

Texte de la décision

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Montpellier, 15 mars 2011), qu'à la demande de la Société d'équipement du biterrois et de son littoral le juge de l'expropriation du département de l'Hérault a fixé l'indemnité revenant à Mme X... à la suite de l'expropriation à son profit de parcelles lui appartenant ;

Sur le premier moyen :

Attendu que Mme X... fait grief à l'arrêt attaqué d'être rendu par la cour d'appel présidée par « M. Jean-Luc Prouzat, conseiller de chambre, président suppléant, désigné par ordonnance de M. le premier président de la cour d'appel de Montpellier, en remplacement de M. Bachasson, président empêché » alors, selon le moyen, que la chambre statuant en appel est présidée par un président de chambre de la cour d'appel désigné pour trois années renouvelables par ordonnance du premier président, ou par un autre magistrat de la cour désigné dans les mêmes formes et pour la même durée pour suppléer le président en cas d'empêchement ; qu'en statuant dans une composition dont le président suppléant n'avait pas été désigné par une ordonnance du premier président de la cour d'appel datant de moins de trois ans, la cour d'appel a violé l'article R. 13-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Mais attendu qu'à défaut de preuve contraire, la composition de la chambre des expropriations est présumée régulière ;

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

Sur le deuxième moyen :

Attendu que Mme X... fait grief à l'arrêt de fixer à une certaine somme l'indemnité lui revenant alors, selon le moyen, que l'arrêté déclaratif d'utilité publique du 15 mars 2006 et les arrêtés de cessibilité des 21 avril et 22 août 2006, qui constituent le fondement de la présente procédure d'expropriation, font l'objet de recours en annulation actuellement pendants devant la juridiction administrative compétente ; que l'annulation de l'un au moins de ces actes par le juge administratif entraînera, en application des articles 604 et 625 du code de procédure civile, la cassation par voie de conséquence de l'arrêt attaqué en ce qui concerne la parcelle cadastrée section LP n° 88 ;

Mais attendu que l'existence d'un recours devant la juridiction administrative, contestant la légalité de l'arrêté déclaratif d'utilité publique et des arrêtés de cessibilité, qui n'est pas suspensif, ne fait pas obstacle à la poursuite devant le juge judiciaire de la procédure de fixation de l'indemnité d'expropriation ;

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

Sur le troisième moyen :

Attendu que Mme X... fait grief à l'arrêt de fixer à une certaine somme l'indemnité lui revenant alors, selon le moyen :

1°/ que l'appelant doit, à peine de déchéance, adresser son mémoire et les documents qu'il entend produire au greffe de la chambre dans un délai de deux mois à dater de l'appel ; que les pièces déposées après l'expiration de ce délai doivent, au besoin d'office, être déclarées irrecevables ; qu'en retenant pourtant tout particulièrement, pour faire droit à l'appel de la SEBLI et de la commune de Béziers, et diminuer le montant de l'indemnité d'expropriation allouée par le premier juge, les termes de comparaison résultant des ventes « Y... », « Z... » et « A... », ainsi que des acquisitions amiables effectuées par la SEBLI en 2006 et 2007, dont les actes n'avaient été produits par cette dernière et la commune de Béziers qu'à l'appui de leur deuxième mémoire déposé le 27 mai 2009, tandis que la déclaration d'appel datait du 11 juillet 2008, et en se fondant ainsi sur des éléments de preuve produits en dehors du délai imparti, la cour d'appel a violé l'article R. 13-49 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

2°) que l'intimé doit, à peine d'irrecevabilité, déposer son mémoire en réponse et les documents qu'il entend produire dans le mois de la notification du mémoire de l'appelant ; que les pièces déposées après l'expiration de ce délai doivent, au besoin d'office, être déclarées irrecevables ; qu'en retenant pourtant, pour fixer le montant de l'indemnité d'expropriation due à Mme X..., les ventes « Y... », « Z... » et « A... », ainsi que des acquisitions amiables effectuées par la SEBLI en 2006 et 2007, dont les actes n'ont été produits par celle-ci et la commune de Béziers qu'à l'appui de leur deuxième mémoire déposé le 27 mai 2009, sans rechercher si ces éléments de preuve avaient été produits dans le délai d'un mois à compter de la date de notification du mémoire déposé au greffe le 11 septembre 2008, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article R. 13-49 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Mais attendu que les actes de vente produits ne faisant que confirmer les éléments du tableau des ventes amiables faisant état de ces ventes et comportant l'ensemble des indications utiles à leur identification, déposé dans le délai de deux mois prévu par l'article R. 13-49 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et dont l'exactitude n'est pas contesté par l'expropriée, le moyen est sans portée ;

Sur le quatrième moyen :

Attendu que Mme X... fait grief à l'arrêt de fixer à une certaine somme l'indemnité lui revenant alors, selon le moyen :

1°/ que la date de référence à laquelle s'apprécie l'usage effectif d'un bien soumis au droit de préemption urbain ou situé dans une ZAD est 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'un plan local d'urbanisme ne devient opposable aux tiers qu'à la date de sa transmission en préfecture ; qu'en décidant cependant que la date de la délibération du conseil municipal était celle à laquelle était devenu opposable aux tiers la dernière révision du POS, peu important qu'elle n'ait été exécutoire que postérieurement, la cour d'appel a violé l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, ensemble les articles L. 213-4 et L. 213-6 du code de l'urbanisme ;

2°/ que la contradiction des motifs équivaut à leur absence ; qu'en retenant que les références les plus significatives correspondaient aux acquisitions amiables réalisées dans le périmètre de la ZAC où se situent les parcelles litigieuses « entre septembre 2004 et juillet 2007 par la commune de Béziers ou par la SEBLI, pour des prix variant de 6, 47 à 8, 38 euros le mètre carré », après avoir pourtant constaté que si certaines de ces acquisitions amiables avaient été réalisées avant la DUP ou par la commune de Béziers, « les diverses acquisitions, notamment effectuées par la SEBLI entre octobre 2006 et juillet 2007 (¿) n'en constituent pas moins des termes de comparaison pertinents », tandis que les prix de ces dernières ne variaient que de 7, 89 à 8, 38 euros le mètre carré, la cour d'appel s'est prononcée par des motifs

contradictoires, et a ainsi violé l'article 455 du code de procédure civile ;

