



RAPPORT DE Mme RAT, CONSEILLÈRE RÉFÉRENDIAIRE

Arrêt n° 1 du 8 janvier 2026 (FS-B) – Troisième chambre civile

Pourvoi n° 24-22.726

Décision attaquée : 22 octobre 2024 de la cour d'appel de Lyon

**La commune de [Localité 2] agissant par son
maire**

C/

M. [L] [Z]

1 - Rappel des faits et de la procédure

La commune de [Localité 2] a poursuivi la réalisation d'un projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de [Localité 4] afin, notamment de renforcer l'habitat du centre bourg par la création d'environ 75 logements, dont 10 en accession sociale.

Par un arrêté du 23 mai 2013, le préfet du Rhône a déclaré d'utilité publique le projet de réalisation de la ZAC.

Par arrêté préfectoral du 11 mai 2018, modifié par un arrêté du 27 octobre suivant, les propriétés nécessaires à la réalisation du projet, comprenant les parcelles cadastrées section AY n° [Cadastre 1] et [Cadastre 3] appartenant à M. [Z], ont été déclarées cessibles au profit de la commune de [Localité 2].

Par une ordonnance du 12 novembre 2018, le juge de l'expropriation a prononcé le transfert de propriété, au profit de la commune, des parcelles visées dans l'arrêté de cessibilité.

Faute d'accord, la commune de [Localité 2] (l'expropriante) a saisi le juge de l'expropriation en fixation des indemnités de dépossession dues à M. [Z] (l'exproprié).

Par jugement du 5 juin 2023, le tribunal judiciaire de Lyon a, notamment : fixé le montant global des indemnités dues par la commune de [Localité 2] à M. [Z] pour les parcelles AY [Cadastre 1] et [Cadastre 3] à la somme de 92 412,61 euros se décomposant comme suit :

- 83.102,37 euros au titre de l'indemnité principale de dépossession ;
- 9 310,24 euros au titre de l'indemnité de remploi ;

Par **arrêt du 22 octobre 2024**, la cour d'appel de Lyon a, entre autres dispositions :

- infirmé le jugement entrepris sauf en ce qu'il a mis à la charge de la commune les dépens et une indemnité au titre de l'article 700 du code de procédure civile.
- statuant à nouveau, fixé le montant global des indemnités dues à [L] [Z] par la commune de [Localité 2] comme suit :
 - 173 160 euros au titre de l'indemnité principale ;
 - 18 316 euros au titre de l'indemnité de remploi.

C'est la décision attaquée par un **pourvoi formé le 23 décembre 2024 par la commune de [Localité 2]**.

Procédure devant la Cour de cassation

- mémoire ampliatif déposé le 15 avril 2024 (art. 700 cpc : 3 000 euros) ;
- mémoire en défense de M. [Z] déposé le 5 juin 2025 (art. 700 cpc : 3 500 euros).

La commune de [Localité 2] s'est désistée partiellement de son pourvoi à l'égard du directeur régional des finances publiques du département du Rhône.

La procédure semble régulière et en l'état.

2 - Énoncé des moyens

Le pourvoi fait grief à l'arrêt de fixer comme il le fait le montant des indemnités de dépossession dues par l'expropriante à l'exproprié, alors :

1°/ qu'il appartient à l'exproprié, qui prétend obtenir une indemnité principale évaluée en fonction de la qualification de terrain à bâtir, de démontrer que les parcelles expropriées doivent recevoir cette qualification et, donc de démontrer que les conditions nécessaires à cette qualification sont réunies et notamment que les parcelles expropriées sont desservies par des réseaux adaptés ; qu'en retenant néanmoins, pour qualifier les parcelles expropriées de terrain à bâtir, que la charge de la preuve de l'insuffisance des réseaux ne permettant pas de retenir la qualification de terrain à bâtir appartenait à la seule partie expropriante et que la commune de [Localité 2] ne démontre pas que les parcelles en cause ne sont pas des terrains à bâtir en l'absence d'éléments probants et déterminants sur l'insuffisance des réseaux existants, la cour d'appel a violé l'article 1353 du code civil , ensemble l'article L. 322-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

