ARRET RENDU PAR LA

COUR D'APPEL DE BORDEAUX

Le : 27 Mars 2025

CHAMBRE DES EXPROPRIATIONS

N° de rôle : N° RG 23/04369 - N° Portalis DBVJ-V-B7H-NN6L

[Localité 9] METROPOLE

c/

Madame [V] [E]

COMMISSAIRE DU GOUVERNEMENT

Nature de la décision : AU FOND

Grosse délivrée le :

à :

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

Le 27 Mars 2025

Par Monsieur Jean-Pierre FRANCO, Président

La COUR d'APPEL de BORDEAUX, CHAMBRE DES EXPROPRIATIONS, a, dans l'affaire opposant :

[Localité 9] METROPOLE,

[Adresse 13]

représenté par Maître Clotilde GAUCI, avocat au barreau de BORDEAUX

Appelante d'un jugement rendu le 06 juillet 2023 par le juge de l'expropriation du département de la Gironde suivant déclaration d'appel en date du 14 septembre 2023,

à :

Madame [V] [E], demeurant [Adresse 7]

représentée par Maître Olivier PERSONNAZ, avocat au barreau de PARIS

COMMISSAIRE DU GOUVERNEMENT,

DGFIP [Adresse 15]

Comparant en la personne de Monsieur [R] [M], inspecteur divisionnaire des finances publiques.

Intimés,

Rendu l'arrêt contradictoire suivant après que la cause a été débattue le 22 janvier 2025 devant :

Monsieur Jean-Pierre FRANCO, Président,

Madame Sophie MASSON, Conseillère, Madame Anne-Sophie JARNEVIC, Conseillère,

Greffier lors des débats : François CHARTAUD

en présence de Monsieur [R] [M], inspecteur divisionnaire,

et qu'il en a été délibéré par les Magistrats du siège ci-dessus désignés.

-oOo-

EXPOSE DU LITIGE :

1. Madame [V] [E] était propriétaire de terrains cadastrés Section AW n°[Cadastre 2] pour une contenance de 5 m², AW n°[Cadastre 3] pour une surface de 1.236 m² et AW n°[Cadastre 1] pour une surface de 2.279 m², situés lieu-dit [Adresse 11] sur le territoire de la commune de [Localité 19].

Par délibération du 8 juillet 2016, le Conseil métropolitain de l'Établissement Public de Coopération Intercommunale (ci-après EPCI) [Localité 9] Métropole a autorisé son président à solliciter du préfet de la Gironde l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique pour l'acquisition de parcelles en vue de la constitution d'une réserve foncière dans le secteur du [Adresse 10] à [Localité 19].

Par arrêté préfectoral en date du 21 septembre 2017, le préfet de la Gironde a déclaré d'utilité publique au bénéfice de [Localité 9] Métropole le projet de constitution de la réserve foncière puis, par arrêté en date du 6 janvier 2021, a déclaré cessibles pour cause d'utilité publique les parcelles et immeubles nécessaires à la constitution de cette réserve foncière.

Par ordonnance du 13 juillet 2021, la propriété des parcelles litigieuses a été transférée à [Localité 9] Métropole qui a notifié à Mme [E] son offre par courrier en date du 7 mai 2021 et, en raison du refus opposé par celle-ci, a saisi le juge de l'expropriation de la Gironde par mémoire reçu au greffe le 5 avril 2022.

2. Le juge de l'expropriation s'est transporté sur les lieux le 16 juin 2023 puis, par jugement prononcé le 6 juillet 2023, a statué ainsi qu'il suit :

- fixe les indemnités de dépossession revenant à Madame [V] [E] pour l'expropriation des parcelles cadastrées section AW n°[Cadastre 1], [Cadastre 2] et [Cadastre 3] d'une contenance totale de 3 520 m² situées lieu-dit [Adresse 11] à [Localité 19] à :

-indemnité principale : 745.520 euros,

-indemnité de remploi : 75.052 euros ;

- condamne [Localité 9] Métropole à payer à Madame [V] [E] la somme de 2.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

- déboute les parties pour le surplus ;

- condamne [Localité 9] Métropole aux dépens.

