

Expropriation : La lente mais inexorable évolution des règles d'évaluation du tréfonds... !

Par arrêt de la Cour d'Appel de Paris du 29 juin 2017, le Cabinet Philippe LOUIS a enfin obtenu la modification des règles relatives à l'évaluation des tréfonds... sous réserve du pourvoi en cassation inscrit par la RATP.

En 1992 déjà, il sollicitait de la Cour d'Appel de PARIS la réalisation d'une nouvelle expertise eu égard à l'évolution des techniques avec mission de dire si la méthode « LASSALLE » datant de 1972 était ou non obsolète : Deux experts, Messieurs GUILLERMAIN et DEMANCHE avaient été désignés à cette fin et c'est sur la base de leur rapport qu'avaient été modifiées les règles habituelles d'évaluation.

Les techniques d'aménagement des sous-sols ayant encore fortement évolué ces dernières années, une nouvelle adaptation du barème applicable était nécessaire. Dans le cadre d'une instance devant le Juge de l'expropriation de la SEINE SAINT DENIS, il n'avait pas été fait droit à la demande d'expertise formée dans la décision du 11 juillet 2007 qui avait fixé la valeur du tréfonds d'un bien situé à SAINT DENIS toujours selon la « méthode GUILLERMAIN & DEMANCHE » :

La parcelle concernée avait une superficie de 2.232 m² et faisait l'objet d'un bail à construction. L'emprise s'exerçait à moins 10.30 mètres. Il était retenu arbitrairement une somme de 1.400 euros au titre de la dépréciation du surplus.

Par arrêt avant dire droit en date du 12 novembre 2009, la Cour d'Appel de PARIS, réformant le jugement de première instance, a ordonné une expertise et a désigné Monsieur PINCHON pour la réaliser.

Sous réserve de ce que décidera la Cour de Cassation, l'arrêt du 29 juin 2017 apporte diverses réponses aux problèmes posés :

1/ La RATP soutenait la déchéance du mémoire de l'exproprié qui n'avait pas respecté le délai de trois mois habituel pour conclure devant la Cour d'Appel.

Il est répondu : « Aucun texte n'impartit de nouveaux délais impératifs aux parties pour conclure après le dépôt du rapport de l'expert.

2/ A propos du rapport PINCHON, il est écrit : « la Cour ne rendant pas d'arrêt de règlement, il ne lui appartient pas de décider si la méthode préconisée par l'expert PINCHON doit remplacer dans tous les cas celle proposée par Messieurs GUILLERMAIN et DEMANCHE, mais seulement d'apprécier si elle est mieux adaptée à la situation du terrain des appelants.

3/ La Cour poursuit que son approche (celle de Monsieur PINCHON) plus sophistiquée, est de nature à prendre en compte d'une façon concrète la situation réelle du bien exproprié qui n'est pas celle qui avait été traitée par les précédents experts, même si le tableau des situations auxquelles il aboutit est plus délicat à mettre en œuvre que l'application d'une formule unique ; Que dans cette mesure, elle répond mieux à l'objectif d'une réparation appropriée du préjudice subi par les expropriés, qui reste le souci principal des Juges de l'expropriation.

De rappeler : L'emprise était de 489 m² à moins de 10.30 mètres de profondeur

Au plan des principes, à propos du terrain à exproprier :

L'expert considère qu'il s'agit d'un terrain assimilable à un terrain nu, compte tenu du faible coût de démolition des constructions légères réalisées en surface, situé dans une zone urbaine moyennement dense ; que le sol du tréfonds est très bon dès lors qu'il est possible de s'affranchir complètement de la zone gypseuse ; que la nappe d'eau est à 8 mètres de profondeur, c'est-à-dire moins de 3 mètres au-dessus du niveau d'expropriation n'impactant pas un projet à deux niveaux de sous-sol.

L'expert a proposé de retenir une valeur plancher du tréfonds correspondant à 10 % de la valeur du terrain de surface, ce qu'a admis la Cour d'appel.

En première instance, pour un terrain situé Avenue du Président Wilson à SAINT DENIS, le premier Juge avait fixé la valeur du terrain de surface à 330 euros le m².

La Cour porte cette évaluation, à la date du jugement soit le 11 juillet 2007, à 540 euros le m².

En ce qui concerne la dépréciation du surplus, la Cour enfin écrit :

« Si le principe d'un préjudice de dépréciation du surplus est d'ores et déjà certain, puisque le terrain est constructible et susceptible d'accueillir un immeuble, avec deux niveaux de sous-sol, la présence du tunnel de la RATP imposant des travaux supplémentaires pour une telle construction, ce préjudice correspondant au surcoût ne pourra être précisément déterminé que lorsque le projet de construction des consorts X, qui n'en est qu'à l'avant-projet sommaire, aura été soumis à la RATP et réalisé ; qu'il convient de surseoir à statuer dans cette attente, l'affaire étant radiée du rôle et pouvant être rétablie à la demande de la partie la plus diligente, dès la survenance de l'évènement attendu. Les frais irrépétibles sont fixés à 8.000 euros. »

* * *
*

La RATP a formé un pourvoi en cassation.

Il est certain que les expropriés vont former un pourvoi incident sur le fait que le sursis à statuer sur la demande de dépréciation du surplus jusqu'à la réalisation du projet de construction n'apparaît pas opportun.

Il est à noter qu'au plan du principe, la Cour a également dit que « l'indemnité pour dépréciation du surplus du terrain est égale au surcoût imposé, par la présence du tunnel, à la construction d'un immeuble de deux niveaux de sous-sol.

Ce dossier qui perdure depuis 2007 est susceptible de connaître des développements pendant encore quelques années...