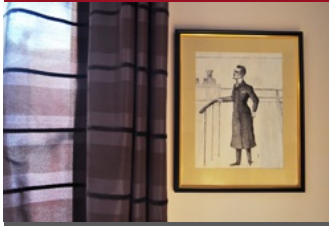


NOTRE CABINET

COMPÉTENCES

ACTUALITÉS

INFOS PRATIQUES



- » 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

**SITUATION PRIVILÉGIÉE DE TERRAINS**

Cour de cassation

Chambre civile 3

10 Mai 2011

Rejet

N° 10-15.262  
Inédit

Société d'Équipement de la région Montpellieraine

M Tourrier; M Tourrier; le Haut Commissaire du gouvernement de l'Hérault

Classement : Inédit

Contentieux Judiciaire

M. Cachelot (conseiller doyen faisant fonction de président), Président  
SCP Lyon-Caen et Thiriez, SCP Nicolaÿ, de Lanouvelle et Hannotin, Avocat

REPUBLIQUE FRANCAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :  
Donne acte à la société SERM du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre le  
commissaire du Gouvernement du département de l'Hérault ;

Sur le deuxième moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant souverainement retenu, par motifs propres et adoptés, que les pièces produites  
par la SERM indiquant que l'ensemble des équipements de la ZAC Val de Croze était achevé au 25  
septembre 2003, ne démontraient ni que les travaux publics du Val de Croze avaient été réalisés  
dans les trois ans précédant l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, ni que la voirie  
spécifique du stade Yves du Manoir avait modifié la desserte de la voirie litigieuse dans les délais  
impartis par l'article L. 13-15-1, alinéa 2, du code de l'expropriation, la cour d'appel a légalement  
justifié sa décision ;

Sur le troisième moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant constaté, par motifs propres et adoptés, non critiqués par le pourvoi, qu'il  
ressortait du procès-verbal de transport sur les lieux que la parcelle expropriée était desservie  
sur sa partie amont par la rue du Pas de Loup et souverainement retenu, sans violer les textes  
visés par le moyen que les réseaux desservant cette parcelle, insuffisants pour qu'elle puisse être  
qualifiée de terrain à bâtir, lui conféraient une plus-value, la cour d'appel, choisissant les termes  
de référence qui lui sont apparus les meilleurs et les mieux appropriés en pratiquant une décote  
sur l'un d'entre eux pour tenir compte de la différence de zonage et en retenant parmi ces divers  
éléments un rapport amiable soumis à la libre discussion des parties, a, sans violer l'article 6 § 1  
de la Convention européenne des droits de l'homme, souverainement fixé le montant de  
l'indemnité due aux consorts Y... pour l'expropriation de leur parcelle, en tenant compte de sa  
situation privilégiée ;

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

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur le premier moyen qui ne serait pas de nature à  
permettre l'admission du pourvoi ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société SERM aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la société SERM, la condamne  
à payer aux consorts Y... la somme de 1 500 euros ;

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat aux Conseils pour la société SERM  
PREMIER MOYEN DE CASSATION

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir fixé à la somme de 44. 659 euros l'indemnité due par  
la SERM au profit des consorts Y... pour l'expropriation de la parcelle cadastrée PC 2, d'une  
superficie de 1. 323 m2, sise lieu-dit... à MONTPELLIER,  
statuant le Commissaire du gouvernement entendu en ses observations,  
alors que la chambre statue sur mémoires ; les parties et le commissaire du gouvernement  
peuvent toutefois développer les éléments de leurs mémoires ou conclusions ; qu'en se  
prononçant après avoir entendu, lors des débats, le Commissaire du gouvernement en ses  
observations, bien qu'elle ait déclaré irrecevables ses conclusions déposées hors du délai imparti  
par l'article R. 13-49 du code de l'expropriation, de sorte qu'il ne pouvait pas formuler

d'observations orales, la Cour d'appel a violé l'article R 13-52 du code de l'expropriation.

#### DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir fixé à la somme de 44. 659 euros l'indemnité due par la SERM au profit des consorts Y... pour l'expropriation de la parcelle cadastrée PC 2 d'une superficie de 1. 323 m2, sise lieu-dit... à MONTPELLIER,

Aux motifs 1°) sur les caractéristiques de l'emprise, qu'il s'agit d'une zone agricole à constructibilité extrêmement limitée, où seule est autorisée une construction ou une installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, ou à l'exploitation agricole, ainsi que les changements de destination des bâtiments agricoles identifiés ; que la parcelle litigieuse ne supportant ni bâti ni exploitation agricole à la date de référence, il est établi que le terrain est inconstructible et ce d'autant qu'il est situé pour partie en zone inondable du P. L. U, Aux motifs 2°) sur la qualification du terrain litigieux, qu'en l'absence de constructibilité à la date de référence, comme conséquence directe du zonage restrictif agricole, il ne peut s'agir d'un terrain à bâtir ainsi que l'a retenu le premier juge ; que cette première considération élargue considérablement le débat proposé par les parties, dès lors que l'expropriant insiste sur l'insuffisance des réseaux et que l'exproprié est amené à privilégier la comparaison avec des terrains à bâtir et la méthode par abattement sur terrain constructible et/ ou viabilisé ; qu'en effet, la discussion sur les dessertes et réseaux n'a d'intérêt que dans le cadre de la situation privilégiée dont se prévaut l'exproprié, et non pas dans le cadre d'une qualification de terrain à bâtir qui n'est pas revendiquée ; que dans ce cadre reprécisé, les éléments de desserte et les réseaux existants ne sont pas les seuls éléments de plus-value invoqués par l'exproprié à l'appui de la situation privilégiée,

Aux motifs 3°) sur la critique du jugement entrepris, que s'agissant de l'article L. 13-15-1 alinéa 2 du Code de l'expropriation, la Cour estime que les pièces 9 et 10 versées aux débats ne démontrent nullement que les travaux publics du Val de Croze aient été réalisés dans les trois ans précédant l'enquête préalable à la D. U. P, ou que la voirie spécifique du stade Yves du Manoir ait impacté la desserte de la voirie litigieuse, dans les délais impartis et au sens du texte susvisé ; qu'en effet, la ZAC Val de Croze a été créée en 1981, et la délibération versée au dossier ne fait qu'acter la réalisation du programme d'habitations et d'équipements publics, ce qui n'est pas assimilable à la démonstration de travaux publics entre octobre 2001 et octobre 2004 (ouverture de l'enquête), ou a fortiori d'un lien entre les changements de valeur intervenus et ces travaux ; que pour le stade Yves du Manoir, et sa voirie, les Y... affirment sans être commentés que leur parcelle est desservie par la rue Pas du Loup, la SERM n'hésitant pas dans un autre volet de son argumentation à décrire les inconvénients du stade en termes de valorisation foncière, en faisant appel à un expert de la FNAIM ; que là aussi, on ne discerne nullement, en toute hypothèse, l'impact de travaux relevant de l'article susvisé ou a fortiori la preuve d'un changement de valeur provoqués par les travaux du stade....

Alors d'une part, que quelle que soit la nature des biens, il ne pourra être tenu compte, même lorsqu'ils sont constatés par des actes de vente, des changements de valeur subis depuis la date de référence s'ils ont été provoqués par la réalisation dans les trois années précédant l'enquête publique, de travaux publics dans l'agglomération où est situé l'immeuble ; qu'en retenant, à l'appui de sa décision, que « les pièces 9 et 10 versées aux débats ne démontrent nullement que les travaux publics du Val de Croze aient été réalisés dans les trois ans précédant la présente enquête préalable à la D. U. P ? qu'en effet la ZAC Val de Croze a été créée en 1981 et la délibération versée au dossier ne fait qu'acter la réalisation du programme d'habitations et d'équipements publics, ce qui n'est pas assimilable à la démonstration de travaux publics entre octobre 2001 et octobre 2004 (ouverture de l'enquête) ou a fortiori d'un lien entre les changements de valeur intervenus et ces travaux », tandis que la délibération de la séance du conseil municipal du 29/ 10/ 03 relative à la ZAC de VAL DE CROZE, indique qu'« Aujourd'hui, le programme de logements est totalement réalisé. Le programme des équipements publics mis à la charge de l'aménagement est aussi achevé » et qu'« Une délibération du Conseil d'administration de l'Office d'aménagement construction Montpellier (ACM) en date du 25 septembre 2003 a constaté l'exécution du programme des équipements publics ? », sans rechercher, en cet état, si ces travaux n'avaient pas été réalisés, pour partie au moins, entre le mois d'octobre 2001 et le 25 septembre 2003, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L 13-15-1 alinéa 2 du code de l'expropriation, ensemble l'article L 13-13 du même code,

