

**CHAMBRE DES RECOURS**

---

---

Arrêt du 29 juin 2016

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : M. Abrecht et Mme Merkli  
Greffier : M. Fragnière

\*\*\*\*\*

**Art. 26 al. 2 Cst. ; 5 al. 2 LAT ; 116 LE ; 18 al. 1 CO ; 92, 410 al. 3  
et 458 al. 2 CPC-VD**

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par l'**ETAT DE VAUD**, à Lausanne, défenderesse, contre le jugement rendu le 16 janvier 2015 par le Tribunal d'expropriation du Tribunal de l'arrondissement de La Côte dans la cause divisant le recourant d'avec **K. \_\_\_\_\_**, à [...], demanderesse.

Délibérant à huis clos, la cour voit :



## **En fait :**

**A.** Par jugement rendu le 16 janvier 2015, dont la motivation a été notifiée aux parties le 9 décembre 2015, le Tribunal d'expropriation du Tribunal de l'arrondissement de La Côte (ci-après : le Tribunal d'expropriation) a dit que l'Etat de Vaud devait payer à K.\_\_\_\_\_ la somme de 708'285 fr., dont 545'285 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 5 avril 2008 (I), fixé les frais et émoluments judiciaires à 54'146 fr. 80 pour K.\_\_\_\_\_ et à 6'679 fr. pour l'Etat de Vaud (II) et dit que ce dernier devait payer à K.\_\_\_\_\_ la somme de 114'146 fr. 80 à titre de dépens (III).

En droit, les premiers juges ont en substance relevé que le principe de l'expropriation matérielle avait été admis par le Tribunal cantonal, puis confirmé par le Tribunal fédéral. En application des art. 26 al. 2 Cst. (Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101) et 5 al. 2 LAT (loi sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 ; RS 700), ils ont considéré que K.\_\_\_\_\_ avait droit à la moins-value du fonds provoquée par la mesure restrictive de propriété et aux frais ou investissements, calculés à leur coût réel, que l'expropriation avait rendu inutiles. En se référant au rapport d'expertise judiciaire du 14 août 2009 établi par l'ingénieur Michel Nardin, les magistrats ont retenu que la valeur vénale de la zone constructible concernée s'élevait à un montant de 368'000 fr. et que la valeur résiduelle de la parcelle pouvait être arrêtée à 10'000 francs. Ainsi, le dommage subi par K.\_\_\_\_\_ du fait de la moins-value provoquée par le déclassement de sa parcelle se chiffrait à un montant de 358'000 francs. S'agissant de la valeur résiduelle des équipements, ils ont écarté l'argument selon lequel la convention de précarité du 11 décembre 1980 serait applicable à cet égard et ont repris les montants ressortant de l'expertise judiciaire, en retenant une somme totale de 187'285 francs. Les premiers juges ont ensuite arrêté un montant de 163'000 fr. pour les frais de remise en état de la parcelle – soit un montant inférieur de 100'000 fr. à celui ressortant de l'expertise –, dans la mesure où le devis auquel l'expert s'était référé tenait compte au poste « fourniture et mise en place de terre végétale » d'un montant de

200'000 fr. pour la totalité de la surface de la parcelle, alors qu'il ressortait du plan du géomètre du 3 août 1983 que seule la moitié de celle-ci devait être remblayée. Enfin, ils ont considéré que K.\_\_\_\_\_ obtenait largement gain de cause et, dès lors, qu'elle avait droit à ses dépens.

**B.** Par acte du 18 décembre 2015, l'Etat de Vaud a recouru contre ce jugement, en concluant, avec dépens de première et de deuxième instances, principalement à sa réforme en ce sens qu'il soit condamné à payer à K.\_\_\_\_\_ la somme de 100'000 fr., avec intérêts à 5 % l'an dès le 5 avril 2008. Par mémoire motivé du 24 mars 2016, l'Etat de Vaud a modifié sa conclusion principale en ce sens qu'il soit condamné à payer à K.\_\_\_\_\_ la somme 358'000 fr., avec intérêts à 5 % l'an dès le 5 février 2008.

Par réponse du 10 juin 2016, K.\_\_\_\_\_ a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet de l'appel.

**C.** La Chambre des recours retient les faits suivants :

**1.** Le 17 février 1959, le Conseil d'Etat du canton de Vaud a adopté un plan d'extension cantonal (ci-après : le PEC 111) relatif au canal d'[...] reliant le Rhône et le Rhin. Se trouvant majoritairement dans l'emprise éventuelle de ce canal, la parcelle n° 20.\_\_\_\_\_ de la Commune de [...], d'une surface totale de 13'693 m<sup>2</sup>, a été classée en zone de verdure, soit inconstructible.

En 1969, le propriétaire de la parcelle n° 20.\_\_\_\_\_ s'est vu délivrer un permis de construire pour une station d'enrobage et a alors installé sur son terrain des doseurs à graves, un tapis roulant, un dépoussiérage à filtres, une installation pour la production de tapis et d'enrobés, une citerne à mazout de 10'000 litres, trois citernes à bitumes, des silos de chargement et une salle des commandes.

Le 16 décembre 1980, une mention de précarité à charge de la parcelle n° 20.\_\_\_\_\_ a été inscrite au Registre foncier. Elle prévoyait notamment qu'en cas de construction du canal d'[...], le gazoduc serait déplacé, sans indemnité de la part de l'Etat de Vaud.

