

Cour d'appel de Lyon, 1re chambre civile b, 26 mars 2024, n° 21/09369

Chronologie de l'affaire

TGI Lyon 6 décembre 2021	>	CA Lyon Infirmation partielle 26 mars 2024
-----------------------------	---	---

Sur la décision

Référence : **CA Lyon, 1re ch. civ. b, 26 mars 2024, n° 21/09369**

Juridiction : Cour d'appel de Lyon

Numéro(s) : 21/09369

Importance : Inédit

Décision précédente : **Tribunal judiciaire de Lyon, EXPRO, 5 décembre 2021, N° 20/00041**

Dispositif : Autre

Date de dernière mise à jour : 31 mars 2024

Lire la décision sur le site de la juridiction

Sur les parties

Avocat(s) :

 Bertrand DE BELVAL  Laurent JACQUES

Cabinet(s) :

 LEGA-CITE

Texte intégral

N° RG 21/09369 – N° Portalis DBVX-V-B7F-OA3C

ARRET DU 26 Mars 2024

— -----

APPELANTE :

Communauté METROPOLE DE [Localité 27]

La METROPOLE DE [Localité 27]

C/

[Adresse 6]

[J] [D]

[Adresse 6]

— -----

Représentée par M^e Laurent JACQUES de la SELAS LEGA-CITE, avocat au barreau de LYON, toque : 502

APPEL D'UNE DECISION DU :

INTIME :

Juge de l'expropriation de LYON

M. [J] [D]

du 06 Décembre 2021

[Adresse 3]

RG : 20/00041

[Adresse 3]

COUR D'APPEL DE LYON

Représenté par M^e Bertrand DE BELVAL de la SELARL DE BELVAL, avocat au barreau de LYON, toque : 654

1ère CHAMBRE CIVILE- EXPROPRIATIONS

En présence de :

Monsieur [M] [V]

représentant Monsieur le Directeur Régional des
Finances Publiques du département du [Localité 28]

Commissaire du gouvernement

[Adresse 25]

[Adresse 25]

[Adresse 25]

Date des plaidoiries tenues en audience publique :
11 Décembre 2023

Date de mise à disposition : 19 Mars 2024 prorogée au
26 Mars 2024, les avocats dûment avisés conformément
à l'article 450 dernier alinéa du code de procédure
civile

COMPOSITION DE LA COUR LORS DES DEBATS ET
DU DELIBERE :

M. Olivier GOURSAUD, Président

M^{me} Stéphanie LEMOINE, Conseiller

M^{me} Bénédicte LECHARNY, Conseiller

désignés conformément à l'article L 211-1 du Code de
l'expropriation, assistés pendant les débats de Elsa
SANCHEZ, greffier

A l'audience, un des membres de la cour a fait le
rapport, conformément à l'article 804 du code de
procédure civile.

ARRET : Contradictoire

Prononcé publiquement par mise à disposition au
greffe de la cour d'appel, les parties en ayant été
préalablement avisées dans les conditions prévues à
l'article 450 alinéa 2 du code de procédure civile ;

Signé par Olivier GOURSAUD, président, et par Elsa
SANCHEZ, greffier, auquel la minute a été remise par le
magistrat signataire.

'''

EXPOSE DU LITIGE

Le 13 octobre 2020, la mairie de [Localité 29], puis, par
transmission, la métropole de [Localité 27], ont reçu
une déclaration d'aliéner d'un bien appartenant à M.
[D].

Aux termes de cette DIA, M. [D] a déclaré aliéner une
maison et son terrain de 2817 m², situés [Adresse 3],
parcelle cadastrée section [Cadastré 17] au prix de
680 000 euros.

Par une décision du 30 novembre 2020, la métropole de
[Localité 27] a exercé le droit de préemption sur ces
biens et proposé un prix d'acquisition de
480 000 euros.

M. [D] a refusé le prix proposé par la métropole de
[Localité 27].

Cette dernière a saisi le juge de l'expropriation de Lyon
le 22 décembre 2020 aux fins de fixation de la valeur du
bien à la somme de 480 000 euros et de rejeter toutes
les demandes de M. [D].

Par jugement du 6 décembre 2021, le juge de
l'expropriation a fixé à 600 000 euros l'indemnité
totale de dépossession due par la métropole de [Localité
27] à M. [D] dans le cadre de l'opération d'expropriation
des biens, une maison et son terrain de 2817 m² situés
[Adresse 3], parcelle cadastrée section [Cadastré 17] et
condamné la métropole de [Localité 27] à payer à M. [D]
la somme de 2 000 euros sur le fondement de l'article
700 du code de procédure civile.

