Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 14 décembre 2017

N° de pourvoi: 16-20150

ECLI:FR:CCASS:2017:C301279

Publié au bulletin

Cassation partielle

M. Chauvin (président), président

SCP Nicolaý, de Lanouvelle et Hannotin, SCP Thouin-Palat et Boucard, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Pau, 12 mai 2016), que, la société civile immobilière BAB Romagny (la SCI), propriétaire de parcelles situées dans une zone d'aménagement différé, ayant notifié une déclaration d'intention d'aliéner à la communauté d'agglomération Côte basque-Adour, l'établissement public foncier local Pays Basque (l'EPFL), délégataire du droit de préemption urbain de la communauté d'agglomération, a exercé ce droit et a, faute d'accord, saisi le juge de l'expropriation du département des Pyrénées-Atlantiques en fixation du prix d'acquisition ;

Sur le second moyen :

Attendu que l'EPFL fait grief à l'arrêt de le renvoyer à mieux se pourvoir s'agissant de sa demande tendant à faire dire qu'il n'est pas tenu au paiement de la commission de l'agence immobilière, dès lors que celle-ci n'a accompli aucune prestation véritable, alors, selon le moyen, que la fixation du prix d'acquisition d'un bien immobilier par la juridiction compétente en matière d'expropriation doit tenir compte de tous les éléments de ce prix, en ce compris la rémunération de l'intermédiaire telle que spécifiée dans la déclaration d'intention d'aliéner ; qu'en renvoyant l'EPFL à mieux se pourvoir s'agissant des demandes relatives à la commission de l'agence immobilière au titre de son intervention dans les négociations ayant abouti à la conclusion d'une promesse de vente entre la SCI

et M. X..., commission visée dans la déclaration d'intention d'aliéner déposée en mairie le 2 juillet 2014, la cour d'appel a violé l'article L. 213-4 du code de l'urbanisme ;

Mais attendu que le juge de l'expropriation, qui est compétent pour déterminer, en fonction des indications figurant dans l'engagement des parties et dans la déclaration d'intention d'aliéner, si l'organisme qui exerce son droit de préemption est tenu, en ce qu'il est substitué à l'acquéreur, de prendre en charge la rémunération de l'intermédiaire immobilier, ne l'est pas pour réduire ou supprimer cette rémunération en considération des fautes que celui-ci aurait commises dans l'exécution de sa mission ; qu'ayant, à bon droit, relevé que tant le principe même de la rémunération que son montant et son imputation au vendeur ou à l'acquéreur était le résultat de négociations ayant abouti à un contrat avec un agent immobilier qui n'était pas dans la cause, la cour d'appel en a exactement déduit que le juge de l'expropriation, juridiction d'exception, était incompétent pour statuer sur la demande ;

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

Mais sur le premier moyen, pris en ses première et quatrième branches :

Vu l'article L. 213-4 du code de l'urbanisme, ensemble l'article L. 322-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Attendu que pour fixer la valeur des parcelles préemptées en fonction de la valeur moyenne résultant de trois termes de comparaison directe, constitués par des ventes intervenues le 13 septembre 2010, le 28 septembre 2012 et le 24 décembre 2013, l'arrêt retient que les prix contractuellement arrêtés dans les actes authentiques de vente sont exclusifs d'abattements pour servitudes, notamment d'urbanisme, lesquelles doivent obligatoirement être précisées par l'officier ministériel dans l'acte, que le prix perçu par le vendeur est un prix net qui ne subit aucune diminution dès lors qu'il a été consenti et qu'il n'y a donc pas lieu de distinguer entre le zonage UAd et UAg qui introduit une différence de hauteur de construction, obligatoirement prise en compte dans l'élaboration du prix de vente des terrains, et que, par conséquent, la méthode de comparaison directe des valeurs de parcelles situées dans le même périmètre a pour corollaire de déterminer des valeurs de prix représentant le montant net de ce qui revient au vendeur ;