Le 21 octobre 1983, une seconde mention de précarité en faveur de l'Etat de Vaud a été inscrite au registre foncier, dès lors que certaines des installations de la parcelle n° 20.\_\_\_\_\_ se trouvaient dans l'emprise du canal d'[...]. Cette inscription avait été précédée d'une convention de précarité conclue le 13 octobre 1983 entre le propriétaire de la parcelle et le Département des travaux publics du canton de Vaud. Les bâtiments faisant l'objet de la mention de précarité figuraient sur un plan établi le 3 août 1983 par un géomètre officiel.

**2.** Ensuite de l'adoption le 11 mars 1983 par le Conseil communal de [...] d'un nouveau plan des zones, approuvé par le Conseil d'Etat le 15 novembre 1985, la parcelle n° 20.\_\_\_\_\_ a été classée pour l'essentiel en zone de verdure, hormis une bande d'une trentaine de mètres à l'est classée en zone industrielle. La constructibilité de la partie de la parcelle n° 20.\_\_\_\_\_ sise en zone industrielle était restreinte en raison de sa proximité avec la forêt, qui rendait inconstructible une bande de 10 mètres depuis la lisière. Seule une bande constructible d'environ 25 mètres devenait ainsi constructible.

**3.** Le 18 août 1988, K.\_\_\_\_\_, société ayant notamment pour but la fabrication, l'achat, la vente et la représentation d'enrobés bitumineux et de matériaux de construction en tout genre, a acheté la parcelle n° 20.\_\_\_\_\_ de la Commune de [...]. Elle y a constitué son siège et a exploité la station d'enrobage bitumeux.

**4.** K.\_\_\_\_\_ a vendu des produits fabriqués pour 2'965'345 fr. 85 en 1994 et pour 3'068'894 fr. 80 en 1995.

**5.** Le Conseil d'Etat a abandonné le projet du canal d' [...].

**6.** Du 25 octobre au 23 novembre 1995, le Département des travaux publics, de l'aménagement et des transports a mis un plan d'affectation cantonal de protection de [...] (ci-après : le PAC V) à l'enquête publique. La parcelle n° 20.\_\_\_\_\_ était alors comprise dans le périmètre 2 correspondant aux couloirs de [...] et du [...], soit dans le périmètre des zones alluviales, des zones de libre évolution des cours d'eau, de la végétation riveraine et des surfaces nécessaires à leur restauration, ainsi que du delta de [...]. Concrètement, la partie située à l'ouest de la parcelle n° 20.\_\_\_\_\_, comprise dans le PEC 111, a été colloquée en zone protégée des couloirs de [...] et du [...], alors que la bande située à l'est, qui correspondait à la zone industrielle du plan des zones communal approuvé en 1985, a été placée en zone à bâtir à prescriptions spéciales. Cette nouvelle zone se situait en dehors de la bande des 30 mètres correspondant au couloir du périmètre 2. En outre, la zone à bâtir à prescriptions spéciales n'était pas comprise dans l'emprise du canal d' [...].

K.\_\_\_\_\_ a formé opposition au PAC V le 23 novembre 1995.

Par décision du 28 août 1997, le Département des travaux publics, de l'aménagement et des transports a rejeté l'opposition. K.\_\_\_\_\_ a recouru contre cette décision auprès du Département de la justice, de la police et des affaires militaires le 8 septembre 1997.

**7.** En 1997, au vu de l'incertitude liée à l'affectation définitive de la parcelle n° 20.\_\_\_\_\_ dans le cadre du PAC V et de l'investissement exigé par la Caisse nationale d'assurance en cas d'accidents pour moderniser les infrastructures, K.\_\_\_\_\_ a cessé son activité de production d'enrobés bitumineux

**8.** Par décision du 12 mars 1998, l'effet suspensif a été accordé au recours de K.\_\_\_\_\_ contre la décision du Département des travaux publics, de l'aménagement et des transports du 28 août 1997 rejetant son opposition au PAC V.

**9.** Lors d'une séance s'étant tenue le 11 juillet 2001, le Service de l'aménagement du territoire (ci-après : le SAT) a proposé à K. \_\_\_\_\_ d'entrer en négociation en vue d'un rachat par l'Etat de Vaud de la parcelle n° 20. \_\_\_\_\_.

Par courrier du 31 juillet 2001, K. \_\_\_\_\_ a indiqué au SAT qu'elle souhaitait poursuivre l'exploitation sur la parcelle n° 20. \_\_\_\_\_ de son centre d'enrobage pour bétons bitumineux. Ayant pris note de la suggestion d'échange, elle a proposé d'échanger sa parcelle contre une parcelle de 14'000 m<sup>2</sup> en zone industrielle.

Par correspondance du 19 mars 2008, l'Etat de Vaud est revenu sur la condition préalable à toute offre chiffrée de libérer le terrain de toutes les installations techniques existantes.

**10.** K. \_\_\_\_\_ a effectué une recherche étendue de terrains dans la région lausannoise par l'envoi de 60 lettres. Elle a reçu 45 réponses, dont 10 positives.

