

Cour d'appel, Amiens, Chambre des expropriations, 16 Novembre 2017 – n° 16/03961

Cour d'appel

Amiens
Chambre des expropriations

16 Novembre 2017
Numéro : 16/03961

X / Y

Contentieux Judiciaire

ARRET N°
DU
16 Novembre 2017

16/03961

Etablissement Public CENTRE HOSPITALIER DE LAON

C/

Corinne L. épouse G., MONSIEUR LE DIRECTEUR DEPARTEMENTAL DES FINANCES PUBLIQUES DE L' AISNE

COUR D'APPEL D'AMIENS

CHAMBRE DES EXPROPRIATIONS

JUGEMENT DU JUGE DES EXPROPRIATIONS DU DEPARTEMENT DE L' AISNE EN DATE DU 13 juillet 2016

APPELANT :

Etablissement Public CENTRE HOSPITALIER DE LAON

[...]

[...]

Représentant : Me Isabelle C., avocat au barreau de PARIS - Représentant : Me Hervé S.-B., avocat au barreau d'AMIENS

INTIME :

Madame Corinne L. épouse G.

[...]

[...]

Représentant : Me Isabelle DE B., avocat au barreau D'ANGERS

MONSIEUR LE DIRECTEUR DEPARTEMENTAL DES FINANCES PUBLIQUES DE L' AISNE

[...]

[...]

EN PRESENCE DE : Eric O.

faisant fonction de commissaire du gouvernement par délégation de M. le directeur des Services Fiscaux de l' Aisne

DEBATS : A l'audience publique de la Chambre des Expropriations tenue à la Cour d'Appel d'AMIENS le 13 Septembre 2017, ont été entendus :

Monsieur COULANGE, en son rapport,

Maître C. et Maître Isabelle de B., représentant les parties en leurs explications à l'appui de leurs mémoires respectifs régulièrement notifiés,

Monsieur le Commissaire du Gouvernement en ses conclusions et observations.

COMPOSITION DE LA COUR LORS DES DEBATS ET DU DELIBERE :

Monsieur COULANGE, Président de la Chambre des Expropriations,

Monsieur MAIMONE et Madame LIBERGE, Conseillers à la Cour, désignés par ordonnance de Monsieur le Premier Président en date du 22 juin 2017,

Qui en a délibéré conformément à la loi et renvoyé l'affaire à l'audience du 16 Novembre 2017 pour prononcer arrêt et indiqué aux parties que l'arrêt serait rendu par mise à disposition de la copie au Greffe.

Madame PILVOIX, Greffier.

ARRET

Mme Corinne L. épouse G. était nue-proprétaire d'une parcelle de terre sise à [...]section BL n° 79 d'une contenance de 6 hectares 10 ares et 50 centiares. M. Roger L., son père, décédé le 12 septembre 2014, en était l'usufruitier.

Le Centre hospitalier de LAON a souhaité implanter sur cette parcelle une hélistation pour l'hélicoptère sanitaire de l'Aisne et des locaux destinés aux services d'urgence, Centre 15, SAMU et SMUR.

Par arrêté du 16 novembre 2004, le Préfet de l'Aisne a déclaré d'utilité publique ce projet et a déclaré cessible au profit du Centre hospitalier la parcelle en question.

L'ordonnance d'expropriation a été prononcée le 14 janvier 2005.

Suivant jugement rendu le 16 septembre 2005, le juge de l'expropriation du département de l'Aisne a fixé à la somme totale de 335 775 € le montant des indemnités devant revenir aux expropriés mais par arrêt du 21 décembre 2006, la Cour d'appel de céans a réformé le jugement entrepris et les indemnités ont été ramenées à la somme totale de 41 964,55 €.

Les expropriés refusant de percevoir l'indemnité d'expropriation, cette somme a été consignée à la Caisse des dépôts et Consignations par le Centre hospitalier, la consignation valant paiement.

Le Centre hospitalier a pris possession du terrain en vue de la réalisation du projet d'utilité publique.

