort des conclusions et des pièces, notamment du bail, que le terrain en cause occupe une superficie de 3900 m², dont 3607,20 m² de terrain nu et 292,80 m² occupés par des constructions.

La société STLG indique que c'est par suite d'une erreur évidente, que le premier juge a calculé la valeur locative théorique du droit au bail sur la base de 292,80 m², car il s'agit de la surface au sol, la surface réelle du bien étant de 368,30 m².

La SADEV 94 rétorque que le lot numéro 5 est occupé par la société STLG sur une superficie de 3900 m², dont 292,80 m² où prennent place des bâtiments à usage de bureaux et que la société STLG n'apporte aucune preuve.

Le commissaire du gouvernement retient au titre des superficies, un terrain nu (hors emprise constructions) de 3607,20 m² et des constructions pour 368,30 m².

Au vu des pièces versées, le bien correspond à un terrain de 3900 m², avec un terrain nu (hors emprise constructions) de 3607,20 m² et des constructions de 368,30 m², qui correspond à la surface réelle du bien et non à la surface au sol.

Le jugement sera donc infirmé sur ce point et il sera donc retenu une superficie de 3900 m², dont 3607,20 m² de terrain nu et 368,30 m² occupés par les constructions.

2° sur la fixation de l'indemnité principale et la méthode d'évaluation

A- méthode d'évaluation

Le jugement sera confirmé en ce qu'il a retenu la méthode de la perte du droit au bail, conformément aux conclusions des parties en cause d'appel.

B- sur l'indemnité principale pour perte du droit au bail

- sur la nature juridique du bail

Le premier juge a indiqué que le bail relatif aux biens en cause porte sur un terrain nu ; que la société STLG a réalisé sur ce terrain un certain nombre d'aménagements et de constructions ; que l'absence des conclusions des parties de chiffrage sur le coût de ces aménagements et construction ne permet pas de calculer le préjudice de la société STLG par la perte du droit au bail pour un terrain nu et d'ajouter à cette perte une indemnité correspondant au coût d'une réinstallation et d'aménagement identique à ceux réalisés sur le terrain en cause.

Dès lors il a distingué une valeur unitaire pour le terrain nu et une valeur unitaire pour les constructions.

En cause d'appel, la SADEV 94 à titre principal sollicite l'absence de l'indemnité principale, en indiquant que le bail conclu le 6 juin 2006 par la société STLG indique expressément qu'il concerne un terrain nu, qui ne peut être qu'un bail civil, et qu'à supposer que les éléments sur le terrain puissent être considérés comme du bâti, en l'absence de la preuve de l'autorisation par le bailleur, la SCI du Plessis-Trévisé, l'autorisation de construction sur son terrain, aucune indemnité au titre du droit au bail ne peut être octroyée.

La société STLG rétorque qu'il s'agit d'une demande nouvelle, et que le bail est intitulé bail commercial.

Le commissaire du gouvernement, indique qu'il s'agit d'un bail commercial daté du 6 juin 2006.

La demande de la SADEV n'est pas une demande nouvelle, mais un moyen nouveau au sens de l'article 563 du code de procédure civile, qui est donc recevable en cause d'appel.

Le bail signé le 6 juin 2006 entre la SCI du Plessis-Trévisé et la société STLG (pièce numéro 15) est intitulé « bail commercial » et il est indiqué : «le bailleur par ces présentes, donne bail à loyer, à titre commercial, dans le cadre des dispositions des articles L 145'1 et suivants du nouveau code de commerce au preneur».

Si à l'article 1 désignation il est indiqué «un terrain nu d'environ 3900 m² clôturé par un muret fermé par un portail. Le terrain est enterré, les arrivées EDF et Lyonnaise des Eaux sont prévus», il est précisé à l'article 13 que « le bailleur déclare que le bâtiment et son terrain d'assiette ont été loués précédemment pour l'activité de vente et stockage de bois de chauffage et terre».

Il s'agit donc bien d'un bail commercial, correspondant à un terrain nu et à la présence d'un bâtiment, antérieure à la signature, ne nécessitant pas l'accord exprès du propriétaire en application de l'article L 145'2° du code de commerce.

La SADEV 94 sera donc déboutée de sa demande principale d'absence d'indemnité principale .

