

CHAMBRE DES RECOURS

Arrêt du 15 septembre 2010

Présidence de M. DENYS, président
Juges : MM. Giroud et Sauterel
Greffier : M. Elsig

Art. 107 al. 2 LTF, 5 al. 2 LAT; 120 al. 1 LE

La Chambre des recours du Tribunal cantonal est saisie de l'appel interjeté par **Q.**_____, à [...], demandeur, contre le jugement rendu le 20 mars 2009 par le Tribunal d'expropriation de l'arrondissement de l'Est vaudois dans la cause divisant l'appellant d'avec **COMMUNE DE SERVION**, à Servion, défenderesse, et **ETAT DE VAUD**, à Lausanne, intervenant.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

En fait :

A. Par jugement du 20 mars 2009, dont la motivation a été envoyée le 15 avril 2009 pour notification, le Tribunal d'expropriation de l'arrondissement de l'Est vaudois a rejeté les conclusions du demandeur Q._____ (I), fixé les frais de justice du demandeur à 10'847 fr. 20, ceux de la défenderesse Commune de Servion à 5'657 fr. 40 et ceux de l'intervenant Etat de Vaud à 5'676 fr. (II), alloué à la défenderesse des dépens à la charge du demandeur, par 29'857 fr. 40 (III), alloué à l'intervenant des dépens à la charge du demandeur, par 22'176 fr. (IV) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

La Chambre des recours fait sien dans son entier l'état de fait du jugement, dont il ressort en résumé ce qui suit :

Q._____ est associé gérant de la société K._____ Sàrl, dont le but est le commerce de fleurs et de matériel pour fleuristes.

Le 6 novembre 1987, il a acheté la parcelle n° [...] de la Commune de Servion d'une surface de 3'805 m² pour le prix de 353'865 fr., soit 93 fr. le m². A la suite d'une nouvelle mensuration cadastrale intervenue en 1994, le bien-fonds a désormais une surface de 3'289 m².

Située en bordure de la route cantonale n° [...], à la sortie de Servion en direction de [...], au lieu-dit [...], la parcelle litigieuse était classée en zone artisanale, soit en zone à bâtir, selon le plan des zones et le règlement communal sur l'aménagement du territoire approuvé par le Conseil d'Etat le 11 janvier 1984. Elle était destinée à accueillir le nouveau siège de la société K._____ Sàrl, ce qui devait permettre de réunir l'entier de la marchandise stockée en en seul lieu.

Le demandeur a participé aux frais relatifs à l'installation d'un collecteur et d'une station de refoulement et a fait établir par l'atelier d'architecture D._____ un contrat d'étude pour la construction d'une

halle industrielle sur la parcelle en cause. Le 14 septembre 1992, la Commune de Servion a délivré un permis de construire pour la construction d'une halle artisanale sur dite parcelle. Le projet n'a toutefois pas pu être réalisé, étant trop onéreux au regard des possibilités de financement bancaire. Par la suite, Q._____ s'est intéressé à vendre la parcelle litigieuse, tout en nourrissant encore le projet d'y bâtir une halle de stockage.

En 2003, un tiers a approché le demandeur en vue de l'acquisition de la parcelle litigieuse dans le but d'y construire une halle industrielle. Il a toutefois renoncé à ce projet, lorsqu'il a appris que la défenderesse élaborait un nouveau plan général d'affectation qui classait la parcelle litigieuse en zone non constructible.

Le plan des zones et le règlement communal sur l'aménagement du territoire ne permettant pas le développement de la Commune de Servion, les autorités ont décidé d'établir un plan directeur communal pour définir les grandes lignes de l'aménagement futur et poser les principes de révision du plan des zones. Approuvé par le Conseil d'Etat le 10 mars 1998, le plan prévoit notamment que le secteur de la zone artisanale le long de la route cantonale [...], dont la parcelle litigieuse faisait partie, est trop étendu et doit être transformé. Plus spécifiquement, des constructions sur la zone en cause étendraient le village le long de la route et modifieraient considérablement le paysage à l'entrée de Servion. Le plan prévoit donc de limiter l'étendue de cette zone artisanale et de réaffecter les terrains dont fait partie la parcelle litigieuse.