Sur le recours engagé devant la juridiction administrative par les consorts L., le Tribunal administratif d'AMIENS a, par jugement rendu le 24 février 2009, rejeté leur requête mais sur l'appel interjeté par les consorts L. la Cour d'appel administrative de DOUAI, par arrêt du 19 juillet 2011, a infirmé le jugement et annulé l'arrêté préfectoral déclaratif d'utilité publique du 16 novembre 2004.

Par arrêt du 19 juin 2012, rectifié le 12 février 2013 la Cour de cassation, statuant sur le pourvoi formé par les consorts L., a annulé l'ordonnance d'expropriation pour absence de base légale constatant que l'arrêté déclaratif d'utilité publique avait été annulé.

Entretemps par arrêté du 19 décembre 2011, le Préfet de l'Aisne a déclaré d'utilité publique le projet du Centre hospitalier de LAON de création d'une hélistation et de locaux et installations destinés aux services d'urgence, centre 15, SAMU et SMUR puis a déclaré à nouveau cessible la parcelle BL n° 79.

Le Tribunal Administratif d'AMIENS a annulé cet arrêté par jugement du 21 janvier 2014 mais sur l'appel interjeté par le Centre hospitalier, la Cour d'appel administrative de DOUAI, par arrêt rendu le 10 décembre 2015, a annulé le jugement précité et confirmé la légalité de l'arrêté du 19 décembre 2011.

Le juge de l'expropriation du Département de l'Aisne, saisi d'une demande de réparation des préjudices causés par l'expropriation irrégulière a, par jugement rendu le 24 juin 2014, ordonné le sursis à statuer sur toutes les demandes jusqu'à ce que soit rendue une décision définitive par la juridiction administrative sur l'arrêté du Préfet de l'Aisne du 19 décembre 2011 et a retiré l'affaire du rôle des affaires en cours.

Par mémoire du 18 février 2016, Mme Corinne L. épouse G. a fait rétablir l'affaire au rôle et, par jugement rendu le 13 juillet 2016, le juge de l'expropriation du département de l'Aisne a :

- rejeté l'exception d'irrecevabilité.
- condamné le Centre hospitalier de LAON au paiement de la somme totale de 180 625 € de laquelle sera déduite la somme de 41 964,55 € demeurée consignée au profit de Mme Corinne L. assortie des intérêts échus depuis son versement.
- condamné le Centre hospitalier de LAON au paiement de la somme totale de 2 000 € en réparation du préjudice moral subi par Mme Corinne L..
- dit que les condamnations prononcées à l'encontre du Centre hospitalier de LAON porteront intérêts à compter de la notification du présent jugement.
- ordonné la capitalisation des intérêts.
- ordonné l'exécution provisoire de la décision pour un montant de 44 000 €.
- condamné le Centre hospitalier de LAON au paiement d'une indemnité de 1 500 € sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure civile.

- rejeté toute autre demande.
- mis les dépens à la charge du Centre hospitalier de LAON.

Par conclusions d'appel en date du 10 août 2016, le Centre hospitalier de LAON a interjeté appel de cette décision. Il demande à la Cour d'infirmer le jugement déferé et de condamner Mme Corinne L. épouse G. à lui verser la somme de 5 000 € en application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile et à supporter les dépens.

A l'appui de son recours, il fait valoir :

- que la demande de défaut de constat de base légale présentée par l'appelante est irrecevable, la base légale de l'ordonnance d'expropriation étant constituée par l'arrêté du 19 décembre 2011.
- que subsidiairement le Centre hospitalier est bien bénéficiaire d'une nouvelle ordonnance d'expropriation puisqu'un nouvel arrêté de cessibilité a été pris par le Préfet de l'Aisne le 30 novembre 2016 et que le juge de l'expropriation a rendu le 8 décembre 2016 une nouvelle ordonnance d'expropriation concernant la parcelle litigieuse.
- que très subsidiairement sur l'impossibilité de restituer la parcelle expropriée, les valeurs retenues par le juge de l'expropriation sont excessives.
- que le préjudice moral ne peut être accordé puisque la procédure d'expropriation n'a pas été irrégulière.
- que les demandes incidentes de Mme L. épouse G. sur la valeur de son terrain sont exorbitantes et ne peuvent qu'être rejetées.