-Sur le montant de l'indemnité principale

1° pour le terrain nu

Le premier juge a retenu une valeur unitaire de 16euros/m².

La société STLG indique que les références citées en première instance ne tiennent pas compte de l'élément de comparaison incontournable correspondant à un jugement définitif du 23 janvier 2017, pour un terrain jouxtant, ayant retenu une valeur de 25euros m² et elle demande donc de retenir cette valeur.

La SADEV 94 sollicite de retenir la valeur de 15euros /m².

Le commissaire du gouvernement demande la confirmation.

Il convient en conséquence d'examiner les références citées par les parties :

a) société STLG

Elle verse une estimation de l'indemnité d'expropriation réalisée par G... P..., qui est recevable, ayant été soumise au débat contradictoire.

Celui-ci retient une valeur de 55euros/m², en se fondant notamment sur deux renouvellements de baux de 2008, 8 locations nouvelles entre les années 2012-2015, avec 3 termes de comparaison à 10euros/m², un à 14euros/m², un à 25euros/m² et un à 36 euros/m² et enfin un à 177 euros/m² et une décision judiciaire du 1er avril 2010; il est précisé que ces références permettent de retenir pour un terrain constructible dans une commune située à une vingtaine de kilomètres de Paris, un prix moyen de l'ordre de 300euros/m², d'appliquer un taux de rendement, choix délicat, en retenant 7 %.

Le premier juge a exactement écarté les 2 renouvellements de baux de 2008 car trop anciens ; pour les autres références, il convient de ne retenir que les références situées dans le même département qui sont comparables, à savoir 21, rue des 15 arpents à Orly de 10euros m² en juin 2014, 366,-368, [...] de 10euros/m² en juillet 2013, de 14euros/m² en avril [...] soit 10+10+14=11,33 euros.

La société STLG en appel, fonde principalement son argumentation, à partir du jugement définitif du 23 juillet 2017, correspondant à un terrain jouxtant le sien, en indiquant que le terrain de la société JPA AUTOS était situé en façade de l'ancienne nationale 4, et que la situation de son terrain, en 2e rideau, est quasiment identique et les aménagements strictement les mêmes.(pièce N°16).

Ce terme de comparaison produit par le commissaire du gouvernement de première instance, n'est pas comparable, bien que jouxtant le terrain de la société STLG, au regard de sa superficie(1580 m²), soit moins de la moitié de la superficie du terrain occupé par la société STLG, de sa configuration, des aménagements et surtout de sa situation géographique en angle et en façade de l'ancienne route nationale, ce qui justifie une valeur supérieure; le jugement indique en effet au titre de l'indemnité pour perte de clientèle, 'que la parcelle exploitée est située sur une voie rapide très empruntée, dispose d'une large façade sur la route, il est situé à l'intersection avec une autre voie ce qui lui permet une grande visibilité ; ces atouts sont indéniables s'agissant d'un commerce pour lequel la clientèle d'habitues est minime ; il faut y ajouter la capacité de stationner facilement devant commerce ' ;ce terme non comparable sera donc écarté.

b) SADEV 94

La SADEV 94 verse 3 références de terrain avec bureau:

- terrain de 7000 m² avec des bureaux de 500 m² à louer 10euros/m² à Sucy-en-Brie, environ 6 km de [...] à [...](pièce numéro 2)

'un terrain de 9500 m² avec des locaux de 500 m² à usage d'entrepôts et de bureaux à louer 16euros/m² à [...], à environ 8 km (pièce numéro 3)

'un terrain de 9500 m² avec un bâtiment d'activités de 600 m² à louer 20euros/m² à [...] (pièce numéro 4).

Soit $10+16+20=15,43$ euros.

Ces références comparables seront retenues.

c) commissaire du gouvernement

Le commissaire du gouvernement en appel propose :

'publications d'offres de location de terrains dans le Val-de-Marne, sur le site Internet spécialisé « webim.com » :

'Sucy-en-Brie : terrain [...] m² avec bureau de 500 m², octobre 2016, 10 euros/m²

'jugement du tribunal de grande instance du 23 janvier 2017 : SARL JPA AUTO : cette référence a déjà été écartée

-cour d'appel : 11 mai 2017, Champigny-sur-Marne, construction de bâtiments, valeur locative liée au terrain de 10 euros/m²

'cour d'appel : 11 mai 2017, Champigny-sur-Marne, construction de routes, valeur locative liée au terrain de 10 euros/m²

Ces références non critiquées seront retenues.