Mais attendu, d'une part, qu'ayant relevé que les terrains étant soumis au droit de préemption urbain, la date de référence était, en application de l'article L. 213-6 du code de l'urbanisme, celle prévue à l'article L. 213-4 de ce même code, la cour d'appel a exactement retenu comme date de référence la délibération du 20 octobre 2005 par laquelle le conseil municipal de la commune de Béziers avait approuvé la modification du plan d'occupation des sols ;

Attendu, d'autre part, que la cour d'appel a, sans se contredire, souverainement fixé le montant des indemnités d'expropriation en choisissant la méthode d'évaluation et les termes de comparaison qui lui sont apparus les mieux appropriés compte tenu des caractéristiques des parcelles expropriées ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne Mme X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne Mme X... à payer à la commune de Béziers la somme de 3 000 euros ; rejette la demande de Mme X... ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du trois décembre deux mille treize.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Nicolaÿ, de Lanouvelle et Hannotin, avocat aux Conseils, pour Mme Gauguet

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir été rendu par la cour présidée par « Monsieur Jean-Luc PROUZAT, Conseiller de Chambre, Président suppléant, désigné par ordonnance de Monsieur le Premier Président de la cour d'appel de Montpellier, en remplacement de M. BACHASSON, Président empêché » ;

Alors que la chambre statuant en appel est présidée par un président de chambre de la cour d'appel désigné pour trois années renouvelables par ordonnance du premier président, ou par un autre magistrat de la cour désigné dans les mêmes formes et pour la même durée pour suppléer le président en cas d'empêchement ; qu'en statuant dans une composition dont le président suppléant n'avait pas été désigné par une ordonnance du premier président de la cour

d'appel datant de moins de trois ans, la cour d'appel a violé l'article R13-5 du Code de l'expropriation.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir fixé à la somme de 2. 045. 033, 20 euros l'indemnité due par la commune de BEZIERS, venant aux droits de la SEBLI, à Madame X... pour l'expropriation des parcelles cadastrées à Béziers section LP n° 86, 88 et 185, d'une superficie totale de 154. 851 m² ;

Alors que l'arrêté déclaratif d'utilité publique du 15 mars 2006 et les arrêtés de cessibilité des 21 avril et 22 août 2006, qui constituent le fondement de la présente procédure d'expropriation, font l'objet de recours en annulation actuellement pendants devant la juridiction administrative compétente ; que l'annulation de l'un au moins de ces actes par le juge administratif entraînera, en application des articles 604 et 625 du Code de procédure civile, la cassation par voie de conséquence de l'arrêt attaqué en ce qui concerne la parcelle cadastrée section LP n° 88.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir fixé à la somme de 2. 045. 033, 20 euros l'indemnité due par la commune de BEZIERS, venant aux droits de la SEBLI, à Madame X... pour l'expropriation des parcelles cadastrées à Béziers section LP n° 86, 88 et 185, d'une superficie totale de 154. 851 m² ;

Aux motifs que « A) Les dates à retenir pour l'appréciation de l'usage effectif du bien et la détermination de sa consistance :

En cas d'acquisition par voie d'expropriation d'un bien soumis au droit de préemption urbain ou en ZAD, la date de référence à retenir au sens de l'article L. 13-15 du code de l'expropriation est, par application des dispositions combinées des articles L. 213-4 et L. 213-6 du code de l'urbanisme, celle à laquelle est devenue opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le plan et délimitant la zone dans laquelle est situé le bien. Au cas d'espèce, la date de référence à retenir est celle du 20 octobre 2005, date de la délibération du conseil municipal approuvant la dernière révision du plan d'occupation des sols de Béziers applicable au secteur de Fonseranes ; Madame X... n'est pas fondée à soutenir que la date de référence est celle du 4 décembre 2005 à laquelle est devenue exécutoire la délibération, un mois suivant sa transmission au préfet, puisque la date de la délibération du conseil municipal est celle à laquelle est devenue opposable aux tiers la dernière révision du POS, peu important qu'elle n'ait été exécutoire que postérieurement.

S'agissant de la consistance du bien, celle-ci doit être appréciée, pour les parcelles LP 86 et 185, à la date de l'ordonnance d'expropriation, prononcée en l'occurrence le 14 novembre 2006 et, pour la parcelle LP 88, à la date du jugement de première instance ; à ces dates, les trois parcelles consistent ainsi en des terrains nus d'un seul tenant, en nature de champs, plats, d'une superficie totale de 154 851 m² ; elles confrontent à l'est une voie goudronnée, le chemin rural n° 156 dit... et au sud, le chemin rural n° 145 dit ... également goudronné.

B) la qualification juridique du bien :

A la date de référence, les parcelles LP 86 et 185, ainsi que la plus grande partie de la parcelle LP 88, sont classées en zone II NA 5, correspondant à la ZAC « Pech de Fonseranes », du plan d'occupation des sols de Béziers, dans le sous-secteur II NA 5 c, ayant vocation à accueillir des logements, des activités de bureaux, commerces et services, individuels groupés et collectifs, des équipements publics, des bureaux, des commerces et des services de proximité ; le surplus de la parcelle LP 88 est classé dans le sous-secteur II NA 5 b, qui a vocation à accueillir principalement des activités de bureau, commerces et services mais également des logements collectifs et valoriser l'entrée de ville par des aménagements appropriés.

Il est spécifié dans le règlement de la zone que les opérations de construction doivent s'intégrer dans les perspectives communales d'aménagement et de programmation financière des équipements publics nécessaires à la desserte des secteurs concernés, sans toutefois que l'ouverture de l'urbanisation soit subordonnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ; aucun coefficient d'occupation du sol n'est imposé, mais la hauteur des constructions est limitée à R + 1 (6, 5 mètres) ou à R + 2 (10 mètres) aux angles d'un îlot et le long de l'emplacement réservé n° C95 dans le sous-secteur II N A 5 c et à R + 3 (16 mètres) le long du linéaire particulier des constructions indique'HM 16 au plan de zonage ou à R + 2 (12 mètres) dans le sous-secteur 11 NA 5 b.

