



- » Entreprises commerciales
- » AGRICULTURE - EXPROPRIATION
- URBANISME - PATRIMOINE
FONCIER
 - » Droit public agricole
 - » Baux ruraux
 - » Expropriation
 - » Urbanisme
 - » Acquisitions - Cessions
Terres et sociétés agricoles
 - » Droit des successions
 - » Droit de l'agro-alimentaire
Produits alimentaires
Fraudes
- » Activités de santé

INDEMNISATION - MÉTHODE - DATE D'APPRÉCIATION

Cour de cassation

Chambre civile 3

5 Octobre 2011

Cassation - renvoi Angers

N° 10-20.987, 1146
Inédit

SCEA Guillet

Sté d'équipement de la Loire-Atlantique

Classement : **

Contentieux Judiciaire

Numéro JurisData : 2011-021270

Résumé

Si le juge de l'expropriation, qui choisit souverainement la méthode d'évaluation de l'indemnité de dépossession qui lui apparaît la plus appropriée au regard de la situation du terrain, peut se fonder sur la méthode d'évaluation prévue par un protocole régional d'indemnisation des exploitants agricoles qui n'a pas de caractère obligatoire en cas de procédure judiciaire, il doit se placer à la date de la décision de première instance pour déterminer cette indemnité et n'est pas lié par le barème forfaitaire fixé dans ce protocole, établi, en l'espèce, près de sept ans avant cette date.

M. Lacabarats (président), Président
Me Ricard, SCP Gatineau et Fattaccini, Avocat

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :
Sur le moyen unique :

Vu l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
Attendu que l'arrêt attaqué (Rennes, du 30 avril 2010), fixe à une certaine somme l'indemnité due par la Société d'équipement de Loire-Atlantique (SELA) à la société civile d'exploitation agricole Guillet (la SCEA) à la suite de l'expropriation à son profit de parcelles exploitées par cette SCEA sur la commune de Carquefou ;
Attendu que, pour fixer à la somme de 16 875, 32 euros l'indemnité revenant à la SCEA, l'arrêt retient qu'il convient de faire application du protocole ratifié le 1er juillet 2002 et de retenir une indemnisation sur la base de 2 570 euros l'hectare, dès lors qu'il n'appartient pas au juge de l'expropriation de se substituer à l'administration pour la détermination du barème applicable ;
Qu'en statuant ainsi alors que, si le juge de l'expropriation, qui choisit souverainement la méthode d'évaluation de l'indemnité de dépossession qui lui apparaît la plus appropriée au regard de la situation du terrain, peut se fonder sur la méthode d'évaluation prévue par un protocole régional d'indemnisation des exploitants agricoles qui n'a pas de caractère obligatoire en cas de procédure judiciaire, il doit se placer à la date de la décision de première instance pour déterminer cette indemnité et n'est pas lié par le barème forfaitaire fixé dans ce protocole, établi, en l'espèce, près de sept ans avant cette date, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 30 avril 2010, entre les parties, par la cour d'appel de Rennes ; 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 d'Angers (chambre des expropriations) ;
Condamne la Société d'équipement de la Loire-Atlantique (SELA) aux dépens ;
Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société SELA à payer la somme de 2 500 euros à la SCEA Guillet ; rejette la demande de la société SELA ;
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 octobre deux mille onze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR fixé à la somme globale de 16. 875, 32 euros l'indemnité d'éviction due à la SCEA GUILLET au titre de l'exploitation des parcelles cadastrées AS 58, 97 et 98.

AUX MOTIFS PROPRES QUE sur le calcul de l'indemnité d'éviction, la SCEA GUILLET reproche au