Au regard des références retenues de la société STLG de 11,33 euros/m², des références de la SADEV 94 de 15,43/m² et du commissaire du gouvernement de 10 euros/m², en tenant compte de l'ancienneté de certaines références notamment celle de la société STLG, il convient de confirmer le jugement en ce qu'il a exactement retenu une valeur unitaire de 16 euros/m².

2° pour les constructions

Le premier juge a retenu une valeur unitaire de 55 euros/m²

La société STLG et la SADEV 94 ne contestent pas la valeur retenue.

3° sur le coefficient de situation

Le premier juge a retenu un coefficient de situation de 4.

La société STLG demande de retenir un coefficient de 5, en indiquant qu'il s'agit d'une installation classée difficile à réimplanter dans le Val-de-Marne et que la possibilité de s'être installée à proximité de la francilienne, en liaison directe avec l'autoroute A4, constitue un élément de plus-value incontestable dans cette activité.

En l'espèce le bien est situé à 40 minutes de Paris, en retrait par rapport à la rue du général De Gaulle à [...], soit dans une situation de bonne, correspondant au coefficient de 4, et non à une situation très bonne justifiant l'application d'un coefficient de situation de 5.

Le jugement sera donc confirmé en ce qu'il a exactement retenu un coefficient de 4.

4° sur le montant du loyer

Le premier juge a indiqué que faute de précision sur le loyer effectivement payé, il convient de retenir son actualisation telle que prévue dans le contrat de bail et calculée par la SADEV soit la somme de 48'000euros X (124,83/103,78)= 57'735,98 euros.

La société STLG indique que depuis l'ordonnance expropriation c'est à dire le 5 mai 2014, aucune révision de loyer ou d'indemnité d'occupation n'est possible, de telle sorte qu'il convient de retenir l'attestation de la propriétaire pour un loyer s'élevant 2014 à la somme de 56'279,0 4euros.

Cependant le contrat de bail commercial du 6 juin 2006 (pièce numéro 15) prévoit un loyer d'un montant annuel de 48'000euros, avec en son article 9 une indexation du loyer à la date anniversaire, prenant en compte le montant du loyer mensuel initial, l'indice ayant servi à établir ce montant : 103 78 et le dernier indice connu au mois anniversaire

précédant immédiatement la révision ; d'ailleurs la gérante de la SCI du Plessis Trévis pour le loyer du 1^{er} janvier 2014 au 31 décembre 2014 atteste avoir reçu à titre de loyers la somme de 56279,04 euros (pièce N°12) ; en outre la STLG verse un paiement d'échéance pour 2017 pour 51589,12 euros.(pièce N°14)

En conséquence la fixation de l'indemnité devant être faite au jour du jugement, il convient de confirmer le jugement en ce qu'il a exactement retenu comme prévu dans ce contrat de bail à loyer la somme de $48'000 \times (124,83/103,78) = 57'735,98$ euros.

3° Sur l'indemnité principale pour perte du droit au bail

Terrain nu : $3607,20 \text{ m}^2 \times 16 \text{ euros/mètre carré} = 57'715,20 \text{ euros/an}$

Locaux : $368,30 \text{ m}^2 \times 55 \text{ euros/mètre carré} = 20'256,50 \text{ euros/m}^2/\text{an}$

Loyer actuel connu : 57'735 euros/an

détermination de la VLM:- loyer théorique : 77'971,7 euros arrondis à 77'972 euros*

différentiel : $77'972 \text{ euros} - 57'735 \text{ euros} = 20'237 \text{ euros}$

coefficient de situation : 4

soit valeur du droit au bail: $20'237 \text{ euros} \times 4 = 80'948 \text{ euros}$

Le jugement sera donc infirmé en ce sens.

4° sur les indemnités accessoires

A sur l'indemnité de emploi

Les taux n'étant pas contestés, l'indemnité de emploi sera fixée à la somme de :

'5 %X 23'000euros= 1150euros

'10 %X 57'948 euros (80'948euros-23'000euros)= 5795euros

total : 6945euros.