S'ils sont situés dans un secteur désigné comme constructible au POS, les terrains considérés, qui ne sont pas desservis par un réseau d'assainissement d'eaux usées, ne sauraient, en revanche, recevoir la qualification de terrain à bâtir au sens de l'article L. 13-15 du code de l'expropriation ; le règlement de la zone dispose, en effet, que toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement et qu'un assainissement individuel n'est autorisé qu'en cas d'extension mesurée d'un bâtiment existant.

C) L'évaluation du bien

D'après le plan du réseau d'eau potable, produit aux débats, une canalisation d'alimentation est située sur l'emprise tant du chemin rural n° 156 que du chemin rural n° 145 ; il ressort également du plan des réseaux EDF annexé à l'étude d'impact réalisée en juillet 2003 dans le cadre de la constitution du dossier de ZAC, qu'un réseau électrique « basse tension »

aérien est implanté à proximité de la parcelle LP 88, en bordure du chemin rural n° 156, desservant notamment le domaine du Contrôle, le premier juge ayant, en outre, relevé à cet endroit la présence d'un transformateur électrique. L'étude d'impact énonce que le réseau d'eau potable existant est suffisamment dimensionné pour satisfaire aux besoins de l'opération, mais qu'il sera nécessaire de renforcer à moyen terme le réseau EDF ; à cet égard, il résulte de l'état des lieux des réseaux dressé par 1^{er} cabinet d'études GAXIEU et de deux courriers, l'un de la société Lyonnaise des Eaux du 27 août 2004, l'autre OEEF-GDF du 19 janvier 2005, que le réseau d'eau potable existant devra également être renforcé pour faire face aux besoins futurs de la ZAC et que la création de lignes « moyenne tension » raccordées sur le poste source de Saint Vincent sera nécessaire pour alimenter la zone.

A cet égard, il convient d'observer que la ZAC « Pech de Fonseranes », qui couvre environ 1 80 hectares constitués pour l'essentiel de terres en friches ou cultivables, tend à la réalisation de 500 000, 00 m² de SHON et que le coût des seuls travaux de renforcement des réseaux existants est estimé à la somme de 3 476 000, 00 euros par le cabinet GAXIEU. Les parcelles LP 86, 88 et 185, desservies par une voirie goudronnée et partiellement équipées, situées dans un secteur désigné comme constructible au POS, sont localisées au sud-ouest de l'agglomération de Béziers et se trouvent proches d'un lotissement composé de maisons individuelles ; leur évaluation doit être faite en tenant compte de ces caractéristiques et de la situation privilégiée des parcelles, en bordure d'un secteur urbanisé de la commune. Naturellement, il n'y a pas lieu de tenir compte pour l'évaluation, conformément à l'article L. 13-16 (4°) du code de l'expropriation, des emplacements réservés prévus au plan, comme les emplacements C 96 et C 102 réservés à la création d'une voirie, affectant les parcelles.

La SEBLI invoque 21 acquisitions amiables réalisées dans le périmètre de la ZAC entre le 16 septembre 2004 et le 4 juillet 2007 pour des prix variant de 6, 47 à 8, 3 8 euros le m² ; certes, celle-ci ne saurait se prévaloir des dispositions de l'article L. 13-16 du code de l'expropriation, des lors que certaines acquisitions ont été faites antérieurement à la déclaration d'utilité publique du 15 mars 2006 et/ ou par la commune de Béziers et qu'aucune indication n'est fournie permettant d'apprécier le nombre des propriétaires et les superficies concernées ; pour autant, les diverses acquisitions, notamment effectuées par la SEBLI entre octobre 2006 et juillet 2007 dont les actes de vente sont produits aux débats, n'en constituent pas moins des termes de comparaison pertinents, puisqu'ils portent sur des terrains nus, situés à proximité et également classés en zone II NA 5 du POS.

Madame X... ne saurait sérieusement soutenir que ces termes de comparaison doivent être écartés aux motifs de l'illégalité de la convention publique d'aménagement désignant la SEBLI comme aménageur de la ZAC « Pech de Fonseranes » et de l'annulation pour excès de pouvoir de l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique le projet de ZAC ; la perte par la SEBLI de sa qualité d'aménageur et l'annulation de la DUP, qui résultent de décisions judiciaires postérieures et d'ailleurs non définitives, ne peuvent, en effet, être regardées comme ayant affecté la validité même des ventes intervenues.

Il convient, tout particulièrement, de retenir les ventes suivantes, qui portent sur des terrains, la plupart de grandes dimensions, accessibles par un chemin rural (n° 137 ou 156), dont certains sont desservis par le réseau d'eau potable existant sur l'emprise de la voie publique :

- vente du 2 octobre 2006 (Y...) de la parcelle cadastrée au lieu dit... section KV n° 52, de 30 000 m² au prix de 228 600, 00

euros, soit 7, 62 euros le m2,

- vente des 4 et 5 décembre 2006 (Z...) des parcelles cadastrées aux lieux-dits... et... section LP n° 36, 40 et 43, de 19 050 m2 au prix de 154 950, 00 euros, soit 8, 13 euros le m2,

- vente du 15 janvier 2007 (A...) de la parcelle cadastrée au lieu-dit..., section KP n° 12, de 98 540 m2, au prix de 779 162, 76 euros, soit 7, 91 euros le m2,

- vente du 14 juin 2007 (B...) de la parcelle cadastrée au lieu-dit... section LP n° 60 de 7915 m2, au prix de 63 850, 00 euros, soit 8, 07 euros le m2,

- vente du 4 juillet 2007 (C...) de la parcelle cadastrée au lieu-dit... section LP n° 59, de 18 546 m2, au prix de 155 415, 48 euros, soit 8, 38 euros le m2.

