5 mai 2015
Cour de cassation
Pourvoi n° 14-12.568

Troisième chambre civile

ECLI:FR:CCASS:2015:C300462

Texte de la **décision**

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

Attendu que l'arrêt attaqué (Paris, 30 janvier 2014) fixe l'indemnité revenant à la SCI Fromont Paris-Lilas à la suite de l'expropriation, au profit de la commune des Lilas, de plusieurs immeubles lui appartenant, au visa d'un mémoire d'appel déposé par cette société le 23 novembre 2010 ;

Sur le premier moyen :

Vu l'article 455 du code de procédure civile, ensemble l'article R.13-49 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique devenu l'article R. 311-26 ;

Attendu qu'en statuant ainsi au seul visa de ce mémoire d'appel, alors que la SCI Fromont Paris-Lilas avait déposé un mémoire complémentaire le 2 mai 2012 et sans rechercher si ce mémoire ne contenait pas des éléments complémentaires, en réplique au mémoire de la commune ou aux conclusions du commissaire du gouvernement, qui auraient été recevables, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le second moyen :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 30 janvier 2014, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Paris, autrement composée ;

Condamne la commune des Lilas aux dépens ;

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

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

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Baraduc, Duhamel et Rameix, avocat aux Conseils, pour la société Fromont Paris-Lilas

PREMIER MOYEN DE CASSATION :

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir fixé à la somme de 4 993 000 euros l'indemnité due par la commune des Lilas à la SCI Fromont Paris-Lilas et d'avoir rejeté toutes les demandes de la SCI Fromont Paris-Lilas ;

AUX MOTIFS QUE, vu le mémoire de la SCI Fromont, appelante, déposé le 23 novembre 2010, le mémoire de la commune des Lilas, intimée, du 27 janvier 2011, le mémoire du commissaire du gouvernement, intervenant légal, du 14 janvier 2011 ; qu'il y a lieu de se reporter au jugement du juge de l'expropriation et aux écritures des parties pour l'exposé de leurs moyens de fait et de droit ;

ALORS QUE s'il n'expose pas succinctement les prétentions respectives des parties et leurs moyens, le juge, qui ne peut statuer que sur les dernières conclusions déposées, doit viser celles-ci avec l'indication de leur date ; qu'en se prononçant au visa du mémoire signifié par la SCI Fromont « le 23 novembre 2010 » (arrêt, p. 2 § 3), tandis que la SCI avait déposé postérieurement, le 2 mai 2012, son mémoire récapitulatif d'appel, qui complétait sa précédente argumentation et à l'appui duquel étaient produites trois pièces nouvelles visées dans ce mémoire et le bordereau joint, la cour d'appel a violé les articles 455 et 954 alinéa 2 du code de procédure civile.

SECOND MOYEN DE CASSATION :

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir fixé à la somme de 4 993 000 euros l'indemnité due par la commune des Lilas à la SCI Fromont Paris-Lilas et d'avoir rejeté toutes les demandes de la SCI Fromont Paris-Lilas ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE le jugement entrepris a fixé l'indemnité d'expropriation de la façon suivante, sur offre amiable non acceptée de la commune expropriante de 2.968.756 ¿, à : - indemnité principale : 4.538.089 ¿ ; - Indemnité de remploi : 454.809 ¿ ; soit au total 4.992.000 ¿ ; considérant que l'appelante sollicite que l'indemnité soit fixée au total à 18.831.839 ¿ ; considérant que l'intimée forme appel incident et demande que l'indemnité soit ramenée à 3.136.008 ¿ ; considérant que le commissaire du gouvernement sollicite la confirmation de la décision entreprise ; considérant que la SCI Fromont Paris Lilas est propriétaire d'un ensemble de huit bâtiments, se trouvant dans des états, des usages et des

