

# Cour d'appel de Pau, 27 octobre 2011, 11/03186

[Séquestration et privation de liberté en contexte sectaire](#)[Jurisprudence judiciaire](#)

<b>Date</b>	27/10/2011
<b>Juridiction / Nature</b>	JURI
<b>URL Légifrance</b>	<a href="https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000024757550">https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000024757550</a>

## RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

---

[...] 2011, Monsieur Le Procureur Général a déposé des observations écrites au terme desquelles il rappelle, notamment, que la valeur vénale du bien exproprié doit être déterminée au moment où la privation de liberté [...]

## SOLUTION / CONCLUSION

---

Déboute le ou les demandeurs de l'ensemble de leurs demandes

AB/ CD Numéro 4802/ 11 COUR D'APPEL DE PAU EXPROPRIATIONS ARRÊT DU 27/ 10/ 2011 Dossier : 11/ 03186 Nature affaire : Demande de fixation de l'indemnité d'expropriation Affaire : LA VILLE DE BIARRITZ C/ Christiane X... divorcée B..., Patricia X... épouse Y..., Marie-Christine X... épouse Z..., Bernardin Lazare A..., Antoine X..., Raymond X... A R R Ê T Prononcé publiquement par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour le 27 octobre 2011, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du Code de Procédure Civile. \* \* \* \* \* APRES DÉBATS à l'audience publique tenue le 13 Octobre 2011, devant : Monsieur BILLAUD, Président suppléant de la chambre des expropriations, nommé pour 3 ans par Ordonnance de Monsieur le Premier Président en date du 07 Septembre 2009, chargé du rapport, Madame MULLER, Juge titulaire de l'expropriation du département des Landes, Monsieur BALLU, Juge suppléant de l'expropriation du département des Hautes Pyrénées, ces deux derniers désignés conformément aux dispositions des articles R 13-1 et suivants du Code de l'Expropriation, qui en ont délibéré conformément à la loi. En présence de Monsieur DUNY, Commissaire du Gouvernement représentant le Directeur des Services Fiscaux des Pyrénées Atlantiques. Assistés de Madame DEBON, faisant fonction de Greffière dans l'affaire opposant : APPELANTE : LA VILLE DE BIARRITZ Elisant domicile : Maître CAMBOT Pierre, avocat 24 rue Maréchal Foch 64000 PAU Représentée par Maître CAMBOT, avocat au barreau de PAU INTIMÉS : Madame Christiane X... divorcée B..... ...64600 ANGLET Madame Patricia X... épouse Y... ..... 64600 ANGLET Madame Marie-Christine X... épouse Z..... 40200 ST PAUL EN BORN Monsieur Bernardin Lazare A..... 64200 BIARRITZ Monsieur Antoine X... ... 44700 ORVAULT Monsieur Raymond X..... 64600 ANGLET Représentés par Maître WATTINE, avocat au barreau de BAYONNE sur appel de la décision en date du 16 DÉCEMBRE 2010 rendue par le JUGE DE L'EXPROPRIATION du Tribunal de Grande Instance de PAU FAITS et PROCÉDURE : La Ville de BIARRITZ procède à l'aménagement de la ZAC Kléber en procédant par voie d'expropriation de certains immeubles, notamment des parcelles de terrains appartenant à l'indivision X..., situées.... Le 9 juin 2010, la Ville de BIARRITZ a saisi le juge de l'expropriation du Tribunal de Grande Instance de PAU afin que soit fixé le montant des indemnités d'expropriation dû aux conjoints X... pour l'expropriation de deux parcelles :- AK 371 de 315 m<sup>2</sup> sur laquelle se trouvent construit un bâtiment composé de divers locaux et d'un abri couvert,- AK 374 d'une superficie de 1698 m<sup>2</sup> entourant la précédente parcelle. Le projet a été déclaré d'utilité publique le 8 juin 2009. Les parcelles nécessaires à la réalisation du projet ont été déclarées cessibles le 18 septembre 2009. L'ordonnance d'expropriation est intervenue le 1er octobre 2009. L'autorité expropriante a offert 220. 650 ? pour l'indemnisation de la parcelle AK 371 libre de toute occupation, à défaut 177. 170 ?, ce qui représente entre 562 ? et 700 ?/ m<sup>2</sup> et a offert une indemnisation de 225. 026 ? pour la parcelle AK 374 ce qui représente 133/ m<sup>2</sup>. Par jugement en date du 16 décembre 2010, la juridiction départementale de l'expropriation a fixé comme suit le montant des indemnités dues aux