Et alors, d'autre part, que quelle que soit la nature des biens, il ne pourra être tenu compte, même lorsqu'ils sont constatés par des actes de vente, des changements de valeur subis depuis la date de référence s'ils ont été provoqués par la réalisation dans les trois années précédant l'enquête publique, de travaux publics dans l'agglomération où est situé l'immeuble ; qu'en retenant, à l'appui de sa décision, que « les pièces 9 et 10 versées aux débats ne démontrent nullement que ? la voirie spécifique du stade Yves du Manoir ait impacté la desserte de la voirie litigieuse, dans le délais impartis et au sens du texte susvisé ? que pour le stade Yves du Manoir et sa voirie, les Y... affirment sans être commentés que leur parcelle est desservie par la rue Pas du Loup, la SERM n'hésitant pas dans un autre volet de son argumentation à décrire les inconvénients du stade en termes de valorisation foncière, en faisant appel à un expert de la FNAIM ; que là aussi, on ne discerne nullement, en toute hypothèse, l'impact de travaux relevant de l'article susvisé ou a fortiori la preuve d'un changement de valeur provoqués par les travaux du stade.... », cependant qu'il lui incombait de rechercher, ainsi qu'elle y était invitée, si la voirie de desserte du stade YVES DU MANOIR, commune à la ZAC OVALIE, avait ou non été réalisée dans les trois années ayant précédé l'enquête publique, la Cour d'appel s'est déterminée à partir de motifs inopérants, privant ainsi derechef sa décision de base légale au regard de l'article L 13-15-1 alinéa 2 du code de l'expropriation, ensemble l'article L 13-13 du même code.

#### TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir fixé à la somme de 44. 659 euros l'indemnité due par la SERM au profit des consorts Y... pour l'expropriation de la parcelle cadastrée PC 2 d'une superficie de 1. 323 m2, sise lieu-dit... à MONTPELLIER,

Aux motifs 1°) sur la qualification du terrain litigieux, qu'en l'absence de constructibilité à la date de référence, comme conséquence directe du zonage restrictif agricole, il ne peut s'agir d'un terrain à bâtir ainsi que l'a retenu le premier juge ; que cette première considération élargue considérablement le débat proposé par les parties, dès lors que l'expropriant insiste sur l'insuffisance des réseaux et que l'exproprié est amené à privilégier la comparaison avec des terrains à bâtir et la méthode par abattement sur terrain constructible et/ ou viabilisé ; qu'en effet, la discussion sur les dessertes et réseaux n'a d'intérêt que dans le cadre de la situation privilégiée dont se prévaut l'exproprié, et non pas dans le cadre d'une qualification de terrain à bâtir qui n'est pas revendiquée ; que dans ce cadre reprécisé, les éléments de desserte et les réseaux existants ne sont pas les seuls éléments de plus-value invoqués par l'exproprié à l'appui de la situation privilégiée,