configurations diverses parfaitement décrits par le procès verbal et le jugement entrepris auquel il convient de se reporter ; considérant qu'il convient par ailleurs de rappeler que cet ensemble se trouve particulièrement bien situé, ainsi d'ailleurs que toutes les parties en conviennent ; I) que sur les superficies ; 1) que sur la parcelle F82 ; considérant que cette parcelle est occupée par le supermarché Franprix ; considérant que tout d'abord l'expropriée reproche au juge de l'expropriation de n'avoir pas tenu compte de la présence de l'auvent qui constitue selon elle une surface commerciale à prendre en compte en totalité ; mais compte tenu qu'il n'est pas sérieux de faire valoir qu'un simple auvent, qui constitue une avancée de toit de 61 m², est l'équivalent d'un local commercial fermé ; que le juge de l'expropriation, loin de l'avoir ignoré, a tenu compte de cet auvent mais l'a affecté d'un coefficient de pondération de 0,3 ; que cette opération apparaît régulière ; considérant que par ailleurs le premier juge n'a pas suivi l'argumentation de la ville des Lilas qui demandait l'application d'un coefficient minorant la surface en profondeur du magasin, et a pris en compte toute sa superficie, au motif que pour un client de libre service, un zonage n'était pas adapté ; qu'il y a lieu pareillement de confirmer le jugement entrepris et d'écarter l'argumentation de l'intimée sur ce point ; considérant qu'il y a lieu par ailleurs de confirmer le coefficient retenu pour le calcul de la surface prise en compte pour le sous sol, étant observé ici que le premier juge a retenu un coefficient supérieur à celui proposé par l'expropriant ; considérant qu'il convient pareillement de valider la pondération opérée par le premier juge pour le hall, ainsi que pour la toiture, l'argumentation de l'expropriée faisant valoir que le bien est utilisé pour partie pour le fonctionnement de l'aération du supermarché et est donc utile ne permettant pas de considérer qu'elle constitue une surface utile ; 2) que sur la parcelle F81et la surface de la boulangerie ; considérant qu'il n'y a pas lieu de prendre en compte les arrières boutiques utilisées à titre de rangement et d'atelier, qui ne sont pas accessibles aux clients, comme des surface commerciales ; que c'est à juste titre que le coefficient a été appliqué à ces deux locaux ; considérant qu'il n'y a pas de discussion sur les autres bâtiments ; II) que sur la situation locative des biens ; considérant que le fait que dans le bail il ait été prévu que le bien faisait l'objet d'une déclaration d'utilité publique pouvant conduire à la résiliation du bail n'est pas de nature à rendre le bien libre ; qu'une telle clause a pour effet d'informer le locataire de l'existence de cette situation et d'éviter tout recours du preneur contre le bailleur pour ce motif ; considérant que le bien doit donc être considéré comme occupé ; qu'il sera indemnisé en valeur occupé ; considérant que par ailleurs l'expropriant devra faire son affaire de l'indemnisation du locataire pour son éviction ; considérant qu'en théorie la valeur du bien occupé augmentée de la valeur de l'indemnisation d'éviction doit correspondre à la valeur du bien libre, sauf situation particulière découlant de la situation soit du preneur soit du bailleur ou de tout autre utilité ou désagrément particulier ou tenant à l'évolution de l'activité exercée ; considérant qu'il y a donc lieu de confirmer là encore le jugement entrepris en ce qu'il a considéré que le biens occupés seraient indemnisé en valeur occupée ; III) que sur les éléments de référence et les prix retenus ; considérant qu'il est indiscutable que les immeubles constituent des immeubles de rapport et doivent être indemnisés comme tels, ce qui correspond à leur usage effectif ; qu'il convient de faire, ainsi que l'a retenu le premier juge, une évaluation en bloc ; considérant que les éléments de comparaison présentés par l'expropriée sont soit d'une surface très réduite qui ne permet pas de calcul fondé sur la moyenne au m² ; qu'il en va ainsi notamment de la vente du 3 avril 2008 ; considérant qu'il en va de même des autres éléments cités dont la superficie réduite est sans comparaison avec celle de l'immeuble exproprié ; considérant que par ailleurs les articles de journaux et autres documentations sur l'évolution de la ville et du département en général ne sauraient tenir compte d'éléments de comparaison utiles ; qu'ils ne sont que des indications d'allure générales faisant état de prospectives et d'analyse sur l'évolution des marchés inapplicables à l'évaluation de la valeur d'un bien précis ; considérant que la loi n'impose pas au juge d'employer un mode de calcul déterminé pour fixer l'indemnité due à l'exproprié ; qu'il doit tenir compte de la description du bien, et d'utiliser les éléments de comparaison les plus aptes à lui permettre d'évaluer la valeur du bien exproprié ; considérant que l'expropriée feint de ne pas comprendre la distinction entre l'évaluation d'un immeuble de rapport et le mode d'évaluation par le revenu pour revendiquer une indemnité plus élevée ; que le Cour ne saurait non plus la suivre dans son raisonnement ; considérant que les éléments de comparaison de l'expropriée, ainsi qu'il l'a été indiqué ci dessus, ne conviennent pas ; qu'ils conduisent d'ailleurs à lui accorder une évaluation presque 18 fois supérieure à celle fixée par le juge de l'expropriation ; considérant que les éléments retenus par le premier juge pour le calcul de l'indemnité due pour le supermarché est satisfaisant ; que le fait que le terme retenu soit situé dans la ville de Pantin et non dans la ville des Lilas, a été pris en compte expressément par le premier juge ; considérant qu'il en va de même pour les locaux d'architectes ; considérant qu'il y a lieu pour le surplus de confirmer le jugement entrepris, l'expropriée ne fournissant pas d'élément pertinent ; considérant qu'il y a donc lieu, pour ces motifs et ceux non contraires des premiers juges, de confirmer le jugement entrepris ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE suivant les dispositions de l'article L. 231-6 du code de l'urbanisme, la