

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 21 décembre 2017

N° de pourvoi: 16-26564

ECLI:FR:CCASS:2017:C301353

Publié au bulletin

Rejet

M. Chauvin (président), président

SCP Piwnica et Molinié, SCP Potier de La Varde, Buk-Lament et Robillot, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 13 septembre 2016), que, par délibération de son conseil municipal du 7 juillet 2009, la commune d'Asnières-sur-Seine (la commune) a approuvé la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) dont le périmètre a été délimité au plan local d'urbanisme (PLU) par une délibération du 14 février 2013 ; que, le 23 avril 2013, la société Insula, propriétaire d'un immeuble situé dans l'emprise de la ZAC, usant de son droit de délaissement, a mis en demeure la commune d'acquérir son bien ; que, celle-ci ne s'étant pas prononcée dans le délai d'un an prévu par l'article L. 230-3 du code de l'urbanisme et ayant, par délibération du 14 novembre 2013, modifié le périmètre de la ZAC et exclu de celle-ci le bien appartenant à la société Insula, celle-ci a saisi le juge de l'expropriation d'une demande tendant à voir prononcer le transfert de propriété et en fixer le prix ;

Attendu que la société Insula fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes alors, selon le moyen :

1°/ qu'à compter du moment où une zone d'aménagement concerté est localisée dans le

plan local d'urbanisme, la modification de son périmètre ne produit effet qu'après modification de ce plan ; que la cour d'appel qui, après avoir constaté que la zone d'aménagement concerté du Parc d'affaires avait été délimitée au plan local d'urbanisme de la ville d'Asnières-sur-Seine par délibération du 14 février 2013, ce dont il résultait que la modification du périmètre de cette zone par délibération du 14 novembre 2013, qui conduisait à exclure de celle-ci le bien de la société Insula, ne pouvait produire effet qu'après une modification du plan local d'urbanisme, a néanmoins, pour rejeter les demandes du propriétaire en transfert de propriété et paiement du prix, retenu que la modification subséquente du plan local d'urbanisme n'était pas nécessaire, a violé les articles L. 123-3, L. 230-1 dans leur rédaction antérieure à l'ordonnance du 23 septembre 2015, L. 311-2, R. 311-5 et R. 311-12 du code de l'urbanisme ;

2°/ que, en tout état de cause, la commune qui entend faire obstacle au droit de délaissement d'un bien situé dans le périmètre d'une zone d'aménagement concerté doit, au plus tard à la date de la clôture des débats devant le juge de l'expropriation, établir que le bien a été exclu du périmètre de cette zone ; qu'en se fondant, pour écarter les demandes de la société Insula, sur la circonstance inopérante que la délibération du 13 novembre 2014 était exécutoire avant la décision du juge de l'expropriation, la cour d'appel a violé les articles L. 13-15 du code de l'expropriation, dans sa version antérieure à l'ordonnance du 6 novembre 2014, et 783 du code de procédure civile ;

Mais attendu qu'ayant relevé que, la commune ayant modifié l'emprise de la ZAC, l'immeuble de la société Insula ne se trouvait plus dans son périmètre et que les formalités de publicité avaient été effectuées avant la date du jugement de première instance et exactement retenu que, pas plus que sa création, la modification de la ZAC ne nécessitait une modification préalable du PLU et que la preuve des formalités de publicité pouvait être rapportée en appel, la cour d'appel en a déduit à bon droit que la demande de la société Insula en délaissement de son immeuble devait être rejetée ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Insula aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la société Insula et la condamne à payer la somme de 3 000 euros à la ville d'Asnières-sur-Seine ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Potier de La Varde, Buk-Lament et Robillot, avocat aux Conseils, pour la société Insula.

La société Insula fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir constaté que la ville d'Asnières-sur-Seine avait modifié le tracé de sa ZAC, que le bien de la société Insula ne se trouve plus dans le périmètre de celle-ci, que les formalités de publicité ont été engagées avant la date du jugement et que la ville ne maintient plus son souhait d'acquérir le bien et d'avoir en conséquence rejeté ses demandes tendant à voir ordonner le transfert de propriété et le paiement du prix et des indemnités afférentes ;