Après avoir obtenu l'aval des Services de l'Etat lors de l'examen préalable, un nouveau plan général d'affectation de la Commune de Servion a été approuvé par le Département cantonal des infrastructures le 25 août 2004 et mis en vigueur le 10 janvier 2006. Conformément au plan directeur communal, il prévoit que le secteur comprenant la parcelle litigieuse est colloqué en zone intermédiaire. L'art. 18 du plan précise que celle-ci n'est pas constructible tant que les besoins en construction à Servion peuvent être contenus dans les zones prévues à

cet effet. En cas d'extension des zones à bâtir, certaines parcelles pourront être libérées, par décision du conseil général, et être affectées à de nouveaux besoins.

Q._____ a ouvert action le 9 janvier 2007 devant le Tribunal d'expropriation de l'arrondissement de l'Est vaudois et a conclu, avec dépens au paiement par la défenderesse Commune de Servion de la somme de 887'450 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 10 janvier 2006.

La défenderesse a conclu, avec dépens, à libération.

Après avoir été autorisé à intervenir au procès, l'intervenant Etat de Vaud a conclu, avec dépens, au rejet des conclusions de la demande.

Dans un rapport du 14 mars 2008 et son complément du 16 mai 2008, l'expert commis en cours de procédure Laurent Vago a estimé la valeur du mètre carré en zone intermédiaire à Servion à 96 francs au 10 janvier 2006. Il a précisé que la parcelle litigieuse n'était pas inconstructible et que le prix de 4 fr. le mètre carré pour un terrain en zone agricole ne lui était pas applicable. Il a indiqué qu'un terrain constructible en zone artisanale à Servion valait 150 fr. le mètre carré au 10 janvier 2006.

Le 11 mars 2009, le demandeur a réduit ses conclusions à 696'000 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 10 janvier 2006. La défenderesse et l'intervenant ont confirmé leurs conclusions libératoires.

En droit, les premiers juges ont admis que le changement d'affectation de la parcelle litigieuse constituait un déclassement, retenu qu'au moment de celui-ci, le demandeur n'allait pas exercer son droit de construire dans un avenir proche et considéré qu'ayant acheté le terrain au prix de 93 fr. le mètre carré, il ne subissait aucun préjudice du fait du déclassement en zone intermédiaire, un tel préjudice n'étant susceptible

d'intervenir qu'en cas de passage ultérieur de la parcelle litigieuse en zone agricole.

B. Q._____ a interjeté appel contre ce jugement, en concluant, avec dépens des deux instances, à sa réforme en ce sens que la défenderesse doit lui payer la somme de 559'034 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 10 janvier 2006.

Les intimés Commune de Servion et Etat de Vaud ont conclu, avec dépens, au rejet de l'appel.

Par arrêt du 29 juillet 2009, la Chambre des recours, a rejeté l'appel (I), confirmé le jugement (II), arrêté les frais de deuxième instance de l'appelant à 3'155 francs (II) et alloué à chacun des intimés des dépens de deuxième instance, par 1'000 francs (III). Elle a considéré en substance qu'on se trouvait en présence d'un déclassement et estimé, sur la base de l'expertise Vago, le dommage à 206'766 francs. Elle a toutefois nié la gravité de l'atteinte au droit de propriété de l'appelant pour le motif que, vu le classement de la parcelle litigieuse en zone intermédiaire pour une durée de quinze à vingt-cinq ans et l'absence d'actualité des projets de construction de l'appelant, il convenait de prendre en considération le fait que le déclassement était provisoire et que le prix de la parcelle pourrait augmenter ultérieurement en cas de réaffectation de celle-ci en zone constructible.

C. Par arrêt du 14 juillet 2010, la première Cour de droit public du Tribunal fédéral a partiellement admis le recours interjeté par Q._____ contre l'arrêt du 29 juillet 2009, a annulé ce dernier et renvoyé la cause à la Chambre des recours pour nouvelle décision dans le sens des considérants (1). Elle a considéré en substance que l'affectation en zone intermédiaire était une mesure temporaire qui entraînait un prix de terrain plus élevé qu'en zone inconstructible et que le dommage résultant du déclassement, arrêté par la Chambre des recours à 206'766 fr., ne pouvait