premier juge d'avoir fait application du protocole relatif à l'indemnisation des exploitants agricoles évincés, alors même que sont exclus du protocole, aux termes des dispositions de l'article 4-2°, « les préjudices subis par les exploitants imposables à l'impôt sur le revenu d'après leur bénéfice réel » ; que selon l'article 13 du protocole « le préjudice subi par les exploitants agricoles exclus du protocole en application de l'article 4-2 pourra être calculé à partir de la comptabilité réelle de l'exploitant selon la méthodologie exposée à la section III » ; que toutefois la SCEA GUILLET ne produit pas sa comptabilité, ce qui interdit à la Cour de vérifier la réalité des chiffres qu'elle invoque ; que le seul rapport de monsieur X..., conseiller d'économie rurale, produit aux débats par la SCEA GUILLET, ne permet pas d'apprécier la marge brute faute de production des éléments comptables ; qu'il en est de même des documents produits par la SCEA GUILLET à l'appui de ses déclarations fiscales ; que le premier juge a, pour calculer l'indemnité d'éviction due à la SCEA GUILLET, appliqué le protocole polyculture relatif à l'indemnisation des exploitants agricoles évincés lors d'acquisitions immobilières par les collectivités et organismes soumis à l'avis des domaines, lequel admet une indemnité d'éviction à l'hectare de 2. 570 euros, pour un pourcentage maximal d'emprise de 5 % ; que, toutefois, pour tenir compte de l'ancienneté de ce protocole, le premier juge a, de son propre chef, actualisé ce barème à hauteur de 3. 000 euros l'hectare ; que cette démarche, qui ne repose sur aucun élément objectif ne saurait être avalisée par la Cour, dans la mesure où il n'appartient pas au juge de l'expropriation de se substituer à l'Administration pour la détermination du barème applicable ; qu'il convient, en conséquence, de faire application du protocole ratifié le premier juillet 2002 et de retenir une indemnisation sur la base de 0, 257 euros l'hectare ; que, sur le préjudice fiscal, le préjudice fiscal allégué concernant l'impôt sur les plus-values n'est pas en relation directe avec l'expropriation mais avec le régime fiscal applicable à la SCEA GUILLET, c'est donc à juste titre que le premier juge a débouté cette dernière de ce chef de demande ; que, sur l'impossibilité d'activer les Droits à Paiement Unique, aucune indemnisation n'est due de ce chef, dans la mesure où la perte de DPU n'est qu'éventuelle, les DPU ayant été calculés en fonction des aides perçues en moyenne sur la période 2000 à 2002 et ces DPU pouvant être maintenus bien que la superficie soit réduite ; que, sur l'indemnisation des travaux de drainage, la SCEA GUILLET soutient que des travaux de drainage ont été réalisés par la SARL LANDAIS sur les parcelles AS 58 et AS 97 pour un prix, valeur 2007, de 7. 071, 44 euros HT, selon le rapport de monsieur X... ; qu'elle produit à l'appui de sa demande un devis de l'entreprise LANDAIS daté du 16 octobre 2007, ainsi qu'un plan de drainage sur les parcelles expropriées ; que toutefois ce devis étant postérieur à la date de référence (11 juillet 2007) les travaux dont il n'est par ailleurs pas justifié qu'ils aient été réalisés en l'absence de production de facture, n'ont pas à être pris en compte ; que la facture de l'entreprise LANDAIS datée du 30/ 04/ 1989, outre qu'elle n'a pas été déposée devant la Cour à l'appui du mémoire de la SCEA GUILLET, ne permet pas de vérifier que les travaux de drainage entrepris concernaient les parcelles expropriées, faute de tout renseignement concernant la localisation de ces travaux ; que la SCEA GUILLET sera en conséquence déboutée de sa demande de ce chef.

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE le retentissement de la procédure d'expropriation sur le niveau de versement des primes annuelles au titre de la Politique Agricole Commune Européenne ne constitue qu'un préjudice éventuel en raison du caractère aléatoire ; que de surcroît bien que la réduction de surface exploitée puisse entraîner une réduction corrélative de primes PAC pour peu que celles-ci continuent à être versées dans des proportions identiques, le préjudice revendiqué à ce titre est indiscernable dès lors que la perte des trois parcelles expropriées est précisément compensée par l'indemnité d'éviction ; que, dans ce contexte, il est artificiel de solliciter la perception de primes virtuelles sur une surface d'emprise exclue de l'exploitation et indemnisée par ailleurs ; que c'est pourquoi cette demande ne peut qu'être écartée ; que, de même, la réparation de l'incidence fiscale de l'indemnité d'expropriation n'est pas davantage concevable car cette notion n'est nullement assimilable à un préjudice direct au sens de l'article L 13-13 du Code de l'expropriation et doit être traitée avec l'administration fiscale, hors de la sphère de compétence du juge de l'expropriation qui ne saurait être érigé en distributeur d'exonération fiscale ? à moins de se livrer à une jurisprudence inaugurale en la matière ; qu'en revanche, les frais d'étude sont certes à prendre en compte, mais exclusivement dans le cadre de l'article 700 du nouveau Code de procédure civile ; que dès lors les demandes indemnitaires distinctement présentées à ces deux titres viennent en double emploi et doivent recevoir une réponse judiciaire unique ; que sur ce point, conformément aux ordres de grandeur couramment pratiqués le sens de l'équité commande de défrayer la SCEA GUILLET du coût de ses frais irrécouvrables, à hauteur d'une indemnité raisonnablement arbitrée à 1. 000 ?.

1°) ALORS QUE dans son mémoire d'appel (p. 4), la SELA ne contestait aucunement les éléments comptables retenus par monsieur X..., conseiller d'économie rurale, pour établir la perte de marge brute subie par la SCEA GUILLET et ne reprochait nullement à cette dernière de n'avoir pas produit sa comptabilité ; qu'elle se bornait à solliciter la confirmation du jugement entrepris qui, après avoir constaté que les années 2007 et 2006, avaient dégagé une marge bénéficiaire de 1. 793 ? et 9. 248 ? mais que les années 2005 et 2004 avaient affiché des déficits de sorte que la comptabilité réelle de l'entreprise n'aurait pas « fleuri » la prospérité, avait préféré se référer à la méthode forfaitaire issue du protocole polyculture de la région Pays de Loire relatif à l'indemnisation des exploitants agricoles évincés lors d'acquisitions immobilières par les collectivités et organismes soumis à l'avis des domaines ; qu'en écartant le calcul de l'indemnité d'éviction due à la SCEA GUILLET fondé sur la perte de la marge brute subie par l'expropriée, telle que cette dernière avait été déterminée par monsieur X... dans son rapport, et en faisant application de ce protocole du seul fait que la SCEA GUILLET n'avait pas produit sa comptabilité, la Cour d'appel a modifié les termes du litige et violé les articles 4 et 5 du Code de procédure civile.