consorts X... :- pour la parcelle AK 371 : indemnité principale 197. 000 ? ce qui représente 625 ?/ m<sup>2</sup> indemnité de remploi 23. 650 ?- pour la parcelle AK 374 : indemnité principale 288. 660 ? ce qui représente 170 ?/ m<sup>2</sup> indemnité de remploi 29. 866 ? Le 11 janvier 2011, le conseil de la ville de BIARRITZ a relevé appel de cette décision. MOYENS ET PRÉTENTIONS DES PARTIES : Dans son mémoire appel en date du 9 mars 2011, la Ville de BIARRITZ demande à la Cour de réformer la décision entreprise et de fixer comme suit le montant des indemnités dues :- pour la parcelle AK 371 : indemnité principale 157. 600 ? ce qui représente 500, 31 ?/ m<sup>2</sup> indemnité de remploi 19. 570 ?- pour la parcelle AK 374 indemnité principale 203. 660 ? ce qui représente 120 ?/ m<sup>2</sup> indemnité de remploi 21. 366 ? La Ville de BIARRITZ précise notamment que les expropriés n'ont pas remis en cause l'évaluation proposée par la commune pour la parcelle AK 371 mais qu'ils ont contesté le caractère occupé de celle-ci alors qu'il est constant qu'à la date de l'ordonnance d'expropriation le bien était occupé par une école de danse, l'entreprise BATI-PRO et un artiste peintre, autant d'activités dont les baux ont été produits aux débats en ce qui concerne la parcelle 371. En ce qui concerne la parcelle 374, la Ville de BIARRITZ rappelle qu'une partie du terrain soit 500 m<sup>2</sup> n'est pas indemnisable au motif qu'il est grevé d'une servitude conventionnelle de passage établie au bénéfice des propriétaires riverains et dépourvue de toute valeur, au motif par ailleurs qu'elle a été cédée gratuitement à la Ville de BIARRITZ par le lotisseur, même si les actes portants transfert de propriété n'ont pas encore été réalisés. Dans ses conclusions du 25 mars 2011, Monsieur le Commissaire du Gouvernement propose une indemnisation à hauteur de 160. 400 ? pour la parcelle 371 et 203. 660 ? pour la parcelle 374, outre des indemnités de remploi de 17. 040 ? et 21. 366 ?. Dans leurs conclusions du 5 avril 2011, les consorts X... demandent à la Cour de confirmer en toutes ses dispositions le jugement rendu le 16 décembre 2010 par le juge d'expropriation et à titre subsidiaire, si la parcelle 371 devait être considérée comme occupée, dire que l'indemnité principale doit réparer la dépossession du bien ainsi que la perte de revenus locatifs fonciers générés à leur profit et par conséquent, fixer le montant des indemnités aux sommes suivantes :- indemnité principale parcelle 371 : 257. 541 ? (soit 818/ m<sup>2</sup>) et 26. 754 ? à titre d'indemnité de remploi,- indemnité principale parcelle 374 : 288. 660 ? (170 ?/ m<sup>2</sup>) à titre principal et 29. 866 ? à titre de remploi, Ils rappellent notamment que l'article L. 13-13 du Code de l'Expropriation pose le principe de la réparation intégrale de leur préjudice et que l'article L. 13-15-1 pose celui de l'estimation des biens à la date de la décision de première instance ; Ils estiment que l'indemnité d'expropriation doit leur permettre d'être indemnisés de la privation induite de la plus-value engendrée par le bien exproprié, ils acceptent l'évaluation des domaines pour la parcelle AK 371 pour 220. 650 ?, ils précisent qu'aucune disposition légale ne permet de dire que l'occupation du bien entraînerait de plein droit une minoration de l'indemnité qui leur est due, que l'abattement revendiqué par la commune ne repose sur aucune base légale et d'autre part, qu'une partie de l'immeuble, soit le local BATI-PRO est libre de toute occupation. En ce qui concerne la parcelle 374, ils précisent qu'ils n'ont aucune obligation de céder gratuitement 500 m<sup>2</sup> de cette parcelle, qu'en outre, le principe de cession gratuite de terrain a été