2°/ que la qualification de terrain à bâtir suppose qu'il soit établi que les terrains, un an avant l'ouverture de l'enquête prévue à l'article L. 1 ou, dans le cas prévu à l'article L. 122-4, un an avant la déclaration d'utilité publique, sont, quelle que soit leur utilisation, notamment effectivement desservis par une voie d'accès, un réseau électrique, un réseau d'eau potable et, dans la mesure où les règles relatives à l'urbanisme et à la santé publique l'exigent pour construire sur ces terrains, un réseau d'assainissement, à condition que ces divers réseaux soient situés à proximité immédiate des terrains en cause et soient de dimensions adaptées à la capacité de construction de ces terrains ; que lorsqu'il s'agit de terrains situés dans une zone désignée par un plan d'occupation des sols, un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou par une carte communale, comme devant faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, la dimension de ces réseaux est appréciée au regard de l'ensemble de la zone ; qu'en se bornant à retenir, pour en déduire la qualification de terrain à bâtir, que l'autorité expropriante ne démontrait pas l'insuffisance des réseaux existants, la cour d'appel, qui a statué par des motifs impropres à établir la qualification de terrains à bâtir, a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 322-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

3 - Propositions de rejet par une décision non spécialement motivée

sans objet

4 - Discussion citant les références de jurisprudence et de doctrine

4.1 - Sur la charge de la preuve des conditions requises pour la qualification de terrain à bâtir

4. 1. 1 - Rappels généraux et panorama de jurisprudence relatif à la charge de la preuve

article 9 du code de procédure civile :

« Il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention. »

article 1315 du code civil :

« Celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver.
Réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation. »

Ces règles générales sont aménagées en certaines matières par le législateur, ou précisées par la jurisprudence.

1/ Les régimes probatoires instaurant une preuve partagée

Le code du travail fournit les exemples les plus intéressants en la matière :

article L. 3171-4 du code de travail (preuve des heures supplémentaires) :

« En cas de litige relatif à l'existence ou au nombre d'heures de travail accomplies, l'employeur fournit au juge les éléments de nature à justifier les horaires effectivement

réalisés par le salarié.

Au vu de ces éléments et de ceux fournis par le salarié à l'appui de sa demande, le juge forme sa conviction après avoir ordonné, en cas de besoin, toutes les mesures d'instruction qu'il estime utiles [...] ».

Cette règle de preuve a été précisée par un arrêt du 24 novembre 2010 (Soc. n° 09-40.928, publié) qui énonce qu'il appartient au salarié d'étayer sa demande par la production d'éléments suffisamment précis quant aux horaires effectivement réalisés pour permettre à l'employeur de répondre en fournissant ses propres éléments.

Sur ce point, le rapport 2012 de la Cour de cassation, dont l'étude porte sur la preuve, explicite la jurisprudence de la chambre sociale sur les heures de travail accomplies, a précisé que « Très vite, la chambre a estimé que cette rédaction [de l'article L. 3171-4 du code du travail] interdisait au juge de se prononcer sur les seuls éléments apportés par le salarié à l'appui de sa demande (Soc., 5 juin 1996, pourvoi n° 94-43.502, Bull. 1996, V, n° 224 et Soc., 3 juillet 1996, pourvoi n° 93-41.645, Bull. 1996, V, n° 261 ; voir, également, Soc., 30 septembre 2003, pourvoi n° 02-42.730, Bull. 2003, V, n° 248 et, plus récemment, Soc., 10 mai 2007, pourvoi n° 05-45.932, Bull. 2007, V, n° 71) en énonçant qu'il résultait de ce texte que la preuve n'incombe spécialement à aucune des parties et que le juge ne peut, pour rejeter une demande d'heures supplémentaires, se fonder sur l'insuffisance des preuves apportées par le salarié, qu'il doit examiner les éléments de nature à justifier les horaires effectivement réalisés par le salarié et que l'employeur doit lui fournir. En effet, cet aménagement de la charge de la preuve repose sur le fait que c'est principalement l'employeur qui détient, ou doit détenir, les éléments permettant de justifier des horaires réalisés par le salarié [...] »