date de référence à prendre en considération en matière d'expropriation dans le cadre d'un secteur soumis au droit de préemption urbain, est la date à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant ou modifiant le PLU approuvé le 14/11/2007 et définissant la zone dans laquelle est situé le bien ; que le bien se situe en plein centre ville, à proximité du métro ; sur la parcelle F82, qu'il est occupé par un supermarché alimentaire en forme de T avec un auvent ; que la structure est en béton ; qu'il dispose de réserves, de deux bureaux, de locaux techniques, de chambres froides, de vestiaires et de sanitaires ; que le supermarché est en bon état d'entretien ; qu'au premier étage, il y a des locaux à usage de bureaux, sanitaires, locaux d'archives occupés par un architecte ; que présence d'une terrasse ; que l'ensemble apparaît très correct ; sur la parcelle F81 ; qu'elle comporte six bâtiments ; sur le bâtiment A : qu'il se compose d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de quatre étages ; que le rez-de-chaussée est occupé par une boulangerie ; que présence d'une boutique et de deux arrières boutiques ; que les appartements sont murés à l'exception d'un encore occupé ; que l'immeuble présente un bon état général ; sur le bâtiment B : qu'il s'agit d'un bâtiment à usage commercial, comprenant une cave en sous-sol, un cabinet d'assurance et une boutique de téléphonie au rez-de-chaussée, un cabinet dentaire au premier étage ; que le cabinet d'assurance comprend trois pièces dont deux aveugles et en moins bon état que la première pièce ; que la cabinet de téléphonie dispose d'un comptoir et de sept cabines ; sur le bâtiment C : qu'il a un usage commercial (fournil au rez-de-chaussée et panetterie au-dessus) ; sur le bâtiment D : qu'il abrite au rez-de-chaussée un fournil et un laboratoire de pâtisserie à l'étage ; sur le bâtiment E : que ce local commercial est occupé par un traiteur ; qu'il s'agit d'un ensemble de trois pièces sans fenêtres avec chambres froides, zone de pâtisserie et de préparation, zone de cuisson, de plonge et vestiaires/sanitaires ; sur le bâtiment F : que ce local abritait autrefois un établissement de restauration rapide ; qu'il est en très mauvais état ; que pour une plus ample description des lieux, il convient de se reporter au procès-verbal de transport en date du 22 juin 2010 ; que les parties s'accordent sur les surfaces globales qui ont fait l'objet d'un mesurage amiable par un géomètre, en revanche elles s'opposent sur les pondérations ; A/ 81 rue de Paris et 4 rue Francine Fromont (parcelle F82) : le rez-de-chaussée: que le s parties s'accordent sur une surface utile de 889,2 m² ; que l'expropriante pondère ainsi la sur face : 1ère zone : sur la rue de Paris : 144 m² x 1 = 144 m² ; 2ème zone : 144 m² x 0,8 = 115 m² ; 3ème zone : surface restante (889m² ¿ 288 m²) = 361 m² ; auvent : 61 m² x 0,2 = 12 m² ; que l'expropriée et le commissaire du gouvernement considèrent qu'il ne convient pas de pondérer le rez-de-chaussée ; que le commissaire du gouvernement pondère toutefois la surface de l'auvent ; que le raisonnement du commissaire du gouvernement selon lequel le chaland d'un supermarché se rendant aisément en fond de magasin pour acheter ses produits, il n'y a pas lieu d'appliquer la méthode du zonage, est pertinent et sera retenu ; qu'il convient dès lors de retenir un coefficient de 1 pour le rez-de-chaussée ; que concernant l'auvent, il ne s'agit pas à proprement parler d'une construction, mais d'un abri permettant l'exposition de marchandise ; qu'un coefficient de 0,3 paraît adapté, soit : 61 m² x 0,3 = 18,3 m² ; que sur le rez-de-chaussée : 889,2 m² + 18,3 m² = 907,5 m² ; que sur le hall entrée d'immeuble : que sa surface de 8m², écartée par l'expropriante, retenue comme telle par l'expropriée sera pondérée comme le préconise le commissaire du gouvernement, soit : 832 x 0,2 = 1,6 m² ; que sur le sous-sol : que la ville des Lilas pondère le sous-sol à 0,4, la SCI Fromont considère que bénéficiant d'une issue indépendante, il peut faire office normalement de surface de vente et n'applique pas de pondération ; que le commissaire du gouvernement applique un coefficient de 0,5 ; qu'il est d'usage de pondérer les sous-sols ; que la pondération est plus ou moins élevée selon l'état d'aménagement des locaux ; qu'en l'état, il résulte du transport sur les lieux, que si une entrée sur l'extérieur existe, le local ne sert toutefois qu'à du stockage et à l'accueil de chambres froides ; que dès lors, la pondération de 0,5 semble raisonnable, soit 889,7 m² x 0,5 = 444,8 m² ; que sur la toiture : la ville ne tient pas compte de celle-ci, l'estimant sans valeur, l'expropriée estime en avoir l'usage et propose une pondération de 0,2 tandis que le commissaire du gouvernement la considère à 0,1 ; que cet espace gravillonné est couvert sur environ 1/10 de sa superficie par des groupes de refroidissement des moteurs ; que la pondération préconisée par le commissaire du gouvernement sera adoptée, soit 523 m² x 0,1 = 52,3 m² ; que sur le 1er étage : les parties s'entendent sur les surfaces de 288 m² + 154 m² = 442 m² ; que l'expropriante considère que la surface de la terrasse de 60 m² pourra être retenue après une pondération de 0,2, l'expropriée indique que la surface réelle de celle-ci est de 302,3 m² et qu'après pondération, il y a lieu de retenir une surface de 12 m² ; que le commissaire du gouvernement considère que l'aménagement est due aux occupants et écarte ainsi cette surface ; que le géomètre considère cette surface « sans objet, non comptabilisée comme « surface utile » ; que la surface pondérée indiquée par la ville est plus favorable que celle exprimée par le géomètre et le commissaire du gouvernement sera prise en considération pour 12 m² soit : pour le 1er étage : 442 m² + 12 m² = 454 m² ; que sur la parcelle F 81 : Bâtiment A C,D : que sur le rez-dechaussée : les parties s'accordent sur une surface de 111,1 m² ; que la ville des Lilas comptabilise les dégagements pour 16 m² ; que la pondération de 0,2 préconisée par le commissaire du gouvernement pour ces derniers est prise en considération, soit 16