Qu'en statuant ainsi, par des motifs impropres à justifier en quoi les termes de comparaison retenus, qui concernaient des parcelles situées en zone UAg, constituaient des éléments de comparaison adaptés à l'évaluation des parcelles expropriées, situées en zone UAd, soumise à des règles d'urbanisme plus contraignantes, et sans rechercher, comme il le lui était demandé, si une moins-value devait être pratiquée en raison de l'occupation des lieux, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les deuxième et troisième branches du premier moyen :

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il confirme le jugement en ce qu'il renvoie l'établissement public foncier local Pays Basque à mieux se pourvoir s'agissant des demandes relatives à la commission de l'agence immobilière, l'arrêt rendu le 12 mai 2016, entre les parties, par la cour d'appel de Pau ; remet, en conséquence, sauf sur ce point, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Bordeaux ;

Condamne la société civile immobilière BAB Romagny aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la société civile immobilière BAB Romagny et la condamne à payer à l'établissement public foncier local Pays Basque la somme de 3 000 euros ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du quatorze décembre deux mille dix-sept.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Thouin-Palat et Boucard, avocat aux Conseils, pour l'établissement public foncier local Pays Basque (EPFL)

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué, infirmatif sur ce point, d'AVOIR fixé à la somme de 3 317 328 euros le montant du prix d'acquisition par l'EPFL Pays Basque des parcelles appartenant à la SCI BAB Romagny cadastrées section BM 238, 239, 240 et 241 d'une superficie de 4 388 m² situées 34 et 36 boulevard du BAB à Bayonne et d'AVOIR condamné l'EPFL Pays Basque à payer à la SCI BAB Romagny la somme de 2 500 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile ;

AUX MOTIFS QUE « La consistance des biens et leur qualification juridique ne sont en l'espèce ni contestables, ni sérieusement contestées : que les parcelles objet du DPU de l'EPFL Pays Basque n° BM 238 à 241, d'une contenance totale de 4388 m², appartiennent à la SCI BAB ROMAGNY ; qu'elles supportent actuellement plusieurs immeubles à usage de logements, de bureaux et entrepôts et sont situées sur le boulevard du BAB en plein centre ville de Bayonne, plus précisément encore, les parcelles préemptées ont une façade donnant sur ce boulevard mais aussi sur l'avenue Dubrocq ; qu'il s'agit d'un îlot d'immeubles situés sur une parcelle comprise entre ledit boulevard du BAB, les allées Marines, l'avenue Dubrocq et la rue Sauveur Narbaitz ; que de même, il n'est pas contesté que ces parcelles sont situées en zone UAd du PLU applicable, à la

