

**COUR DE CASSATION**

---

Audience publique du **11 septembre 2013**

Rejet

M. TERRIER, président

Arrêt n° 948 FS-P+B

Pourvoi n° K 12-23.034

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

---

A U N O M D U P E U P L E F R A N Ç A I S

---

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE,  
a rendu l'arrêt suivant :

Statuant sur le pourvoi formé par la Société fiduciaire d'études  
comptables et financières (Sofec), société à responsabilité limitée, dont le  
siège est 2 rue Carnot, 20200 Bastia,

contre l'arrêt rendu le 24 avril 2012 par la cour d'appel de Montpellier  
(chambre des expropriations), dans le litige l'opposant :

1°/ à la société d'Equipements du littoral de Thau (Elit), société  
anonyme d'économie mixte, dont le siège est Hôtel de ville, 20 bis rue Paul  
Valéry, 34200 Sète,

2°/ au commissaire du gouvernement du département de  
l'Hérault, domicilié Brigade des évaluations domaniales, centre administratif  
Chaptal, BP 7001, 34052 Montpellier cedex 1,

défendeurs à la cassation ;

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, composée conformément à l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, en l'audience publique du 18 juin 2013, où étaient présents : M. Terrier, président, M. Maunand, conseiller rapporteur, M. Mas, conseiller doyen, MM. Pronier, Jardel, Nivôse, Roche, Bureau, conseillers, Mmes Vérité, Abgrall, Guillaudier, Georget, Renard, conseillers référendaires, M. Bruntz, avocat général, M. Dupont, greffier de chambre ;

Sur le rapport de M. Maunand, conseiller, les observations de la SCP Hémerly et Thomas-Raquin, avocat de la société Fiduciaire d'études comptables et financières, de la SCP Nicolaÿ, de Lanouvelle et Hannotin, avocat de la société d'Equipements du littoral de Thau, l'avis de M. Bruntz, avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Montpellier, 24 avril 2012), qu'à la suite de l'expropriation au profit de la société d'Equipement du littoral de Thau (la société Elit), titulaire d'une convention d'aménagement portant sur une opération de restauration immobilière de divers îlots dégradés de la commune de Sète, de plusieurs lots de copropriété appartenant à la Société fiduciaire d'études comptables et financières (la Sofec), celle-ci a sollicité le versement d'une indemnité en la forme alternative dans l'hypothèse d'une absence de relogement permettant la continuation de son activité professionnelle ;

Attendu que la Sofec fait grief à l'arrêt de la débouter de cette demande alors, selon le moyen :

*1°/ que le droit au relogement en cas d'expropriation s'applique aux propriétaires occupants, qui sont titulaires d'un droit réel conférant l'usage ; qu'en estimant que la Sofec, qui exerçait son activité professionnelle dans les locaux dont elle était propriétaire, ne jouissait pas d'un tel droit, la cour d'appel a violé les articles L. 314-1 et L. 314-2 du code de l'urbanisme et L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation ;*

*2°/ que le droit au relogement en cas d'expropriation s'applique aux preneurs de baux professionnels, commerciaux et ruraux ; qu'en estimant que la Sofec, qui exerçait son activité professionnelle dans les locaux dont elle était propriétaire, ne jouissait pas d'un tel droit, la cour d'appel a violé les articles L. 314-1 et L. 314-2 du code de l'urbanisme ;*

Mais attendu qu'ayant relevé que la Sofec, qui exerçait une activité professionnelle dans les locaux dont elle était propriétaire, ne pouvait être regardée ni comme un occupant au sens de l'article L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation ni comme le preneur de ces locaux, la cour d'appel en a exactement déduit qu'elle ne pouvait pas prétendre au bénéfice du droit au relogement ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la Société fiduciaire d'études comptables et financières aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la Société fiduciaire d'études comptables et financières à payer à la société d'Equipement du littoral de Thau la somme de 3 000 euros ; rejette la demande de la Société fiduciaire d'études comptables et financières ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du onze septembre deux mille treize.

**MOYEN ANNEXE au présent arrêt****Moyen produit par la SCP Hémerly et Thomas-Raquin, avocat aux Conseils, pour la Société fiduciaire d'études comptables et financières**

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté la société SOFEC de sa demande en paiement d'une indemnité en la forme alternative selon que son relogement sera assuré ou non ;

AUX MOTIFS QUE pour solliciter le paiement d'une indemnité destinée à couvrir ses divers frais de déménagement et de réinstallation, ainsi que la perte de bénéfices pendant la période de transfert, la société SOFEC soutient que l'expropriant est tenu à son égard d'une obligation de relogement découlant des articles L 314-1 et L 314-2 du code de l'urbanisme (...) les occupants au sens du chapitre IV « protection des occupants » du titre I du livre III du code de l'urbanisme, bénéficiaires en cas d'éviction définitive du droit au relogement prévu à l'article L 314-2 du code de l'urbanisme, comprennent cependant, selon l'article L 314-1 § 2, 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 ; les occupants désignés à l'article L 521-1 susvisé sont le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale ; la société SOFEC, qui était propriétaire des locaux dans lesquels elle exerçait son activité professionnel d'expert-comptable et de commissaire aux comptes, ne peut être regardée ni comme un occupant au sens de l'article L 521-1 du code de la construction et de l'habitation, ni comme le preneur desdits locaux ; elle ne saurait dès lors prétendre bénéficier d'un droit au relogement et donc solliciter sur ce fondement le paiement d'une indemnité en la forme alternative selon que son relogement est ou pas assuré par la société ELIT ;

ALORS QUE le droit au relogement en cas d'expropriation s'applique aux propriétaires occupants, qui sont titulaires d'un droit réel conférant l'usage ainsi qu'aux preneurs de baux professionnels, commerciaux et ruraux; qu'en estimant que la société SOFEC, qui exerçait son activité professionnelle dans les locaux dont elle était propriétaire, ne jouissait pas d'un tel droit, la cour d'appel a violé les articles L 314-1 et L 314-2 du Code de l'Urbanisme et L 521-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.