m² x 0,2 = 3,2 soit : 111,1 + 3,2 = 114,3 m² ; que sur le sous-sol : que la surface de 46 m² sera pondérée à 0,5 comme le propose le commissaire du gouvernement soit 46 m² x 0,5 = 23m² ; que sur les appartements : les parties comptabilisent les 4 étages d'appartements pour 102 m² x 4 = 408 m², conformément au mesurage du géomètre ; que sur le bâtiment B : que les parties s'accordent sur les surfaces de la boutique d'assurances de 77 m² et de téléphone 16 m² et des cabinets dentaires à l'étage pour 108 m² ; que la pondération de 0,3 préconisée par l'expropriante concernant la cave de 56 m² sera retenue, soit 56 m² x 0,3 = 16,8 m² ; que sur le bâtiment E : les parties s'accordent sur une superficie de 246,3 m² ; que sur le bâtiment F : les parties s'accordent sur une superficie de 24,8 m² ; que sur la méthode : les parties sont d'accord pour recourir à la méthode par comparaison ; que toutefois, l'expropriée distingue les locaux professionnels de locaux d'habitation et applique des valeurs au m², tandis que la ville des Lilas et le commissaire du gouvernement évaluent le bien dans lequel est situé le supermarché isolément, les bureaux et les immeubles qu'ils considèrent être de rapport ; qu'il est exact que ne peuvent pas être placés sur le même plan un supermarché et de simples boutiques ; que si des termes bureaux existent, il convient de les prendre en considération pour affiner les valeurs ; que les immeubles peuvent être évalués niveaux par niveaux, mais dans ce cas là, il convient de procéder à un abattement pour vente d'ensemble ; qu'ils peuvent également être valorisés comme immeuble de rapport ;que les seuls termes de comparaison valables sont de véritables mutations ; que des articles de journaux ont un caractère trop général pour être retenus pour l'évaluation in concreto d'un bien ; A/ 81 rue de Paris et 4 rue Francine Fromont (parcelle F82) : les locaux abritant le supermarché : que la ville offre 1 400 ¿ /m², l'expropriée sollicite 5 494 ¿/m² et le commissaire du gouvernement 1 000 ¿ en valeur occupée ; que rappel de la surface totale : 907,5 m² + 444,8 m² + 52,3 m² = 1404,6 m² ; que termes de comparaison : la ville des Lilas : qu'un accord entre la commune des Lilas et M. et Mme X... intervenu en décembre 2009 pour l'acquisition d'un immeuble à usage mixte sis 107-113 rue de Paris et 2/6 rue Jean Moulin sur la parcelle cadastrée section F n°122 ; prix total : 1 299 000 ¿ soit après déduction de l'indemnité de remploi 1 388 ¿ / m² ; que le commissaire du gouvernement rectifie le calcul de la ville en indiquant qu'en réalité il s'agit de 1528 ¿/m² ; que ce terne est difficile à prendre en considération, s'agissant d'un immeuble pris dans son ensemble ; que sur le terme du commissaire du gouvernement ; que sur la SCI Fromont : - 16/03/2007 : 97-105 rue de Paris Les Lilas, 1.232 m², prix : 5.358.094 ¿ soit 4.349 ¿/m² ¿ 6/05/2009 : 97 rue de Paris Les Lilas, 555 m², prix : 4.305.600 ¿, soit 7.758 ¿/m² ; que le commissaire du gouvernement fait remarquer à juste titre que ces termes ne sont pas comparables pour les raisons suivantes : le premier terme correspond à 7 lots concernant des locaux à usage de commerce, dont la SU de chacun ne dépasse pas 280,68 m², acquis en VEFA ; que le deuxième terme concerne 4 lots à usage de commerce dont la SU de chacun ne dépasse pas 253,6 m² ; que le commissaire du gouvernement explique en effet que le marché des petits locaux commerciaux connaît ses prix bien supérieurs à ceux du marché des grandes surfaces ; le commissaire du gouvernement : que le 18/12/2009, avenue Jean-Jaurès à Pantin ¿ Parcelles cadastrées 118,126 et 1121 ¿ grande surface : partie principale de 1957 m², dépendances couvertes 1 107 m² ¿ vendue 2 539 049 ¿ soit 1 011 ¿ en valeur occupée ; que ce terme est pertinent s'agissant d'un terme récent, identique dans sa consistance, situé sur une commune également aux portes de Paris, dans une rue commerçante ; qu'il apparaît toutefois que la ville des Lilas est plus cotée que celle de Pantin ; qu'il convient dès lors de fixer la valeur de ce bien à : 1 404,6 m² x 1300 ¿ = 1 825 980 ¿ ; sur les locaux du premier étage (cabinet d'architecte) : que la ville offre 1500¿/m², l'expropriée suggère les valeurs de 5006 ¿/m² ou 4519 ¿/m² ou 3677 ¿/m² et le commissaire du gouvernement 2000 ¿/m² ; qu'ils seront évalués en tant que bureaux : rappel de surface : 454 m² + 1,6 m² = 455,6 m² ; termes de comparaison : la ville des Lilas : que ledit accord de décembre 2009 entraîne les mêmes critiques ; les termes du commissaire du gouvernement : la SCI Fromont : qu'elle n'en cite pas ; que les termes concernant des appartements seront écartés ; le commissaire du gouvernement : que le 10/12/2009 : 28 avenue de la République à Bagnolet ¿ parcelles cadastrées AC64 lots 14 et 16 ¿ bureaux édifiés en 1950, SUP 499 m², bureaux vendus 670 000 ¿ soit 1 343 ¿/m² SUP en valeur occupée ou environ 1 920 ¿/m² en valeur libre ; le 07/04/2009 20 rue Voltaire à Montreuil.- parcelle cadastrée Al 154, bureaux édifiés en 1980. SUP 105 m²-, bureaux vendus 210 291 euros ; soit 2 003 ¿/m² SUP en valeur libre ; que le dernier terme concerne des bureaux de surface plus proches, lesquels, en outre sont situés sur une commune pouvant être plus identifiée à celle des Lilas ; Soit : 455,6 m²x 2 000 euros = 911 200 euros. - Parcelle F 81Bâtiments A, C, D : que les deux méthodes précédemment évoquées peuvent être envisagées, vente par lots ou en bloc ; que les deux méthodes seront tour à tour étudiées ; Première méthode (vente par lots) : que cette méthode exige de comparer chacun des lots à des termes de référence ; que s'il est envisageable dans ce dossier de comparer la valeur des appartements compte tenu des éléments apportés par l'expropriée et le commissaire du gouvernement, en revanche aucune des parties ne fournit d'éléments susceptibles d'être comparés à la boulangerie composée d'une boutique, de locaux (la panetterie, des fournils, un laboratoire de pâtisserie) ; qu'en outre il conviendrait d'appliquer un taux d'abattement qui présente toujours une marge d'appréciation ; que dans ces conditions, on ne pourrait qu'émettre des hypothèses, risquant de mettre en cause la fiabilité des calculs ; qu'enfin une telle méthode n'est en général utilisée