date de référence qui est le 25 février 2011, au sens des dispositions de l'article L. 322-2 du code de l'expropriation qui précise que les biens sont estimés à la date de décision de première instance en fonction de leur usage effectif à la date de référence ; que par conséquent il s'agit de terrains supportant déjà des constructions, ou encore à bâtir, situés dans le secteur d'urbanisation dense de l'agglomération du Grand BAB et destinés à accueillir outre l'habitat, toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de conforter la mixité et la centralité de ces quartiers ; qu'il existe en zone UAd une servitude d'urbanisme quant à la hauteur des constructions autorisées ; Les principes fondamentaux d'évaluation de l'indemnisation en matière d'expropriation auxquels renvoie la législation sur le droit de préemption urbain seront rappelés : qu'en effet, il s'agit de fixer le montant d'une indemnité en réparation du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation au sens des dispositions de l'article L. 321-1 du code de l'expropriation ; que la procédure d'expropriation ou de préemption constitue un moyen exorbitant du droit commun dont dispose les collectivités publiques territoriales pour acquérir des biens privés indispensables à la réalisation de leurs projets reconnus d'utilité publique ; qu'en droit, l'exproprié ne reçoit pas un prix de vente mais une indemnité en réparation de son préjudice car on considère que l'expropriation et/ ou la préemption constituent une vente forcée et ce, en considération des dispositions de l'article 545 du code civil qui prévoit que nul ne peut être contraint de céder sa propriété si ce n'est moyennant une juste et préalable indemnité ; que cette indemnité est à la mesure du dommage et ne doit pas l'excéder ; que de ce qui précède, on déduit les principes et méthodes d'évaluation du bien et notamment le fait que le juge du fond dispose d'un pouvoir souverain d'adopter la méthode qui paraît la plus appropriée ; que le contentieux qui oppose les parties en cause d'appel tient uniquement à la critique par l'EPFL appelant de la décision de première instance qui a fixé à la somme de 3. 422. 640 euro la valeur du bien de la SCI BAB ROMAGNY préempté par l'EPFL Pays Basque ce qui représente la valeur de 780 €/ m² ; que cette indemnisation est acceptée par la SCI BAB ROMAGNY en l'état de ses dernières conclusions ; que par conséquent, cette valeur qui représente la prétention de l'expropriée constitue la référence la plus haute pour la suite du présent ; que la valeur proposée par l'EPFL appelant de 1. 960. 000 euro représente 447/ m² ; que si l'on admet, pour la mise en oeuvre des dispositions de l'article L. 321-1 du code de l'expropriation relatif à la fixation des indemnités qu'existent plusieurs méthodes d'évaluation, il n'en demeure pas moins vrai qu'en droit, sauf au cas où une disposition particulière impose au juge de déroger à ce principe, la méthode par comparaison reste largement privilégiée ; qu'en effet, elle consiste à rechercher la valeur d'immeubles identiques, similaires dans leur situation géographique, ce qui implique des éléments de référence en rapport avec les parcelles expropriées et par conséquent, des termes de comparaison utiles relatifs à des cessions de terrains effectives et publiées ; que tel est bien le cas des termes de comparaison (TC1, TC2, TC3 et TC4) versés aux débats, retenus par le premier juge, repris par le commissaire du gouvernement et contradictoirement débattus ; que ces termes de comparaison directe sont les suivants : TC1 : vente Sepia/ Foch du 13/ 09/ 2010, parcelle BO111 de 1056 m² à 1120 €/ m² ; TC2 : vente Agglo/ Kaufman du 28/ 09/ 2012, parcelles BO 224, 225, 226, 227 de 10906 m² à 435 €/ m² ; TC3 : vente Agglo/ Eiffage du 24/ 12/ 2013, parcelle BO 231 de 3761 m² à 713 €/ m² ; TC4 : vente CG/ EPFL parcelles BM 262, 264 de 169 m² à 100 €/ m², et BN 379, de 914 m² à 200 euro/ m² ; qu'ainsi que le souligne justement le commissaire du gouvernement et le premier juge, le TC4 doit être écarté car il s'agit d'une cession entre deux collectivités territoriales, le conseil général et l'EPFL lui-même, en marge du marché de l'immobilier, concernant des parcelles dont la taille et la configuration interdisent la réalisation d'un programme collectif ; Mais il n'existe par ailleurs aucun motif objectif d'écarter les autres termes de comparaison qui concernent des parcelles immédiatement voisines des terrains de la SCI BAB ROMAGNY, notamment la vente la plus récente entre la communauté