Mais certains juges du fond ont interprété ce texte en estimant qu'il appartenait au salarié d'explicitement sa demande, en indiquant exactement les heures supplémentaires effectuées – une simple indication moyenne des heures prétendument effectuées n'étant pas suffisante – afin de permettre à l'employeur de fournir lui-même les éléments de nature à justifier les horaires effectivement réalisés. D'abord réticente à accepter cette « chronologie » du régime probatoire (Soc., 10 mai 2001, pourvoi n° 99-42.200, Bull. 2001, V, n° 160), la chambre sociale a par la suite légèrement infléchi sa jurisprudence en décidant qu'il appartenait au salarié de fournir préalablement au juge des éléments de nature à étayer sa demande (Soc., 25 février 2004, pourvoi n° 01-45.441, Bull. 2004, V, n° 62). Mais étayer n'étant pas prouver, il n'était pas envisageable, sauf à rendre sans effet l'aménagement de la charge de la preuve en matière d'heures de travail accomplies, que les exigences des juges du fond quant à la valeur probante desdits documents apportés par le salarié soient trop fortes. C'est pourquoi il a semblé pertinent à la chambre sociale de s'en tenir à une exigence de précision de ces documents. Ce qui importe, c'est que les éléments produits par le salarié à l'appui de sa demande soient suffisamment précis pour permettre à l'employeur de répondre en fournissant ses propres éléments (Soc., 24 novembre 2010, pourvoi n° 09-40.928, Bull. 2010, V, n° 266). »

Dans un arrêt récent, la chambre sociale a de nouveau apporté des précisions sur ce régime probatoire :

Soc., 18 mars 2020, pourvoi n° 18-10.919 publié : Il résulte des dispositions des articles L. 3171-2, alinéa 1, L. 3171-3, dans sa rédaction antérieure à celle issue de la loi n° 2016-1088 du 8 août 2016, et L. 3171-4 du code du travail, qu'en cas de litige relatif à

l'existence ou au nombre d'heures de travail accomplies, il appartient au salarié de présenter, à l'appui de sa demande, des éléments suffisamment précis quant aux heures non rémunérées qu'il prétend avoir accomplies afin de permettre à l'employeur, qui assure le contrôle des heures de travail effectuées, d'y répondre utilement en produisant ses propres éléments. Le juge forme sa conviction en tenant compte de l'ensemble de ces éléments au regard des exigences rappelées aux dispositions légales et réglementaires précitées. Après analyse des pièces produites par l'une et l'autre des parties, dans l'hypothèse où il retient l'existence d'heures supplémentaires, il évalue souverainement, sans être tenu de préciser le détail de son calcul, l'importance de celles-ci et fixe les créances salariales s'y rapportant (sommaire).

article L.1134-1 du code du travail (preuve d'une discrimination) :

« Lorsque survient un litige en raison d'une méconnaissance des dispositions du chapitre II, le candidat à un emploi, à un stage ou à une période de formation en entreprise ou le salarié présente des éléments de fait laissant supposer l'existence d'une discrimination directe ou indirecte, telle que définie à l'article 1er de la loi n° 2008-496 du 27 mai 2008 portant diverses dispositions d'adaptation au droit communautaire dans le domaine de la lutte contre les discriminations.

Au vu de ces éléments, il incombe à la partie défenderesse de prouver que sa décision est justifiée par des éléments objectifs étrangers à toute discrimination.

Le juge forme sa conviction après avoir ordonné, en cas de besoin, toutes les mesures d'instruction qu'il estime utiles. »

article L. 1154-1 du code du travail (preuve du harcèlement)

« Lorsque survient un litige relatif à l'application des articles L. 1152-1 à L. 1152-3 et L. 1153-1 à L. 1153-4, le candidat à un emploi, à un stage ou à une période de formation en entreprise ou le salarié présente des éléments de fait laissant supposer l'existence d'un harcèlement.

Au vu de ces éléments, il incombe à la partie défenderesse de prouver que ces agissements ne sont pas constitutifs d'un tel harcèlement et que sa décision est justifiée par des éléments objectifs étrangers à tout harcèlement.