Par conclusions récapitulatives en date du 6 septembre 2017, Mme Corinne L. épouse G. conclut à l'irrecevabilité des conclusions récapitulatives et en réplique du Centre hospitalier et des conclusions du Commissaire du Gouvernement.

Au fond elle demande la confirmation du jugement entrepris sauf en ce qui concerne le montant de l'indemnité fixée en réparation de son préjudice du fait de l'impossibilité de restitution de la parcelle.

Elle sollicite l'attribution de la somme de 700 040 € de laquelle sera déduite l'indemnité de dépossession consignée pour un montant de 37 240,50 € et subsidiairement de la somme de 180 625 €.

Elle demande à la Cour de condamner le Centre hospitalier à lui verser la somme de 5 000 € en application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile et à supporter les dépens.

Elle soutient :

- que les conclusions et pièces notifiées tardivement doivent être déclarées irrecevables ainsi que les demandes qui s'y rattachent.
- que le premier juge a retenu la recevabilité de son action.
- que la demande de régularisation formée par le Centre hospitalier doit être rejetée.
- qu'une indemnité correspondant à la valeur actuelle de la parcelle doit lui être versée.
- que le juge de l'expropriation a pris en considération les restrictions imposées en matière de constructions par l'article 1AU du PLU pour le secteur considéré.
- que les éléments de comparaison retenus sont pertinents.
- que l'existence d'un préjudice moral est justifié.
- que de nouveaux éléments de comparaison conduisent à majorer la demande indemnitaire.

Le Commissaire du Gouvernement, qui a déposé ses conclusions le 1er septembre 2017, rappelle que dans l'hypothèse d'une expropriation irrégulière, l'action de l'exproprié se résout en dommages-intérêts et propose l'indemnisation de Mme L. épouse G. à hauteur de 129 740 € compte tenu de la nature du terrain.

MOTIFS DE LA DECISION

1) Sur la recevabilité

Attendu que les conclusions et pièces communiquées par le Centre Hospitalier de LAON et par le Commissaire du Gouvernement doivent être admises aux débats dans la mesure où en raison des décisions rendues, les parties se sont trouvées dans l'impossibilité de produire ces conclusions et pièces dans les délais de l'article R 311-26 du Code de l'expropriation ;

Attendu que selon le Centre Hospitalier de LAON, la demande de Mme L. est irrecevable du seul fait que la décision de la Cour administrative d'appel du 10 décembre 2015 a rétabli l'arrêté du 19 décembre 2011 dans l'ordonnancement juridique et que la base légale de l'ordonnance d'expropriation est dorénavant constituée par cet autre arrêté du Préfet de l'Aisne ;

Mais attendu qu'ainsi que l'a justement relevé le premier juge, il ne peut être considéré que l'arrêté préfectoral du 19 décembre 2011, même repris dans le délai de six mois à compter de la décision de la Cour administrative d'appel et sur invitation de celle-ci, peut se substituer à celui rendu autrefois, définitivement annulé et ayant constitué la base légale de l'ordonnance d'expropriation elle-même annulée par la Cour de cassation et qui de surcroît lui est antérieure ;

Que le fait que ces deux décisions administratives concernent les mêmes personnes et portent sur le même immeuble est sans effet sur la portée d'une telle annulation ;

Que c'est donc à bon droit que le juge de l'expropriation du département de l'Aisne a rejeté l'exception d'irrecevabilité soulevée ;

2) Sur le caractère irrégulier de la dépossession

Attendu que Mme L. épouse G. demande que soit réparé le préjudice né du transfert de propriété et la prise de possession qui a suivi, devenus irréguliers ;

Qu'en effet l'ordonnance d'expropriation rendue le 14 janvier 2005 a été annulée par arrêt de la Cour de cassation du 19 juin 2012 rectifié le 12 février 2013, pour absence de base légale constatant que l'arrêté déclaratif d'utilité publique avait été lui-même annulé ;