d'agglomération et le groupe Eiffage qui a rapporté au vendeur 713/ m², à rapprocher de la valeur retenue, et ce, pour une parcelle de superficie très proche, incluse dans le même périmètre, ayant donné lieu à une opération de promotion immobilière importante avec construction de bureaux, un hôtel et logements ; que la valeur moyenne résultant des termes de comparaison directe, qui est par ailleurs la méthode de valorisation préconisée par l'EPFL lui-même dans ses conclusions, est donc de 756 euro/ m² ; que contrairement à ce que conclut l'EPFL appelant, il n'existe aucune raison juridiquement ou économiquement fondée de procéder à une diminution ou un abattement quelconque sur ce prix ; en effet, il y a lieu d'observer que le bien préempté, patrimoine de la SCI BAB ROMAGNY, est un bien potentiellement accessible à tous acquéreurs sur le marché de l'immobilier, marché notamment ouvert aux promoteurs ; qu'or, il est constant que le prix de vente d'un tel bien est un prix net pour le cédant puisque l'acquéreur prend en compte, dans l'offre qu'il fait, le montant des travaux à réaliser avant de construire, notamment les travaux de démolition qui viendront s'imputer sur sa marge bénéficiaire ; que la Cour considère par conséquent qu'aucun abattement pour frais de démolition ne doit être effectué sur le prix du bien ; que de même, il est constant que les prix contractuellement arrêtés dans les actes authentiques de vente sont exclusifs d'abattements pour servitudes, notamment d'urbanisme, lesquelles doivent obligatoirement être précisées par l'officier ministériel dans l'acte. Par conséquent, là encore, le prix perçu par le vendeur est un prix net qui ne subit aucune diminution dès lors qu'il a été consenti ; qu'il n'y a donc pas lieu de distinguer entre le zonage UAd et UAg qui introduit une différence de hauteur de construction qui est obligatoirement prise en compte dans l'élaboration du prix de vente des terrains ; qu'à cet égard, le prix initial proposé par l'acquéreur dans le cadre de la DIA de la SCI BAB ROMAGNY comportait nécessairement la connaissance par l'acquéreur de l'existence des servitudes d'urbanisme légales résultant du PLU applicable ; que par conséquent, la méthode de comparaison dite directe des valeurs de parcelles situées dans le même périmètre a pour corollaire de déterminer des valeurs de prix représentant le montant net de ce qui revient au vendeur ; qu'en outre, en l'absence de toute preuve à cet égard, il n'est pas établi que l'état des parcelles de la SCI BAB ROMAGNY nécessite des frais de dépollution ; que la valeur du bien dont la SCI BAB ROMAGNY sera dépossédée est donc de 756 €/ m² ; qu'il convient donc de fixer à la somme de 3. 317. 328 € (756 € x 4388) le montant du prix d'acquisition par l'EPFL Pays basque des parcelles appartenant à la SCI BAB ROMAGNY cadastrées section BM 238, 239, 240 et 241 d'une superficie de 4388 m² situées 34 et 36 boulevard du BAB à Bayonne » ;

ALORS 1°) QUE pour évaluer la valeur d'un terrain encombré par des constructions vouées à la démolition, faisant l'objet d'un droit de préemption urbain ou d'une expropriation pour cause d'utilité publique, il est tenu compte des servitudes affectant l'utilisation des sols et notamment des servitudes d'utilité publique, y compris les restrictions administratives au droit de construire ; qu'en refusant d'opérer un abattement sur le prix au titre des servitudes, notamment d'urbanisme, au prétexte que les prix de vente des trois termes de comparaison retenus les prenaient nécessairement en compte et qu'il n'y a donc pas lieu de distinguer entre le zonage UAd et UAg qui introduit une différence de hauteur de construction, quand – ainsi que le faisait valoir l'EPFL Pays Basque – le terrain appartenant à la SCI BAB Romagny, situé en zone Uad du PLU, était soumis à des prescriptions d'urbanisme plus restrictives que les terrains objets des trois termes de comparaison retenus par le tribunal (hauteur de construction limitée à 11, 30 mètres au lieu de 14 mètres pour le TC1 situé en zone UA et 40 mètres pour les TC 2 et 3 situés en zone Uag) et que la parcelle BM 240 était grevée d'une servitude de passage au profit d'une parcelle voisine, la cour d'appel a violé l'article L. 213-4 du code de l'urbanisme, ensemble l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité

publique, désormais article L. 322-4 de ce code ;