Et aux motifs, 2°) sur la valorisation, que la SERM estime tenir amplement compte de la situation de la parcelle dès lors qu'elle offre, alors que sa vocation est agricole, plus de dix fois le prix agricole observé en plaine littorale ; mais des éléments objectifs existent qui préexistent à la discussion sur les réseaux ; que tenant les écritures dépréciatives de la SERM sur ce volet, la Cour rappelle que l'Hérault est un des départements les plus attractifs de population nouvelle en France sur la période, avec le moteur que constitue Montpellier, capitale régionale ; qu'au sein de la Commune, la parcelle litigieuse est dans un site vallonné, bien exposé et campagnard, à proximité immédiate du centre ville (par l'avenue de Toulouse), du littoral, des zones commerciales et artisanales, de l'autoroute A9, en bordure de zones d'habitation ; que s'agissant d'une ville connaissant une très forte demande de logements, et donc une pression foncière, ne peut donc être sérieusement contesté le rapport VIGNOLLES, lorsqu'il expose, à tout le moins,

que le prix des terrains a pu croître de 158 % entre 2000 et 2006, pression qui se traduit aussi bien pour le terrain à bâtir que pour les terrains bénéficiant d'éléments de plus-value, même en zone agricole, et que leurs propriétaires refusent bien évidemment de négocier sur une base agricole ; que la seule localisation des terrains Y... induit donc une forte plus-value, sauf à vouloir ignorer la situation bien particulière du foncier montpellierain, au surplus et précisément jusqu'en avril 2008, date d'évaluation qui s'impose à la Cour ; et que ce n'est que secondairement que doit être examinée la question des dessertes et des réseaux, qui eux aussi confèrent une évidente plus-value, même s'ils ne suffisent pas à conférer la qualification de terrain à bâtir ; qu'ainsi, il n'est pas autrement constaté (page 9 du mémoire Y...) que pour une parcelle PC 150 très proche du lot Y..., bénéficiant des mêmes voies et réseaux que la PC n° 2, par la rue du Pas du Loup, la Société SERIGNAN ait pu attester (18. 09. 07) : « pour la réalisation de l'immeuble situé rue du Pas du Loup, et mitoyen avec la propriété Z..., ..., les branchements des réseaux égouts, assainissements, eau, etc ont été effectués à partir des réseaux déjà existants. Le branchement de l'électricité s'effectue également sur le transformateur existant rue de Bugarel » ; qu'aucune participation pour équipement public, en secteur d'aménagement d'ensemble, n'a été demandée au pétitionnaire ; que l'on ne saurait mieux établir l'évident élément de plus-value supplémentaire que constituent non seulement les réseaux existants (et qui ressortent de l'étude d'impact) mais utilisables de fait pour une opération de construction de petits collectifs, même si en droit leur insuffisance au regard de la zone de projet interdit la qualification de terrain à bâtir ; que la concordance et le faisceau d'éléments de plus-value ne permettent donc pas de limiter à 11 ?/ m2 le prix du terrain, sur la seule foi d'une mutation CRUSE portant sur 28. 000 m2 (sans autre précision), ou d'une mutation FEUERSTEIN à Lattes en octobre 2008 portant sur ? 229 m2 ; que s'agissant du jugement ALIBERT-QRAS (24. 10. 07), il s'agit de terres au Pont Trinquat à Lattes, pour lesquelles il était offert 2, 5 ?/ m2 ; que la Cour ne discerne pas comment transposer ce jugement à l'espèce, puisque la SERM elle-même offre 11 ?/ m2 spontanément, soit 4 fois plus ? ; que l'arrêt GIBELY est certes précieux, son examen révélant tout de même que l'évaluation à 10 ?/ m2 date de 2003, soit 5 ans avant la date d'évaluation qui s'impose à la Cour, avec la pression sur les prix qui existait sur la période et qui a été retenue supra ; qu'en définitive, les termes de référence de l'expropriant à l'appui de son recours sont bien tenus, sauf à accorder aux travaux du Sénat une conséquence en termes de valorisation, alors même que le pouvoir législatif a pour souci légitime de permettre les opérations publiques au moindre coût pour les finances des collectivités locales, ce qui ne participe nullement de la mission du Juge de l'expropriation ; que, de même, le Juge de l'expropriation ne saurait envisager qu'avec la plus extrême prudence la discussion portant sur le caractère bénéficiaire ou déficitaire l'opération comme la ZAC Ovalie, sa