**11.** Par décision du 11 août 1999, le Département des institutions et des relations extérieures (ci-après : le DIRE) - succédant au Département de la justice, de la police et des affaires militaires - a admis le recours de K. \_\_\_\_\_ du 8 septembre 1997 et a annulé la décision du 28 août 1997 du Département des travaux publics, de l'aménagement et des transports rejetant l'opposition de K. \_\_\_\_\_ au PAC V (cf. supra, ch. 4). Le dossier a été renvoyé au Département des infrastructures (ci-après : le DINF) pour nouvelle décision.

Du 3 mai au 3 juin 2002, le DINF a mis à l'enquête publique une modification du PAC V et de son règlement, colloquant l'intégralité de la parcelle n° 20. \_\_\_\_\_ en zone protégée. K. \_\_\_\_\_ y a formé opposition le 3 juin 2002.

Par décision du 6 mai 2003, le DINF a levé l'opposition de K. \_\_\_\_\_ et a approuvé les modifications apportées au PAC V. Le 19 mai

2003, K.\_\_\_\_\_ a recouru auprès du DIRE contre cette décision, en concluant notamment à ce que sa parcelle soit colloquée en zone constructible à prescriptions spéciales. L'effet suspensif a été accordé au recours par décisions des 4 et 5 juin 2003.

**12.** Par courrier du 10 juillet 2003, le Service immobilier et logistique (ci-après : le SIL) de l'Etat de Vaud a proposé à K.\_\_\_\_\_ de racheter son bien-fonds pour un montant global de 380'000 francs.

Le 2 février 2004, K.\_\_\_\_\_ a interpellé l'Etat de Vaud afin de poursuivre les négociations en vue d'une solution pour la parcelle n° 20.\_\_\_\_\_ et l'exploitation de sa station d'enrobage. Il lui a été rappelé le 27 février 2004 qu'une proposition de rachat basée sur une expertise qui liait les autorités cantonales avait été formulée. En outre, elle a été informée de ce que l'Etat de Vaud entendait attendre l'issue de la procédure de recours pendante auprès du DIRE avant de rechercher une solution.

**13.** Par décision du 24 octobre 2005, le DIRE a rejeté le recours interjeté le 19 mai 2003 par K.\_\_\_\_\_ contre la décision rendue le 6 mai 2003 par le DINF qui avait levé son opposition au PAC V modifié. K.\_\_\_\_\_ a recouru contre la décision du DIRE le 14 novembre 2005 auprès du Tribunal administratif vaudois, en concluant à ce que l'intégralité de la parcelle n° 20.\_\_\_\_\_ soit colloquée en zone à bâtir à prescriptions spéciales. Le 16 novembre 2005, l'effet suspensif a été accordé au recours.

Par arrêt du 6 novembre 2006, le Tribunal administratif vaudois a rejeté le recours et a confirmé la décision du DIRE (CDAP 6 novembre 2006/AC.2005.0261). Ensuite du recours formé par K.\_\_\_\_\_, cet arrêt a été confirmé le 14 juin 2007 par le Tribunal fédéral (TF 1A.265/2006 du 14 juin 2007).

**14.** Le 4 avril 2008, l'Etat de Vaud s'est vu notifier un commandement de payer adressé par K.\_\_\_\_\_ pour un montant de

1'500'000 francs. Sous « cause de l'obligation », il était fait mention de l'indemnité pour expropriation matérielle de la parcelle n° 20.\_\_\_\_\_ de la Commune de [...] ensuite de l'arrêt rendu le 14 juin 2007 par le Tribunal fédéral. L'Etat de Vaud y a formé opposition totale.

**15.** Par demande déposée le 9 juin 2008 auprès du Tribunal d'expropriation, K.\_\_\_\_\_ a conclu, avec suite de frais et dépens, à la condamnation de l'Etat de Vaud à lui payer la somme de 1'900'000 fr., dont 900'000 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 14 juin 2007.

Par réponse du 31 octobre 2008, l'Etat de Vaud a conclu, avec dépens, au rejet de la demande.

Par détermination sur la réponse du 28 janvier 2009, K.\_\_\_\_\_ a maintenu ses conclusions.

Ensuite de l'audience préliminaire qui s'est tenue le 31 mars 2009, le Président du Tribunal d'expropriation a rendu une ordonnance sur preuves, désignant, entre autres, l'ingénieur diplômé EPFZ-SIA-MBA Michel Nardin en qualité d'expert. Celui-ci était chargé d'établir un rapport sur la question immobilière, soit sur la question des coûts de la remise en état de la parcelle n° 20.\_\_\_\_\_, de sa perte de valeur vénale, du coût du terrain industriel pour l'exportation d'une station d'enrobage et du calcul de la surface dézonée.

**16.** Le 14 août 2009, l'expert Michel Nardin a déposé son rapport.

L'expert a analysé la valeur vénale de la parcelle n° 20.\_\_\_\_\_ dans l'hypothèse d'une affectation et d'une constructibilité correspondant à la situation avant l'adoption du PAC V, soit à celle définie par le plan communal des zones approuvé en 1985 (cf. supra, ch. 2). Il a considéré que, sur les trois méthodes appliquées par l'agent immobilier [...], la méthode de l'Union suisse des experts cantonaux en matière d'évaluation des immeubles (ci-après : la méthode USECE) tenait bien mieux compte des critères déterminants pour un terrain industriel. Cela

étant, il a ajouté à la valeur du terrain nu, ainsi estimée à 363'000 fr., les frais de démolition à hauteur de 5'000 francs. Il a donc conclu que la parcelle valait 368'000 fr. pour sa surface constructible de 2'795 m<sup>2</sup>, respectivement que sa valeur vénale arrondie s'élevait à 132 fr./m<sup>2</sup> (= 368'000 fr. / 2'795 m<sup>2</sup>).

