

RÉSUMÉ :

Le juge de l'expropriation doit refuser de prononcer le transfert de propriété des immeubles ou des droits réels déclarés cessibles par le préfet s'il constate que le dossier n'est pas constitué conformément aux prescriptions de l'article R. 221-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, ou si la déclaration d'utilité publique ou les arrêtés de cessibilité sont caducs ou ont été annulés par une décision définitive du juge administratif. A défaut de telles circonstances, il prononce le transfert de propriété des parcelles visées dans l'arrêté de cessibilité, peu important que leur propriétaire ait préalablement notifié à la collectivité publique ou à l'établissement public son souhait d'exercer son droit de délaissement

Texte intégral

Cassation

ECLI : ECLI:FR:CCASS:2025:C300264

Formation de diffusion : FS B

numéros de diffusion : 264

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

Arrêt du 28 mai 2025

Cassation partielle

M. BOYER, conseiller doyen

faisant fonction de président

Arrêt n° 264 FS-B

Pourvoi n° Y 24-10.352

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 28 MAI 2025

L'établissement public foncier d'Ile-de-France, dont le siège est [Adresse 14], a formé le pourvoi n° Y 24-10.352 contre l'ordonnance rendue le 9 novembre 2023 par le juge de l'expropriation du département des Yvelines siégeant au tribunal judiciaire de Versailles, dans le litige l'opposant à la société Immobilière Gabriel Wattelez, société anonyme, dont le siège est [Adresse 15], défenderesse à la cassation.

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, un moyen de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Rat, conseiller référendaire, les observations de la SARL Cabinet François Pinet, avocat de l'établissement public foncier d'Ile-de-France, de la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat de la société Immobilière Gabriel Wattelez, et l'avis de M. Burgaud, avocat général référendaire, après débats en l'audience publique du 1er avril 2025 où étaient présents M. Boyer, conseiller doyen faisant fonction de président, Mme Rat, conseiller référendaire rapporteur, Mme Abgrall, conseiller faisant fonction de

doyen, MM. Pety, Brillet, Mmes Foucher-Gros, Guillaudier, conseillers, M. Zedda, Mmes Vernimmen, Bironneau, M. Cassou de Saint-Mathurin, conseillers référendaires, M. Burgaud, avocat général référendaire, 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'ordonnance attaquée (Versailles, 9 novembre 2023), la société Immobilière Gabriel Wattelez (la société Wattelez), propriétaire de parcelles situées dans le périmètre d'une zone d'aménagement concerté (ZAC), a mis en demeure la commune de [Localité 17] de procéder à leur acquisition.
2. Faute d'accord, la société Wattelez a saisi la juridiction de l'expropriation le 1er juillet 2023 aux fins de voir ordonner le transfert de propriété et fixer le prix du bien.
3. Se prévalant d'un arrêté du 12 avril 2023 déclarant d'utilité publique le projet d'aménagement de la ZAC et d'un arrêté de cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation de ce projet au profit de l'établissement public foncier d'Ile-de-France (l'EPFIF) du 20 octobre 2023, l'EPFIF a saisi le juge de l'expropriation aux fins que soit prononcé le transfert de propriété.

Examen du moyen

Enoncé du moyen

4. L'EPFIF fait grief à l'ordonnance de refuser de prononcer le transfert de propriété des parcelles appartenant à la société Wattelez, alors « que l'ordonnance portant transfert de propriété est rendue par le juge de l'expropriation au vu des pièces constatant que les formalités prescrites par le livre I du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ont été accomplies ; que l'ordonnance, pour refuser l'expropriation des parcelles appartenant à la société anonyme Gabriel Wattelez retient que la procédure de délaissement introduite par cette société concernant lesdites parcelles ayant été diligentée

antérieurement à la procédure d'expropriation, elle ne peut être considérée comme étant sans objet au jour de la signature de l'ordonnance d'expropriation ; qu'en se fondant sur cette circonstance inopérante et sans constater un manquement à l'accomplissement des formalités prescrites par le livre I du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le juge de l'expropriation a excédé son pouvoir. »

Réponse de la Cour

Vu les articles L. 221-1, R. 221-2 et R. 221-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

5. Aux termes du premier de ces textes, l'ordonnance portant transfert de propriété est rendue par le juge au vu des pièces constatant que les formalités prescrites par le livre Ier ont été accomplies.

6. Selon les deux suivants, le juge prononce l'expropriation des immeubles ou des droits réels déclarés cessibles par le préfet, au vu des pièces mentionnées à l'article R. 221-1, et refuse, par ordonnance motivée, de la prononcer, s'il constate que le dossier n'est pas constitué conformément aux prescriptions de cet article ou si la déclaration d'utilité publique ou les arrêtés de cessibilité sont caducs ou ont été annulés par une décision définitive du juge administratif.

7. La déclaration d'utilité publique et l'arrêté de cessibilité, par lequel est déterminée la liste des parcelles ou des droits réels immobiliers à exproprier, pouvant être contestés devant la juridiction administrative, le juge de l'expropriation se borne à vérifier que le dossier que lui a transmis l'autorité expropriante est constitué conformément aux prescriptions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (Cons. const., 16 mai 2012, n° 2012-247 QPC).

8. Il en résulte que, dès lors qu'une parcelle est visée par un arrêté de cessibilité, le juge de l'expropriation prononce, sous réserve de ce qui précède, le transfert de propriété, peu important que son propriétaire ait préalablement notifié à la collectivité publique ou à l'établissement public son souhait d'exercer son droit de délaissement.

9. Pour rejeter la demande de transfert de propriété du préfet, le juge de l'expropriation retient qu'une procédure de délaissement a été diligentée antérieurement à la procédure d'expropriation.

10. En statuant ainsi, le juge de l'expropriation a violé les textes susvisés.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'elle rejette la demande portant sur les parcelles cadastrées section AZ n° [Cadastré 16], [Cadastré 1], [Cadastré 2], [Cadastré 3], [Cadastré 4], [Cadastré 5], [Cadastré 6], [Cadastré 7], [Cadastré 8], [Cadastré 9], [Cadastré 10], [Cadastré 11], [Cadastré 12], et [Cadastré 13] situées [Adresse 20], [Adresse 18] et [Adresse 19] à [Localité 17], appartenant à la société Immobilière Gabriel Wattelez, l'ordonnance rendue le 9 novembre 2023, entre les parties, par le juge de l'expropriation du département des Yvelines ;

Remet, sur ce point, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cette ordonnance et les renvoie devant le juge de l'expropriation du département des Hauts-de-Seine, siégeant au tribunal judiciaire de Nanterre ;

Condamne la société Immobilière Gabriel Wattelez aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

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'ordonnance partiellement cassée ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé publiquement le vingt-huit mai deux mille vingt-cinq par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

Décision attaquée : Tribunal judiciaire Versailles 2023-11-09 (Cassation)