Par déclaration du 29 décembre 2021, la métropole de
[Localité 27] a relevé appel du jugement.

Par conclusions notifiées le 30 novembre 2023, la
métropole demande à la cour de :

— infirmer le jugement en ce qu'il a :

— fixé à 600.000 euros l'indemnité totale de
dépossession due par la métropole de [Localité 27] à M.
[D] dans le cadre de l'opération d'expropriation des
biens, une maison et son terrain de 2817 m² situés
[Adresse 3], parcelle cadastrée section [Cadastré 17];

— condamné la métropole de [Localité 27] à payer à M.
[D] la somme de 2 000 euros sur le fondement de
l'article 700 du code de procédure civile;

— condamné la métropole de [Localité 27] au paiement
des dépens de la présente procédure.

Et statuant à nouveau:

— rejeter l'ensemble des demandes de M. [D];

— fixer à 480 000 €, la valeur de la parcelle bâtie
cadastrée section [Cadastré 17] située au [Adresse 3];

— condamner M. [D] au paiement d'une somme de
1000 euros au titre de l'article 700 du code de
procédure civile;

— condamner M. [D] au paiement des entiers dépens en
application de l'article 699 du code de procédure civile.

Par conclusions notifiées le 4 décembre 2023, M. [D] demande à la cour de :

Avant dire droit,

— ordonner à la métropole de communiquer l'état des projets sur le [Adresse 21], tels qu'annoncés notamment dans le Progrès le 9/6/2021, et lors de la réunion d'information portant rénovation du quartier [Adresse 26] du 25 juin 2019,

— ordonner à la métropole de communiquer le document power point montré lors de la réunion publique du 16 novembre 2023 relativement à l'aménagement du quartier [Adresse 26],

sous astreinte de 100 euros jours par jour de retard,

Au fond :

— réformer le jugement et porter l'indemnité d'expropriation à la somme de 685 000 €,

Y ajoutant

— condamner la métropole de [Localité 27] à payer à M. [D] la somme de 50.000 € de dommages et intérêts complémentaires,

En tout état de cause,

à titre principal,

— fixer à 685.000 € l'indemnité d'expropriation,

— laisser un délai de 6 mois avec un séquestre limité à 15% jusqu'au départ des lieux, et dire n'y avoir lieu à astreinte en l'état,

— condamner la métropole à lui payer la somme de 50.000 € de dommages et intérêts pour le préjudice subi et la résistance abusive.

A titre subsidiaire,

— fixer l'indemnité d'éviction à une somme qui ne peut pas être inférieure à la somme de 685.000 €, montant raisonnablement nécessaire pour se reloger dans des conditions équivalentes,

— Y ajouter au titre de la privation du bénéfice de la cession bloquée depuis plusieurs années, et particulièrement pendant une durée de plusieurs mois, qui sont partie intégrante de l'expropriation, aux préjudices subis, la somme de 50.000 €.

En toute hypothèse,

— condamner la métropole de [Localité 27] à lui payer la somme de 7.500 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

— condamner la même aux dépens.

Par conclusions notifiées le 6 septembre 2023, le commissaire du gouvernement demande à la cour de:

— infirmer le jugement et de fixer le prix du bien préempté à la somme de 532 440 euros

A titre subsidiaire,

S'il est avéré qu'un projet de construction d'immeuble collectif est en projet,

— fixer le prix à la somme de 685 000 euros.

MOTIFS DE LA DECISION

1. Sur la demande de communication de pièces

M. [D] demande que la cour ordonne, avant dire droit, sous astreinte de 100 euros par jour de retard, la communication par la métropole de l'état des projets sur le [Adresse 21], en faisant valoir que la presse a relayé des informations selon lesquelles sont prévus des ouvrages englobant sa parcelle, notamment la construction d'immeubles d'habitation pour densifier le bâti dans cette zone.

Cependant, M. [D] produisant d'ores et déjà de nombreux éléments à l'appui de son argumentation, qui permettent d'informer la cour de façon suffisante, il convient de le débouter de cette demande.

2. Date de référence et réglementation d'urbanisme

Il est constant entre les parties que la date de référence du bien, qui correspond à la date à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes approuvant le PLU et délimitant la zone dans laquelle est situé le bien, doit être fixée, s'agissant du PLU H de la métropole de [Localité 27], au 18 juin 2019.