Le juge forme sa conviction après avoir ordonné, en cas de besoin, toutes les mesures d'instruction qu'il estime utiles. »

Selon une jurisprudence constante (Soc., 26 avril 2000, pourvoi n° 98-42.643, Bull. 2000, V, n° 151 ; Soc. 29 juin 2011, n° 10-14.067 et n°10-15.792, Bull. 2011, V, n° 166), il résulte des articles L. 1132-1 et L. 1134-1 du code du travail que, pour se prononcer sur l'existence d'une discrimination, il appartient aux juges du fond :

- 1°) d'examiner la matérialité de tous les éléments invoqués par le salarié ;
- 2°) d'apprécier si les faits matériellement établis, pris dans leur ensemble, laissent supposer l'existence d'une discrimination directe ou indirecte ;
- 3°) dans l'affirmative, d'apprécier si l'employeur prouve que les agissements invoqués sont justifiés par des éléments objectifs étrangers à toute discrimination.

2/ Jurisprudence portant sur la charge de la preuve et ses éventuels aménagements

En l'absence de texte organisant spécifiquement la charge de la preuve, il ressort de la jurisprudence que :

- la charge de la preuve de la réalisation d'une obligation pèse sur celui auquel elle

incombe (1re Civ., 25 février 1997, pourvoi n° 94-19.685 publié ¹)

- la charge de la preuve d'un fait peut être plus complexe, et faire l'objet d'aménagement par la jurisprudence, le plus souvent pour pallier l'impossibilité de prouver ou d'alléger le fardeau de la preuve de la partie considérée comme la plus faible.

Il s'agit alors de prendre en compte l'aptitude des parties à la preuve.

A titre d'exemples, nous citerons :

- 1re Civ., 16 octobre 2024, pourvoi n° 22-23.433 publié : Si, en vertu des articles L. 1142-1, I, alinéa 1, du code de la santé publique et 1353 du code civil, la preuve de la faute d'un professionnel de santé comme celle d'un lien causal avec le dommage invoqué incombe en principe au demandeur, cependant, dans le cas d'une absence ou d'une insuffisance d'informations sur la prise en charge du patient, plaçant celui-ci ou ses ayants droit dans l'impossibilité de s'assurer que les actes de prévention, de diagnostic ou de soins réalisés ont été appropriés, il incombe alors au professionnel de santé d'en rapporter la preuve. (sommaire)

- 1re Civ., 29 juin 1999, pourvoi n° 97-14.254 publié : Le contrat d'hospitalisation et de soins conclu entre un patient et un établissement de santé met à la charge de ce dernier, en matière d'infection nosocomiale, une obligation de sécurité de résultat dont il ne peut se libérer qu'en rapportant la preuve d'une cause étrangère. » (sommaire)

- 1re Civ., 27 mars 2001, pourvoi n° 99-17.672 publié : Il appartient au patient de démontrer que l'infection dont il est atteint présente un caractère nosocomial, auquel cas le médecin est tenu d'une obligation de sécurité de résultat. (sommaire)

- 1^{ère} Civ., 17 juillet 1985 pourvoi n° 84-12.288 publié, confirmé par 1^{ère} Civ., 4 décembre 2013, pourvoi n° 12-28.686 D : « pour ordonner la suppression de la contribution de M. X à l'entretien et à l'éducation de sa fille majeure, l'arrêt retient que sa mère ne justifie en rien des charges exposées pour celle-ci, au titre notamment d'une supposée scolarisation ; Qu'en statuant ainsi, alors qu'il incombe au débiteur de la contribution de rapporter la preuve des circonstances permettant de l'en décharger, la cour d'appel a inversé la charge de la preuve et violé les textes susvisés »

3/ Jurisprudence des cours d'appels relative à la charge de la preuve de la qualification de terrain à bâtir

Il ressort de l'analyse réalisée par le SDER, à partir de la base de données Jurica (environ une centaine d'arrêts pertinents) que les juges du fond s'appuient sur les diverses pièces versées aux débats par les parties pour, notamment, retenir le caractère suffisant des réseaux, prévu au titre des conditions de l'article [L. 322-3, 2°](#) du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique permettant la qualification de « terrain à bâtir ».