[Localité 9] Métropole a relevé appel de cette décision par déclaration au greffe du 14 septembre 2023.

Mme [E] a formé un appel incident.

***

3. L'EPCI [Localité 9] Métropole a déposé son mémoire d'appelant et 33 pièces le 8 décembre 2023.

Ils ont été notifiés le 15 décembre suivant au conseil de Mme [E] et au commissaire du gouvernement, qui les ont reçus respectivement le 15 et le 22 décembre 2023.

L'appelant y demande à la cour de :

- infirmer le jugement rendu le 6 juillet 2023 par le juge de l'expropriation de la Gironde en ce qu'il a :

-fixé les indemnités de dépossession revenant à Madame [V] [E] pour l'expropriation des parcelles cadastrées section AW n°[Cadastre 1], [Cadastre 2] et [Cadastre 3] d'une contenance totale de 3 520 m² situées [Adresse 11] à [Localité 19] à :

-indemnité principale : 745.520 euros,

-indemnité de remploi : 75.052 euros,

-condamné [Localité 9] Métropole à payer à Madame [V] [E] la somme de 2.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

-débouté [Localité 9] Métropole pour le surplus ;

En conséquence de cette infirmation,

- fixer à la somme de 620.520 euros toutes indemnités confondues, pour un bien libre de toute occupation, les indemnités d'expropriation revenant à Madame [V] [E] propriétaire des parcelles cadastrées section AW n°[Cadastre 1],

[Cadastre 2] et [Cadastre 3] de contenances respectives de 2 279 m², 5 m² et 1 236 m², et d'une contenance totale de 3 520 m², situées lieu-dit [Adresse 11], sur le territoire de la Commune de [Localité 19] ;

- rejeter toute demande plus ample ou contraire ;

- condamner Madame [E] aux dépens de l'instance et à verser la somme de 3.000 euros à

Bordeaux Métropole au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

***

4. Madame [V] [E] a déposé son mémoire d'intimée accompagné de 11 pièces le 5 mars 2024.

Ils ont été notifiés le 11 mars suivant au commissaire du gouvernement et au conseil de [Localité 9] Métropole, qui les ont reçus respectivement le 12 et le 13 mars 2024.

Mme [E] y demande à la cour de :

- infirmer le jugement du 6 juillet 2023 en ce qu'il a fixé les indemnités de dépossession lui revenant pour l'expropriation des parcelles AW [Cadastre 1], AW [Cadastre 2] et AW [Cadastre 3] d'une contenance totale de 3.520 m² situées lieu-dit [Adresse 11] à [Localité 19], à la somme de 820.572 euros ;

- confirmer le jugement du 6 juillet 2023 en ce qu'il a :

-retenu que la parcelle cadastrée AW [Cadastre 1] pouvait être valorisée comme un terrain à bâtir,

-condamné [Localité 9] Métropole à verser à Madame [E] la somme de 2.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

Statuant à nouveau,

- fixer les indemnités de dépossession des terrains cadastrés section AW [Cadastre 1], AW [Cadastre 2], AW [Cadastre 3], d'une contenance cadastrale de 3.520 m² situées lieu-dit [Adresse 11] à [Localité 19], revenant à Madame [V] [E], à la somme de 1.187.669 euros décomposée comme suit :

- parcelle AW [Cadastre 1] : 310 euros x 2.279 m² = 706.490 euros

- parcelles AW [Cadastre 2] et AW [Cadastre 3] : 300 euros x 1.241 m² = 372.300 euros

- indemnité de remploi : 108.879 euros ;

- débouter [Localité 9] Métropole de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions d'appel et notamment de sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

- condamner [Localité 9] Métropole à verser à Madame [V] [E] la somme de 10.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel ;

- condamner [Localité 9] Métropole aux dépens.