jugé inconstitutionnel et serait donc entaché de nullité absolue, qu'enfin il n'y a aucune incidence sur l'évaluation du fait de l'existence d'une servitude conventionnelle de passage. QUESTION PRIORITAIRE DE CONSTITUTIONNALITÉ : (procédure no 3186/ 2011) : Avant tout débat au fond et par conclusions séparées enregistrées le 22 août 2011 au greffe de la Cour, les consorts X... demandent à la Cour de transmettre à la Cour de Cassation en vue de la saisine du Conseil Constitutionnel une question prioritaire de constitutionnalité (ci-après QPC) rédigée de la manière suivante : « en tant qu'il prévoit, pour fixer le montant de l'indemnité d'expropriation, d'évaluer le bien exproprié au regard des servitudes et restrictions administratives en vigueur un an avant l'ouverture de l'enquête publique et qu'il aboutit ainsi à priver les expropriés de la plus-value engendrée par le bien exproprié et ce, au profit de l'autorité expropriante lorsque cette dernière le revend à des opérateurs ou entreprises privés avec marges bénéficiaires, l'article L. 13-15-1 du Code de l'Expropriation est-il ou non non-conforme à l'article 17 de la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme de 1789 faisant partie du préambule de la Constitution de 1958 qui dispose que la propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée l'exige évidemment et sous la condition d'une juste et préalable indemnité ? » ; Les consorts X... demandent qu'il soit sursis à statuer dans l'instance principale le temps de l'examen de la QPC par le Conseil Constitutionnel. Le 11 octobre 2011, Monsieur Le Procureur Général a déposé des observations écrites au terme desquelles il rappelle, notamment, que la valeur vénale du bien exproprié doit être déterminée au moment où la privation de liberté est réalisée et que l'économie générale de l'article L. 13-15- I du Code de l'Expropriation tendait à préserver un juste équilibre et à protéger les expropriés des manoeuvres destinées à faire baisser le prix du bien avant les opérations d'expropriation, qu'ainsi l'article L. 13-15- I susvisé lui apparaissait conforme à la Constitution. Monsieur le Commissaire du Gouvernement d'une part, et la Commune de BIARRITZ d'autre part, ont déclaré s'en remettre à la décision de la Cour sur ce point. SUR QUOI : Vu les articles 126-1 et suivants du Code de Procédure Civile, Sur la recevabilité du moyen : Attendu que le moyen tiré de l'atteinte au droit de propriété garanti par la Constitution a été présenté à la Cour dans un écrit distinct des autres conclusions des intimés ; Qu'il est donc recevable ; Sur la transmission de la QPC à la Cour de Cassation : Attendu que lorsqu'elle est saisie de moyens contestant la conformité d'une disposition législative aux droits et libertés garanties par la Constitution, la Cour, avant de saisir le cas échéant la Cour de Cassation, doit rechercher, conformément aux dispositions de l'article 23-2 de l'ordonnance du 7 novembre 1958 tel que créé par l'article 1er de la loi organique du 10 novembre 2009, si :- la disposition contestée est applicable au litige ou à la procédure ou constitue le fondement des poursuites ;- elle n'a pas été déjà déclarée conforme à la Constitution dans les motifs et le dispositif d'une décision du Conseil Constitutionnel, sauf changement de circonstances ;- la question n'est pas dépourvue de caractère sérieux ; Attendu qu'il convient de reproduire intégralement les dispositions de l'article L. 13-15- I du Code de l'Expropriation qui prévoit que " les biens sont estimés à la date de la décision de première instance ; toutefois, et sous réserve de l'application des dispositions du II

