

25 février 2016
Cour d'appel de Paris
RG n° 14/15892

Pôle 4 - Chambre 7

Texte de la décision

Entête

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Au nom du Peuple français

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 7

ARRÊT DU 25 Février 2016

(n° , 7 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : S 14/15892 (14/16963)

Décision déferée à la Cour : jugement rendu le 07 Juillet 2014 par le tribunal de grande instance de CRETEIL RG n° 13/00043

APPELANTE (RG 14/15892)

et

INTIMÉE A TITRE INCIDENT (RG 14/16963)

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

RCS Créteil B 341 214 971

[Adresse 6]

[Adresse 6]

Représentée par Me Daniel CHAUSSE de l'AARPI DS AVOCATS, avocat au barreau de PARIS, toque : T07, substitué par Me Xavier GOSELIN, avocat au barreau de PARIS, toque : T07

INTIMÉE (RG 14/15892)

et

APPELANTE A TITRE INCIDENT (RG 14/16963)

SCI BLIGNY

RCS Bobigny 403 798 804

[Adresse 4]

[Adresse 4]

Représentée par Me Pierre CLOIX, avocat au barreau de PARIS, toque : P0173, substitué par Me Grégory VAYSSE, avocat au barreau de PARIS, toque : P0173

INTIMÉE (RG 14/15892 et 14/16963)

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

[Adresse 5]

[Adresse 5]

Représentée par M. [V] [I] (commissaire du gouvernement) en vertu d'un pouvoir général

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 28 Janvier 2016, en audience publique, devant la cour composée de :

M. Christian HOURS, Président de chambre, spécialement désigné pour présider cette chambre par ordonnance de Mme

le Premier Président de la Cour d'Appel de PARIS,

M. Paul André RICHARD, Conseiller hors classe désigné par Mme le Premier Président de la Cour d'Appel de PARIS

Mme Isabelle SUBRA, Juge de l'Expropriation au Tribunal de Grande Instance d'EVRY, désigné conformément aux dispositions de l'article L. 13-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

Greffière : Mme Isabelle THOMAS, lors des débats

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 M. Christian HOURS, président et par Mme Isabelle THOMAS, greffière à laquelle la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Exposé du litige

Par arrêté préfectoral du 30 avril 2012, les acquisitions foncières par la société d'économie mixte Société d'aménagement et de développement des villes et du département du Val de Marne (en abrégé la SADEV 94), en vue de la création de la zone d'aménagement concertée [Adresse 7] sur le territoire de la commune de Vitry sur Seine, ont été déclarées d'utilité publique.

Dans le périmètre de la ZAC figure un ensemble immobilier (boutique et locaux sur cour avec cour, locaux au rez de chaussée, appartement au [Adresse 2], édifié sur les parcelles cadastrées section BY numéros [Cadastré 1] et [Cadastré 2], appartenant à la SCI Bligny.

L'ordonnance d'expropriation est en date du 28 janvier 2013.

Par jugement du 13 novembre 2013, le tribunal administratif de Melun a annulé l'arrêté du 30 avril 2012 déclarant l'utilité publique de la ZAC.

Dans l'intervalle, faute d'accord de la SCI Bligny sur sa proposition d'indemnisation, la SADEV 94 a saisi le juge de

l'expropriation du Val de Marne, le 12 avril 2013.

La cour statue sur l'appel formé par respectivement, le 18 juillet 2014, par la SADEV 94 et, le 6 août 2014, par la SCI Bligny de la décision de la juridiction de l'expropriation du Val de Marne du 7 juillet 2014, ayant :

- déclaré irrecevable pour forclusion la demande reconventionnelle en constat de perte de base légale de l'ordonnance d'expropriation et en restitution;

- fixé de la façon suivante les indemnités revenant à la SCI Bligny :

- pour le logement d'habitation : 412 500 euros (137,50 m² x 3 000 euros),

- pour l'atelier : 579 700 euros (527 m² x 1 100 euros),

- pour les places de parking :132 000 euros (22 x 6 000 euros)

Total indemnité de dépossession : 1 124 200 euros ;

- indemnité de emploi : 113 420 euros,

- indemnité pour frais non compris dans les dépens : 2 500 euros, l'expropriante étant condamnée à supporter les dépens.