***

5. [Localité 9] Métropole a déposé un nouveau mémoire le 29 mai 2024, qui a été notifié le lendemain aux autres parties, qui l'ont reçu respectivement le 2 et le 3 juin suivant.

L'appelant y ajoute à son dispositif la formule suivante :

- En tout état de cause, débouter Mme [E] de l'ensemble de ses demandes, fins, prétentions et conclusions.

Monsieur le commissaire du gouvernement n'a pas déposé de mémoire.

MOTIFS DE LA DÉCISION :

1. Sur la date de référence

6. L'article L.321-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique dispose :

« Les indemnités allouées couvrent l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation.»

Il résulte des dispositions combinées des articles L.322-1 et L.322-2 du même code que le juge fixe le montant des indemnités d'après la consistance des biens à la date de l'ordonnance portant transfert de propriété. Les biens sont estimés à la date de la décision de première instance.

Sous réserve de l'application des dispositions des articles L.322-3 à L.322-6, est seul pris en considération l'usage effectif des immeubles et droits réels immobiliers un an avant l'ouverture de l'enquête prévue à l'article L.1 du code de l'expropriation ou, dans le cas prévu à l'article L.122-4, un an avant la déclaration d'utilité publique ou, dans le cas des projets ou programmes soumis au débat public prévu par l'article L.121-8 du code de l'environnement ou par l'article 3 de la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, au jour de la mise à disposition du public du dossier de ce débat ou, lorsque le bien est situé à l'intérieur du périmètre d'une zone d'aménagement concerté mentionnée à l'article L.311-1 du code de l'urbanisme, à la date de publication de l'acte créant la zone, si elle est antérieure d'au moins un an à la date d'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique.

Toutefois, en vertu de l'article L.322-6 du code de l'expropriation, lorsqu'il s'agit de l'expropriation d'un terrain compris dans un emplacement réservé, la date de référence est celle de l'acte le plus récent rendant opposable le plan local d'urbanisme, le document d'urbanisme en tenant lieu ou le plan d'occupation des sols et délimitant la zone dans laquelle est situé l'emplacement réservé.

Il est constant en droit que la date de référence doit elle-même s'apprécier à la date de la décision de première instance qui est en l'espèce le 6 juillet 2023.

7. En l'espèce, les parcelles litigieuses sont situées dans des emplacements réservés T129 et T274 pour la création de deux voies nouvelles, la première entre les n°[Adresse 4] et [Adresse 5] de la [Adresse 16] et la seconde entre le n°[Adresse 5] de la [Adresse 16] et le [Adresse 12].

8. Les parties sont en accord sur le fait que la date de référence est donc le 24 février 2017, date à laquelle a été rendue opposable la dernière révision du Plan local d'urbanisme qui délimite la zone dans laquelle sont situés les deux emplacements réservés qui comprennent les parcelles litigieuses.

2. Sur la consistance du bien et son usage effectif

9. Le juge de l'expropriation, qui s'est transporté sur les lieux, décrit ainsi le bien :

« La parcelle AW [Cadastre 1] de 2279 m² est accessible depuis l'issue de la [Adresse 16] à [Localité 19], carrossable et éclairée par le réseau public. En nature de lande avec pieds de vigne, elle est entourée d'arbres au nord et à l'est et d'habitations à l'ouest et au sud.

La parcelle AW [Cadastre 3], de 1236 m², partiellement clôturée par des arbres et un grillage, est un terrain en herbe accessible par un sentier piéton depuis la [Adresse 16] ou le chemin cyclable [Adresse 11]. Des habitations la longent à l'est et très partiellement au nord.

La parcelle AW [Cadastre 2] de 5 m² lui est contiguë et est bâtie d'un cabanon en parpaings couvert de lierre.»

a] Sur la parcelle AW [Cadastre 1]

10. Bordeaux Métropole fait grief au jugement déféré d'avoir retenu que la parcelle n°[Cadastre 1] pouvait être qualifiée de terrain à bâtir.