ALORS 2°) QUE l'exposant et le commissaire du gouvernement avaient l'un et l'autre soutenu qu'à supposer que les références de comparaisons soient retenues, il convenait d'opérer un abattement afin de prendre en compte les prescriptions d'urbanisme et les servitudes auxquelles le terrain litigieux était seul soumis (voir pour le premier, le mémoire d'appel p. 14, II. 3. 2 et le mémoire en réplique p. 9, II. 2. 3, et pour le second, les conclusions p. 8, II-1-4), qu'en retenant qu'il est constant que des prix contractuellement arrêtés dans les actes authentiques de vente sont exclusifs d'abattement pour servitude de sorte que le prix perçu par le vendeur est net et ne subit aucune diminution dès lors qu'il a été consenti et qu'il n'y a pas lieu de distinguer entre le zonage UAd et UAg qui introduit une différence de hauteur de construction laquelle est obligatoirement prise en compte dans l'élaboration de prix de vente des terrains, la cour d'appel, méconnaissant ainsi les termes du litige, a violé l'article 4 du code de procédure civile ;

ALORS 3°) QUE le prix d'acquisition d'un bien préempté est fixé par comparaison avec des transactions amiables constituant des références suffisantes pour l'évaluation du bien dans la même zone ; qu'en refusant d'opérer un abattement sur le prix au titre des servitudes, notamment d'urbanisme, au motif que dans le cadre la déclaration d'intention d'aliéner de la SCI BAB Romagny, le prix initial proposé par l'acquéreur pour ce même terrain (4 300 000 euros pour mémoire) avait nécessairement pris en compte l'existence des servitudes d'urbanisme légales résultant du PLU applicable, la cour d'appel s'est fondée sur un terme de comparaison ne correspondant pas à une cession de terrain effective et publiée, violant ainsi l'article L. 213-4 du code de l'urbanisme ;

ALORS 4°) QUE pour fixer le prix d'un bien immobilier objet d'un droit de préemption urbain, les juges du fond sont tenus de prendre en compte sa situation et ses caractéristiques ; qu'en écartant le moyen de l'EPFL Pays Basque tiré de la nécessité de procéder à un abattement pour occupation des lieux, sans constater que lors de leurs cession, les terrains objets des trois termes de comparaison abritaient des locaux occupés, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 213-4 du code de l'urbanisme.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué, confirmatif sur ce point, d'AVOIR renvoyé l'EPFL Pays Basque à mieux se pourvoir s'agissant des demandes relatives à la commission de l'agence immobilière et d'AVOIR condamné l'EPFL Pays Basque à payer à la SCI BAB Romagny la somme de 2 500 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile ;

AUX MOTIFS PROPRES QU'« en ce qui concerne la commission d'agence, il convient de rappeler que le principe même de cette rémunération ainsi que son montant et son imputation à tel ou tel est le résultat de négociations ayant abouti à un contrat avec un agent immobilier et éventuellement un futur acquéreur qui ne sont pas en la cause ; que par conséquent, c'est à juste titre que le premier juge a considéré que le juge de

l'expropriation, juridiction d'exception, était incompétent pour statuer sur cette question » ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QU'« il convient, à titre préliminaire, de rappeler qu'il n'appartient effectivement pas au juge de l'expropriation, juridiction d'exception, de statuer sur la question des faits d'agence, laquelle relève des juridictions de droit commun ; que dès lors, l'EPFL sera renvoyée à mieux se pourvoir quant à ce chef de demande » ;

ALORS QUE la fixation du prix d'acquisition d'un bien immobilier par la juridiction compétente en matière d'expropriation doit tenir compte de tous les éléments de ce prix, en ce compris la rémunération de l'intermédiaire telle que spécifiée dans la déclaration d'intention d'aliéner ; qu'en renvoyant l'EPFL Pays Basque à mieux se pourvoir s'agissant des demandes relatives à la commission de l'agence immobilière au titre de son intervention dans les négociations ayant abouti à la conclusion d'une promesse de vente entre la SCI BAB Romagny et M. X..., commission visée dans la déclaration d'intention d'aliéner déposée en mairie le 2 juillet 2014, la cour d'appel a violé l'article L. 213-4 du code de l'urbanisme. **Publication :**

Décision attaquée : Cour d'appel de Pau , du 12 mai 2016