

Texte de la décision

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

Attendu que, l'arrêt attaqué (Paris, 3 juillet 2014), fixe l'indemnité revenant à la SCI Elikar à la suite de l'expropriation, au profit du département de la Seine-Saint-Denis, de biens lui appartenant, au visa d'un mémoire d'appel déposé par cette société le 9 décembre 2011 ;

Sur le premier moyen :

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

Attendu que, pour statuer au seul visa du mémoire d'appel déposé le 9 décembre 2011 et déclarer irrecevable le mémoire adressé par la SCI Elikar le 13 décembre 2012, l'arrêt retient que ce mémoire a été posté plus de deux mois après l'acte d'appel du 11 octobre 2011 ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher si ce mémoire, qui ne présentait pas de demandes nouvelles et ne visait pas de nouvelles pièces, ne contenait pas seulement des éléments complémentaires, en réplique au mémoire de la commune ou aux conclusions du commissaire du gouvernement, 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 3 juillet 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 le département de la Seine-Saint-Denis 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 douze novembre deux mille quinze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par Me Haas, avocat aux Conseils, pour la société Elikar

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR déclaré irrecevable le mémoire récapitulatif de la SCI Elikar du 13 décembre 2012 ;

AUX MOTIFS QUE la mémoire de la SCI Elikar postée le 13 décembre 2012, soit conformément à l'article R. 13-49 du code de l'expropriation, plus de deux mois après l'acte d'appel du 11 octobre 2011 n'est pas recevable, car hors délai ;

ALORS, 1°), QUE si, selon l'article R. 13-49 du code de l'expropriation, l'appelant doit, à peine de déchéance, déposer ou 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, cette règle ne lui interdit pas de déposer, au-delà de ce délai, un mémoire en réplique au mémoire déposé par l'intimé ou par le commissaire au gouvernement dès lors que ce mémoire ne contient aucune demande additionnelle et n'est accompagné d'aucune pièce nouvelle ; qu'en l'espèce, en déclarant irrecevable le mémoire déposé par la SCI Elikar le 13 décembre 2012, plus de deux mois après son appel, sans rechercher si ce mémoire, qui ne contenait aucune demande additionnelle ne se bornait pas à apporter des précisions complémentaires en réplique aux mémoires déposés par le département de la Seine-Saint-Denis et le commissaire du gouvernement, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard de l'article R. 13-49 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

ALORS, 2°), QUE le juge doit, en toutes circonstances faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction ; qu'en relevant d'office le moyen tiré de l'irrecevabilité du mémoire déposé par la SCI Elikar, postérieurement à l'expiration du délai de deux mois suivant son appel, sans avoir préalablement provoqué les explications des parties, notamment celles de la SCI Elikar, qui aurait pu alors faire valoir que ce mémoire ne contenait aucune demande additionnelle, la cour d'appel a violé l'article 16 du code de procédure civile.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR fixé le prix du terrain nu à la somme de 150 euros le mètre carré et, en conséquence, D'AVOIR fixé l'indemnité de dépossession due à la SCI Elikar à la somme de 839.518 euros ;

AUX MOTIFS QUE le prix doit être fixé à la date du jugement ; que le juge a fixé à 150 euros le mètre carré de terrain et l'expropriant et le commissaire demandent la confirmation sur ce point ; que la SCI Elikar soutient que le prix du mètre carré de terrain est peu élevé et demande 380 euros le mètre carré versant des termes de références de prix de terrain sur Epinay-sur-Seine ; que le commissaire du gouvernement soutient à juste titre que les références versées par la SCI concernent des terrains d'habitation et ne sont pas en zone industrielle ; que, de plus, il sera observé qu'il existe des divergences de prix qui justifieraient des explications non versées au dossier ; qu'il doit être pris en compte les références de l'expropriant sauf celle située en zone UB et celles du commissaire du gouvernement entre 2007 et 2009 et les jugements du tribunal de Bobigny tous de 2011, fixant le mètre carré entre 130 et 150 euros, la plus haute valeur étant de 150 euros le mètre carré ; qu'hors les jugements, les surfaces sont en général plus importantes et certaines, situées hors la ville d'Epinay à Stains et à Saint-Denis ; que les prix mentionnés dans ces villes ne dépassent pas 150

euros le mètre carré ; que les références concernant la même zone à Epinay portent sur les prix de 82,96 euros le mètre carré, en mai 2007 et 86,89 euros en avril 2006 ; qu'il a été fixé par le juge de Bobigny les prix de 130 euros en juin 2011 (surface de 43 m²) et 150 euros le mètre carré en août 2001 pour 405 m² ; qu'en conséquence, en l'absence d'éléments nouveaux, le jugement doit être confirmé en ce qu'il a fixé le prix à 150 euros le mètre carré ;

ALORS QUE lorsqu'un bien soumis au droit de préemption urbain fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, la date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est fixée à la date à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le plan d'occupation des sols, ou approuvant, révisant ou modifiant le plan local d'urbanisme et délimitant la zone dans laquelle est situé le bien ; qu'en prenant la date du jugement comme date de référence cependant qu'aucune des parties ne contestait que les parcelles en cause étaient soumises au droit de préemption urbain, de sorte qu'elles devaient être évaluées à date du 28 juin 2007, date à laquelle le plan local d'urbanisme avait été approuvé, la cour d'appel a violé les articles L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, L. 213-4 et L. 213-6 du code de l'urbanisme.