L'appelant fait valoir que, si cette parcelle est classée en zone UM 39 du PLU, secteur constructible, lui fait défaut la deuxième condition cumulativement exigée par l'article L.322-3 du code de l'expropriation : sa desserte par une voie d'accès, un réseau électrique, un réseau d'eau potable, un réseau d'assainissement, ce qui est attesté par les certificats d'urbanisme produits aux débats, dont celui du 10 juillet 1995 produit par l'intimée.

Bordeaux Métropole observe que Mme [E] elle-même admet que ce terrain est à viabiliser.

11. L'intimée répond que la parcelle n°[Cadastre 1] est directement accessible depuis la [Adresse 16], carrossable et éclairée par le réseau public ; que les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement dont disponibles [Adresse 16] puisqu'on dénombre 4 maisons individuelles édifiées côté pair de cette voie, dont la plus proche est située sur la parcelle [Cadastre 14] contiguë à la parcelle étudiée.

Sur ce,

12. Le certificat d'urbanisme en date du 6 octobre 2023 versé aux débats par [Localité 9] Métropole n'est pas pertinent dans la mesure où, postérieur à la date de référence, il porte sur une demande d'autorisation relative à un projet d'aménagement d'ensemble qui concerne 29 parcelles (dont la parcelle n°[Cadastre 1]) en vue de la construction de 300 à 400 logements sur une surface de plus de 5 hectares.

Néanmoins, Mme [E] verse à son dossier un certificat d'urbanisme en date du 12 janvier 2007 qui mentionne un avis défavorable de la Communauté urbaine de [Localité 9] à toute demande de permis de construire en raison de l'absence de réseaux au droit du projet, réseau public d'eaux usées et réseau d'eau potable, et du défaut d'aménagement de la voie d'accès.

Ce certificat d'urbanisme, certes antérieur à la révision du PLU applicable au litige, est cependant conforté par les plans de réseaux produits à son dossier par l'EPCI [Localité 9] Métropole, qui mettent en évidence l'éloignement du réseau d'eau potable ainsi que du réseau d'eaux usées : ils sont à 70 mètres l'un et l'autre de la parcelle litigieuse qui ne peut donc être simplement raccordée mais devrait, pour accueillir un logement, bénéficier de travaux d'extension de ces deux réseaux.

Egalement, le réseau électrique basse tension souterrain devrait être étendu sur la largeur de la [Adresse 17] et de la parcelle n°[Cadastre 6] qui sépare cette rue de la parcelle n°[Cadastre 1].

13. Il résulte de ces éléments que cette parcelle, bien que située en zone constructible, ne peut être qualifiée de terrain à bâtir au sens de l'article L.322-3 du code de l'expropriation puisqu'elle ne satisfait pas aux deux conditions cumulatives qui y sont énoncées.

14. Il y a donc lieu d'infirmer le jugement déféré en ce qu'il a qualifié la parcelle n°[Cadastre 1] de terrain à bâtir.

Toutefois, [Localité 9] Métropole est en accord avec l'intimée pour retenir la qualification de terrain en situation privilégiée, ce qui est pertinent, compte tenu du fait que la parcelle n°[Cadastre 1] se trouve à proximité immédiate du centre ville de [Localité 19], commune desservie notamment par la rocade et par un réseau de transports en commun dense et efficace.

b] Sur les parcelles n°[Cadastre 2] et [Cadastre 3]

15. Mme [E] reproche au jugement entrepris d'avoir retenu que ces parcelles ne pouvaient être qualifiées de terrains à bâtir.

L'intimée explique que, contrairement à ce que relève le juge de l'expropriation, ces parcelles ne sont pas enclavées puisqu'elles bénéficient d'un droit de passage privé sur une allée qui permet de communiquer avec les diverses voies publiques et disposent également d'un accès à une autre allée qui débouche sur une allée privée qui rejoint la voie communale [Adresse 12].

Mme [E] ajoute que ce sont ces droits de passage privés qui correspondent aux emplacements réservés T129 et T274, destinés à un aménagement routier.