être qualifié de peu important. Elle a retenu qu'au vu des chances minimales de réaffectation du périmètre de la zone en cause en zone à bâtir, de l'absence de demande de permis de construire depuis 1992, du fait de la nouvelle réglementation et de l'absence d'indices concrets que les besoins en construction à Servion commanderaient de libérer prochainement le secteur, il existait un risque sérieux que la parcelle litigieuse demeure inconstructible pendant une longue période et qu'elle ne soit pas classée ultérieurement en zone à bâtir. Dès lors, on ne pouvait considérer que le dommage subi pouvait être compensé par la perspective de revalorisation de la parcelle litigieuse. La première Cour de droit public a en conséquence renvoyé la cause à la Chambre des recours pour qu'elle se prononce sur le montant de l'indemnité et qu'elle statue à nouveau sur les frais et dépens.

D. Dans ses déterminations du 25 août 2010, la Commune de Servion a conclu à l'allocation au demandeur d'une indemnité de 206'766 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 10 janvier 2006, date de la mise en vigueur du plan affectant la parcelle litigieuse en zone intermédiaire, et à l'octroi au demandeur de dépens tenant compte d'une allocation très partielle des conclusions de celui-ci.

Dans ses déterminations du 26 août 2010, Q._____ a conclu au paiement par la défenderesse de la somme de 206'766 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 10 janvier 2006 et à l'allocation en sa faveur de dépens de première et de deuxième instance.

Dans ses déterminations du 30 août 2010, l'Etat de Vaud a relevé que la question qui se posait était de savoir si la perte de plus-value (de 54 fr. le mètre carré selon l'expert) représentait un grave préjudice et requis que les dépens soient fixés en tenant compte d'une éventuelle allocation très partielle des conclusions du demandeur.

En droit :

1. La LTF (loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005; RS 173.110) ne connaît pas de disposition équivalente à l'art. 66 al. 1 OJ (loi d'organisation judiciaire, abrogée avec effet au 1er janvier 2007), qui prévoyait que l'autorité cantonale était tenue de fonder sa nouvelle décision sur les considérants de droit de l'arrêt du Tribunal fédéral. Cette règle demeure toutefois valable sous le nouveau droit (art. 107 al. 2 LTF, Message, Feuille fédérale [FF] 2001, pp. 4000 ss, spéc. p. 4143; TF 51_336/2008 du 28 août 2008 c. 1.3; TF 4A_138/2007 du 19 juin 2007 c. 1.5). C'est dire que le tribunal auquel la cause est renvoyée voit sa cognition limitée par les motifs de l'arrêt de renvoi, en ce sens qu'il est lié par ce qui a été déjà jugé définitivement par le Tribunal fédéral (cf. ATF 133 III 201 c. 4.2 p. 208; 131 III 91 c. 5.2 et les arrêts cités). La juridiction cantonale n'est libre de sa décision que sur les points qui n'ont pas été tranchés par l'arrêt de renvoi ou dans la mesure où elle se fonde sur des faits complémentaires établis postérieurement à cet arrêt (cf. Poudret, Commentaire de la loi fédérale d'organisation judiciaire, vol II, 1990, n. 1.3.2 ad art. 66, p. 598).

En l'espèce, le Tribunal fédéral a tranché de manière définitive sur le principe de l'indemnisation de l'appelant. Seules demeurent à résoudre les questions du montant de l'indemnité et des dépens de première et de deuxième instance.

En particulier, contrairement à ce que soutient l'Etat de Vaud dans ses déterminations, il n'y a plus lieu d'examiner la condition de la gravité de l'atteinte, qui ne doit pas se mesurer à l'aune de la différence du prix au mètre carré, mais eu égard à la faculté de bâtir (Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert Aménagement du territoire, construction, expropriation, 2001, n° 1455, p. 610). En effet, le Tribunal fédéral, après s'être référé à la jurisprudence selon laquelle une interdiction temporaire de construire de longue durée était susceptible d'entraîner une restriction grave du droit de propriété (ATF 121 II 317 c. 12d/bb, JT 1996 I 423), a

considéré, de façon à lier la cour de céans, au considérant 4.2, que la durée de classement en zone intermédiaire retenue par la Chambre des recours parlait en faveur d'une atteinte grave et d'une indemnisation et, au considérant 4.5, que l'atteinte au droit de propriété en cause ne pouvait être qualifiée de peu de gravité, ce qui ouvrait le droit à l'indemnisation.

