

N° 426098

COMMUNE DE LOUVIE-JUZON

Séance du 16 décembre 2020

Lecture du 30 décembre 2020

CONCLUSIONS

M. Stéphane Hoynck, Rapporteur public

Cette affaire de DUP prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines pris sur le fondement des dispositions de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique pose une question simple dans son principe.

Par un arrêté du 27 novembre 2012 pris à la demande du syndicat mixte du nord-est de Pau (SMNEP), le préfet des Pyrénées-Atlantiques a déclaré d'utilité publique les travaux de dérivation des eaux de la source d'Aygue Blangue situé sur le territoire de la commune de Louvie-Juzon et l'instauration d'un périmètre de protection immédiate et rapprochée. La commune de Louvie-Juzon est propriétaire d'une parcelle située dans le périmètre de protection immédiate et donc devant faire l'objet d'une expropriation, à défaut de la passation d'une convention comme cela est possible entre personnes publiques. Elle a demandé au tribunal administratif (TA) de Pau l'annulation de cette DUP. Le TA a fait droit à cette demande mais la cour administrative d'appel (CAA) a inversé la solution.

C'est autour de l'appréciation sommaire des dépenses que se noue le contentieux.

Vous savez que cette appréciation sommaire devant figurer au dossier d'enquête publique doit comprendre le coût des travaux projetés mais aussi celui des acquisitions foncières indispensables à la réalisation du projet (CE, 27 février 1974, *Dlle G..., Sieur G... et Dame A...*, n° 86.289, Rec. CE, p. 151 ; CE 19 octobre 2012, *Cne de Levallois-Perret*, n° 343.069 aux T.)

En l'espèce, la CAA, à la suite du TA, a constaté que seul le cout des travaux d'aménagement, d'un montant de 92 000 euros HT a été mentionné dans l'estimation sommaire des dépenses et pas le coût d'acquisition du terrain de la commune compris dans le périmètre de protection immédiate. Toutefois la cour a relevé, en se fondant sur une expertise qui avait été diligentée

devant le TA que ce coût d'acquisition des parcelles s'élevait à 2400 euros, et qu'une telle omission dans l'estimation sommaire n'entachait pas la procédure d'irrégularité car elle ne conduisait pas à une sous-évaluation manifeste. Ce raisonnement dans son principe est très classique et n'est pas critiquable, il n'est d'ailleurs par critiqué par le pourvoi.

C'est une étape intermédiaire du raisonnement qui soulève une question inédite devant vous : la commune soutenait que l'évaluation du cout d'acquisition de sa parcelle devait comporter non seulement la valeur du terrain d'une superficie de 92m² mais aussi celle de son tréfonds, lequel comportait une résurgence de la source, raison pour laquelle l'instauration d'un périmètre de protection immédiate était poursuivie. Selon l'expertise figurant au dossier d'appel, la valeur de cette source s'élèverait à près de 180 000 euros. On voit que la prise en compte ou non de cette valeur dans l'estimation sommaire des dépenses peut modifier l'appréciation de son caractère manifestement sous-évalué.

Il vous est arrivé de vous prononcer sur la question de la valeur du tréfonds s'agissant de l'évaluation sommaire des dépenses devant figurer dans le dossier d'enquête, mais il s'agissant typiquement, pour des travaux de métro ou de RER, de procédures d'expropriation pour lesquels aucune valeur particulière du tréfonds n'était mise en avant (cf notamment 7 avril 1993 consorts R... n° 133127 136040 aux T.).

La cour de Bordeaux, pour considérer que cette valeur du tréfonds n'avait pas à être prise en compte, a cherché à vérifier ce que l'indemnité que le juge de l'expropriation serait susceptible d'accorder au propriétaire, ce qui effectivement paraît correspondre au cout d'acquisition.

Montaigne disait (Essais III.XIII) qu'il y a plus de difficulté à interpréter les interprétations qu'à interpréter les choses. Il n'avait à l'évidence pas à l'esprit la jurisprudence, assez abondante, constante et ancienne de la 3eme chambre civile de la cour de cassation en matière d'indemnisation des expropriations et de la façon d'appréhender la valeur du tréfonds.

Le point de départ est l'article 552 du code civil, qui dispose que « *La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous./ (...) / [Le propriétaire] peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police.* ».

La propriété du fonds s'étend donc au tréfonds, et l'article 642 du code civil dispose que « *Celui qui a une source dans son fonds peut toujours user des eaux à sa volonté dans les limites et pour les besoins de son héritage* ». La cour de cassation tire de ces deux articles le principe qu'un propriétaire a le droit de capter sur son fonds non seulement les eaux d'une source qui y prend

naissance, mais aussi les eaux souterraines qui s'y infiltrent ou s'écoulent dans son héritage (Civ. 3e, 26 nov. 1974, no 73-12.124 P., Cass 3ème civ 29 février 1984 n° 83-10.040 Bull III n° 58).