Le jugement sera infirmé en ce sens.

B- sur l'indemnité pour trouble d'exploitation et pour perte de salaire

La société STLG sollicite une somme de 102'971 euros au titre du trouble d'exploitation et la somme de 54'032euros au titre de la perte de salaires et charges.

S'agissant de l'indemnité pour trouble d'exploitation, la société STLG indique que ses résultats sont en progression constante et qu'il convient donc de retenir un trouble commercial sur 3 mois de bénéfices, mais de la dernière année avant jugement, soit 2016.

L'indemnité pour trouble commercial est destinée à couvrir le préjudice résultant de l'interruption d'activité durant le déménagement et la réinstallation ; les parties s'accordent pour la voir fixer à 3 mois de résultats d'exploitation ; elle est habituellement fixée par l'allocation de 3 mois de bénéfices moyens sur 3 ans par référence aux résultats d'exploitation ; en l'espèce le seul motif que les résultats soient en progression constante, ne justifie pas de déroger à la méthode habituelle.

Il convient en conséquence de confirmer le jugement en ce qu'il a fixé cette indemnité par référence aux résultats d'exploitation des années 2014, 2015, 2016, soit un résultat d'exploitation moyen de 357'682 euros, soit une indemnité pour trouble commercial de 89'423euros

S'agissant de la demande d'indemnité pour perte de salaires et charges, celle-ci est déjà indemnisée dans le préjudice de trouble commercial ; en effet celui-ci peut être indemnisé selon plusieurs méthodes, à savoir 3 mois de résultats d'exploitation, un mois de salaires, 15 jours du chiffre d'affaires, et non de façon cumulative.

Le jugement n'ayant pas expressément statué sur cette demande, il convient de débouter la société STLG de sa demande de 54'032euros au titre de la perte de salaires et charges.

C- indemnité pour perte de clientèle

Le premier juge a indiqué que la société STLG indique avoir une clientèle spécifiquement locale, que la perte de clientèle liée à son déménagement n'est pas démontrée et il l'a en conséquence déboutée.

La société STLG indique que son activité n'est pas la bienvenue dans une zone urbanisée, que sa réinstallation va se situer à 64 km de son siège originaire à [...] et que la perte de clientèle est donc incontournable, en raison des frais de carburant, et 10'000 euros de péage; elle indique que des jugements et des arrêts ont admis une perte de clientèle fixée à 3 % du d'affaires moyen des 3 dernières années.

Cependant les 2 arrêts cités de la cour d'appel de Paris du 13 septembre 2012, correspondaient à une exploitation d'un commerce automobile, une indemnité de 3 % était justifiée par l'exposition commerciale et par la preuve d'une clientèle locale ; dans l'arrêt du 13 septembre 2012 (pièce numéro 17), la cour indique notamment : « la perte d'une partie non négligeable de cette surface d'exposition, et donc de la surface de vente de véhicules d'occasion dans une zone d'activités spécialisées dans l'automobile, entraînera de manière certaine une baisse de l'activité commerciale, directement liée à l'expropriation et constitue donc un préjudice matériel indemnisable » ; dans l'arrêt à la même date (pièce numéro 18), la cour indique notamment « la perte d'une partie non négligeable de cette surface d'exposition, et donc de la surface de vente dans une zone d'activités spécialisées dans l'automobile, entraînera de manière certaine une baisse d'activité commerciale, directement liée à l'expropriation et constitue donc un préjudice matériel indemnisable » ;

La société STLG fait état d'une réinstallation « pratiquement impossible dans le Val-de-Marne », mais elle n'en rapporte pas la preuve ; de même elle ne démontre pas une perte de clientèle liée à sa réinstallation sur le territoire de la commune de Montereau-Fault-Yonne.

En conséquence il convient de confirmer le jugement en ce qu'il a exactement débouté la société STLG de sa demande d'indemnité pour perte de clientèle.

D- sur l'indemnité pour frais de déménagement

La société STLG se fonde sur l'article R323'4 du code de l'expropriation prévoyant que les indemnités allouées aux expropriés en vue d'assurer leurs frais de déménagement justifient sa demande de 182'145 euros.