S'agissant de l'équipement, l'expert a constaté que la parcelle, qui bénéficiait d'une route d'accès et d'un local abritant un transformateur, était raccordée aux réseaux électrique, téléphonique et de gaz, mais ne disposait d'aucun raccordement au réseau d'eau potable ou d'eau usée. D'après les investigations de l'expert, la valeur résiduelle de l'équipement englobait 55'812 fr. relatifs au gaz, 51'928 fr. liés à la route et 79'545 fr. se rapportant à l'électricité, soit une somme de 187'285 fr. au total.

L'expert a relevé que dans le voisinage de la parcelle se trouvaient une déchetterie de taille industrielle, un garage, un dépôt d'une entreprise de construction, quelques entreprises artisanales et une station de traitement des eaux usées. Ainsi, il a retenu que l'exploitation de la station d'enrobage ne paraissait pas poser de problème de voisinage, vu l'impact des entreprises voisines sur le périmètre, la nature de leurs activités respectives et la situation de la station cachée en fond de vallon et entourée de forêt ou de rideaux d'arbres assez denses. Il a émis une seule réserve à ce propos s'agissant d'habitations existantes dans un hameau sis dans un périmètre d'environ 300 mètres de la station, à une altitude légèrement supérieure.

Partant, l'expert a estimé que l'indemnité pour la perte de la valeur vénale de la parcelle n° 20. \_\_\_\_\_ s'élevait à un montant total de 556'000 fr. (soit la valeur vénale du terrain par 368'000 fr. plus la valeur résiduelle de l'équipement par 188'000 fr.).

En ce qui concerne les montants dont K. \_\_\_\_\_ réclamait le remboursement, l'expert a rapporté que la remise en état de la parcelle impliquait 253'000 fr. de coûts relatifs aux travaux de génie civil – sur la

base du devis établi le 22 juillet 2009 par l'entreprise [...], qui tenait compte au poste « fourniture et mise en place de terre végétale » d'un montant de 200'000 fr. pour la surface totale de la parcelle -, 5'000 fr. pour la mise hors service du réseau de gaz et 4'500 fr. de direction des travaux, de sorte que les frais y relatifs s'élevaient à un montant total de 263'000 francs. Selon lui, le coût supplémentaire d'un terrain de remplacement en région lausannoise devait s'apprécier en tenant compte d'une valeur vénale moyenne pondérée de 280 fr./m<sup>2</sup>, à laquelle s'ajoutaient 128 fr./m<sup>2</sup> pour l'équipement de ce terrain (= 358'400 fr. / 2'795 m<sup>2</sup>), si bien que le coût total supplémentaire était de 276 fr./m<sup>2</sup> (soit le prix du terrain équipé de remplacement de 408 fr./m<sup>2</sup> moins la vénale de la parcelle n° 20. \_\_\_\_\_ de 132 fr./m<sup>2</sup>), respectivement d'environ 772'000 fr. (soit 2'795 m<sup>2</sup> x 276 fr./m<sup>2</sup> = 771'420 fr.). En outre, l'expert a retenu une somme de 688'000 fr. pour les frais de déménagement.

**17.** Par acte du 28 août 2009 adressé au Tribunal d'expropriation, K. \_\_\_\_\_ a déclaré augmenter ses conclusions ensuite du rapport d'expertise établi le 14 août 2009 par l'expert Michel Nardin, en ce sens que l'Etat de Vaud soit condamné à lui payer la somme de 2'279'000 fr., dont 556'000 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 14 juin 2007.

Par courrier du 17 septembre 2009, l'Etat de Vaud a indiqué au Président du Tribunal d'expropriation ne requérir ni complément d'expertise ni seconde expertise. Il a toutefois signalé contester certaines conclusions de l'expert, pour des motifs qui seraient développés lors de l'audience de jugement.

**18.** Par décision du 20 novembre 2009, la Municipalité de [...], se référant à la décision du DINF du 6 mai 2003, confirmée successivement par décision du 24 octobre 2005 du DIRE, par arrêt du 6 novembre 2006 du Tribunal administratif vaudois (CDAP 6 novembre 2006/AC.2005.0261) puis par arrêt du 14 juin 2007 du Tribunal fédéral (TF 1A.265/2006 du 14 juin 2007), a imparti à K. \_\_\_\_\_ un délai au 30 juin 2010 pour achever le démantèlement des installations et la remise en état de la parcelle n° 20. \_\_\_\_\_.

Le 2 décembre 2009, la Municipalité de [...] a toutefois informé K.\_\_\_\_\_ de ce qu'elle sursoyait à sa décision du 20 novembre 2009 dans l'attente des nouvelles du juge du Tribunal d'expropriation, auquel elle envoyait un courrier le même jour.