D'autre part, la SEBLI cite quatre autres ventes de comparaison, correspondant à des ventes de terrains, hors périmètre de la ZAC, réalisées au profit de la commune de Béziers entre décembre 2002 et février 2006 à des prix compris entre 0, 43 et 6, 56 euros le m2 ; il s'agit cependant de références anciennes et/ ou relatives à des terrains situés de l'autre côté de la bretelle ouest de l'autoroute A 9, comme la parcelle KV 14 (D...) et les parcelles KR 1 et KV 15 et 72 (E...).

Enfin, elle communique trois jugements du juge de l'expropriation, les deux premiers du 26 mars 2008 fixant l'indemnité de dépossession due aux propriétaires des parcelles cadastrées section LP n° 61 et 104, d'une part, et de la parcelle cadastrée section LP n° 219, d'autre part, sur la base de 11, 00 euros le m2, le troisième du 25 juin 2008 fixant l'indemnité revenant au propriétaire des parcelles cadastrées sous les références LP 37 et 39 sur la base de 8, 38 euros le m2 ; les jugements du 26 mars 2008 ont toutefois été frappés d'appel et l'indemnité fixée dans le jugement du 25 juin 2008, l'a été sur défaut de comparution de l'exproprié, conformément à l'offre de la SEBLI.

Pour réclamer une évaluation sur la base d'un prix de 30, 00 euros le m2, madame X... produit, en premier lieu, un rapport d'expertise de monsieur F... (Ethique Immobilis) en date du 22 février 2006, actualisé le 1er avril 2008, citant notamment 32 mutations intervenues entre 2000 et 2007 dans le biterrois, portant sur des terrains situés pour la plupart dans une zone à urbaniser ou dans une zone naturelle inconstructible, à des prix variables, compris entre 8, 68 et 87, 00 euros le m2 ; certains de ces terrains ont été acquis par des aménageurs (ANGELOTI, Hérault Aménagement, SEBLI...) en vue de la réalisation de lotissements ou de ZAC (Camp Redoun, Montimaran, Courondelle...).

Ainsi, quatre mutations, réalisées au prix de 25, 00 euros le m2, concernent des terrains qui ont été achetés fin 2006, début 2007 par la société Hérault Aménagement dans le cadre de l'aménagement de la ZAC « Camp Redoun » à Lespignan ; il s'agit de mutations relatives à des parcelles de 270 à 5550m2, classées en zone II NA du POS de Lespignan, commune limitrophe de la ZAC « Pech de Fonseranes ». Madame X... insiste sur la pertinence de ces mutations, qui sont également intervenues dans le cadre de la réalisation d'une ZAC, laquelle s'étend sur 90 000 m2 pour 22 000 m2 de SHON et nécessite un renforcement des réseaux existants, un accroissement de la station d'épuration et la création de bassins de rétention ; elle souligne aussi que l'opération de la ZAC « Camp Redou », qui développe moins de SHON que la ZAC « Pech de Fonseranes », est économiquement moins avantageuse.

Ces termes de comparaison sont intéressants, mais ils concernent des terrains, qui sont situés dans un secteur géographique différent et qui se trouvent inclus dans le périmètre d'une ZAC, dont les travaux d'aménagement ne sont pas comparables, par leur importance et leur coût, à ceux de la ZAC « Pech de Fonseranes » d'une superficie six fois supérieure.

Elle relève, par ailleurs, les quatre autres mutations suivantes, ayant pour objet des terrains situés sur la commune de Béziers :

- vente des 2 et 4 mai 2007 (G.../ SEBLI) d'une parcelle en nature de terre cadastrée section CZ n° 2, au lieu-dit... d'une superficie de 2582 m2, au prix de 167 830, 00 euros, soit 65, 00 euros le m2,

- vente du 28 mai 2008 (H.../ Société Val de la Reille) d'une parcelle cadastrée section CK n° 85, au lieu-dit... d'une superficie de 9443 m2, au prix de 424 935, 00 euros, soit 45, 00 euros le m2,

- vente du 26 décembre 2007 (I.../ J...) d'une parcelle de terrain à bâtir cadastrée section LP 11° 257, d'une superficie de 1984 m2, au prix de 185 000, 00 euros, soit 93, 25 euros le m2,

- vente du 8 janvier 2008 (I.../ K...) d'une parcelle de terrain à bâtir cadastrée section LP n° 25 8, d'une superficie de 1539 m2, au prix de 178 000, 00 euros, soit 115, 65 euros le m2.

Les deux premières ventes citées sont relatives à des terrains, également classés en zone II NA du POS, mais dont les caractéristiques au plan de leur desserte par la voirie et les divers réseaux ne sont pas précisées et qui sont situés à l'opposé du terrain exproprié, au nord de l'agglomération de Béziers ; la parcelle cadastrée sous les référence CZ 2 est notamment classée dans le sous-secteur II NA 4 a de la ZAC de la Courondelle, destiné à accueillir un nouveau quartier d'habitat en prolongement de la zone résidentielle existante.

Les deux autres termes de comparaison sont plus pertinents, dès lors qu'ils concernent des terrains situés dans le

périmètre de la ZAC « Pech de Fonseranes » à proximité de la parcelle LP 184 ; ils concernent cependant deux terrains issus de la division d'une parcelle bâtie, anciennement cadastrée section LP n° 29, pour lesquels des permis de construire avaient été délivrés le 2 août 2007, expressément visés dans les actes de vente, l'un pour 195 m² de SHON en contrepartie d'une participation de 30 318, 00 euros HT due à l'aménageur de la ZAC, l'autre pour 167 m² de SHON en contrepartie d'une participation de 25 885, 00 euros HT ; la méthode qui consiste à déterminer la valeur de ces terrains par un compte à rebours, en déduisant le coût de la participation du prix de vente avant d'appliquer au résultat obtenu un abattement de 50 %, apparaît discutable, puisqu'en l'occurrence, l'attractivité des terrains concernés et donc leur valeur, tenait précisément au droit de construire une maison individuelle, dont ils bénéficiaient.