seule mission consistant à accorder une juste indemnité de dépossession ; que s'agissant des termes de référence de l'exproprié, la Cour a pris soin de prudemment écarter tout ce qui concerne des terrains à bâtir, ou constructibles et non viabilisés ; que si la décision Z... ne constitue pas en l'état du pourvoi un terme de référence, il n'en demeure pas moins que le débat soumis à la Cour était quasi-strictement le même ; que la Cour s'est attachée, dans un contexte très particulier où le marché de gré à gré entre particuliers est quasi-inexistant, à déterminer une valorisation haute d'un terrain non viabilisé dans un secteur proche ; que la mutation VACQUIER/ PARC DES HIRONDELLES (25. 07. 07) concerne certes " une zone AU plus proche de l'urbanisation existante et mieux équipée " (cf. : conclusions SERM sur ce volet), pour un site plus proche du centre ville ; mais que les particuliers ayant contracté ont convenu d'un prix du terrain non viabilisé de 571. 000 ?, soit 49, 94 ?/ m2 ; que la Cour considère que ce prix convenu en juillet 2007 constitue une borne haute d'une valorisation d'un terrain non viabilisé dans un secteur proche, qui doit bien évidemment subir une décote tenant la différence de zonage ; qu'entre la valorisation proposée qui constitue une limite basse (11 ?) et cette valorisation haute, la Cour estime que la valorisation à 30 ?/ m2 prend en compte le temps écoulé (notamment depuis l'arrêt GIBELY), le zonage à la date de référence mais aussi le faisceau d'éléments de plus-value sur lequel il a été ci-dessus motivé, alors, d'une part, qu'en retenant, à l'appui de sa décision, que « ne peut ? être sérieusement contesté le rapport VIGNOLLES, lorsqu'il expose, à tout le moins, que le prix des terrains a pu croître de 158 % entre 2000 et 2006, pression qui se traduit aussi bien pour le terrain à bâtir que pour les terrains bénéficiant d'éléments de plus-value, même en zone agricole », la Cour d'appel, qui s'est ainsi prononcée en considération d'un rapport non contradictoire, établi à la demande d'autres expropriés, à partir de pièces qui n'étaient pas versées aux débats, a méconnu le principe de l'égalité des armes, violant l'article 6-1 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, alors, d'autre part, qu'en tenant pour constant que la parcelle expropriée aurait été desservie par une voie d'accès, sans mettre en évidence que tel aurait effectivement été le cas, ce qui était contesté, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L 13-13 du code de l'expropriation, alors, de troisième part, qu'en retenant « l'évident élément de plus-value supplémentaire que constituent ? les réseaux existants ? utilisables de fait pour une opération de construction de petits collectifs, même si en droit leur insuffisance au regard de la zone de projet interdit la qualification de terrain à bâtir », cependant que si les réseaux ne pouvaient pas être pris en considération « en droit », ils ne pouvaient pas l'être « de fait », la Cour d'appel a violé les articles 12 alinéa 1° du code de procédure civile et L 13-13 du code de l'expropriation, alors, de quatrième part qu'en estimant que la parcelle considérée bénéficiait d'une situation privilégiée, facteur de plus value, après avoir constaté que le terrain était non seulement inconstructible mais également « situé pour partie en zone inondable du PLU », la Cour d'appel a violé l'article L 13-13 du code de l'expropriation, Et alors, enfin, que les terrains qui, à la date de référence, ne satisfont pas aux deux conditions requises par l'article L 13-15 II du code de l'expropriation pour pouvoir appeler la qualification de terrain à bâtir sont évalués en fonction de leur seul usage effectif, conformément à l'article L 13-15 I ; que la valeur du terrain à bâtir ne peut pas servir à déterminer celle du terrain qui ne mérite pas cette qualification, qui doit être évalué en fonction de son usage effectif ; qu'en évaluant une parcelle ne méritant pas la qualification de terrain à bâtir à partir d'une référence tirée d'une parcelle de terrain à bâtir, sauf à pratiquer une « décote tenant à la différence de zonage », la Cour d'appel a violé l'article L 13-15 du code de l'expropriation.

---

Décision Antérieure

\*\* Cour d'appel MONTPELLIER du 19 janvier 2010

[Annuaire](#) | [Referencement](#) | [Echanges de liens](#)