Que le fait qu'un nouvel arrêté de déclaration d'utilité publique ait été pris le 19 décembre 2011 dont la légalité a été confirmée par arrêt de la Cour d'appel administrative du 10 décembre 2015 et que par la suite une nouvelle ordonnance d'expropriation ait été rendue en cours de procédure le 8 décembre 2016 ne change rien à la situation de dépossession irrégulière dont a été victime Mme L. épouse G. ;

Que cette situation de dépossession irrégulière a donc perduré entre le mois de janvier 2005 et la signification de la nouvelle ordonnance d'expropriation intervenue à la fin d'année 2016 ;

Qu'il résulte de cette situation une atteinte grave et irrégulière au droit de propriété pour laquelle Mme L. épouse G. est fondée à obtenir réparation ;

3) Sur le montant des préjudices subis

Attendu qu'il est constant que la parcelle expropriée, objet du litige, cadastrée section BL n° 79 a, depuis sa prise de possession par le Centre hospitalier de LAON été construite et aménagée dans un but d'intérêt général et qu'elle comporte désormais les trois bâtiments du Centre 15, du SAMU et du SMUR, une voie d'accès, un espace de stationnement et une piste d'hélistation ;

Que les parties s'accordent sur le fait qu'elle ne peut être restituée à Mme L. épouse G. du fait de son occupation ;
Que d'ailleurs la prise en compte de l'intérêt général ne permet pas de concevoir une telle restitution ;

Attendu que l'indemnité devant revenir à Mme L. épouse G. doit correspondre à la valeur actuelle de la parcelle en fonction de la qualification qui doit lui être donnée sous déduction de l'indemnité de dépossession déjà allouée ;

Attendu qu'il convient de faire application pour une partie de la parcelle de l'article 1 AU 6-6.1 du plan local d'urbanisme de la Commune de LAON approuvé le 26 septembre 2011 qui précise qu'aucune construction ne peut être édiflée à moins de 75 mètres de l'axe de la route départementale RD.1044 sauf application de l'article L.111-1.4 du Code de l'urbanisme ;

Que s'agissant du surplus de la parcelle, celle-ci bénéficie selon Mme L. épouse G. d'une plus value notamment parce qu'elle a été viabilisée et qu'elle est désormais desservie en réseaux d'électricité, d'eau potable et de gaz du fait de l'installation de l'hélistation ;

Attendu que Mme L. épouse G. fait référence à diverses ventes de terrains à bâtir réalisées dans le faubourg de Semilly pour un prix moyen de 57,72 € le m² et de terrains de même nature dépourvus de compteurs d'eau et d'électricité évalués au prix de 38,50 € le m² ;

Que Mme L. épouse G. qui a formé appel incident aux fins de voir augmenter les sommes accordées par le juge de l'expropriation a produit de nouveaux éléments de comparaison ;

Qu'en ce qui concerne la partie inconstructible, elle évoque sur la base de publications de ' la propriété privée rurale ' une valeur de 2 € le m² soit pour cette parcelle de 22 000 m² une valeur de 44 000 € ;

Que pour la valeur de la parcelle située à plus de 75 mètres de la [...], Mme L. épouse G. produit un acte de vente en date du 2 mars 2004 passé par la SEDA avec l'Etat pour une parcelle cadastrée BP n° 165 pour une surface de 4 516 m² au prix de 75 864,73 € soit 16,50 € le m² ;

Qu'elle demande à la Cour en considération de ce nouveau terme de comparaison de fixer la valeur vénale de la partie constructible sur une surface de 39 050 m², au prix de 16,80 € le m², soit pour cette partie une somme de 656 040 € ;

Mais attendu qu'il n'est pas contesté que la parcelle litigieuse est située dans la zone 1AUs du plan local d'urbanisme ;

Que selon ce plan local (titre I), les zones AU sont des zones à urbaniser et concernent des terrains destinés à être urbanisés et non équipés ;