**19.** Le 1<sup>er</sup> septembre 2011, K.\_\_\_\_\_ a réduit ses conclusions en ce sens que l'Etat de Vaud soit condamné à lui payer la somme de 819'000 fr., avec intérêts à 5 % l'an dès le 14 juin 2007 sur 556'000 fr. et dès l'entrée en force du jugement sur 263'000 francs. A cet égard, elle a allégué réaliser alors l'extrême difficulté de trouver dans un rayon proche une parcelle pour y déménager le poste d'enrobés bitumineux, de sorte qu'elle retirait ses conclusions tendant à l'allocation d'indemnités de 772'000 fr. pour l'acquisition d'une nouvelle parcelle et de 688'000 fr. pour les frais de déménagement, de notaire et d'obtention d'un permis de construire.

Lors de l'audience de jugement qui s'est tenue le 2 novembre 2011 en présence des parties, le Tribunal d'expropriation a procédé à l'inspection locale du site à [...] et à l'interrogatoire de quatre témoins.

Par jugement rendu le 2 novembre 2011, dont la motivation a été notifiée aux parties le 25 octobre 2012, le Tribunal d'expropriation a en particulier rejeté les conclusions de la demande formée le 9 juin 2008 par K.\_\_\_\_\_ contre l'Etat de Vaud, modifiées les 28 août 2009 et 1<sup>er</sup> septembre 2011 (I).

Par arrêt rendu le 14 juin 2013, dont les motifs ont été notifiés aux parties le 6 septembre 2013 (CREC II 14 juin 2013/1, rés. in JdT 2014 III 97), la Chambre des recours du Tribunal cantonal a notamment admis le recours interjeté le 27 novembre 2012 par K.\_\_\_\_\_ (I) et a annulé le jugement du 2 novembre 2011, la cause étant renvoyée au Tribunal d'expropriation pour nouveau jugement dans le sens des considérants (II). Cet arrêt a été confirmé par arrêt rendu le 12 mai 2014 par le Tribunal fédéral (TF 1C\_787/2013 du 12 mai 2014).

**20.** Lors de la reprise d'audience préliminaire le 11 septembre 2014, les parties n'ont pas requis de mesures d'instruction complémentaires. Cela étant, l'Etat de Vaud a sollicité la présence de deux experts-arbitres à l'audience de jugement.

L'audience de jugement s'est tenue le 8 janvier 2015 en présence des parties et de deux experts-arbitres.

### **En droit :**

**1. a)** La présente procédure a été ouverte en première instance avant le 1<sup>er</sup> janvier 2011 et concerne l'application de la loi vaudoise du 25 novembre 1974 sur l'expropriation (ci-après : LE ; RSV 710.01), soit du droit public cantonal, dès lors que l'acte sur lequel se fonde la demande d'indemnisation est le PAC V, acte de droit cantonal. Conformément à l'art. 166 al. 2 CDPJ (Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010 ; RSV 211.01), qui déroge à la règle de l'art. 104 CDPJ, les voies de droit sont régies par l'ancien droit de procédure (JdT 2012 III 159 consid. 1).

**b)** Le jugement a été rendu dans le cadre d'une action en expropriation matérielle au sens de l'art. 116 LE. Une telle action suit les règles de procédure de l'art. 410 CPC-VD (Code de procédure civile vaudoise du 14 décembre 1966, aujourd'hui abrogé) et est instruite en la forme accélérée (art. 410 al. 1 CPC-VD, par renvoi de l'art. 116 LE).

Contre un jugement rendu en application de l'art. 410 CPC-VD, les voies de l'appel et du recours en nullité sont ouvertes (art. 410 al. 3 CPC-VD ; Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3<sup>e</sup> éd., 2002, n. 2 ad art. 410 CPC-VD, p. 626).

**c)** Selon la jurisprudence, par le renvoi de l'art. 116 LE à l'art. 410 CPC-VD, le législateur a voulu soumettre l'expropriation matérielle à une procédure purement civile et totalement distincte de celle prévue pour l'expropriation formelle, cela notamment en ce qui concerne les dépens et le délai de recours. Celui-ci est donc de dix jours tel que prévu par l'art. 458 al. 2 CPC-VD et non celui de trente jours prévu à l'art. 54 al. 1 LE pour l'expropriation formelle (JdT 1980 III 107, cité par Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 3 ad art. 410 CPC, p. 627).

En l'espèce, l'on se trouve en présence d'une expropriation matérielle, de sorte que le délai de dix jours pour déposer un acte de recours au sens de l'art. 458 al. 2 CPC-VD, et non celui de trente jours pour déposer un recours motivé prévu par l'art. 54 al. 1 LE, est applicable.

Interjeté dans le délai de dix jours prévu par la loi, l'appel est recevable en la forme.

**2. a)** Le recourant présente sa propre version des faits dans son mémoire d'appel, sans critiquer les constatations de fait opérées par l'autorité précédente. En l'absence de grief qui démontrerait en quoi les constatations de fait opérées par les premiers juges seraient inexactes ou incomplètes, la cour de céans s'en tiendra à l'état de fait du jugement entrepris. Cela se justifie d'autant plus que cet état de fait était déjà largement arrêté ensuite de l'arrêt de la Chambre des recours du Tribunal cantonal du 14 juin 2013 (CREC II 14 juin 2013/1, rés. in JdT 2014 III 97) – qui avait rectifié le premier jugement du Tribunal d'expropriation du 2 novembre 2011 sur de nombreux points de fait – et de l'arrêt la I<sup>re</sup> Cour de droit public du Tribunal fédéral du 12 mai 2014 (TF 1C\_787/2013 du 12 mai 2014), la cause n'étant renvoyée au Tribunal de première instance que pour qu'il statue sur les prétentions pécuniaires de l'intimée.