Madame X... produit enfin deux arrêts de la cour d'appel de Montpellier (chambre des expropriations) en date du 18 mai 2010 évaluant à 65, 00 euros le m² les indemnités d'expropriation dues aux anciens propriétaires des parcelles cadastrées à Béziers, au lieu-dit... section CZ n° 3 et 18, dépendant de la ZAC de la Courondelle ; l'évaluation ainsi retenue, l'a notamment été par référence à la vente G.../ SEBLI des 2 et 4 mai 2007 ayant pour objet la parcelle cadastrée au même lieu-dit, section CZ n° 2 ; quoique classées en zone II NA 4 du POS et non qualifiées de terrains à bâtir par la juridiction de l'expropriation, ces parcelles sont situées au nord de Béziers, dans un secteur géographique différent. Les termes de comparaison analysés, relatifs à des terrains non équipés et situés dans des zones à urbaniser, font ressortir des prix disparates allant de 65, 00 euros le m² dans l'emprise de la ZAC de la Courondelle au nord de Béziers, à 25, 00 euros le m² dans ZAC « Camp Redoun » à Lespignan et à moins de 10, 00 euros le m² pour les terrains inclus dans le périmètre de la ZAC « Pech de Fonseranes » située au sud de l'agglomération biterroise. Les références les plus significatives correspondent aux acquisitions amiables réalisées dans le périmètre de la ZAC « Pech de Fonseranes » où se situent les parcelles à évaluer, entre septembre 2004 et juillet 2007 par la commune de Béziers ou la SEBLI, pour des prix variant de 6, 47 à 8, 38 euros le m² ; pour l'estimation des parcelles cadastrées section LP n° 86, 88 et 185 en valeur juin 2008, il convient néanmoins de retenir que les mutations citées par l'expropriant sont relativement anciennes et que les parcelles considérées, accessibles par une voie goudronnée et partiellement équipées, bénéficient d'une situation relativement privilégiée, non loin d'un secteur urbanisé de la commune de Béziers, facteur indéniable de plus value ; le prix de 12, 00 euros le m² peut donc être retenu comme base d'évaluation du bien. Si les parcelles LP 86, 88 et 185 ont fait l'objet, le 23 octobre 2001, soit plus de quatre ans avant la DUP, d'une promesse de vente à un promoteur immobilier qui, devenue caduque le 23 octobre 2004, n'a pas été renouvelée depuis, il ne peut pour autant en être déduit qu'elles étaient notoirement destinées à la vente au sens de l'article R. 13-46 du code de l'expropriation, au point de priver Madame X... d'une indemnité de emploi.

L'indemnité de dépossession due à celle-ci par la commune de Béziers, venant aux droits de la SEBLI, doit, dans ces conditions, être fixée comme suit :

Indemnité principale :

154 851 m² x 12, 00 € = 1 858 212, 00 €

Indemnité de emploi :

(20 % x 5000 €) + (15 % x 10 000 €) + (10 % x 1 843 212 €) = 186 821, 20 €

Total 2 045 033, 20 €. » (arrêt, p. 11 à 18) ;

1°) Alors que l'appelant doit, à peine de déchéance, adresser son mémoire et les documents qu'il entend produire au greffe de la chambre dans un délai de deux mois à dater de l'appel ; que les pièces déposées après l'expiration de ce délai doivent, au besoin d'office, être déclarées irrecevables ; qu'en retenant pourtant tout particulièrement, pour faire droit à l'appel de la SEBLI et de la commune de BEZIERS, et diminuer le montant de l'indemnité d'expropriation allouée à Madame X... par le premier juge, les termes de comparaison résultant des ventes « Y... », « Z... » et « A... », ainsi que des acquisitions amiables effectuées par la SEBLI en 2006 et 2007, dont les actes n'avaient été produits par la SEBLI et la commune de BEZIERS qu'à l'appui de leur deuxième mémoire déposé le 27 mai 2009, tandis que la déclaration d'appel datait du 11 juillet 2008, et en se fondant ainsi sur des éléments de preuve produits en dehors du délai imparti, la cour d'appel a violé l'article R13-49 du Code de l'expropriation ;

2°) Alors que l'intimé doit, à peine d'irrecevabilité, déposer son mémoire en réponse et les documents qu'il entend produire dans le mois de la notification du mémoire de l'appelant ; que les pièces déposées après l'expiration de ce délai doivent, au besoin d'office, être déclarées irrecevables ; qu'en retenant pourtant, pour fixer le montant de l'indemnité d'expropriation due à Madame X..., les ventes « Y... », « Z... » et « A... », ainsi que des acquisitions amiables effectuées par

la SEBLI en 2006 et 2007, dont les actes n'ont été produits par la SEBLI et la commune de BEZIERS qu'à l'appui de leur deuxième mémoire déposé le 27 mai 2009, sans rechercher si ces éléments de preuve avaient été produits dans le délai d'un mois à compter de la date de notification du mémoire de Madame X..., déposé au greffe le 11 septembre 2008, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article R13-49 du Code de l'expropriation.

QUATRIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir fixé à la somme de 2. 045. 033, 20 euros l'indemnité due par la commune de BEZIERS, venant aux droits de la SEBLI, à Madame X... pour l'expropriation des parcelles cadastrées à Béziers section LP n° 86, 88 et 185, d'une superficie totale de 154. 851 m² ;

Aux motifs que « A) Les dates à retenir pour l'appréciation de l'usage effectif du bien et la détermination de sa consistance :

En cas d'acquisition par voie d'expropriation d'un bien soumis au droit de préemption urbain ou en ZAD, la date de référence à retenir au sens de l'article L. 13-15 du code de l'expropriation est, par application des dispositions combinées des articles L. 213-4 et L. 213-6 du code de l'urbanisme, celle à laquelle est devenue opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le plan et délimitant la zone dans laquelle est situé le bien. Au cas d'espèce, la date de référence à retenir est celle du 20 octobre 2005, date de la délibération du conseil municipal approuvant la dernière révision du plan d'occupation des sols de Béziers applicable au secteur de Fonseranes ; Madame X... n'est pas fondée à soutenir que la date de référence est celle du 4 décembre 2005 à laquelle est devenue exécutoire la délibération, un mois suivant sa transmission au préfet, puisque la date de la délibération du conseil municipal est celle à laquelle est devenue opposable aux tiers la dernière révision du POS, peu important qu'elle n'ait été exécutoire que postérieurement.