Que la zone 1AU comprend le secteur AUs ;

Que le titre III article 1 AU.1-1.3 précise que sont interdites dans le secteur 1AUs les constructions de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article 1AU.2 lequel s'il envisage entre autres les constructions individuelles à usage d'habitation (à condition qu'elle fassent partie d'une opération d'ensemble (lotissement, groupe d'habitations, ZAC) les commerces, bureaux, services, petites unités artisanales sous conditions, en exclut néanmoins strictement le secteur 1AUs exclusivement réservé à l'implantation de l'hélistation sanitaire et des infrastructures logistiques subséquentes ;

Que Mme L. épouse G. fait état de ventes intervenues certes dans un périmètre proche de la parcelle dont elle a été dépossédée mais pour lesquelles le plan local d'urbanisme ne prévoit pas d'interdiction ou de restrictions particulières ;

Que les références produites par Mme L. épouse G. doivent par conséquent être écartées ;

Attendu qu'il ressort des propres conclusions du commissaire du Gouvernement que l'évaluation de France Domaine du 16 octobre 2013 pour 991 000 € concernait l'ensemble immobilier comprenant des bureaux, des

logements, des entrepôts et un garage pour hélicoptère ne peut servir de repère pour établir un prix au mètre carré;

Qu'il est proposé par celui-ci de retenir un prix de 0,56 € le m² pour la partie inconstructible de la parcelle litigieuse et de 3 € le m² pour la partie constructible;

Mais attendu que le premier juge a justement évalué le préjudice subi par Mme L. à partir du prix de vente des terrains non bâtis situés en zone à urbaniser dans les agglomérations du secteur de LAON et d'une surface comprise entre 10 ares et 100 hectares soit 4,31 € le m² (pour 39 050 m²) et pour la partie de la parcelle proche de la route RD 1044 à partir du prix de vente moyen durant les dernières années des terrains non bâtis d'une surface comprise entre 10 ares à 100 hectares dans l'agglomération de LAON soit 0,56 € le m² (pour 22 000 m²) soit une somme totale de 180 625,50 € de laquelle ont été déduits les montants déjà alloués au titre de l'indemnité de dépossession et de ses accessoires;

Attendu qu'il ne peut être nié que Mme L. épouse G. a subi également du fait de la dépossession irrégulière de parcelles de terre à caractère familial un préjudice moral exactement apprécié par le premier juge;

Qu'il y a lieu en conséquence de confirmer en toutes ses dispositions le jugement rendu le 13 juillet 2016 par le juge de l'expropriation du Département de l'Aisne;

Attendu que pour les raisons exposées ci-dessus les parties seront déboutées de toutes demandes plus amples ou contraires;

Attendu qu'aucune considération liée à l'équité ou à la situation économique des parties ne commande que soit attribuée à quiconque une indemnité fondée sur l'article 700 du Code de Procédure Civile;

Attendu que les dépens d'appel seront supportés par le Centre Hospitalier de LAON, autorité expropriante;

PAR CES MOTIFS,

La Cour, statuant publiquement, par arrêt contradictoire, rendu en dernier ressort,

DECLARE recevables et admises aux débats les conclusions et pièces déposées le 1er mars 2017 et le 29 août 2017 par le Centre Hospitalier de LAON et par le Commissaire du Gouvernement;

CONFIRME en toutes ses dispositions le jugement rendu le 13 juillet 2016 par le juge de l'expropriation du Département de l'Aisne;

Y ajoutant,

DEBOUTE les parties de toutes demandes plus amples ou contraires.

REJETTE les demandes présentées sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile;

LAISSE les dépens d'appel à la charge du Centre Hospitalier de LAON.

A l'audience du 16 Novembre 2017 l'arrêt a été rendu par mise à disposition au Greffe et la minute a été signée par Monsieur COULANGE, Président, et Madame PILVOIX, Greffier.

Le Greffier, Le Président,

Décision(s) antérieure(s)

⚡ 13 Juillet 2016

© LexisNexis SA