¹ Celui qui est légalement ou contractuellement tenu d'une obligation particulière d'information doit rapporter la preuve de l'exécution de cette obligation. Ainsi, il incombe au médecin, tenu d'une obligation particulière d'information vis-à-vis de son patient, de prouver qu'il a exécuté cette obligation (sommaire)

Un certain nombre des décisions examinées prend partie sur la charge de la preuve de la suffisance des réseaux, en retenant qu'elle incombe :

- soit à l'exproprié :

Cour d'appel de Rennes, 20 janvier 2017, n° RG 15/08046

« considérant que la capacité des réseaux est appréciée au regard de la totalité du périmètre de la ZAC et non au regard du seul terrain exproprié; qu'en l'espèce, il incombe aux consorts M. de rapporter la preuve que le dimensionnement des réseaux (eau potable, électricité et gaz, assainissement) est adapté à l'ensemble de la zone

Cour d'appel de Rennes, 20 janvier 2017, numéros RG 15/00361

« considérant que la capacité des réseaux est analysée par rapport à l'ensemble de la zone, qu'il appartient aux consorts P qui se prévalent de la qualification de terrain à bâtir de justifier que les réseaux d'eau, assainissement, électricité, gaz ont la capacité suffisante par rapport à l'ensemble de la zone mais qu'en se bornant à soutenir que leurs terrains bénéficient de dessertes suffisantes, ils ne rapportent pas la preuve qui leur incombe ;

Cour d'appel de Rennes, 15 novembre 2019, n° RG 18/08270

« qu'il incombe à M. M de justifier ces affirmations, qu'il ne le fait pas ; que par ailleurs, l'exproprié reste taisant sur la présence d'un réseau d'assainissement » ;

Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 5 mai 2022, n° RG 20/00064

« Les époux P. qui supportent la charge de la preuve n'établissent pas que leur propriété en ce qui concerne ceux des terrains qui sont en zone AU II étaient desservis par des réseaux suffisants à la date de référence. »

Cour d'appel de Caen, 26 juin 2024, n° RG 23/01122

« Il revient à M. [U...] qui revendique la qualité de terrain à bâtir de rapporter la preuve que le dimensionnement des réseaux situés à proximité immédiate est adapté à l'ensemble de la zone d'aménagement.

Cour d'appel de Montpellier, 19 novembre 2013, n° RG 13/00026

« Mme N, à laquelle incombe la charge de la preuve, n'établit pas que ces réseaux sont de nature à permettre, eu égard à leur capacité, une desserte effective du terrain pour la construction d'une ou deux maisons supplémentaires ; elle ne fournit pas, non plus, d'éléments permettant d'affirmer que l'aménagement d'un système d'assainissement individuel est réalisable, tenant la réglementation sanitaire en vigueur. »

- soit à l'expropriant :

Tel est le cas de la CA de Lyon (renvoi à l'arrêt attaqué).

D'autre sont plus nuancées, et analysent en premier lieu les pièces produites par l'une des parties pour relever que l'autre ne rapporte pas la preuve contraire :

CA Orléans, 13 juillet 2017, RG 16/02904

« Attendu, en effet, qu'il ressort de l'avis du service des Domaines chargé d'évaluer le bien, et qui n'est pas réfuté sur ce point, qu'il n'existe pas de réseaux sous [Adresse 5], et que ceux existants sous la [Adresse 7] sur laquelle ouvrirait la parcelle avant le détachement de l'emprise expropriée sont situés à plus quatre-vingt-cinq mètres, ce qui est trop distant pour permettre un simple raccordement ;

Que l'étude d'impact fait état de la nécessité de créer un réseau d'eaux pluviales jusqu'alors inexistant sur la commune, de réaliser une extension du réseau existant d'assainissement des eaux usées, 'la mise en place d'un réseau incendie spécifique' et, s'agissant des réseaux d'électricité, de gaz et de télécommunications, 'la mise en place de nouveaux réseaux alimentant en énergie les logements et assurant les communications pour les nouvelles habitations' (cf pièce n°4 des expropriés) ;

Attendu, en outre, que [Adresse 5] est une voie certes ouverte à la circulation mais étroite, et non asphaltée (cf cliché photographique inclus dans le mémoire de l'expropriante, page 5) ;

Attendu que ces constatations ne sont pas réfutées par les éléments que les expropriés isolent de l'étude d'impact, ou du dossier de présentation, ni plus généralement par aucune preuve contraire ;