S'agissant de la consistance du bien, celle-ci doit être appréciée, pour les parcelles LP 86 et 185, à la date de l'ordonnance d'expropriation, prononcée en l'occurrence le 14 novembre 2006 et, pour la parcelle LP 88, à la date du jugement de première instance ; à ces dates, les trois parcelles consistent ainsi en des terrains nus d'un seul tenant, en nature de champs, plats, d'une superficie totale de 154 851 m² ; elles confrontent à l'est une voie goudronnée, le chemin rural n° 156 dit... et au sud, le chemin rural n° 145 dit ... également goudronné.

B) la qualification juridique du bien :

A la date de référence, les parcelles LP 86 et 185, ainsi que la plus grande partie de la parcelle LP 88, sont classées en zone II NA 5, correspondant à la ZAC « Pech de Fonseranes », du plan d'occupation des sols de Béziers, dans le sous-secteur II NA 5 c, ayant vocation à accueillir des logements, des activités de bureaux, commerces et services, individuels groupés et collectifs, des équipements publics, des bureaux, des commerces et des services de proximité ; le surplus de la parcelle LP 88 est classé dans le sous-secteur II NA 5 b, qui a vocation à accueillir principalement des activités de bureau, commerces et services mais également des logements collectifs et valoriser l'entrée de ville par des aménagements appropriés.

Il est spécifié dans le règlement de la zone que les opérations de construction doivent s'intégrer dans les perspectives communales d'aménagement et de programmation financière des équipements publics nécessaires à la desserte des secteurs concernés, sans toutefois que l'ouverture de l'urbanisation soit subordonnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ; aucun coefficient d'occupation du sol n'est imposé, mais la hauteur des constructions est limitée à R + 1 (6, 5 mètres) ou à R + 2 (10 mètres) aux angles d'un îlot et le long de l'emplacement réservé n° C95 dans le sous-secteur II NA 5 c et à R + 3 (16 mètres) le long du linéaire particulier des constructions indique'HM 16 au plan de zonage ou à R + 2 (12 mètres) dans le sous-secteur 11 NA 5 b.

S'ils sont situés dans un secteur désigné comme constructible au POS, les terrains considérés, qui ne sont pas desservis par un réseau d'assainissement d'eaux usées, ne sauraient, en revanche, recevoir la qualification de terrain à bâtir au sens de l'article L. 13-15 du code de l'expropriation ; le règlement de la zone dispose, en effet, que toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement et qu'un assainissement individuel n'est autorisé qu'en cas d'extension mesurée d'un bâtiment existant.

C) L'évaluation du bien

D'après le plan du réseau d'eau potable, produit aux débats, une canalisation d'alimentation est située sur l'emprise tant

du chemin rural n°

156 que du chemin rural n° 145 ; il ressort également du plan des réseaux EDF annexé à l'étude d'impact réalisée en juillet 2003 dans le cadre de la constitution du dossier de ZAC, qu'un réseau électrique « basse tension » aérien est implanté à proximité de la parcelle LP 88, en bordure du chemin rural n° 156, desservant notamment le domaine du Contrôle, le premier juge ayant, en outre, relevé à cet endroit la présence d'un transformateur électrique. L'étude d'impact énonce que le réseau d'eau potable existant est suffisamment dimensionné pour satisfaire aux besoins de l'opération, mais qu'il sera nécessaire de renforcer à moyen terme le réseau EDF ; à cet égard, il résulte de l'état des lieux des réseaux dressé par 1^{er} cabinet d'études GAXIEU et de deux courriers, l'un de la société Lyonnaise des Eaux du 27 août 2004, l'autre OEEF-GDF du 19 janvier 2005, que le réseau d'eau potable existant devra également être renforcé pour faire face aux besoins futurs de la ZAC et que la création de lignes « moyenne tension » raccordées sur le poste source de Saint Vincent sera nécessaire pour alimenter la zone.

A cet égard, il convient d'observer que la ZAC « Pech de Fonseranes », qui couvre environ 1 80 hectares constitués pour l'essentiel de terres en friches ou cultivables, tend à la réalisation de 500 000, 00 m² de SHON et que le coût des seuls travaux de renforcement des réseaux existants est estimé à la somme de 3 476 000, 00 euros par le cabinet GAXIEU. Les parcelles LP 86, 88 et 185, desservies par une voirie goudronnée et partiellement équipées, situées dans un secteur désigné comme constructible au POS, sont localisées au sud-ouest de l'agglomération de Béziers et se trouvent proches d'un lotissement composé de maisons individuelles ; leur évaluation doit être faite en tenant compte de ces caractéristiques et de la situation privilégiée des parcelles, en bordure d'un secteur urbanisé de la commune. Naturellement, il n'y a pas lieu de tenir compte pour l'évaluation, conformément à l'article L. 13-16 (4°) du code de l'expropriation, des emplacements réservés prévus au plan, comme les emplacements C 96 et C 102 réservés à la création d'une voirie, affectant les parcelles.

La SEBLI invoque 21 acquisitions amiables réalisées dans le périmètre de la ZAC entre le 16 septembre 2004 et le 4 juillet 2007 pour des prix variant de 6, 47 à 8, 3 8 euros le m² ; certes, celle-ci ne saurait se prévaloir des dispositions de l'article L. 13-16 du code de l'expropriation, des lors que certaines acquisitions ont été faites antérieurement à la déclaration d'utilité publique du 15 mars 2006 et/ ou par la commune de Béziers et qu'aucune indication n'est fournie permettant d'apprécier le nombre des propriétaires et les superficies concernées ; pour autant, les diverses acquisitions, notamment effectuées par la SEBLI entre octobre 2006 et juillet 2007 dont les actes de vente sont produits aux débats, n'en constituent pas moins des termes de comparaison pertinents, puisqu'ils portent sur des terrains nus, situés à proximité et également classés en zone II NA 5 du POS.