**b)** Les premiers juges ont d'abord estimé que l'intimée avait droit à un montant de 358'000 fr. à titre de dommage pour la moins-value

de la zone de sa parcelle ayant subi une restriction à la propriété. Ce poste d'indemnisation n'est plus contesté en appel.

**c)** Le recourant conteste en revanche l'indemnité allouée à l'intimée pour la valeur résiduelle des équipements installés sur la zone déclassée, par 187'285 fr., soit 51'928 fr. pour la route d'accès, 55'812 fr. pour le réseau de gaz et 79'545 fr. pour le réseau électrique (cf. infra, consid. 3). Il conteste également l'indemnité de 163'000 fr. allouée pour la remise en état de la parcelle (cf. infra, consid. 4). Enfin, il conteste l'allocation de pleins dépens à l'intimée (cf. infra, consid. 5).

**3. a) aa)** S'agissant de l'indemnité de 187'285 fr. allouée pour la valeur résiduelle des équipements installés sur la zone déclassée, le recourant fait valoir principalement que la parcelle n° 20.\_\_\_\_\_ a fait l'objet de deux conventions portant sur des mentions de précarité. La première a été inscrite au Registre foncier le 16 décembre 1980 et porte sur une canalisation en acier. La seconde a été inscrite au Registre foncier le 21 octobre 1983 et porte sur le poste de fabrication d'enrobés bitumineux mobile. Selon le chiffre 3 de la convention du 21 octobre 1983, qui a fait l'objet d'une mention inscrite au Registre foncier, la valeur résultant de l'installation autorisée à titre précaire ne doit pas entrer dans le calcul des indemnités, en cas d'expropriation par l'Etat ou par la Commune territoriale. Les premiers juges ne mentionnent pas cette convention de précarité, inscrite le 21 octobre 1983, dans leur jugement, au considérant Vb. Ils ne se réfèrent qu'à la convention de 1980. Selon le recourant, la convention de 1983 serait applicable à toute expropriation et non pas seulement à une expropriation liée à l'éventuelle réalisation du canal [...], le chiffre 3 de cette convention n'émettant aucune réserve à ce sujet.

**bb)** Ce grief apparaît d'emblée mal fondé dans la mesure où les premiers juges ont retenu que la mention de précarité inscrite en 1983 ne concernait que la construction de bâtiments et qu'en l'occurrence, l'intimée n'avait jamais demandé d'indemnité pour la valeur des

bâtiments, mais uniquement pour celle du terrain et des équipements qui la composaient.

**cc)** Au demeurant, la convention de précarité doit être interprétée afin de déterminer la réelle et commune intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO). Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté, mais aussi le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté des parties, qu'il s'agisse des déclarations antérieures à la conclusion du contrat, des projets de contrat, de la correspondance échangée, ou encore de l'attitude des parties après la conclusion du contrat (Bénédict Winiger, Commentaire romand, Code des obligations I, 2<sup>e</sup> éd., 2012, n<sup>os</sup> 15 ss, spéc. n<sup>os</sup> 25 et 32-34 ad art. 18 CO ; Ernst A. Kramer/Bruno Schmidlin, Berner Kommentar, 1986, n<sup>os</sup> 22 ss ad art. 18 CO). Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si les volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations et les comportements selon la théorie de la confiance, en recherchant comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (interprétation dite objective ; ATF 133 III 675 consid. 3.3, JdT 2008 I 508). Le juge part en premier lieu de la lettre du contrat. En principe, les expressions et termes choisis par les cocontractants doivent être compris dans leur sens objectif (ATF 131 III 606 consid. 4.2). Toutefois, il ressort de l'art. 18 al. 1 CO que le sens d'un texte, même clair, n'est pas forcément déterminant. Même si la teneur d'une clause contractuelle paraît limpide à première vue, il peut résulter d'autres conditions du contrat, du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances que le texte de la clause litigieuse ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu (ATF 136 III 186). Ainsi, l'interprétation objective s'effectue non seulement d'après le texte et le contexte des déclarations, mais aussi sur le vu des circonstances qui les ont précédées et accompagnées (ATF 119 II 449 consid. 3a), à l'exclusion des circonstances postérieures (ATF 132 III 626 consid. 3.1 ; TF 4A\_65/2012 du 21 mai 2012, consid.10.2). Cela étant, il n'y a pas lieu

de s'écarter du sens littéral du texte adopté par les cocontractants lorsqu'il n'existe aucune raison sérieuse de penser qu'il ne correspond pas à leur volonté (ATF 136 III 186 consid. 3.2.1).