CA de Rennes, 27 septembre 2013 RG 12/02021

*« Il n'est pas discuté que les réseaux existants sont de nature à permettre le projet de lotissement. Il convient cependant d'apprécier la capacité des réseaux au regard de l'ensemble de la ZAC. Il ressort d'une note d'étude sur les réseaux effectuée à la diligence de la société LOD par la SOGREAH que le réseau électrique est insuffisant. **Monsieur C. ne présente pas de document analytique à l'échelle de la ZAC de nature à apporter la preuve contraire.***

Ainsi, tant au regard de l'absence d'accès à la voie publique que de l'insuffisance des réseaux, les parcelles de Monsieur C. ne peuvent être qualifiées de terrains à bâtir. Les parcelles devront être évaluées selon leur usage effectif à la date du jugement critiqué »

4. 1. 2 - Application des principes applicables à la charge de la preuve aux conditions de qualification de terrain à bâtir en matière d'expropriation

article L. 322-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

« La qualification de terrains à bâtir, au sens du présent code, est réservée aux terrains qui, un an avant l'ouverture de l'enquête prévue à l'article L. 1 ou, dans le cas prévu à l'article L. 122-4, un an avant la déclaration d'utilité publique, sont, quelle que soit leur utilisation, à la fois :

1° Situés dans un secteur désigné comme constructible par un plan d'occupation des sols, un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou par une carte communale, ou bien, en l'absence d'un tel document, situés dans une partie actuellement urbanisée d'une commune ;

2° Effectivement desservis par une voie d'accès, un réseau électrique, un réseau d'eau potable et, dans la mesure où les règles relatives à l'urbanisme et à la santé publique l'exigent pour construire sur ces terrains, un réseau d'assainissement, à condition que ces divers réseaux soient situés à proximité immédiate des terrains en

cause et soient de dimensions adaptées à la capacité de construction de ces terrains. Lorsqu'il s'agit de terrains situés dans une zone désignée par un plan d'occupation des sols, un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou par une carte communale, comme devant faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, la dimension de ces réseaux est appréciée au regard de l'ensemble de la zone.

Les terrains qui, à la date de référence indiquée au premier alinéa, ne répondent pas à ces conditions sont évalués en fonction de leur seul usage effectif, conformément à l'article L. 322-2.»

La qualification de terrain à bâtir impose au juge de rechercher d'office si les critères énoncés à l'article L. 322-3 susvisé sont réunis. Il est ainsi jugé que :

- doit être cassé l'arrêt qui reconnaît à une parcelle expropriée la qualité de terrain à bâtir au motif que les parties sont d'accord pour lui reconnaître cette qualité alors qu'il constate que la parcelle ne réunit pas, à la date de référence, les conditions exigées par l'art. 21 II de l'ordonnance du 23 oct. 1958, ancien art. L. 13-15; actuel art. L. 322-3 (3e Civ., 1er mars 1977: Bull. civ. III, no 104).

- le juge est tenu de rechercher si la parcelle expropriée était située dans une zone désignée comme devant faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble (3e Civ., 1er déc. 2010, n° 09-13.940 ; 3e Civ., 7 juin 2011, n° 10-19.678)

Sur la question particulière de la dimension des réseaux, il est jugé que :

- lorsque les terrains doivent faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, la dimension des réseaux doit être appréciée au regard de l'ensemble de la zone (3e Civ., 4 avril 2019, n° 18-10.989, publié).

- la création d'une ZAC n'ayant pas pour effet à elle seule de rendre constructibles les parcelles du secteur qu'elle concerne, une cour d'appel ne donne pas de base légale à sa décision en déduisant le caractère constructible d'une parcelle expropriée de sa seule intégration dans cette zone (3e Civ., 28 avril 2011, pourvoi n° 10-16.034, publié - sommaire).