La parcelle, de 2817 m², est classée en zone Urm1d et affecté d'un emplacement réservé de voirie n°35 pour la création d'une voie nouvelle. La parcelle est également concernée par le plan de prévention des risques de la Vallée de la chimie, zone B7 SF, non constructible pour un bâtiment à destination d'habitation, pour environ 800 m².

En application des articles L. 322- 1 et L. 322-2 du code de l'expropriation, le bien doit être estimé à la date de la décision de première instance et le montant des indemnités fixé d'après la consistance des biens à la date du jugement statuant sur le prix des biens.

Enfin, il est constant que la propriété, qui est une maison d'habitation avec un jardin, est située sur la commune de [Localité 29], parcelle cadastrée [Cadastré 16] de 2817 m².

Selon le procès-verbal de transport, elle est située à 550 mètres du tramway T4 et du bus 60, au bord d'une voie très passante, en face d'un groupe d'immeubles. A l'entrée, il y a un portail métallique en très bon état, un

beau jardin bien entretenu, une allée goudronnée entourée de pelouse et gravillons et une maison construite en 1958, élevée en R+1 combles aménagés, soit 250 m² au total, chauffage central au gaz par chaudière murale de 10 ans, huisseries en bois, double vitrage et volets en bois.

Il n'est pas non plus contesté qu'il convient de retenir pour la maison une surface pondérée de 120 m², qu'elle est de bonne qualité de construction, avec un bon niveau général des prestations (chauffage, volets, toiture), un intérieur bien entretenu, ainsi qu'un vaste et beau terrain d'agrément avec des arbres anciens.

3. Sur la fixation du prix

M. [D] sollicite de fixer le prix du bien préempté à la somme de 685 000 euros. Il fait notamment valoir que:

— la métropole ne justifie pas la fixation de son prix à 480 000 euros,

— le tènement est évalué à 687 000 euros, par M. [S], expert judiciaire,

— les transactions voisines ne ressemblent pas au cas présent puisque ce n'est pas la maison qui intéresse la métropole mais sa surface foncière de plus de 2 800 m²,

— les trois ventes réalisées à proximité ont été préemptées par la métropole de sorte qu'il ne s'agit pas des prix du marché,

— la méthode par comparaison n'est pas pertinente,

— le coût pour se reloger dans des conditions équivalentes se situe entre 700 000 et 730.000 euros, en incluant les frais générés par une acquisition,

— la valorisation s'entend en prix promoteur, de sorte qu'il convient de se baser sur la surface foncière et les perspectives de promotion immobilière,

— le prix proposé par Nexity était une offre ferme,

— ce n'est pas la maison qui intéresse le promoteur mais la surface foncière, de plus de 2 800 m².

La métropole sollicite de fixer à la somme de 480 000 euros la valeur de la parcelle.

Elle fait notamment valoir que:

— le bien doit être évalué selon la méthode par comparaison,

— seul le prix de la valeur vénale du bien préempté doit être évalué par le juge en matière de préemption, sans que la somme nécessaire pour racheter un autre bien doive être prise en compte,

— la transaction du 30 novembre 2022 au pris de 755 000 euros invoquée par M. [D] ne peut être prise en compte, s'agissant d'une transaction postérieure au jugement,

— le rapport d'expertise de M. [S], qui n'est pas contradictoire, ne lui est pas opposable,

— l'expert utilise la méthode par la récupération foncière alors que celle-ci doit être utilisée pour les biens délabrés et peu applicable au cas d'espèce car elle repose sur un calcul de constructibilité effectué sur la base d'un projet d'un promoteur qui n'a pas abouti, pour lequel aucun permis de construire n'a été délivré et qui ne tient pas compte des contraintes d'urbanisme,

— la valorisation de la maison terrain intégré reflète les transactions antérieures, notamment la vente du [Adresse 4], sachant que cette dernière n'était pas affectée des contraintes de la parcelle litigieuse,

— la valorisation de la maison et du surplus du terrain, qui consiste à donner une valeur au terrain d'aisance pour distinguer la maison des autres biens pris en comparaison peut également être utilisée mais en gardant à l'esprit que le surplus du terrain est un terrain d'agrément non constructible, au montant de 67,5 euros/m², de sorte qu'il atteint un montant de (2 000 X 67,5) 135 000 euros, outre la maison, qui doit être valorisée à 316 440 euros, soit une offre de 480 000 euros,

— la valorisation par la charge foncière est surprenante car elle consiste à raisonner comme un promoteur, alors que le projet de la collectivité ne doit pas être pris en compte,

— la superficie constructible du terrain est très difficilement identifiable et la superficie de 1760 m² retenue par le commissaire du gouvernement est contestable,