Pour l'exposé complet des faits, de la procédure, des prétentions et moyens des parties, il est expressément renvoyé à la décision déferée et aux écritures :

Moyens

- envoyées au greffe par la SADEV 94, les 15 septembre et 7 novembre 2014, aux termes desquelles elle demande à la cour de confirmer le jugement sur le rejet de la demande de restitution et de dommages et intérêts mais de l'infirmier sur les indemnités allouées et, statuant à nouveau, de fixer les indemnités comme suit :

- indemnité principale pour la partie appartement : 287 500 euros (115 m² x

2 500€) ;

- indemnité principale pour la partie atelier :75 000 euros (150m² x 500 euros),

- indemnité principale pour le sous-sol de l'atelier :11 250 euros (75 m² x

0,30 x 500 euros),

- indemnité principale pour l'entrepôt : 133 875 euros (315 m² x 425 euros),

- indemnité principale pour le bureau : 21 120 euros (32 m² x 1 100 euros),

Total : 528 745 euros ;

- indemnité de emploi : 53 874,50 euros,

Total indemnité de dépossession : 582 619,50 euros ;

- adressées au greffe par la SCI Bligny, les 3 et 14 octobre 2014, 27 mars et 8 avril 2015, aux termes desquelles elle demande à la cour:

- d'annuler le jugement du 7 juillet 2014 ;

- de fixer à 2 763 771,25 euros le montant global de son indemnité de dépossession, se décomposant comme suit :

- 2 415 745 euros pour l'indemnité principale,

- 242 574,50 euros pour l'indemnité de emploi,

- 105 451,75 euros pour l'indemnité pour perte de loyers,

- de condamner la SADEV 94 à lui payer la somme de 3 000 euros sur le fondement de l'article 799 du code de procédure civile ;

- adressées au greffe par le commissaire du gouvernement le 3 novembre 2014, aux termes desquelles il conclut à l'infirmité du jugement critiqué et propose les indemnités suivantes, selon la méthode dite intégrée :

- appartement : 137,50 m² x 2 500 euros = 343 750 euros ;

- atelier : 527 m² x 1 100 euros = 579 700 euros ;

Total : 923 450 euros, libre d'occupation ;

- emploi : 93 345 euros ;

Total : 1 016 795 euros ;

Motivation

Motifs de l'arrêt :

Considérant que les affaires suivies sous les numéros 14/15892 et 14/16963, relatives aux appels formés contre la même

décision du juge de l'expropriation, sont connexes et doivent, dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, être jointes ;

Considérant à titre liminaire que la recevabilité de l'appel et des écritures des parties, qui ont permis un débat contradictoire complet, n'est pas contestée ;

Considérant que la SADEV 94 fait valoir que :

- la demande de restitution était bien forclosée car présentée plus de deux mois après la notification du jugement ayant annulé la déclaration d'utilité publique ;
- la SCI Bligny ne justifie d'aucun préjudice de perte de loyers, dès lors qu'aucune indemnité n'ayant été versée, elle pouvait continuer à les percevoir ; les biens sont libres de toute occupation s'agissant du local en rez-de-chaussée gauche et de l'appartement ; une demande d'indemnité sur le fondement de l'article R12-5-4 du code de l'expropriation suppose la dépossession du bien ; le cas échéant, il convient de surseoir à statuer jusqu'à la mise en location de l'immeuble nouvellement acquis en remplacement de l'ancien ; plus subsidiairement, le quantum de l'indemnité devra être réduit à trois mois de loyers ;
- les termes de comparaison dont la SCI Bligny se prévaut n'ayant pas été versés aux débats et ne comportant pas la référence de publication au service de la publicité foncière, ne pouvaient être retenus ;
- le juge n'a, pour l'estimation de l'appartement, pas tenu compte des facteurs de moins-value du bien considéré (ensemble immobilier mixte, secteur géographique différent, pavillon vétuste, par rapport aux éléments de comparaison, puisqu'il a valorisé le bien en cause seulement 20 euros de moins le m² par rapport au prix moyen de toutes les mutations retenues ;
- l'atelier a également été surévalué car les termes de comparaison retenus, ceux du commissaire du gouvernement, sont plus petits et en meilleur état d'entretien avec une meilleure consistance; la vente à 1 528 euros le m² aurait dû être écartée, ce qui diminue la valeur moyenne à 1 067 euros le m² ; il n'a pas été tenu compte d'une des références de l'expropriante avec une valeur de 562 euros le m² pour l'atelier et il convient de considérer une nouvelle référence faisant état d'une valeur de 556 euros le m², le prix moyen baissant alors à 805 euros le m² ;
- il n'y a pas lieu de tenir compte de places de parking, non matérialisées, qui ne sont rien d'autre que le terrain résiduel, non compté à part dans la méthode intégrée ; en outre, plusieurs des références prises en compte comportaient des parkings, de sorte qu'aucune indemnisation distincte supplémentaire n'est justifiée ; enfin la valorisation retenue par le juge ne repose sur aucune base probante ;
- au vu de ses propres références et de celles du commissaire du gouvernement, le montant de 2 500 euros le m² pour l'habitation et celui de 500 euros pour l'atelier est satisfaisante;

