

Texte intégral

FormationCass : Formation de section

updatedByCass : 2023-12-05

Solution : Rejet

Chainage : 62be90a755cf2069b3661d4b2022-06-30Cour d'appel de Paris G721/06285

idCass : 655fo1103d9dff83188895d4

ECLI : ECLI:FR:CCASS:2023:C300757

Publications : Publié au Bulletin

Formation de diffusion : FS B

numéros de diffusion : 757

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

Audience publique du 23 novembre 2023

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 757 FS-B

Pourvoi n° K 22-20.866

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 23
NOVEMBRE 2023

La Ville de [Localité 7], représentée par son maire en exercice, domicilié en cette qualité en l'[Adresse 6], a formé le pourvoi n° K 22-20.866 contre l'arrêt rendu le 30 juin 2022 par la cour d'appel de Paris (pôle 4, chambre 7), dans le litige l'opposant :

1°/ à Mme [U] [P], épouse [M],

2°/ à M. [N] [M],

tous deux domiciliés [Adresse 2],

3°/ à Mme [S] [M], épouse [W], domiciliée [Adresse 5],

4°/ à M. [Y] [M], domicilié [Adresse 3],

tous quatre pris en leur qualité d'héritiers d'[Z] [M],

5°/ à Mme [X] [B], domiciliée [Adresse 3],

6°/ à M. [I] [K], domicilié [Adresse 1],

7°/ à M. [I] [R], domicilié [Adresse 4],

8°/ à M. [E] [L], domicilié [Adresse 3],

9°/ au commissaire du gouvernement, représenté par le directeur régional des finances publiques d'Ile-de-France et du département de Paris, domicilié [Adresse 8],

défendeurs à la cassation.

Mmes [U] et [S] [M] et MM. [N] et [Y] [M] ont formé un pourvoi incident contre le même arrêt.

La demanderesse au pourvoi principal invoque, à l'appui de son recours, un moyen de cassation.

Les demandeurs au pourvoi incident invoquent, à l'appui de leur recours, un moyen de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Brun, conseiller référendaire, les observations de la SCP Foussard et Froger, avocat de la Ville de [Localité 7], de la SCP Gatineau, Fattaccini et Rebeyrol, avocat de Mmes [U] et [S] [M] et MM. [N] et [Y] [M], et l'avis de M. Burgaud, avocat général référendaire, après débats en l'audience publique du 10 octobre 2023 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Brun, conseiller référendaire rapporteur, M. Delbano, conseiller doyen, M. Boyer, Mme Abgrall, M. Pety, conseillers, M. Zedda, Mmes Vernimmen et Rat, conseillers référendaires, et Mme Letourneur, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 43 1-5 du code de l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 30 juin 2022), rendu sur renvoi après cassation (3e Civ., 4 mars 2021, pourvois n° 19-25.147 et 19-24.099), le 12 septembre 1990, la Ville de [Localité 7] a acquis, par voie de préemption, deux terrains sur lesquels [Z] [M] et Mme [U] [M] étaient titulaires du droit au bail et sur lesquels avaient été édifiés des bâtiments.

2. Désirant réaliser une opération d'aménagement nécessitant l'évacuation définitive des locaux, la Ville de [Localité 7] a, faute d'accord avec [Z] [M] et Mme [U] [M], demandé au juge de l'expropriation de fixer l'indemnité d'éviction leur revenant.

3. [Z] [M] et Mme [U] [M] ont interjeté appel de la décision du juge de l'expropriation et, après le décès d'[Z] [M], ses ayants cause (les consorts [M]) sont intervenus volontairement à l'instance.

Examen des moyens

Sur le moyen du pourvoi principal

Enoncé du moyen

4. La Ville de [Localité 7] fait grief à l'arrêt de fixer l'indemnité d'éviction due aux consorts [M] à une certaine somme, alors :

« 1°/ que, premièrement, la préemption ne portant pas atteinte aux droits réels et personnels grevant le bien, lorsque le bailleur ayant acquis un terrain loué par préemption met fin au bail, à l'effet de réaliser des aménagements sur le terrain, la clause de nivellement prévoyant que les constructions édifiées par le preneur vont être détruites ou reviennent au bailleur en fin de bail trouve à s'appliquer ; que dès lors, l'indemnité d'éviction ne peut couvrir le préjudice résultant de la perte de la propriété de l'immeuble ; qu'en décidant le contraire, la cour d'appel a violé les articles L. 213-10 et L. 314-2 du code de l'urbanisme, ensemble l'article L. 321-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et l'article 1103 du code civil ;

2°/ que, deuxièmement, les preneurs évincés à la suite d'une préemption bénéficient d'une indemnité réparant l'intégralité de leur préjudice direct, matériel et certain ; qu'au cas d'espèce, les premiers juges ont alloué aux consorts [M] une somme de 606 105 euros au titre de l'indemnité principale, en prenant en compte la perte d'un droit temporaire de propriété sur l'immeuble, à l'exclusion du terrain ; que les juges d'appel ne pouvaient allouer aux consorts [M], en sus de la somme de 606 105 euros retenue par les premiers juges, une indemnité d'un montant de 435 000 euros correspondant à la valeur de l'immeuble, minorée de la valeur du terrain, sans procéder à une double indemnisation ; que dès lors,

l'arrêt doit être censuré pour violation des articles L. 213-10 et L. 314-2 du code de l'urbanisme, ensemble l'article L. 321-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