qu'en l'absence de termes de vente d'immeuble à usage mixte, normalement loués ; Deuxième méthode (vente d'immeuble de rapport) : qu'il est patent que cet immeuble avant l'ordonnance d'expropriation était voué exclusivement à la location ; que la méthode outre les explications précédentes, apparaît dès lors plus adaptée ; Termes de la ville : qu'un accord entre la commune des Lilas et M. et Mme X... intervenu en décembre 2009 pour l'acquisition d'un immeuble à usage mixte sis 107-113 rue de Paris et 2/6 rue Jean Moulin, sur la parcelle cadastrée section F n°122 ; Prix total : 1 299 000 ¿, soit après déduction de l'indemnité de remploi 1 388 ¿/m² ; que le commissaire du gouvernement rectifie le calcul de la ville en indiquant qu'en réalité il s'agit de 1 528 euros /m² ; que dans son mémoire, elle reprend également les termes du commissaire du gouvernement. Termes du commissaire du gouvernement : - le 04/02/2008 : 151, rue de Paris aux Lilas - parcelle cadastrée D228, immeuble de rapport édifié en 1977 avec huit appartements et 3 locaux commerciaux, SU 304 m² vendu 600 000 ¿ en valeur occupée, soit 1 974 ¿/m² SU ; - le 08/12/2009 - 75 rue de Noisy le Sec - Parcelle cadastrée H128, immeuble de rapport comprenant 14 logements et 2 locaux commerciaux, SU 565 m² vendu 900 000 euros en valeur libre, soit 1 593 ¿/m² SU ; que les deux derniers termes commencent un peu à dater ; que le deuxième est exprimé en valeur occupé ; qu'il convient de fixer ce jour le prix unitaire en valeur libre à I 830 euros, soit : 545,3 m² x 1 830 ¿ = 997 899 euros arrondi à 1 000 000 euros ; Bâtiment B : que la ville se cantonne toujours au même accord ; que la société Fromont présente les mêmes termes selon qu'il s'agit d'appartement ou de commerce ; que le commissaire du gouvernement retient les éléments suivants : - le 30/07/2009 - 13 rue Ferragus à Aubervilliers - parcelle K 108, magasin sur rue d'une SU de 79 m², vendu 150 000 euros en valeur occupée, soit 1 899 ¿/ m² SUP ; - le 30/10/2009 - 116, rue de Paris aux Lilas - parcelle 11, lots 2 et 18, magasin sur nie d'une SUP de 97 m², vendu 240 000 euros en valeur occupée, soit 2 474 ¿/m² ; qu'il est curieux de constater que ce dernier semble omettre l'étage supérieur qui abrite des cabinets dentaires ; que l'ensemble des termes déjà fournis précédemment et mieux ciblés permettront d'évaluer ce bien selon la première méthode, soit pour les boutiques : leurs surfaces sont de 16 et 77 m² ; que les deuxième et troisième termes de la SCI Fromont permettent d'envisager un prix unitaire du m² à 5 000 euros, soit : 93 m² x 5 000 euros = 465 000 euros ; que les cabinets dentaires peuvent être évalués comme le cabinet d'architecte, soit : 108 m² x 2 000 euros= 216 000 euros ; total : 465 000 euros + 21.6 000 euros = 681 000 euros ; qu'avec un abattement pour vente en bloc de 10% = 612 900 euros (avant déduction de l'occupation) ; Bâtiment E : Termes de la ville : qu'outre son terme principal, elle s'en rapporte au premier terme du commissaire du gouvernement ; termes de la SCI Fromont : que celle-ci s'en rapporte aux termes de locaux commerciaux ; que s'agissant d'évaluer la valeur d'un laboratoire de traiteur alimentaire ces termes sont inadaptés ; termes du gouvernement : - le 27/03/2009 - 253 rue de Stalingrad Bobigny, parcelle A220 - Immeuble à usage de laboratoire SUP de 325 rn2- vendu 440 000 euros en valeur libre, soit 1 354 euros /m² SUP ; - le 14/01/2009 - 3 rue Chassognolle aux Lilas, parcelle 1154 - SUP de 161 m² - vendu 360 656 euros en valeur libre, soit 2 240 ¿/m² SUP ; - le 04/06/2007 - 36 avenue du Maréchal juin aux Lilas, parcelle .1168, lois 56, 86 et 333 ¿ SUP de 230 m²- vendu 530 000 euros en valeur libre, soit 2 163 ¿/m² SUP ; que les premiers et troisième termes ont des surfaces assez proches ; que la localisation géographique pour de tels locaux importe peu ; que le troisième terme date de trois ans et est donc assez ancien ; qu'un prix unitaire de 1 840 euros sera pris en considération, soit : 246,3 m² x 1 840 euros = 453 192 ¿, avant abattement pour occupation ; Bâtiment F : termes de la ville : qu'elle n'en cite pas ; termes de la SCI Fromont : qu'ils ont été précédemment cités ; termes du commissaire du gouvernement : qu'il n'en cite pas ; soit : 24,8 m² x 5 000 ¿ = 124 000 ¿ ; Occupation : A/ 81 rue de Paris et 4 rue Francine Fromont (parcelle F82) : les locaux abritant le supermarché : qu'ils ont déjà été évalués en valeur occupée à la somme de 1 825 980 euros ; locaux du premier étage (cabinet d'architecte) : qu'ils font l'objet d'une convention précaire et les parties s'entendent avec raison à fixer leur prix en valeur libre soit : 911 200 ¿ ; parcelle F81 : Bâtiments A, C, D : que la ville des Lilas estime qu'il convient d'appliquer un abattement de 40% pour le commerce et de 20% pour les habitations ; que la SCI Fromont accepte un coefficient de 30% pour le cabinet médical, fait remarquer qu'actuellement la plupart des habitations son vides et explique que les Domaines ont fixé le coefficient à 15% pour la boulangerie ; que la préconisation du commissaire du gouvernement d'appliquer un abattement de 30% pour la boulangerie, de 20% pour le cabinet médical et d'appliquer en définitive un abattement moyen de 10% pour l'ensemble apparaît raisonnable, soit :1 000 000 ¿ x 0,9 900 000 ¿ ; bâtiment B : que la ville suggère un abattement de 40%, la SCI conteste un abattement en l'espèce ; que tandis que le commissaire du gouvernement entend appliquer un abattement de 30% pour le commerce et de 20% pour le cabinet dentaire, soit en moyenne 25% pour l'ensemble ; que dans la mesure où la ville des Lilas indemnise les occupants dont elle peut justifier, il convient de procéder à un abattement ; que les taux indiqués par le commissaire du gouvernement seront repris, soit : 612 900 euros x 0,75 = 459 675 euros ; bâtiment E : que la ville fixe le taux à 40%, la SCI Fromont à 20%, la moyenne de 30% à laquelle recourt le commissaire du gouvernement semble indiquée ; soit : 453 192 ¿ x 0,70 = 317 234 ¿ ; bâtiment F : que les parties reconnaissant qu'il est libre ; que la valeur de 124 000 ¿ est donc à retenir ; valeur totale : les locaux abritant le supermarché : 1 825 980 euros ; locaux du premier étage (cabinet d'architecte) : 911 200 euros ; bâtiments A,