En l'occurrence, tel que soutenu par l'intimée, il résulte de l'interprétation de la convention de 1983 selon les éléments du dossier que les parties entendaient uniquement empêcher le versement d'indemnités pour la valeur de l'installation si une expropriation devait avoir lieu dans le cadre défini par la convention, à savoir en lien avec le PEC 111, c'est-à-dire en relation avec le canal d' [...]. Or, le projet de construction de ce canal ayant été abandonné, la mention de précarité est devenue sans objet, même si elle n'a pas été radiée, comme l'avait relevé la Chambre des recours dans son arrêt du 14 juin 2013 (CREC II 14 juin 2013/1, consid. 3e), et la clause selon laquelle la valeur de l'installation autorisée à titre précaire n'entrerait pas dans le calcul des indemnités en cas d'expropriation est pareillement devenue sans objet. En outre, lors de l'approbation du plan des zones communal en 1985 prévoyant la mise en zone industrielle d'une partie de la parcelle n° 20.\_\_\_\_\_, la constructibilité de celle-ci a été admise sans restriction, malgré l'existence de la mention de précarité.

Au surplus, cette clause visait uniquement l'installation constituée par le poste de fabrication d'enrobés bitumineux mobile, et non les équipements généraux de la parcelle (route d'accès, réseau de gaz et réseau électrique).

**b) aa)** A titre subsidiaire, le recourant soutient que la valeur des équipements aurait déjà été prise en compte lors de la fixation de l'indemnité pour perte de valeur du terrain, compte tenu de la méthode d'estimation USECE appliquée – qui déterminerait une valeur vénale de terrain, par définition équipé lorsqu'il s'agit de zones constructibles –, de sorte que le jugement querellé reviendrait à indemniser deux fois l'intimée pour la valeur des équipements.

**bb)** Ce grief est manifestement mal fondé. En effet, comme relevé par l'intimée, le recourant, invité à se déterminer sur l'expertise de Michel Nardin, n'a requis ni complément d'expertise ni seconde expertise, déclarant toutefois contester certaines conclusions de l'expert (cf. supra, let. C ch. 17). Aussi, il a renoncé à contester les faits ressortant de l'expertise judiciaire. Du reste, il apparaît clairement que l'agent immobilier [...], lorsqu'il a arrêté la valeur du terrain selon la méthode USECE, a retenu une « valeur de terrain nu », soit sans les équipements situés sur la parcelle. L'expert Michel Nardin a repris la valeur du terrain nu estimée par l'agent immobilier, en reprenant le chiffre du haut de la fourchette (363'000 fr.), mais en y ajoutant les frais de démolition (5'000 fr.) ; il y a en toute connaissance de cause ajouté la valeur résiduelle de l'équipement de la parcelle. L'affirmation du recourant selon laquelle l'intimée serait indemnisée deux fois pour la valeur des équipements - affirmation apodictique faite d'ailleurs pour la première fois en deuxième instance - est dès lors clairement contraire aux conclusions de l'expertise judiciaire, dont il n'y a aucun motif de s'écarter.

**4. a)** S'agissant de l'indemnité de 163'000 fr. allouée pour la remise en état de la parcelle, le recourant fait valoir que le plan de protection de la [...] ne contiendrait pas de règle prévoyant expressément la démolition des aménagements existants et qu'en l'état, l'Etat de Vaud n'a pas rendu de décision en ce sens. Même s'il est possible qu'ultérieurement, les services compétents de l'Etat de Vaud rendent une décision en ce sens, on ignore encore les contours exacts de celle-ci. Du reste, cette décision pourrait être contestée par des recours, dont l'issue est également inconnue à ce jour. Il serait donc à tout le moins prématuré d'indemniser l'intimée pour d'éventuels frais de remise en état. Seule la Municipalité de [...] a, par décision du 20 novembre 2009 - soit postérieurement au dépôt de la demande déposée devant le Tribunal d'expropriation le 9 juin 2008, ce qui démontrerait selon le recourant que cette demande ne se fondait pas sur cette décision municipale -, fixé à l'intimée un délai échéant au 30 juin 2010 pour achever le démantèlement des installations et la remise en état de la parcelle n° 20.\_\_\_\_\_ ;

toutefois, le 2 décembre 2009, la Municipalité a informé qu'elle sursoyait à sa décision, dans l'attente de nouvelles du Président du Tribunal d'expropriation. Ainsi, selon le recourant, il y aurait lieu à ce stade de constater que l'intimée ne peut se fonder sur aucune mesure concrète lui permettant d'être indemnisée pour le démantèlement des installations, puisqu'aucune décision en ce sens ne lui a été adressée jusqu'ici par l'Etat de Vaud. De surcroît, il n'est pas exclu que l'Etat de Vaud demande l'extension de l'expropriation au transfert de la propriété complète de la parcelle n° 20.\_\_\_\_\_ de [...], ce qui rendrait d'autant plus injustifié de mettre à sa charge d'éventuels frais de démantèlement, que le recourant devrait alors lui-même directement assumer dans pareille hypothèse (cf. art. 118 LE).