En revanche, l'existence, la proximité et la capacité des réseaux relèvent de l'appréciation souveraine des juges du fond (3e Civ., 15 décembre 1993, n° 91-70.350 D ; 3e Civ., 13 mars 1996, n° 95-70.037 D)

Pour infirmer le jugement et retenir la qualification de terrain à bâtir, l'arrêt retient que : « La charge de la preuve de l'insuffisance des réseaux ne permettant pas de retenir la qualification de terrain à bâtir appartient à la partie expropriante qui est la seule à même de rapporter les éléments de preuve concrets sur l'existence, la configuration et la capacité de ces réseaux et il ne peut ainsi être reproché à l'exproprié ni au commissaire du gouvernement de ne pas rapporter la preuve du caractère suffisant du dimensionnement contrairement à ce qui a été mentionné dans le jugement querellé. En l'espèce, la charge de la preuve repose donc sur la seule commune, responsable de l'aménagement de la ZAC. » (arrêt p. 6 §6)

Le mémoire ampliatif soutient que si l'exproprié prétend à la qualification de terrain à bâtir, c'est à lui qu'il appartient, conformément aux principes généraux gouvernant la charge de la preuve, de démontrer que la capacité des réseaux est suffisante.

De manière plus générale, il relève qu'il n'appartient pas à l'autorité expropriante de justifier du montant des indemnités dus à l'exproprié, s'appuyant notamment sur une partie de la doctrine².

Le mémoire en défense soutient que sous couvert d'un grief de renversement de la charge de la preuve, le moyen tente de remettre en discussion devant la Cour de cassation l'appréciation souveraine, par les juges du fond, des éléments de preuve relatifs au caractère insuffisant des réseaux existants.

4.2 - Sur les motifs propres à caractériser la qualification de terrain à bâtir

Pour retenir la qualification de terrain à bâtir, l'arrêt retient que :

« le chiffrage, même à hauteur de coûts conséquents, par la commune de travaux d'agrandissement des réseaux, est tout à fait insuffisant à caractériser le besoin de l'engagement de tels travaux au regard des réseaux existants. Les choix urbanistiques de la commune ou projections n'en établissent pas à eux seuls la nécessité.

La commune doit donc apporter des éléments concrets et déterminants sur la capacité des réseaux existants et démontrer leur insuffisance. La commune s'appuie ainsi, en sus des chiffrages de ses travaux projetés, sur le dossier de réalisation de la ZAC produit pour la première fois en appel.

Cependant, ce document ne rapporte pas les éléments probants nécessaires en ce qu'il est purement descriptif et affirmatif ; il mentionne l'existence de réseaux (assainissement, adduction d'eau potable, eaux pluviales, alimentation électrique) mais il est dénué d'éléments chiffrés sur les capacités réelles des réseaux existants antérieurement à la création de la ZAC (assainissement, eau potable, électricité) mais également de projections des besoins de capacité des réseaux suite à la mise en place de la ZAC. Il ne permet pas non plus de distinguer ce qui relève de l'extension des réseaux et ce qui relève de la viabilisation des terrains.

En conséquence, il doit être retenu, contrairement à ce qui a été jugé en première instance, que les parcelles en cause sont des terrains à bâtir en l'absence d'éléments probants et déterminants de la commune sur l'insuffisance des réseaux existants. »

Sur ce point il sera précisé que le juge de première instance avait quant à lui relevé que (jugement p. 5 § 4 à 6):

« Elle [la commune] tire argument du fait que la zone Auda correspond à une zone nécessitant la réalisation d'équipements internes et que l'opération d'aménagement implique des travaux sur les réseaux et la voirie, ainsi que la création de nouvelles voies et d'équipements internes, pour un coût estimé à 776 460 euros [...] L'examen de la pièce n° 19 de l'expropriant permet de constater le coût estimé des travaux [...] hors frais de raccordement par les concessionnaires des réseaux, justifiant a minima, l'insuffisance des voies d'accès et des réseaux d'adduction et d'évacuation des eaux à l'échelle de la zone d'aménagement concerté.

M. [Z] ne produit aucune pièce de nature à combattre utilement des éléments »

Le mémoire ampliatif soutient que le juge ne peut retenir la qualification de terrain

² « c'est à l'exproprié qu'incombe la charge de la preuve du préjudice subi du fait de l'expropriation » (J.-Cl. Collectivités territoriales Fasc. 1217 : Expropriation pour cause d'utilité publique, Évaluation et indemnisation du bien exproprié, §58).

à bâtir en se contentant de relever l'absence de preuve du caractère insuffisant des réseaux.

Le mémoire en défense relève que ce grief ne tend qu'à remettre en cause l'appréciation souveraine, par les juges du fond, des éléments de preuve qui leur ont été soumis.