Elle indique tout d'abord que Monsieur P... a annexé à son rapport page 22 23, les devis de la société MBTP du 13 octobre 2015 pour un montant de 218'547 euros et de l'entreprise de terrassement et de transport par bennes du 21 octobre 2015 pour un montant de 163'800 euros.

Si ces 2 devis ont pu être débattus contradictoirement, le premier juge les a exactement écartés en indiquant que la société MBTP n'est pas une société de déménagement mais une société de travaux de construction, dont le gérant se trouve également président de la société STLG et que le second devis est réalisée par une société de maçonnerie.

Le devis déménagement de la société OTP (pièce numéro 23), a été déclaré recevable par la cour ; cependant , alors que le premier juge a déjà indiqué que les 2 devis précédemment produits n'ont pas été établis par une société de déménagement et qu'il convenait de les écarter, en cause d'appel, la société STLG ne produit toujours pas un devis établi par une société de déménagement, puisque le devis produit d OTP, (ouvrages travaux publics) est établi à nouveau par une société de travaux publics , qui en outre est également hors de proportion avec les prix habituellement pratiqués pour ce type de service, puisque le montant est de 197'000 € hors-taxes; il convient en conséquence d'écarter ce devis en l'absence de force probante.

La société STLG indique également que la SADEV avait également la faculté de faire établir des devis ; cependant la société STLG sollicitant cette indemnité de déménagement, en application de l'article 9 du code de procédure civile, il lui incombe de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention et il n'appartient pas à la cour de pallier à sa carence dans l'administration de la preuve conformément à l'article 146 code de procédure civile.

En conséquence il convient de confirmer le jugement en ce qu'il a débouté la société STLG de sa demande d'indemnité pour frais de déménagement.

E- sur l'indemnité pour remise en état du terrain industriel

La société STLG ne maintient pas sa demande, en raison de l'engagement de la SADEV de les prendre en charge, le jugement de débouté sera donc confirmé sur ce point.

L'indemnité totale est donc de 80 948 euros (droit au bail) + 89423 euros (trouble d'exploitation) + 6945 euros (indemnité de emploi) = 177316 euros.

- sur l'article 700 du code de procédure civile

Il convient de confirmer le jugement qui a condamné la SADEV à verser à la société STLG la somme de 2000euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

L'équité commande de débouter la SADEV 94 de sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile et la

condamner sur ce fondement à payer la somme de 2000euros à la société STLG en cause d'appel.

- sur les dépens.

Il convient de confirmer le jugement pour les dépens de première instance qui sont à la charge de l'expropriant conformément aux dispositions de l'article L312-1 du code de l'expropriation.

La SADEV 94 perdant le procès sera condamnée aux dépens d'appel.

Dispositif

PAR CES MOTIFS, la cour statuant publiquement par mise à disposition au greffe, contradictoirement et en dernier ressort,

Déclare recevables les conclusions des parties,

Déclare recevables les pièces nouvelles N° 20 à 25 produites par la société STLG dans ses conclusions du 12 octobre 2018,

Infirme partiellement le jugement entrepris

Statuant à nouveau

Fixe l'indemnité due par la SADEV 94 à la société Services Travaux Locations Gérances (STLP) au titre de son éviction forcée du bien qu'elle occupe sur une parcelle cadastrée section AV numéro 54, situé [...] à [...], à la somme totale de 177'316 euros se décomposant comme suit :

'indemnité principale : valeur du droit au bail : 80'948 euros

'indemnité de emploi : 6945 euros

'indemnité pour trouble commercial : 89'423 euros

Confirme le jugement entrepris en ses autres dispositions

Déboute les parties de leurs demandes plus amples ou contraires

Y ajoutant

Déboute la société STLG de sa demande de 5432 euros pour la perte de salaires et charges

Condamne la SADEV à verser à la société STLG la somme de 2000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel

Condamne la SADEV 94 aux dépens d'appel.

La greffière Le président

Décision de la Cour de cassation

Cour de cassation Troisième chambre civile 14 mai 2020

VOIR LA DÉCISION ➤

Les dates clés

- Cour de cassation Troisième chambre civile 14-05-2020
- Cour d'appel de Paris G7 21-02-2019