2°) ALORS QUE le protocole d'indemnisation prévoyait expressément qu'il était inapplicable aux exploitations imposables d'après leur bénéfice réel ; qu'en faisant néanmoins application de ce protocole à la SCEA GUILLET dont il n'était pas discuté qu'elle était imposable à l'impôt sur le revenu d'après son bénéfice réel, la Cour d'appel a violé l'article 4-2 du Protocole relatif à l'indemnisation des exploitants agricoles énoncé, le décret du 28 août 1969 et l'article L 13-15 du Code de l'expropriation.

3°) ALORS QU'en application de l'article L 13-15 du Code de l'expropriation, la réparation du préjudice est appréciée à la date de la décision de première instance ; qu'en faisant application du protocole polyculture de la région Pays de Loire relatif à l'indemnisation des exploitants agricoles évincés lors d'acquisitions immobilières par les collectivités et organismes soumis à l'avis des domaines ratifié le 1er juillet 2002 et en se référant, en conséquence, à une indemnisation fixée en 2002 pour déterminer le montant de l'indemnité d'éviction à revenir à la SCEA GUILLET, sur la base de 0, 257 ? l'ha, sans même actualiser ce montant à la date du jugement de première instance, soit le 15 janvier 2009, la Cour d'appel a violé l'article L 13-15 du Code de l'expropriation.

4°) ALORS QUE dans son mémoire (p. 8), la SCEA GUILLET avait fait valoir que, bénéficiant d'un bail à long terme sur les parcelles évincées jusqu'en 2017, l'indemnité d'éviction devait être calculée en fonction de la durée restant à courir, soit 9 années, et non seulement 3 ans ainsi qu'il résulte du protocole polyculture de la région Pays de Loire ; qu'en ne répondant pas à ce chef des conclusions de la SCEA GUILLET, la Cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile.

5°) ALORS QUE le juge ne saurait procéder par voie de simple affirmation ; qu'en se contentant de retenir, pour exclure toute indemnisation au titre de l'impossibilité d'activer les droits à paiement unique (D. P. U), que ces D. P. U pouvaient être maintenus bien que la superficie soit réduite sans autrement en justifier, la Cour d'appel, qui n'a pas caractérisé en quoi la perte de

ces derniers ne serait qu'éventuelle, a procédé par voie de simple affirmation et violé derechef l'article 455 du Code civil.

6°) ALORS QU'en application de l'article L 13-13 du Code de l'expropriation, les indemnités allouées doivent couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain, causé par l'expropriation ; que constitue un préjudice en relation directe avec l'expropriation le préjudice fiscal résultant de ce que le versement d'une indemnité globale d'expropriation, dans le cadre d'une rupture anticipée d'un bail ayant moins de deux années, est assimilé, sur le plan fiscal, à la réalisation d'une plus value à long terme, taxée au taux de 27 %, de sorte que l'indemnité nette d'expropriation revenant finalement à l'expropriée, après déduction de cette imposition, ne compense pas le préjudice économique établi ; qu'en décidant le contraire, la Cour d'appel a violé l'article L 13-13 du Code de l'expropriation.

7°) ALORS QUE les travaux de drainage affectant la consistance d'une parcelle agricole et ayant une influence sur sa valeur doivent être pris en compte dès lors qu'ils sont postérieurs à la date de l'ordonnance d'expropriation à laquelle la consistance des biens expropriés doit être appréciée ; qu'en écartant toute indemnisation des travaux de drainage du seul fait que le devis concernant ces travaux était postérieur à la date de référence, soit le 11 juillet 2007, tandis que l'ordonnance d'expropriation était intervenue le 15 juillet 2008, la Cour d'appel a violé l'article L 13-14 du Code de l'expropriation.

8°) ALORS QU'en se contentant de relever, pour exclure toute indemnisation des travaux de drainage, que la facture de l'entreprise LANDAIS ne permettait pas de vérifier que les travaux de drainage entrepris concernaient les parcelles expropriées sans même rapprocher cette facture du devis de cette même entreprise en date du 16 octobre 2007 ainsi que du plan de drainage concernant tous deux les parcelles expropriées, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles L 13-13 et L 13-14 du Code de l'expropriation.

Décision Antérieure

- Cour d'appel Rennes Chambre des expropriations du 30 avril 2010

La rédaction JurisData vous signale :
Législation :

- C. expr., art. L. 13-15

Note de la Rédaction :

Critère(s) de sélection : décision très motivée

Abstract

- Propriété, propriété individuelle, expropriation, fixation des indemnités, pouvoirs du juge, appréciation souveraine de la méthode d'évaluation la plus appropriée, possibilité de prendre en compte la méthode d'évaluation prévue par un protocole régional d'indemnisation des exploitants agricoles, absence de force obligatoire de la méthode d'évaluation prévue par le protocole régional d'indemnisation.