Considérant que la SCI Bligny fait valoir que :

- la date de référence est le 22 juin 2011 ; à cette date, il convient de prendre en compte les usages suivants : les ateliers (315 m²), la boutique distincte des ateliers ; les magasins loués; l'appartement ;
- la surface de la galerie (cave cimentée) ne doit pas être pondérée ; celle de la terrasse est de 115 m² ; le balcon fait 15 m² ;

- le bien est situé au coeur de la ZAC et est en bon état d'entretien ;
- le bien faisant l'objet d'une expropriation ne pouvait plus être donné en location et il n'y a pas lieu de surseoir à statuer sur le préjudice de perte de loyers, qui doit être fixée à cinq trimestres de loyers ;
- il faut soit retenir comme termes de comparaison des biens composites et appliquer leur valeur au m² à la totalité de la surface du bien, y compris les magasins et ateliers, soit indemniser par nature de locaux ; (4 190 euros pour la partie habitation selon le rapport [P], 2 584 euros pour les magasins/boutique, 1 500 euros pour les locaux à destination d'ateliers ; 6 733 euros par emplacement de parking, l'importance de l'espace dédié aux parkings est l'une des caractéristiques du bien) ;

Considérant que le commissaire du gouvernement :

- retient une valeur moyenne de 1 100 euros le m² pour la partie ateliers, libre d'occupation, la partie bureau devant être considérée comme un accessoire intégré et de 2 500 euros le m² pour la partie habitation, les parkings étant également considérés comme accessoires ;
- considère que :
 - les références de la SCI Bligny pour la partie habitation ne comportaient pas les numéros de publication et ne pouvaient être considérées ; celles versées pour la partie ateliers portaient sur des droits à construire et ne pouvaient être retenus, sauf la vente du 3 septembre 2013 dont le prix est cohérent avec celui qu'il propose ; les termes de comparaison de la SADEV 94 pour la partie ateliers ne peuvent être acceptés car ils portent sur d'autres communes ou sur des superficies incomparables ;
 - le préjudice tenant à l'impossibilité de louer n'est pas établi, dès lors que la SCI conservait cette possibilité, aucune indemnisation n'ayant encore été versée ; il y a lieu de surseoir à statuer pour déterminer à quelle échéance interviendra le emploi et la mise en location ;
 - il y a bien lieu de pondérer la surface de la galerie, s'agissant de caves aménagées ;

Considérant qu'il n'est plus contesté que la demande de constat de perte de base légale de l'ordonnance d'expropriation et en restitution de son bien formulée par la SCI Bligny est forclosée, les contestations ne portant plus que sur le montant de l'indemnité de dépossession ;

Considérant qu'aux termes de l'article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen, la propriété est un droit inviolable et sacré, dont nul ne peut être privé si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité ;

Considérant que l'article 13-13 du code de l'expropriation dispose que les indemnités allouées doivent couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation ;

Considérant que, conformément aux dispositions de l'article L 13-15 du code de l'expropriation, les biens sont estimés à

la date de la décision de première instance, selon leur consistance matérielle et juridique au jour de l'ordonnance portant transfert de propriété, aux termes de l'article L13-14 dudit code et en fonction de leur usage effectif à la date de référence, l'appréciation de cette date se faisant à la date du jugement du première instance ;

Considérant qu'en application de dispositions des articles L213-6 et L213-4 du code de l'urbanisme, la date de référence prévue à l'article L13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est la date à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, modifiant ou révisant le plan local d'urbanisme, et délimitant la zone dans laquelle est situé le bien ;

Considérant que le bien dont s'agit doit par suite être évalué à la date du 7 juillet 2014, selon son usage effectif à la date de référence du 22 juin 2011, date de la dernière modification du plan local d'urbanisme de la ville de Vitry sur Seine ;