Madame X... ne saurait sérieusement soutenir que ces termes de comparaison doivent être écartés aux motifs de l'illégalité de la convention publique d'aménagement désignant la SEBLI comme aménageur de la ZAC « Pech de Fonseranes » et de l'annulation pour excès de pouvoir de l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique le projet de ZAC ; la perte par la SEBLI de sa qualité d'aménageur et l'annulation de la DUP, qui résultent de décisions judiciaires postérieures et d'ailleurs non définitives, ne peuvent, en effet, être regardées comme ayant affecté la validité même des ventes intervenues.

Il convient, tout particulièrement, de retenir les ventes suivantes, qui portent sur des terrains, la plupart de grandes dimensions, accessibles par un chemin rural (n° 137 ou 156), dont certains sont desservis par le réseau d'eau potable existant sur l'emprise de la voie publique :

- vente du 2 octobre 2006 (Y...) de la parcelle cadastrée au lieu dit... section KV n° 52, de 30 000 m² au prix de 228 600, 00 euros, soit 7, 62 euros le m²,
- vente des 4 et 5 décembre 2006 (Z...) des parcelles cadastrées aux lieux-dits... et... section LP n° 36, 40 et 43, de 19 050 m² au prix de 154 950, 00 euros, soit 8, 13 euros le m²,
- vente du 15 janvier 2007 (A...) de la parcelle cadastrée au lieu-dit..., section KP n° 12, de 98 540 m², au prix de 779 162, 76 euros, soit 7, 91 euros le m²,
- vente du 14 juin 2007 (B...) de la parcelle cadastrée au lieu-dit... section LP n° 60 de 7915 m², au prix de 63 850, 00 euros, soit 8, 07 euros le m²,
- vente du 4 juillet 2007 (C...) de la parcelle cadastrée au lieu-dit... section LP n° 59, de 18 546 m², au prix de 155 415, 48 euros, soit 8, 38 euros le m².

D'autre part, la SEBLI cite quatre autres ventes de comparaison, correspondant à des ventes de terrains, hors périmètre de la ZAC, réalisées au profit de la commune de Béziers entre décembre 2002 et février 2006 à des prix compris entre 0, 43 et 6, 56 euros le m² ; il s'agit cependant de références anciennes et/ ou relatives à des terrains situés de l'autre côté de la bretelle ouest de l'autoroute A 9, comme la parcelle KV 14 (D...) et les parcelles KR 1 et KV 15 et 72 (E...).

Enfin, elle communique trois jugements du juge de l'expropriation, les deux premiers du 26 mars 2008 fixant l'indemnité

de dépossession due aux propriétaires des parcelles cadastrées section LP n° 61 et 104, d'une part, et de la parcelle cadastrée section LP n° 219, d'autre part, sur la base de 1 00 euros le m², le troisième du 25 juin 2008 fixant l'indemnité revenant au propriétaire des parcelles cadastrées sous les références LP 37 et 39 sur la base de 8,38 euros le m² ; les jugements du 26 mars 2008 ont toutefois été frappés d'appel et l'indemnité fixée dans le jugement du 25 juin 2008, l'a été sur défaut de comparution de l'exproprié, conformément à l'offre de la SEBLI.

Pour réclamer une évaluation sur la base d'un prix de 30,00 euros le m², madame X... produit, en premier lieu, un rapport d'expertise de monsieur F... (Ethique Immobilis) en date du 22 février 2006, actualisé le 1er avril 2008, citant notamment 32 mutations intervenues entre 2000 et 2007 dans le biterrois, portant sur des terrains situés pour la plupart dans une zone à urbaniser ou dans une zone naturelle inconstructible, à des prix variables, compris entre 8,68 et 87,00 euros le m² ; certains de ces terrains ont été acquis par des aménageurs (ANGELOTI, Hérault Aménagement, SEBLI...) en vue de la réalisation de lotissements ou de ZAC (Camp Redoun, Montimaran, Courondelle...).

Ainsi, quatre mutations, réalisées au prix de 25,00 euros le m², concernent des terrains qui ont été achetés fin 2006, début 2007 par la société Hérault Aménagement dans le cadre de l'aménagement de la ZAC « Camp Redoun » à Lespignan ; il s'agit de mutations relatives à des parcelles de 270 à 5550 m², classées en zone II NA du POS de Lespignan, commune limitrophe de la ZAC « Pech de Fonseranes ». Madame X... insiste sur la pertinence de ces mutations, qui sont également intervenues dans le cadre de la réalisation d'une ZAC, laquelle s'étend sur 90 000 m² pour 22 000 m² de SHON et nécessite un renforcement des réseaux existants, un accroissement de la station d'épuration et la création de bassins de rétention ; elle souligne aussi que l'opération de la ZAC « Camp Redou », qui développe moins de SHON que la ZAC « Pech de Fonseranes », est économiquement moins avantageuse.

Ces termes de comparaison sont intéressants, mais ils concernent des terrains, qui sont situés dans un secteur géographique différent et qui se trouvent inclus dans le périmètre d'une ZAC, dont les travaux d'aménagement ne sont pas comparables, par leur importance et leur coût, à ceux de la ZAC « Pech de Fonseranes » d'une superficie six fois supérieure.

Elle relève, par ailleurs, les quatre autres mutations suivantes, ayant pour objet des terrains situés sur la commune de Béziers :

- vente des 2 et 4 mai 2007 (G.../ SEBLI) d'une parcelle en nature de terre cadastrée section CZ n° 2, au lieu-dit... d'une superficie de 2582 m², au prix de 167 830,00 euros, soit 65,00 euros le m²,
- vente du 28 mai 2008 (H.../ Société Val de la Reille) d'une parcelle cadastrée section CK n° 85, au lieu-dit... d'une superficie de 9443 m², au prix de 424 935,00 euros, soit 45,00 euros le m²,
- vente du 26 décembre 2007 (I.../ J...) d'une parcelle de terrain à bâtir cadastrée section LP 11° 257, d'une superficie de 1984 m², au prix de 185 000,00 euros, soit 93,25 euros le m²,
- vente du 8 janvier 2008 (I.../ K...) d'une parcelle de terrain à bâtir cadastrée section LP n° 25 8, d'une superficie de 1539 m², au prix de 178 000,00 euros, soit 115,65 euros le m².