2. a) L'expropriation matérielle est une notion de droit fédéral, qui pose le principe de la pleine (art. 26 al. 2 Cst.; Constitution fédérale du 18 avril 1999; RS 101) ou juste indemnité (art. 5 al. 2 LAT; loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire; RS 700; Auer/Malinverni/Hottelier, Droit constitutionnel suisse, vol. II, 2ème éd., 2006, n° 837, p. 397; Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert, op. cit., n° 1395, p. 581). Le calcul de l'indemnité se confond avec celui du dommage. Le droit cantonal ne peut ni restreindre ni étendre le dommage (Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert, op. cit., n° 1526, p. 639), contrairement à ce qui est le cas en matière d'indemnisation pour expropriation formelle (ATF 127 I 185). L'indemnisation concerne uniquement le dommage et non le tort moral. Elle comprend essentiellement la moins-value du fonds provoquée par la mesure restrictive de propriété, qui correspond à la différence entre les valeurs vénales du fonds avant et après la restriction, d'une part, et, le cas échéant, les frais ou les investissements que l'expropriation a rendu inutiles, notamment les frais du projet de construction, calculés à leur coût réel, d'autre part (Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert, op. cit., n° 1530, pp. 640-641). En principe la valeur vénale des fonds se détermine avant tout selon la méthode comparative ou statistique (Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert, op. cit., n° 1532, p. 641). Lorsque les données de comparaison manquent, on peut se limiter à utiliser la méthode des classes ou celle de reconstitution, qui se fondent sur de simples hypothèses (ATF 114 Ib 295 c. 7, JT 1990 I 419). Selon l'art. 120 al. 1 première phrase LE (loi du 25 novembre 1974 sur l'expropriation; RSV 710.01), le dommage se détermine d'après la situation existant au jour où la restriction de droit public à la propriété est entrée en vigueur. En d'autres termes, le montant du dommage est calculé en fonction de l'état de fait existant au moment de l'entrée en

vigueur de la restriction du droit de propriété. Cette date qui relève du droit fédéral est contraignante (ATF 114 Ib 293 c. 5, JT 1990 I 418; ATF 111 Ib 82 c. 3a et 3b; Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert, op. cit., n° 1534, p. 643).

En l'espèce, le statut de la parcelle de l'appelant a été modifié le 10 janvier 2006 avec la mise en vigueur du nouveau plan général d'affectation communal. A dire d'expert, le prix du terrain constructible en zone artisanale s'élevait alors à 150 francs le mètre carré, tandis que celui du terrain sis en zone intermédiaire s'élevait à 96 fr. le mètre carré. La différence multipliée par le nombre de mètres carrés de la parcelle litigieuse correspond donc au dommage subi par l'appelant, par 206'766 fr. ($[150 - 96] \times 3'829$). C'est ce montant, qui correspond aux déterminations de l'appelant du 26 août 2010, qui doit être alloué, le Tribunal fédéral ayant considéré, de façon à lier la cour de céans, que le prix du terrain en zone agricole n'était pas déterminant pour le calcul du dommage (arrêt du 14 juillet 2010 c. 4.4).

b) Selon l'art. 120 al. 1 deuxième phrase LE, l'indemnité fixée porte intérêt aux taux "usuel" dès la décision appliquant concrètement au demandeur une restriction de droit public à la propriété. Pour cette disposition, le législateur n'a pas précisé ce qu'il fallait entendre par usuel (Bulletin du Grand Conseil, Séance du 19 novembre 1974, p. 285). Toutefois, selon l'art. 78 al. 3 LE, dans sa teneur en vigueur avant le 1^{er} janvier 2011, qui a trait à l'indemnité d'expropriation formelle, le taux usuel est celui pratiqué par le Crédit foncier vaudois pour les emprunts hypothécaires en premier rang à la date du jugement définitif et exécutoire. On doit dès lors considérer que ce taux vaut aussi en matière d'expropriation matérielle et il n'y a pas à appliquer par analogie le taux de 5 % de l'intérêt moratoire fixé à l'art. 104 al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220), comme cela est préconisé à défaut de réglementation (Riva, Commentaire de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, n. 204 ad art. 5 LAT, p. 67). La Commune de Servion ne s'est en effet pas trouvée en demeure de s'acquitter d'une indemnité d'expropriation de par la seule adoption du plan général d'affectation et ce n'est qu'un intérêt compensatoire qui doit être servi au