L'intimée conclut que ces terrains sont viabilisables puisque les réseaux nécessaires sont proches.

16. Toutefois, c'est par des motifs pertinents, qui ne sont pas remis en cause par les débats en appel et que la cour adopte, que le premier juge a relevé que les parcelles étudiées ne pouvaient revêtir la qualification de terrains à bâtir dans la mesure où, bien que constructibles selon le zonage UM39 du PLU, elles sont enclavées, n'étant pas desservies par une voie d'accès autre qu'un chemin piéton en herbe et que la présence d'emplacements réservés visant à la construction de voies publiques était indifférent dans la mesure où leur création restait hypothétique.

La cour retiendra néanmoins, pour les mêmes motifs que ceux qui sont développés supra, le caractère privilégié de l'emplacement de ces parcelles n°[Cadastre 2] et [Cadastre 3].

3. Sur l'indemnisation de Mme [E]

17. Les propositions présentées par le cabinet Audexim, expert de Mme [E], à titre de comparables ne peuvent être retenues puisqu'elles ne sont pas soutenues par les actes correspondants et sont relatives, pour la plupart, à des ventes de terrain à bâtir.

L'EPCI [Localité 9] Métropole fonde son offre de 120 euros/m² sur trois ventes réalisées en 2017 et 2019 à [Adresse 18] et [Adresse 8] ainsi que sur trois jugements de donner acte en date du 7 juillet 2022 relatifs à des parcelles voisines des biens litigieux.

18. Ces éléments, pertinents, doivent cependant être considérés à l'aune de la situation privilégiée des terrains de Mme [E] et du fait que, si les parcelles n°[Cadastre 2] et [Cadastre 3] sont enclavées, il n'en va pas de même pour la parcelle n°[Cadastre 1]. Il convient donc, ainsi que l'a décidé le juge de l'expropriation, de majorer les propositions de l'expropriant pour retenir une valeur de 160 euros/m² pour les parcelles enclavées et de 200 euros/m² pour la parcelle n°[Cadastre 1].

19. Dès lors, le montant de l'indemnité principale s'établit à :

[1241 m² x 160] + [2279 x 200] = 654.360 euros.

L'indemnité de remploi est donc fixée à la somme suivante :

[5.000 x 20 %] + [10.000 x 15 %] + 654.360 x 10 %] = 67.936 euros.

20. La cour confirmera enfin les chefs du jugement relatifs aux frais irrépétibles des parties et à la charge des dépens de première instance et, y ajoutant, condamnera Mme [E] à payer les dépens de l'appel et à verser à l'EPCI [Localité 9] Métropole la somme de 1.500 euros par application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS :

La cour, statuant publiquement par arrêt contradictoire en dernier ressort,

Infirme le jugement prononcé le 6 juillet 2023 par le juge de l'expropriation de la Gironde en ce qu'il a fixé l'indemnisation de Madame [V] [E] aux sommes de 745.520 euros au titre de l'indemnité principale et 75.052 euros au titre de l'indemnité de remploi.

Statuant à nouveau de ce chef,

Fixe les indemnités de dépossession revenant à Madame [V] [E] pour l'expropriation des parcelles cadastrées section AW n°[Cadastre 1], [Cadastre 2] et [Cadastre 3] d'une contenance totale de 3 520 m² situées [Adresse 11] à [Localité 19] à :

-indemnité principale : 654.360 euros,

-indemnité de remploi : 67.936 euros.

Confirme pour le surplus le jugement prononcé le 6 juillet 2023 par le juge de l'expropriation de la Gironde.

Y ajoutant,

Condamne Madame [V] [E] à payer à l'Établissement Public de Coopération Intercommunale [Localité 9] Métropole la somme de 1.500 euros par application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Condamne Madame [V] [E] à payer les dépens de l'appel.

L'arrêt a été signé par Jean-Pierre FRANCO, Président et par François CHARTAUD, Greffier, auquel a été remis la minute signée de la décision.

Le greffier, Le président,