C, D : 900 000 euros ; bâtiment B : 459 675 euros ; bâtiment E : 317 234 euros ; bâtiment F : 124 000 euros ; total 4 538 089 euros ; indemnités accessoires (indemnités de remploi) 5000 euros x 20% = 1 000 euros ; 10 000 euros x 15% = 1500 euros ; 4 523 089 euros x 10% = 452 309 euros ; total 454 809 euros ; total de l¿indemnité de dépossession : 4 992 898 euros arrondi à 4 993 000 euros ;

1°) ALORS QUE la SCI Fromont faisait valoir, en réponse aux arguments du commissaire du gouvernement retenus par le juge de l'expropriation, que les ventes invoquées comme références de mutations sur la commune des Lilas, dans la même ZAC que le bien exproprié, ne devaient pas être écartées comme portant sur des lots de petite surface car ces ventes portaient chacune sur une somme de petits lots agrégés, vendus d'un seul bloc, d'une surface globale similaire à celle du bien litigieux, pour un prix unique et global, par un seul vendeur à un seul acheteur (mémoire récapitulatif d'appel du 2 mai 2012, p. 21 et 22) ; qu'en se bornant à affirmer que les éléments de comparaison invoqués par la société Fromont concernaient des surfaces réduites sans comparaison avec celle de l'immeuble exproprié (arrêt, p. 4 § 1 et 2), sans répondre au mémoire de la SCI du 2 mai 2012 ni examiner les trois dernières pièces versées aux débats à l'appui de ce mémoire, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