recourant. Le Crédit foncier vaudois a toutefois fusionné avec la Banque Cantonale Vaudoise à compter du 31 décembre 1995 (art. 24 LBCV; loi du 20 juin 1995 organisant la Banque Cantonale Vaudoise; RSV 951.01), de sorte que l'art. 78 al. 3 LE ne peut être appliqué directement. La notion de taux usuel figurant également aux articles 19bis al. 4 et 76 al. 5 LEx (loi fédérale du 20 juin 1930 sur l'expropriation; RS 711), il y a lieu de se référer à ce taux, qui est déterminé par le Tribunal fédéral et dont le montant s'élève depuis le 1^{er} mai 2003 à 3,5 % (cf. www.bger.ch/fr/taux_d_interet_d.pdf).

Cet intérêt doit commencer à courir dès le 10 janvier 2006, date de l'entrée en vigueur du changement d'affectation litigieux.

3. L'appelant a conclu en première instance au paiement de la somme de 696'000 francs. Il obtient 206'766 francs, soit quelque 30 % de ses conclusions. Au vu de ces éléments, il y a lieu de lui allouer des dépens de première instance réduits d'un tiers, fixés à 23'364 fr. 60, soit 7'231 francs 60 en remboursement partiel de son coupon de justice, et 16'133 fr. à titre de participation aux honoraires de son conseil (art. 91 et 92 CPC-VD [Code de procédure civile du 14 décembre 1966]).

4. En conclusion l'appel doit être admis et le jugement réformé en ce sens que la défenderesse doit payer au demandeur la somme de 206'766 fr. avec intérêt à 3,5 % l'an dès le 10 janvier 2006 et, solidairement avec l'intervenant, la somme de 23'364 fr. 60 à titre de dépens de première instance.

Les frais de deuxième instance de l'appelant sont arrêtés à 3'155 fr. (art. 241 TFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile]).

Obtenant partiellement gain de cause, l'appelant à droit à des dépens de deuxième instance, réduits d'un tiers, fixés à 3'436 fr. (art. 91 et 92 CPC-VD).

Par ces motifs,
la Chambre des recours du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
p r o n o n c e :

I. L'appel est admis.

II. Le jugement est réformé comme suit.

I. admet partiellement les conclusions de la demande déposée le 9 janvier 2007 par Q._____ à l'encontre de la Commune de Servion et de l'Etat de Vaud ;

II. dit que la Commune de Servion doit verser à Q._____ la somme de 206'766 fr. (deux cent six mille sept cent soixante-six francs) avec intérêt à 3,5 % l'an à compter du 10 janvier 2006.

III. arrête les frais de la cause à 10'847 fr. 40 (dix mille huit cent quarante-sept francs et quarante centimes) à la charge de Q._____, à 5'657 fr. 40 (cinq mille six cent cinquante-sept francs et quarante centimes) à la charge de la Commune de Servion et à 5'676 fr. (cinq mille six cent septante-six francs) à la charge de l'Etat de Vaud.

IV. dit que la Commune de Servion et l'Etat de Vaud, solidairement entre eux, doivent verser à Q._____ la somme de 23'364 fr. 60 (vingt trois mille trois cent

soixante-quatre francs et soixante centimes) à titre de dépens.

III. Les frais de deuxième instance de l'appelant sont arrêtés à 3'155 fr. (trois mille cent cinquante-cinq francs).

IV. Les intimés Commune de Servion et Etat de Vaud, solidairement entre eux, doivent verser à l'appelant Q. _____ la somme de 3'436 fr. (trois mille quatre cent trente-six francs) à titre de dépens de deuxième instance.

V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 15 septembre 2010

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

Le greffier :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me Benoît Bovay (pour Q. _____),
- Me Jacques Haldy (pour Commune de Servion),
- Me Jean-Michel Henny (pour Etat de Vaud).

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière de droit public devant le Tribunal fédéral au sens des art. 82 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110). Ce recours doit être déposé devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète (art. 100 al. 1 LTF).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Tribunal d'expropriation de l'arrondissement de l'Est vaudois,
- Office fédéral du développement territorial, à Berne.

Le greffier :