S'agissant du calcul par le juge de l'expropriation de la valeur indemnizable du tréfonds, la jurisprudence s'est d'abord développée s'agissant de la présence de gisements de nature variable : la 3e Civ., a d'abord jugé (13 novembre 1969, Bull. n° 728) qu'une parcelle affectée à un usage exclusivement agricole mais qui contenait une couche d'argile exploitable doit être indemnisé pour la perte de valeur du tréfonds. Plusieurs arrêts au bulletin concernent ensuite des gisements de sable (Civ. 3e, 10 juill. 1969, n° 68-70.075 P) ou de gravier (17 juin 1970: *Bull. civ. III, n° 410*)

De la même façon de 400 m2 devrait avoir une valeur indemnizable plus grande qu'une parcelle de 100m2, une parcelle avec un tréfonds particulier devrait avoir une valeur plus grande que la même parcelle sans ce tréfonds : le tréfonds fait partie de la **consistance du bien** au sens de l'article L322-1 du code de l'expropriation, et sa valeur est indemnizable en tant que telle.

La jurisprudence de la 3eme chambre civile prend bien soin de distinguer « *l'indemnisation du gisement d'après la plus-value qu'il confère au terrain et ... les bénéfices que sa mise en valeur aurait procurés* » Cass. 3e civ., 17 avr. 1985, n° 83-70.184 Bull. civ. III, n° 64). Ne sont ainsi pas indemnizables les profits qu'aurait pu rapporter l'exploitation des gisements existant dans le tréfonds car ils constituent un préjudice éventuel, les résultats d'une exploitation non encore commencée étant incertains et hypothétiques (Cass. 3e civ., 27 juin 1968, AJPI 1969, p. 231, note F. Boussageon). C'est ici que peut s'insérer le dispositif bien connu « anti-spéculation » qui figure aujourd'hui à l'article L322-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et qui prévoit que le juge de l'expropriation ne tient pas compte des améliorations postérieures à l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique et de toutes celles dont il apparaît qu'elles ont été faites dans le but d'obtenir une indemnité plus élevée et le dispositif plus général de l'article L322-2, de prise en considération de l'usage effectif des immeubles et droits réels immobiliers un an avant l'ouverture de l'enquête.

L'exploitation effective n'est donc pas une condition d'indemnisation de la valeur du tréfonds. En revanche la 3eme chambre considère qu'il n'y a rien à indemniser à ce titre lorsque le gisement n'est pas **économiquement exploitable** (Civ. 3e, 18 déc. 1991, JCP 1992.IV.67, n° 628, Jean-Pierre Schumacher c/ Smirne)., ou qu'il n'est **juridiquement exploitable**, par exemple parce qu'elle est interdite par une disposition du POS (Civ. 3e, 20 juin 1984, Bull. civ. III, n° 12). Ou encore parce qu'il n'est pas **matériellement exploitable**, par exemple en raison de son étroitesse (3e civ. 25 mars 1997 – AJDI 1997. 768), ou parce

que le terrain agricole est qualifié de terrain à bâtir et évalué comme tel (Cass. 3e civ., 3 oct. 1990, n° 89-70.073 et n° 89-70.074; AJPI 1991, p. 188, obs. A. B. ; D. 1991, somm. p. 205, comm. P. Carrias) et qu'il ne peut donc faire l'objet d'une seconde indemnisation pour un usage incompatible avec celui justifiant la première indemnisation.

La démarche d'indemnisation de la valeur du tréfonds est donc de vérifier que sa mise en valeur n'est pas impossible, c'est très différent du raisonnement conduisant à vérifier si il était effectivement exploité, qui relève d'une indemnisation d'un préjudice d'exploitation qui n'est pas de même nature.

En l'espèce, la CAA de Bordeaux a relevé la présence depuis 1967, d'ouvrages que le syndicat mixte a implantés pour l'exploitation de la source. Pour écarter l'indemnisation de la valeur de la source, la cour a estimé que ces ouvrages ne permettaient pas l'exploitation de la source par la commune de Louvie-Juzon dans son propre intérêt. Ce raisonnement paraît amalgamer la plus-value que la source confère au terrain et les bénéfices de sa mise en valeur, ce qui constitue une erreur de droit comme le soutient le pourvoi de la commune.

La cour a pu avoir une lecture faussée d'un arrêt du 12 février 2003 (n° 01-70.089, Bull. n° 33) qui censure une cour d'appel qui tient compte de la plus-value apportée au terrain par l'exploitation d'une source à la date de référence sans constater qu'à cette date la source était exploitée par son propriétaire ou qu'elle était exploitable à la date de l'ordonnance portant transfert de propriété.

Mais l'adjectif « exploitable » a la même portée ici que dans les autres arrêts de la cour de cassation, il s'agit pour dire les choses de façon plus contournée de vérifier que la source n'était pas inexploitable. La seule circonstance que la commune n'exploite pas sa source ne suffit pas à exclure que celle-ci doive être exclu de la consistance et donc de la valeur du bien à exproprié.

PCMNC à l'annulation de l'arrêt attaqué, au renvoi de l'affaire devant la CAA de Bordeaux et à ce que l'Etat et le syndicat mixte d'alimentation en eau potable du nord-est de Pau versent chacun la somme de 1 500 euros à la commune de Louvie-Juzon au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.