du présent article, sera seul pris en considération, l'usage effectif des immeubles et droits réels immobiliers un an avant l'ouverture de l'enquête prévue à l'article L. 11-1 ou, dans le cas visé à l'article L. 11-3, un an avant la déclaration d'utilité publique. Il est tenu compte des servitudes et des restrictions administratives affectant de façon permanente l'utilisation ou l'exploitation des biens à la même date, sauf si leur institution révèle de la part de l'expropriant, une intention dolosive. 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 valeurs subies depuis cette date de référence, s'ils ont été provoqués :- par l'annonce des travaux ou opérations dont la déclaration d'utilité publique est demandée ;- par la perspective de modification aux règles d'utilisation des sols ;- par la réalisation dans les trois années précédentes et publiques, de travaux publics dans l'agglomération où est situé l'immeuble. " ; Attendu que la disposition contestée est manifestement applicable au litige ou à la procédure, d'où il suit que la première condition prévue pour la transmission de la QPC à la Cour de Cassation est remplie ; Attendu qu'il résulte par ailleurs des recherches effectuées par la Cour et des conclusions des parties que l'article L. 13-15- I du Code de l'Expropriation n'a pas déjà été déclaré conforme à la Constitution dans les motifs et le dispositif d'une décision du Conseil Constitutionnel, d'où il suit que la seconde condition prévue pour la transmission de la QPC à la Cour de Cassation est remplie ; Sur le caractère sérieux de la question posée : Attendu qu'il y a lieu de rappeler que la question posée est la suivante : « en tant qu'il prévoit, pour fixer le montant de l'indemnité d'expropriation, d'évaluer le bien exproprié au regard des servitudes et restrictions administratives en vigueur un an avant l'ouverture de l'enquête publique et qu'il aboutit ainsi à priver les expropriés de la plus-value engendrée par le bien exproprié et ce, au profit de l'autorité expropriante lorsque cette dernière le revend à des opérateurs ou entreprises privés avec marges bénéficiaires, l'article L. 13-15-1 du Code de l'Expropriation est-il ou non non-conforme à l'article 17 de la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme de 1789 faisant partie du préambule de la Constitution de 1958 qui dispose que la propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée l'exige évidemment et sous la condition d'une juste et préalable indemnité ? ». Attendu qu'il y a lieu de relever que le corps même de la question comporte de pures et simples affirmations relatives aux prétentions juridiques des expropriés et que ces affirmations sont en relation avec une situation de pur fait qui sera obligatoirement soumise à l'appréciation de la Cour, juge du fond du second degré ; Attendu en effet qu'en écrivant que le texte incriminé " aboutit ainsi à priver les expropriés de la plus-value engendrée par le bien exproprié et ce, au profit de l'autorité expropriante lorsque cette dernière le revend à des opérateurs ou entreprises privés avec marges bénéficiaires ", l'auteur de la question se réfère très explicitement à l'hypothèse d'une attitude purement spéculative de l'autorité expropriante ; Attendu que la QPC est articulée sur la conformité ou non-conformité de l'article L. 13-15- I du Code de l'Expropriation à l'article 17 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du citoyen du 26 août 1789 ; Et attendu que par arrêt no 1348 du 21 octobre 2010, la troisième chambre civile de la