**b)** Ce grief est mal fondé. En effet, il est clair que le PAC V, qui justifie l'indemnité pour expropriation matérielle, implique la remise en état de la parcelle. Comme le relève l'intimée, la remise en état de la parcelle dans son état naturel conformément à la définition même de la zone protégée découle directement du règlement du Plan de protection de la [...]. En outre, la Municipalité de [...] a, par décision du 20 novembre 2009, fixé à l'intimée un délai échéant au 30 juin 2010 pour achever le démantèlement des installations et la remise en état de la parcelle n° 20.\_\_\_\_\_. Le fait que, le 2 décembre 2009, la Municipalité ait informé qu'elle sursoyait à sa décision est sans pertinence, ce sursis concernant manifestement le délai dans lequel la remise en état devait être terminée et non le principe de la remise en état, qui était acquis et seul déterminant pour la question de l'indemnité. Par ailleurs, si l'Etat de Vaud devait demander « l'extension » de l'expropriation au transfert de la propriété complète de la parcelle n° 20.\_\_\_\_\_ de [...], il pourra évidemment être tenu compte dans ce cadre de ce que le recourant avait déjà indemnisé l'intimée pour les frais de démantèlement.

**5. a)** Le recourant conteste enfin l'allocation à l'intimée de pleins dépens de première instance, comprenant le remboursement total des frais de justice et un montant de 60'000 fr. à titre de participation aux frais

d'avocat. Il fait valoir que l'intimée avait initialement conclu au paiement d'un montant de 1'900'000 fr. avec intérêt à 5% l'an dès le 14 juin 2007 sur 900'000 fr., avant même d'augmenter ses conclusions, le 28 août 2009, à 2'279'000 fr. avec intérêt à 5% l'an sur 556'000 fr. dès le 14 juin 2007. Ce n'est qu'à l'occasion d'un envoi du 1<sup>er</sup> septembre 2011 que l'intimée a réduit ses conclusions à 556'000 fr. avec intérêt à 5% l'an dès le 14 juin 2007 et 263'000 fr. avec intérêt à 5% l'an dès l'entrée en force du jugement. Selon le recourant, l'intimée, qui a finalement obtenu 708'285 fr. et n'a donc pas obtenu intégralement gain de cause, n'aurait droit qu'à des dépens réduits de première instance.

**b)** Selon l'art. 92 CPC-VD, disposition applicable en vertu de l'art. 404 al. 1 CPC (Code procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272), les dépens, qui comprennent les frais et émoluments de l'office, les frais de vacation des parties et les honoraires et les déboursés de mandataire et d'avocat (art. 91 CPC-VD), sont alloués à la partie qui a obtenu l'adjudication de ses conclusions (al. 1) ; lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, le juge peut réduire les dépens ou les compenser (al. 2). La jurisprudence a précisé que le juge doit rechercher lequel des plaideurs gagne le procès sur le principe et non pas répartir les dépens proportionnellement aux montants alloués. La partie qui a triomphé sur le principe ou sur les principales questions litigieuses a droit à la totalité ou à une partie des dépens, lorsque ses conclusions ont été sensiblement réduites (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 2<sup>e</sup> éd., 1996, n. 3 ad art. 92 CPC-VD, p. 204 et les réf. citées).

**c)** En l'occurrence, l'intimée a réduit ses conclusions en première instance en raison du fait - postérieur à l'ouverture de l'action - que celles relatives au terrain de remplacement dans la région lausannoise et aux frais de déménagement, de notaire et d'obtention d'un permis de construire avaient perdu leur objet, dès lors qu'elle n'avait pu, malgré des recherches intensives, trouver une parcelle pour y déménager le poste d'enrobés bitumineux. On ignore quel aurait été le sort de ces conclusions si elles n'étaient pas devenues sans objet. Dans ces circonstances, même si l'intimée a sensiblement réduit ses conclusions

initiales, il y a lieu d'accorder un poids particulier au fait qu'elle a obtenu pour l'essentiel gain de cause sur le principe. Partant, une réduction d'un quart de ses dépens de première instance apparaît adéquate, si bien que ceux-ci doivent être arrêtés à 85'610 fr. 10.

**6.** En définitive, l'appel doit être très partiellement admis et le jugement attaqué réformé en ce sens que K. \_\_\_\_\_ a droit à des dépens de première instance réduits d'un quart, soit à 85'610 fr. 10.

Les frais de deuxième instance du recourant seront arrêtés à 3'401 fr. (art. 233 aTFJC [Tarif des frais judiciaires en matière civile du 4 décembre 1984, aujourd'hui abrogé] et 99 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]).

Le recourant doit verser à l'intimée la somme de 7'200 fr. à titre de dépens réduits de deuxième instance (art. 2 al. 1 ch. 33 et 4 al. 2 TAv [Tarif des honoraires d'avocat dus à titre de dépens du 17 juin 1986, aujourd'hui abrogé]).

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

- I. Le recours est partiellement admis.
- II. Le jugement est réformé au chiffre III de son dispositif en ce sens que le défendeur Etat de Vaud doit payer à la défenderesse K. \_\_\_\_\_ la somme de 85'610 fr. 10 (huitante-

cinq mille six cent dix francs et dix centimes) à titre de dépens. Il est confirmé pour le surplus.

**III.** Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 3'401 fr. (trois mille quatre cent un francs).

**IV.** Le recourant Etat de Vaud versera à l'intimée K.\_\_\_\_\_ la somme de 7'200 fr. (sept mille deux cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.

**V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 29 juin 2016

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 en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- Me Alain Thévenaz (pour l'Etat de Vaud),
- Me Pierre Perritaz (pour K.\_\_\_\_\_).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

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

- Tribunal d'expropriation du Tribunal de l'arrondissement de La Côte.

Le greffier :