Considérant qu'à la date de référence, la parcelle considérée était située en zone UB du plan local d'urbanisme de cette ville (entrée de ville, secteur de la RN 305 sud, zone intermédiaire assurant la transition entre les axes principaux et ceux dédiés à l'habitat), la constructibilité étant subordonnée à l'accès à la voirie avec un coefficient d'occupation des sols de 2,5 ;

Considérant que, pour la description du bien, la cour se réfère au procès-verbal de transport et de visite du premier juge du 25 juin 2013 ; qu'il s'agit d'un ensemble immobilier situé dans une contre-allée de l'[Adresse 7], à proximité d'un arrêt de bus, de petits commerces d'alimentation, à faible distance de l'autoroute A 86 et de la RD 5 ; qu'il comporte les murs d'un fonds de commerce de contrôle technique automobile (accueil, bureaux, cour cimentée, remise, atelier avec mezzanine), les murs d'un autre local commercial de station de pose de vitres de voitures, désaffecté (bureau avec sanitaires, cave cimentée) et, entre les deux, un appartement désaffecté de type R+1, surmonté d'une toiture terrasse (vestibule, local à balais, pièce sur terrasse, cuisine, buanderie, salle de bains, toilettes, séjour avec cheminée, l'ensemble vétuste) ;

Considérant que ce bien sera évalué selon la méthode dite terrain intégré sur laquelle toutes les parties sont d'accord, étant observé qu'il existe un surplus de terrain utilisable comme parking ;

Considérant que l'appréciation de valeur de la partie habitation doit se faire par comparaison avec celle d'autres biens présentant des caractéristiques semblables dans la même aire géographique et ayant fait l'objet de transactions à des époques proches ; qu'il convient de privilégier les termes de comparaison se trouvant dans le voisinage immédiat, en l'occurrence les six références fournies par le commissaire du gouvernement dans la même [Adresse 7] et les trois de l'avenue Youri Gagarine, dans son prolongement direct, ainsi que les 4 références situées [Adresse 8] et [Adresse 9], très proches, ces transactions étant suffisamment récentes comme postérieures à 2010 ;

Considérant que les références fournies par la SCI Bligny sont trop éloignées pour correspondre à la valeur du bien en cause et seront écartées, tandis qu'il convient de constater que celles de la SADEV 94 correspondent largement à celles du commissaire du gouvernement ;

Considérant dans ces conditions qu'il convient de retenir la valeur moyenne de 2 584 euros, qui sera arrondie à 2 700 euros, malgré l'état vétuste des lieux et la superficie plus importante du bien en cause car il sera tenu compte, comme éléments de plus-value, de l'existence d'une terrasse et d'un surplus de terrain pouvant servir de parking à de nombreuses voitures ; qu'en conséquence, il ne sera pas procédé à une indemnisation distincte des places de parking revendiquées ;

Considérant que l'indemnité principale, au titre de l'appartement d'une superficie de 115 m² en surface habitable, comparable à celle utilisée dans les éléments de comparaison, sera par conséquence de :

$115 \text{ m}^2 \times 2\,700 \text{ euros} = 310\,500 \text{ euros}$;

Considérant, s'agissant des autres surfaces, qu'elles seront considérées comme des surfaces d'atelier, dès lors que le procès-verbal de transport et de visite ne fait pas état de boutique à proprement parler ; qu'il s'agit plutôt de locaux accessoires à l'atelier ; qu'à la date de la visite, il a été noté par le juge de l'expropriation que les lieux n'étaient plus utilisés comme magasins ;

Considérant par ailleurs qu'il y a lieu, pour la détermination de la superficie de cette partie ateliers, d'appliquer un coefficient de pondération de 0,40 à la galerie-cave de 75 m², de sorte que la superficie totale à prendre en considération est de :

$150 \text{ m}^2 + 30 \text{ m}^2 + 315 \text{ m}^2 + 32 \text{ m}^2 = 527 \text{ m}^2$;

Considérant que les mutations d'ateliers étant plus rares que celles d'appartements, il est justifié d'étendre le champ des investigations à toute la ville de Vitry ;

Considérant que seront pris en compte les éléments de comparaison fournis par le commissaire du gouvernement, étant précisé que le premier terme portant sur le 57 [Adresse 7], sera écarté comme portant sur une surface beaucoup plus petite de 85,10 m² que celle du bien en cause, le local étant au surplus occupé ; que les éléments de comparaison de la SADEV 94 ne seront pas retenus car trop anciens comme antérieurs à 2011 ou portant sur une commune différente ;