Cour de Cassation, saisie d'une demande de transmission au Conseil Constitutionnel d'une QPC visant le même article L. 13-15- I du Code de l'Expropriation, a jugé que la question de savoir si " les dispositions de cet article portaient atteinte aux droits et libertés garanties par les articles 2 et 17 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du citoyen du 26 août 1789 " ne présentait pas de caractère sérieux dès lors que la règle de l'indemnisation des terrains qui ne peuvent recevoir la qualification de terrain à bâtir, à la date de la décision de première instance en fonction de leur usage effectif à la date de référence, est destinée à assurer l'équilibre entre les intérêts des expropriés, indemnisés de leur préjudice certain, et ceux des expropriants, protégés de la spéculation foncière sur les biens concernés par le projet après l'annonce de l'expropriation ; Attendu que la Cour de Cassation a donc décidé n'y avoir lieu à renvoyer au Conseil Constitutionnel la question prioritaire de constitutionnalité portant sur l'article L. 13-15- I du Code de l'Expropriation ; Attendu qu'en statuant ainsi la Cour de Cassation a jugé que la question posée, relative à la conformité du texte à la Constitution et donc à l'article 17 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen du 26 août 1789, n'était pas sérieuse ; Attendu que la Cour doit constater, qu'une fois dépouillée des considérations aléatoires sur les éventuelles spéculations de l'autorité expropriante, la QPC posée par les expropriés est exactement la même que celle ayant donné lieu à l'arrêt du 21 octobre 2010 qui a notamment rappelé que l'article L. 13-15- I du Code de l'Expropriation comportait précisément des dispositions destinées à assurer l'équilibre entre intérêts des expropriés et intérêts des expropriants ; Attendu qu'il convient à cet égard de relever que l'article L. 13-15- I du Code de l'Expropriation renvoie expressément dans son 1er alinéa à la deuxième partie ou II du même article qui est relative à la qualification juridique des terrains expropriés et à la notion d'usage effectif des terrains ainsi qu'à leur éventuelle situation privilégiée ; Attendu que le texte incriminé comporte lui-même des dispositions très claires interdisant au juge de tenir compte des changements de valeur subis depuis la date de référence s'ils ont été provoqués par l'annonce des travaux ou opérations dont la déclaration d'utilité publique est demandée, par la perspective de modifications aux règles d'utilisation des sols ou par la réalisation dans les trois années précédant l'enquête publique de travaux publics dans l'agglomération où est situé l'immeuble ; Qu'ainsi, même l'hypothèse d'une spéculation de la Ville de BIARRITZ, avancée par les expropriés dans leurs conclusions et QPC, pourrait être combattue grâce à la mise en oeuvre de ces dispositions ; Attendu qu'il convient donc de juger que la question posée par les consorts X... est dépourvue de caractère sérieux et qu'il n'y a donc pas lieu de saisir la Cour de Cassation ; PAR CES MOTIFS LA COUR, Statuant publiquement, par arrêt contradictoire, insusceptible de recours indépendamment de l'arrêt statuant au fond, Dit que la question prioritaire de constitutionnalité suivante « en tant qu'il prévoit, pour fixer le montant de l'indemnité d'expropriation, d'évaluer le bien exproprié au regard des servitudes et restrictions administratives en vigueur un an avant l'ouverture de l'enquête publique et qu'il aboutit ainsi à priver les expropriés de la plus-value engendrée par le bien exproprié et ce, au profit de l'autorité expropriante lorsque cette dernière le revend à des opérateurs ou entreprises privés avec marges

bénéficiaires, l'article L. 13-15-1 du Code de l'Expropriation est-il ou non non-conforme à l'article 17 de la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme de 1789 faisant partie du préambule de la Constitution de 1958 qui dispose que la propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée l'exige évidemment et sous la condition d'une juste et préalable indemnité ? » posée par les consorts X... dans le litige qui les oppose à la Ville de BIARRITZ au sujet de l'expropriation de leurs parcelles AK 371 et AK 374 à BIARRITZ est dépourvue de caractère sérieux, Dit n'y a avoir lieu à saisir la Cour de Cassation en vue de la saisine du Conseil Constitutionnel, Renvoie la cause et les parties à l'audience de la Chambre de l'Expropriation de la Cour du jeudi 8 décembre 2011 à 9 heures. Ordonne qu'il soit procédé à la notification du présent arrêt conformément aux dispositions de l'article 126-7 du Code de Procédure Civile. Réserve les dépens. Arrêt signé par Monsieur BILLAUD, Président, et par Madame DEBON, faisant fonction de greffière, à laquelle la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire. LA GREFFIÈRE, LE PRÉSIDENT,

---

## RÉFÉRENCE

JURI, 27 octobre 2011. Disponible sur Légifrance :  
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000024757550> (consulté le 19 juin 2026).