2°) ALORS QUE la société Fromont faisait également valoir, à titre subsidiaire, qu'à supposer même qu'il soit considéré que les ventes produites comme référence concernaient de petits locaux commerciaux, le commissaire du gouvernement aurait dû indiquer quelle était la décote à appliquer sur le prix de petits locaux commerciaux pour aboutir au prix de grandes surfaces (mémoire du 2 mai 2012, p. 22) ; qu'en s'abstenant de répondre à ce moyen, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

3°) ALORS QUE la société Fromont soulignait l'absence de cohérence dans les prix figurant dans la décision du juge de l'expropriation, ce dernier ayant évalué le bâtiment F, local commercial de 24,8 m² à 5.000 ¿ le m², mais la boulangerie de 111 m² à 1.830 euros le m² (mémoire du 2 mai 2012, p. 22 et 29) ; qu'en se contentant d'énoncer que « la loi n'impose pas au juge d'employer un mode de calcul déterminé pour fixer l'indemnité due à l'exproprié », sans s'expliquer sur les incohérences relevées par la société Fromont concernant les différences de prix figurant dans le jugement, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

4°) ALORS QUE la société Fromont faisait valoir que pour les locaux de bureau de la parcelle F 82 d'une surface de 502,5 m², les communes de Bagnolet et de Montreuil avaient une notoriété nettement inférieure à celle des Lilas, de sorte que les références de comparaison du commissaire du gouvernement, retenues par le premier juge, devaient être écartées (mémoire du 2 mai 2012, p. 22 et 23) ; qu'en s'abstenant de répondre aux écritures de la société Fromont sur ce point, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

5°) ALORS QUE la société Fromont faisait valoir que pour le bâtiment E, les références retenues portant sur des ventes en dehors de la commune devaient être écartées, l'affirmation du juge de l'expropriation selon laquelle « la localisation géographique pour de tels locaux importe peu » étant erronée (mémoire du 2 mai 2012, p. 37) ; qu'en s'abstenant de répondre aux écritures de la société Fromont sur ce point, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