Considérant, s'agissant des derniers éléments de comparaison relatifs à la ville de Vitry fournis par l'expropriée, que la mutation du 31 décembre 2013, [Adresse 3], pour un prix unitaire de 1 008 euros, peut être retenue ; que le second terme du 20 septembre 2013 concernant la vente d'un ensemble immobilier contre un prix payable en partie en appartements ne pourra pas l'être dès lors que les modalités de paiement en nature sont particulières ; que la troisième mutation du 20 septembre 2013 porte en réalité sur la vente d'un terrain considéré comme terrain à bâtir, après destruction de l'existant, pour y réaliser 75 logements sociaux et des locaux d'activité, pour une SHON de 5 515 m², ce qui n'a rien à voir avec la vente de locaux d'activité et ne peut être retenu ; que les quatrième et cinquième références, respectivement des 3 septembre 2013 portant sur le [Adresse 1] avec un prix de 1 027 euros au m² et 14 juin 2013 portant sur un immeuble de l'avenue Manouchian avec un prix de 1 326 euros au m², seront prises en compte ;

Considérant que la moyenne de tous les éléments de comparaison jugés pertinents est ainsi de :

$1\ 040 + 1\ 228 + 1\ 000 + 1\ 000 + 1\ 008 + 1\ 027 + 1\ 326 = 7\ 629$ euros ;

$7\ 629 \text{ euros} / 7 = 1\ 089$ euros, arrondis à 1 090 euros ;

Considérant que l'indemnité principale pour la partie atelier s'établit dès lors à :

$527 \text{ m}^2 \times 1\ 090 \text{ euros} = 574\ 430$ euros ;

Considérant que, comme indiqué précédemment, il a déjà été tenu compte de l'existence du surplus de terrain utilisable comme places de parking, de sorte qu'il n'y a pas lieu de procéder à une évaluation distincte ;

Considérant que l'indemnité principale totale est ainsi de :

$310\ 500 \text{ euros} + 574\ 430 \text{ euros} = 884\ 930$ euros ;

Considérant que l'indemnité de emploi est par conséquent de :

- $5\ 000 \text{ euros} \times 20 \% = 1\ 000$ euros ;

- $10\ 000 \text{ euros} \times 15 \% = 1\ 500$ euros ;

- le surplus, soit $869\ 930 \text{ euros} \times 10 \% = 86\ 993$ euros ;

soit au total, la somme de 89 493 euros ;

Considérant sur la demande de dommages et intérêts pour pertes de loyer, que seul le préjudice certain peut être indemnisé ; qu'au moment de l'ordonnance d'expropriation, les lieux n'étaient pas loués ; qu'il n'est pas justifié qu'ils aient été mis en location à cette date ; que la preuve d'un préjudice certain de perte de loyers n'est dès lors pas rapporté, de sorte que la SCI Bligny doit être déboutée de cette prétention ;

Considérant en définitive que le jugement entrepris doit être confirmé sauf sur le montant des indemnités allouées ;

Considérant qu'il apparaît équitable de laisser à la charge de chaque partie la charge des frais irrépétibles qu'elles ont exposés en cause d'appel ;

Considérant que la SCI Bligny supportera les dépens d'appel ;

Dispositif

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

- ordonne la jonction des affaires suivies sous les numéros de rôle 14/15892 et 14/16963, qui seront suivies sous le numéro 14/15892 ;

- confirme le jugement du 7 juillet 2014 du juge de l'expropriation du Val de Marne, sauf sur le montant de l'indemnisation de la SCI Bligny ;

- statuant à nouveau :

- fixe de la façon suivante les indemnités :

- indemnité principale d'expropriation : 884 930 euros ;

- indemnité de emploi : 89 493 euros ;

- déboute la SCI Bligny du surplus de ses demandes ;

- y ajoutant :

- dit que chaque partie conservera à sa charge les frais irrépétibles exposés en cause d'appel ;

- condamne la SCI Bligny à supporter les dépens d'appel.

LA GREFFIÈRE LE PRÉSIDENT

Décision de la Cour de cassation

Cour de cassation Troisième chambre civile 18 mai 2017

Les dates clés

- Cour de cassation Troisième chambre civile 18-05-2017
- Cour d'appel de Paris G7 25-02-2016