3°/ que, troisièmement, et en tout cas, en allouant aux consorts [M], en sus de la somme de 606 105 euros, une indemnité d'un montant de 435 000 euros correspondant à la valeur de l'immeuble, minorée de la valeur du terrain, réparant dès lors le préjudice né de la perte d'une propriété définitive, quand il résultait de leurs constatations que le droit des consorts [M] sur l'immeuble était temporaire, eu égard à la clause de nivellement, les juges du fond ont violé les articles L. 213-10 et L. 314-2 du code de l'urbanisme, ensemble l'article L. 321-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et l'article 1103 du code civil. »

Réponse de la Cour

5. Aux termes de l'article L. 213-10, alinéas 1 et 2, du code de l'urbanisme, nonobstant toutes dispositions ou stipulations contraires, les preneurs de biens ruraux, les locataires ou occupants de bonne foi de locaux à usage d'habitation ainsi que les locataires de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal situés dans un bien acquis par la voie de la préemption ou en application des articles L. 211-5 ou L. 212-3 ne peuvent s'opposer à l'exécution des travaux de restauration ou de transformation intérieure ni à la démolition de ces locaux. Si l'exécution des travaux l'exige, ils sont tenus d'évacuer tout ou partie de ces locaux ; le nouveau propriétaire du bien est alors tenu aux obligations prévues aux articles L. 314-1 et suivants.

6. L'article L. 314-1 du même code dispose que la personne publique qui a pris l'initiative de la réalisation de l'une des opérations d'aménagement définies dans le premier livre de ce code ou qui bénéficie d'une expropriation est tenue, envers les occupants des immeubles intéressés, aux obligations prévues ci-après. Les occupants, au sens du présent chapitre, comprennent les occupants au sens de l'article L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation, ainsi que les preneurs de baux professionnels, commerciaux et ruraux.

7. Selon l'article L. 314-2 du même code, si les travaux nécessitent l'éviction définitive des occupants, ceux-ci bénéficient des dispositions applicables en matière d'expropriation.

8. L'article L. 321-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique énonce que les indemnités allouées doivent couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation.

9. Le preneur reste propriétaire, pendant la durée de la location, des constructions qu'il a régulièrement édifiées sur le terrain loué ; dès lors, la résiliation anticipée du bail du fait de l'expropriation ne le prive pas de son droit à indemnité pour ces constructions (3e Civ., 5 janvier 2012, n° 10-26.965, Bull. 2012, III, n° 3).

10. Il en résulte que le preneur, qui bénéficie des règles applicables en matière d'expropriation, a droit à l'indemnisation des constructions édifiées par lui sur le bien, même en présence d'une clause de nivellement applicable en fin de bail, dès lors qu'à la date de l'éviction anticipée définitive du preneur en raison de travaux d'aménagement faisant suite à une préemption mettant fin prématurément au bail, celui-ci était propriétaire de ces constructions.

11. La cour d'appel a relevé que les clauses des contrats de location consentis à [Z] [M] et Mme [U] [M], applicables à la fin du bail, n'avaient pas vocation à recevoir application, puisque l'éviction anticipée du locataire avait pour cause la démolition des constructions après une décision de préemption à une date à laquelle les locataires étaient propriétaires de ces constructions.

12. Elle en a exactement déduit que les consorts [M] étaient fondés à solliciter une indemnisation comprenant, outre la valeur du droit au bail, celle des constructions édifiées sur le bien préempté.

13. Le moyen n'est donc pas fondé.

Sur le moyen du pourvoi incident

Enoncé du moyen

14. Les consorts [M] font grief à l'arrêt de fixer à une certaine somme l'indemnité d'éviction leur revenant, alors « que dans leurs conclusions d'appel, les consorts [M] avaient soutenu qu'en application de l'article

555 du code civil, fixant l'indemnisation de l'auteur de constructions érigées sur le terrain d'autrui, la Ville de [Localité 7] disposait d'une option consistant à leur verser, pour la perte des constructions, soit une indemnité équivalente à la plus-value apportée par les constructions, représentant, selon le rapport d'expertise amiable de M. [J] qu'ils avaient produit, une somme de 800 000 euros à la date du 22 septembre 2016, soit une indemnité sur la base du coût en matériaux et main d'oeuvre des constructions, représentant, selon le même rapport d'expertise amiable, la somme de 980 640 euros, et que faute d'avoir procédé au choix qui s'offrait à elle légalement, la Ville de [Localité 7] devait être condamnée à payer aux consorts [M] ladite somme de 980 640 euros au titre de l'indemnisation des constructions leur appartenant ; qu'en omettant de répondre à ce moyen des exposants pris de l'application des dispositions de l'article 555 du code civil, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile. »

Réponse de la Cour

15. Selon l'article L. 314-2 du code de l'urbanisme, si les travaux nécessitent l'éviction définitive des occupants, ceux-ci bénéficient des dispositions applicables en matière d'expropriation.

16. En application de l'article L. 321-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le juge de l'expropriation choisit souverainement la méthode d'évaluation de l'indemnité de dépossession de sorte qu'il n'y a pas lieu d'appliquer l'article 555 du code civil pour fixer le montant de l'indemnité due au preneur évincé au titre de la perte des constructions.

17. Dès lors, la cour d'appel n'avait pas à répondre au moyen inopérant des consorts [M] invoquant l'application de l'article 555 du code civil, pour la prise en compte, dans l'indemnité leur étant due au titre de la perte des constructions par eux édifiées, du coût des matériaux et de la main d'oeuvre, à défaut d'option par la Ville de [Localité 7] entre les méthodes d'évaluation définies par ce texte.

18. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE les pourvois ;

Condamne la Ville de [Localité 7] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la Ville de [Localité 7] et la condamne à payer à MM. [N] et [Y] [M] et Mmes [U] et [S] [M] la somme globale de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-trois novembre deux mille vingt-trois.