6°) ALORS QUE la juridiction fixe le montant des indemnités d'après la consistance des biens à la date de l'ordonnance portant transfert de propriété ; que par motifs adoptés, la cour d'appel a énoncé, pour apprécier la consistance de l'immeuble, qu' « il est patent que cet immeuble avant l'ordonnance d'expropriation était voué exclusivement à la location ; que la méthode relative aux ventes d'immeuble de rapport outre les explications précédentes, apparaît dès lors plus adaptée » (jugement, p. 11) ; qu'en appréciant la consistance des biens antérieurement à la date de l'ordonnance d'expropriation, la cour d'appel a violé l'article 13-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

7°) ALORS QUE, en toute hypothèse, la société Fromont faisait valoir qu'à la date de l'ordonnance d'expropriation, la plupart des locaux formant les bâtiments A, C et D de la parcelle F81 étaient vides et ne généraient pas de revenus, tandis que seuls des loyers pouvaient servir de base de calcul pour appliquer la méthode relative aux immeubles de rapport retenue par le juge de l'expropriation, dont le jugement devait dès lors être infirmé (mémoire du 2 mai 2012, p. 27 et 28) ; qu'en se fondant néanmoins sur la méthode d'évaluation des immeubles de rapport, sans tenir compte de l'usage réel des biens expropriés (arrêt, p. 3 in fine), la cour d'appel, qui n'a pas répondu au dernier mémoire de la société Fromont, a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

8°) ALORS QUE pour évaluer un bien donné à bail, un abattement peut être pratiqué par rapport à la valeur du bien libre, pour tenir compte des droits du locataire, qui peuvent se résoudre en relogement ou en indemnité d'éviction ; qu'en revanche, lorsqu'une clause du bail stipule que l'occupation est à titre précaire et que le locataire renonce expressément à tout recours, tant contre le propriétaire que contre la commune en cas d'expropriation, la raison d'être de l'abattement disparaît, en l'absence d'une telle obligation d'indemnisation du locataire pesant sur l'expropriant ; que dans ce cas le bien doit être évalué comme s'il était libre d'occupation ; qu'en jugeant le contraire, la cour d'appel a violé l'article L. 13-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

9°) ALORS QU' en s'abstenant de répondre aux écritures de la société Fromont faisant valoir qu'à supposer qu'un abattement soit pratiqué, il devait tenir compte des clauses et conditions du bail, de sorte que pour la boulangerie (bâtiments A, C et D) un abattement de 15% pouvait tout au plus être appliqué afin de tenir compte des clauses et conditions du bail par lesquels le locataire renonçait à tout recours contre le propriétaire ou la commune en cas d'expropriation (mémoire du 2 mai 2012, p. 40), la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

10°) ALORS QUE la société Fromont faisait valoir qu'en ce qui concerne le bâtiment E de la parcelle F81, un congé avec refus de renouvellement sans indemnité d'éviction avait été délivré à la société Culinia, dont la procédure de validation était en cours à la date de l'ordonnance d'expropriation ; que la commune s'était fautivement abstenue de reprendre cette procédure, permettant ainsi à la société Culinia de se maintenir dans les lieux et de réclamer une indemnité d'éviction à laquelle elle n'aurait pu prétendre si la procédure avait été poursuivie par la commune, de sorte qu'il fallait évaluer le bien comme libre de toute occupation (mémoire du 2 mai 2012, p. 43 et 44) ; qu'en s'abstenant de répondre aux écritures de la société Fromont sur ce point, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

11°) ALORS QUE le bien exproprié comportait plusieurs parcelles et bâtiments dont la situation locative différait, certains étant occupés, d'autres étant occupés à titre précaire et d'autres encore étant libres ; que les motifs de l'arrêt sur la situation locative des biens ne permettent pas de déterminer à quels biens il a été fait référence lorsque la cour d'appel a énoncé que « le bien doit être considéré comme occupé » et « qu'il y a donc lieu de confirmer là encore le jugement entrepris en ce qu'il a considéré que les biens occupés seraient indemnisés en valeur occupé » (arrêt, p. 3 § 8 à 12) ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a privé sa décision de motifs, violant l'article 455 du code de procédure civile ;

12°) ALORS QUE la société Fromont demandait la somme globale de 18.831.839 ¿ à titre d'indemnisation (mémoire du 2 mai 2012, p. 47) ; que le juge de l'expropriation lui a accordé la somme de 4.993.000 ¿ ; que la société Fromont sollicitait donc une indemnité de 3,77 fois supérieure à celle accordée par le premier juge ; qu'en affirmant que les éléments de comparaison de l'expropriée conduisaient « à lui accorder une évaluation presque 18 fois supérieure à celle fixée par le juge de l'expropriation », la cour d'appel a dénaturé le mémoire récapitulatif d'appel de la société Fromont, violant ainsi le principe selon lequel le juge ne peut pas dénaturer les éléments de la cause.

Décision **attaquée**

Cour d'appel de paris
30 janvier 2014