— la parcelle de M. [D], située dans le zonage URm1d, n'est pas comparable aux transactions produites par le commissaire du gouvernement

Le commissaire du gouvernement sollicite de fixer le prix du bien préempté à la somme de 532 440 euros et à titre subsidiaire à celle de 680 000 euros. Il fait notamment valoir que:

— le terme de comparaison retenu par le jugement, soit la transaction du 29 mai 2019, qui est situé à proximité du bien et dispose d'un terrain d'une superficie comparable, est adapté, mais il ne convient pas d'arrondir la valeur de 4760 euros/m² à 5 000 euros, ce qui entraîne une surévaluation du bien,

— les 3 termes de comparaison invoqués par la métropole peuvent être pris en compte mais en valorisant en surplus 2 000 m² de terrain,

— l'analyse de la métropole de [Localité 27], tendant à limiter la méthode de la récupération foncière aux terrains comportant des bâtiments délabrés est erronée, puisque cette méthode s'applique en réalité au cas où le bâtiment a une valeur inférieure à la valeur du terrain, ce qui est le cas en l'espèce et justifie l'utilisation de cette méthode.

— la méthode dite du compte à rebours promoteur utilisée par l'expert de M. [D], qui consiste, à partir du prix prévisionnel de vente d'un programme, à reconstituer les différentes dépenses à engager pour déduire la valeur d'un terrain par soustraction, ne peut être retenue, car trop aléatoire, surtout en présence de termes de comparaison probants comme en l'espèce,

— cependant, la démolition de la maison afin de construire sur la parcelle un immeuble d'habitation a une incidence sur sa valeur vénale, qui doit être prise en compte pour tenir compte de l'existence d'un projet de construction, en utilisant la méthode de la charge foncière.

— la métropole a un projet urbain à court terme dans le quartier [Adresse 26] qui inclurait sa parcelle, de sorte que pour la valorisation, il faut prendre en compte la méthode par comparaison ainsi que la méthode de la charge foncière,

— par la méthode de la comparaison, en utilisant la valorisation maison intégrée et la valorisation de la maison et du surplus du terrain, en reprenant les termes proposés par la métropole, et en ajoutant les correctifs pour tenir compte du terrain, la valorisation est de 532 440 euros,

— par la méthode de la charge foncière, qui représente le rapport entre le prix du terrain et les droits à construire et peut être utilisée au regard de l'existence d'un projet immobilier, est utilisée en prenant en compte la non-constructibilité d'une partie du tènement, qui permet de retenir une constructibilité pour un bâtiment ayant une surface plancher estimée à 1760 m². Le prix obtenu avec cette méthode s'élève à 950 000 euros.

Réponse de la cour

S'agissant de la méthode à retenir pour procéder à la détermination du montant du prix, il y a lieu d'observer que la méthode dite par comparaison n'est pas pertinente, seul un terme sur les trois cités par la métropole et le commissaire du gouvernement étant comparables, puisque pour deux d'entre eux, les ventes du 4 octobre 2019 et du 26 juin 2020, situées [Adresse 1], la surface des terrains, respectivement de 394 m² et 484 m², est bien inférieure à celle de la parcelle de M. [D], de 2817 m².

De même, la méthode du compte à rebours ou bilan promoteur sur laquelle s'appuie l'expert mandaté par M. [D], qui consiste, à partir du prix prévisionnel de vente

d'un programme, à reconstituer les différentes dépenses à engager pour déduire la valeur d'un terrain ou d'un immeuble par soustraction, est trop aléatoire pour pouvoir être utilisée en l'absence de termes de comparaison probants et dépend pour partie de la marge bénéficiaire fixée par l'aménageur et des frais de commercialisation et de publicité, qui peuvent varier d'une opération à l'autre.

Cependant, la méthode d'évaluation utilisée devant dépendre de la destination du tènement, il y a lieu de prendre en compte son potentiel, c'est à dire la possibilité de démolir la maison afin d'y construire un immeuble d'habitation, compte tenu de l'existence du projet de la métropole de construction de 175 logements privés neufs sur le [Adresse 21], incluant la parcelle litigieuse et, en tout état de cause, du caractère constructible d'une partie du terrain.

Dans ce cas de figure, la valorisation par la méthode de la charge foncière, qui se définit comme la part que représente la valeur du terrain dans le prix de revient d'un m² de plancher construit, apparaît la plus adaptée.