AUX MOTIFS QU'un droit de délaissement a pour objet de mettre fin à l'incertitude pesant sur un bien en permettant le transfert de propriété rapide de ce dernier, devant à terme être éventuellement acquis par voie d'expropriation ; que par décision du 7 juillet 2009, le conseil municipal de la ville d'Asnières-sur-Seine a approuvé la création d'une Zone d'Aménagement Concerté dite ZAC sur les terrains du Parc d'Affaires ; que par lettre du 23 avril 2013, la société Insula a notifié à la ville d'Asnières une mise en demeure d'acquérir l'immeuble, faisant valoir son droit de délaissement ; que le 13 novembre 2014, le conseil municipal a approuvé le dossier présentant la modification du périmètre de ladite ZAC ; qu'il en est résulté que le bien de l'intimée ne se trouve plus dans le périmètre de la ZAC ; qu'il existe plusieurs procédures concernant le droit de délaissement ; que la société Insula vise les articles L 123-2 du code de l'urbanisme qui concerne les servitudes instituées par le PLU et L 123-3, qui concerne les espaces et ouvrages publics ; qu'en l'espèce, il s'agit du droit de délaissement visé à l'article L 311-2 du code de l'urbanisme selon lequel : "à compter de la publication de l'acte créant une zone d'aménagement concerté, les propriétaires des terrains compris dans cette zone peuvent mettre en demeure la collectivité publique ou l'établissement public qui a pris l'initiative de la création de la zone de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délais prévues à l'article L 230-1 du même code" ; que ce dernier texte concerne les conditions d'application des divers droits de délaissement ; que l'article L 311-2 comme l'indique la ville ne prévoit pas qu'il existe une modification du plan local d'urbanisme, dit PLU ; qu'il en est de même pour sa modification comme l'indique l'article R 311-12 du code sus visé qui précise que : "la modification de zone est prononcée dans les formes prescrites pour la création de la zone" ; qu'il est demandé au juge de l'expropriation de dire si la délibération de la ville d'Asnières était exécutoire et opposable aux tiers lors des débats devant le juge ; que la situation d'un immeuble en ZAC s'apprécie à la date du jugement de première instance fixant le prix et opérant transfert de propriété de sorte que la suppression ou la réduction de la ZAC après la date de cette décision reste sans influence sur la validité du délaissement ; que tous les documents concernant la publicité de l'acte de modification peuvent être produits en appel dans la mesure où ils sont antérieurs à la date du jugement, qui est le 28 janvier 2015 ; que devant le premier juge, la ville d'Asnières avait fait valoir qu'elle soulevait l'irrecevabilité de la demande car du fait de la modification du périmètre de la ZAC, l'immeuble de la société Insula n'était plus dans le périmètre de cette zone ; qu'en l'espèce, la ville d'Asnières dans sa délibération du 13 novembre 2014 a modifié le tracé de la ZAC ; que, conformément à l'article R 311-5 du code de l'urbanisme, les effets juridiques attachés à la création de zone ont pour point de départ l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité ; que selon l'article R 311-12 du même code, "la modification de zone est prononcée dans les formes prescrites pour sa création" et "la décision qui supprime ou modifie son acte de création fait l'objet des mesures de publicité

ou d'information édictées par l'article R 311-5 qui sont les mêmes que pour sa création" ; que la société Insula ne conteste pas que la délibération soit devenue exécutoire un mois après sa transmission au préfet, soit le 17 décembre 2014 ; que sur la décision du 13 novembre 2014, il est indiqué : une transmission au préfet le 17 novembre 2014 et réception le jour même ; que cette date est de plus antérieure à l'audience devant le premier juge du 19 novembre 2014 ; que tous les documents concernant la publicité de l'acte de modification peuvent être produits en appel dans la mesure où ils sont antérieurs à la date du jugement, qui est le 28 janvier 2015 et non pas le 19 novembre 2014, date de l'audience devant le premier juge ; que comme l'indique la ville, la mise en demeure d'acquérir un bien inclus dans le périmètre d'une ZAC n'est pas créateur d'un droit irrévocable pour la cession du bien, ni à compter de la mise en demeure, ni à compter de la saisine du juge de l'expropriation ; qu'il en résulte que l'expropriant peut y renoncer avant la fixation du prix et le transfert de la propriété ; que du fait de la position de la ville d'Asnières-sur-Seine réitérée en appel, il y a lieu de constater que cette dernière a modifié le tracé de sa ZAC, ne maintient plus, son souhait d'acquérir le bien de la société Insula et qu'à la date de la décision, la parcelle ne se trouve plus en ZAC, les formalités de publicité ayant été engagées avant la date de jugement ; qu'en conséquence, la demande doit être rejetée et le jugement infirmé en ce qu'il a d'une part, transféré la propriété du bien à la ville d'Asnières et d'autre part, fixé l'octroi d'une indemnité à la société Insula pour la somme de 19.754.905 € ;

1°) ALORS QU'à compter du moment où une zone d'aménagement concerté est localisée dans le plan local d'urbanisme, la modification de son périmètre ne produit effet qu'après modification de ce plan ; que la cour d'appel qui, après avoir constaté que la zone d'aménagement concerté du Parc d'affaires avait été délimitée au plan local d'urbanisme de la ville d'Asnières-sur-Seine par délibération du 14 février 2013, ce dont il résultait que la modification du périmètre de cette zone par délibération du 14 novembre 2013, qui conduisait à exclusion de celle-ci le bien de la société Insula, ne pouvait produire effet qu'après une modification du plan local d'urbanisme, a néanmoins, pour rejeter les demandes du propriétaire en transfert de propriété et paiement du prix, retenu que la modification subséquente du plan local d'urbanisme n'était pas nécessaire, a violé les articles L. 123-3, L. 230-1 dans leur rédaction antérieure à l'ordonnance du 23 septembre 2015, L. 311-2, R. 311-5 et R. 311-12 du code de l'urbanisme ;

2°) ALORS QUE, en tout état de cause, la commune qui entend faire obstacle au droit de délaissement d'un bien situé dans le périmètre d'une zone d'aménagement concerté doit, au plus tard à la date de la clôture des débats devant le juge de l'expropriation, établir que le bien a été exclu du périmètre de cette zone ; qu'en se fondant, pour écarter les demandes de la société Insula, sur la circonstance inopérante que la délibération du 13 novembre 2014 était exécutoire avant la décision du juge de l'expropriation, la cour d'appel a violé les articles L. 13-15 du code de l'expropriation, dans sa version antérieure à l'ordonnance du 6 novembre 2014, et 783 du code de procédure civile. **Publication :**

Décision attaquée : Cour d'appel de Versailles , du 13 septembre 2016