Les deux premières ventes citées sont relatives à des terrains, également classés en zone II NA du POS, mais dont les caractéristiques au plan de leur desserte par la voirie et les divers réseaux ne sont pas précisées et qui sont situés à l'opposé du terrain exproprié, au nord de l'agglomération de Béziers ; la parcelle cadastrée sous les référence CZ 2 est notamment classée dans le sous-secteur II NA 4 a de la ZAC de la Courondelle, destiné à accueillir un nouveau quartier d'habitat en prolongement de la zone résidentielle existante.

Les deux autres termes de comparaison sont plus pertinents, dès lors qu'ils concernent des terrains situés dans le périmètre de la ZAC « Pech de Fonseranes » à proximité de la parcelle LP 184 ; ils concernent cependant deux terrains issus de la division d'une parcelle bâtie, anciennement cadastrée section LP n° 29, pour lesquels des permis de construire avaient été délivrés le 2 août 2007, expressément visés dans les actes de vente, l'un pour 195 m² de SHON en contrepartie d'une participation de 30 318,00 euros HT due à l'aménageur de la ZAC, l'autre pour 167 m² de SHON en contrepartie d'une participation de 25 885,00 euros HT ; la méthode qui consiste à déterminer la valeur de ces terrains par un compte à rebours, en déduisant le coût de la participation du prix de vente avant d'appliquer au résultat obtenu un abattement de 50 %, apparaît discutable, puisqu'en l'occurrence, l'attractivité des terrains concernés et donc leur valeur, tenait précisément au droit de construire une maison individuelle, dont ils bénéficiaient.

Madame X... produit enfin deux arrêts de la cour d'appel de Montpellier (chambre des expropriations) en date du 18 mai 2010 évaluant à 65,00 euros le m² les indemnités d'expropriation dues aux anciens propriétaires des parcelles cadastrées à Béziers, au lieu-dit... section CZ n° 3 et 18, dépendant de la ZAC de la Courondelle ;

l'évaluation ainsi retenue, l'a notamment été par référence à la vente G.../ SEBLI des 2 et 4 mai 2007 ayant pour objet la parcelle cadastrée au même lieu-dit, section CZ n° 2 ; quoique classées en zone II NA 4 du POS et non qualifiées de terrains à bâtir par la juridiction de l'expropriation, ces parcelles sont situées au nord de Béziers, dans un secteur

géographique différent. Les termes de comparaison analysés, relatifs à des terrains non équipés et situés dans des zones à urbaniser, font ressortir des prix disparates allant de 65, 00 euros le m2 dans l'emprise de la ZAC de la Courondelle au nord de Béziers, à 25, 00 euros le m2 dans ZAC « Camp Redoun » à Lespignan et à moins de 10, 00 euros le m2 pour les terrains inclus dans le périmètre de la ZAC « Pech de Fonseranes » située au sud de l'agglomération biterroise.

Les références les plus significatives correspondent aux acquisitions amiables réalisées dans le périmètre de la ZAC « Pech de Fonseranes » où se situent les parcelles à évaluer, entre septembre 2004 et juillet 2007 par la commune de Béziers ou la SEBLI, pour des prix variant de 6, 47 à 8, 38 euros le m2 ; pour l'estimation des parcelles cadastrées section LP n° 86, 88 et 185 en valeur juin 2008, il convient néanmoins de retenir que les mutations citées par l'expropriant sont relativement anciennes et que les parcelles considérées, accessibles par une voie goudronnée et partiellement équipées, bénéficient d'une situation relativement privilégiée, non loin d'un secteur urbanisé de la commune de Béziers, facteur indéniable de plus value ; le prix de 12, 00 euros le m2 peut donc être retenu comme base d'évaluation du bien.

Si les parcelles LP 86, 88 et 185 ont fait l'objet, le 23 octobre 2001, soit plus de quatre ans avant la DUP, d'une promesse de vente à un promoteur immobilier qui, devenue caduque le 23 octobre 2004, n'a pas été renouvelée depuis, il ne peut pour autant en être déduit qu'elles étaient notoirement destinées à la vente au sens de l'article R. 13-46 du code de l'expropriation, au point de priver Madame X... d'une indemnité de remploi.

L'indemnité de dépossession due à celle-ci par la commune de Béziers, venant aux droits de la SEBLI, doit, dans ces conditions, être fixée comme suit :

Indemnité principale :

154 851 m2 x 12, 00 € = 1 858 212, 00 €

Indemnité de remploi :

(20 % x 5000 €) + (15 % x 10 000 €) + (10 % x 1 843 212 €) = 186 821, 20 €

Total 2 045 033, 20 €. » (arrêt, p. 11 à 18) ;

1°) Alors que la date de référence à laquelle s'apprécie l'usage effectif d'un bien soumis au droit de préemption urbain ou situé dans une ZAD est 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'un plan local d'urbanisme ne devient opposable aux tiers qu'à la date de sa transmission en préfecture ; qu'en décidant cependant que la date de la délibération du conseil municipal était celle à laquelle était devenu opposable aux tiers la dernière révision du POS, peu important qu'elle n'ait été exécutoire que postérieurement, la cour d'appel a violé l'article L13-15 du Code de l'expropriation, ensemble les articles L213-4 et L213-6 du Code de l'urbanisme ;

2°) Alors que la contradiction des motifs équivaut à leur absence ; qu'en retenant que les références les plus significatives correspondaient aux acquisitions amiables réalisées dans le périmètre de la ZAC où se situent les parcelles litigieuses « entre septembre 2004 et juillet 2007 par la commune de Béziers ou par la SEBLI, pour des prix variant de 6, 47 à 8, 38 euros le m2 » (p. 17), après avoir pourtant constaté que si certaines de ces acquisitions amiables avaient été réalisées avant la DUP ou par la commune de Béziers, « les diverses acquisitions, notamment effectuées par la SEBLI entre octobre 2006 et juillet 2007 (2) n'en constituent pas moins des termes de comparaison pertinents » (p. 13), tandis que les prix de ces dernières ne variaient que de 7, 89 à 8, 38 euros le m2, la cour d'appel s'est prononcée par des motifs contradictoires, et a ainsi violé l'article 455 du Code de procédure civile.

Le greffier de chambre