Cette méthode n'entre pas en contradiction avec les dispositions de l'article L. 322-2 du code de l'expropriation, prévoyant que les biens sont estimés à la date de la décision de première instance puisqu'il est jugé que la méthode de récupération foncière peut être utilisée alors même que le bien exproprié est un immeuble bâti.

Ainsi que l'observe le commissaire du gouvernement, au regard du zonage Urm1D au PLU-H, il est possible de construire dans la bande principale jusqu'à une hauteur de 13 mètres, tout en tenant compte des retraits par rapport aux limites séparatives de 4 mètres et du coefficient de pleine terre d'au moins 25%.

Il en résulte que peut être estimée une constructibilité pour un bâtiment ayant une surface au sol de 735 m² s'élevant en R+2, avec a minima une surface plancher de 1760 m².

Or, il résulte des termes de comparaison des ventes de parcelles à destination de logements en VEFA situées à proximité du bien que:

— les parcelles [Cadastre 10] et [Cadastre 9] [Adresse 5], respectivement de 546 et de 481 m² ont été vendues le 30 juin 2020 aux prix de 750 000 et de 950 000 euros, afin de construire, après démolition des constructions existantes, d'un ensemble immobilier à usage d'habitation et de commerce, pour une surface plancher de 3 030 m²,

— le 18 avril 2019 et le 17 décembre 2018, ont été vendues, [Adresse 7]:

. la parcelle [Cadastre 11] de 562 m², en vue de la démolition du bâtiment,

. la parcelle [Cadastré 12] de 442 m², au prix de 250 000 euros, l'acquéreur ayant indiqué vouloir détruire le bien pour un programme immobilier,

. la parcelle [Cadastré 13] de 398 m², au prix de 280 000 euros,

. les parcelles [Cadastré 14] et [Cadastré 15] de 647 m² au prix de 360 000 euros,

— le 29 novembre 2019, ont été vendues, [Adresse 8]:

. la parcelle [Cadastré 23] de 561 m² au prix de 440 000 euros,

. la parcelle [Cadastré 24] de 530 m² au prix de 580 000 euros,

. la parcelle [Cadastré 22] de 1157 m² au prix de 650 000 euros

— le 28 février 2019, ont été vendues les parcelles [Cadastré 18], [Cadastré 19] et [Cadastré 20], [Adresse 2] de 3659 m² au prix de 1 800 000 euros.

L'ensemble des tènements comportaient des bâtiments, qui ont fait l'objet de destruction afin de permettre la construction de projets immobiliers, de sorte qu'ils sont pertinents en matière de comparaison des prix des surfaces planchers.

Ainsi, le prix moyen des ventes est de 540 euros/m² de surface de plancher, soit un prix pour le tènement litigieux de (1760 m² X 540) 950 400 euros.

M. [D] sollicitant que le prix soit fixé à la somme de 685 000 euros, il convient, par infirmation du jugement, de faire droit à sa demande.

4. Sur les autres demandes

En application de l'article L 213-4 du code de l'urbanisme, en matière de préemption, l'office du juge est de fixer un prix, à l'exclusion de toute indemnité accessoire.

En conséquence, il convient de déclarer irrecevable la demande de dommages-intérêts complémentaires formée par M. [D].

De même, doit être déclarée irrecevable sa demande de bénéficier d'un délai de 6 mois pour se reloger, cette condition étant différente de celle comprise dans la déclaration d'aliéner, que le juge, saisi du seul différend relatif à la fixation du prix, ne peut modifier.

Le jugement est confirmé en ses dispositions relatives aux dépens et à l'application de l'article 700 du code de procédure civile.

L'équité commande de faire application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile au profit de M. [D], en appel. La métropole de [Localité 27] est condamnée à lui payer à ce titre la somme de 3.000 €.

Les dépens d'appel sont à la charge de la métropole de [Localité 27] qui succombe.

PAR CES MOTIFS

LA COUR,

Confirme le jugement déféré, sauf en ce qu'il fixe à 600 000 euros l'indemnité totale de dépossession due par la métropole de [Localité 27] à M. [J] [D];

Statuant à nouveau et y ajoutant,

Fixe le prix du bien préempté situé [Adresse 3], parcelle cadastrée [Cadastré 17], à la somme de 685 000 euros;

Condamne la Métropole de [Localité 27] à payer à M. [J] [D], la somme de 3.000 € au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

Déboute les parties de toutes leurs autres demandes,

Condamne la métropole de [Localité 27] aux dépens de la procédure d'appel, et accorde aux avocats qui en ont fait la demande le bénéfice de l'article 699 du code de procédure civile.

La greffière, Le Président,