

COUR DE CASSATION

Audience publique du **29 mars 2018**

Cassation partielle

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 298 FS-P+B+I

Pourvoi n° J 17-11.507

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

Statuant sur le pourvoi formé par :

1^o/ M. Jean-Pierre Mercadal, domicilié 49 bis chemin de Mange
Pommes, 31520 Ramonville-Saint-Agne,

2^o/ Mme Geneviève Mercadal épouse Combes, domiciliée
53 chemin de Mange Pommes, 31520 Ramonville-Saint-Agne,

contre l'arrêt rendu le 30 novembre 2016 par la cour d'appel de Toulouse
(chambre des expropriations), dans le litige les opposant :

1^o/ à la commune de Ramonville-Saint-Agne, prise en la
personne de son maire en exercice, domicilié en cette qualité hôtel de ville,
place Charles de Gaulle, 31520 Ramonville-Saint-Agne,

2^o/ au commissaire du gouvernement, domicilié direction
générale des finances publiques, service des domaines, cité administrative,
bâtiment C, 5^e étage, 31074 Toulouse cedex,

défendeurs à la cassation ;

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, les deux moyens de cassation annexés 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 27 février 2018, où étaient présents : M. Chauvin, président, Mme Renard, conseiller référendaire rapporteur, M. Jardel, conseiller doyen, MM. Pronier, Maunand, Bureau, Mmes Nési, Greff-Bohnert, M. Jacques, conseillers, Mmes Guillaudier, Georget, Djikpa, conseillers référendaires, Mme Berdeaux, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme Renard, conseiller référendaire, les observations de la SCP Potier de La Varde, Buk-Lament et Robillot, avocat des consorts Mercadal, de la SCP Odent et Poulet, avocat de la commune de Ramonville-Saint-Agne, l'avis de M. Brun, avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que l'arrêt attaqué (Toulouse, 30 novembre 2016) fixe le montant des indemnités revenant à M. Mercadal et Mme Mercadal épouse Combes (les consorts Mercadal) au titre du transfert de propriété, au profit de la commune de Ramonville-Saint-Agne (la commune), de parcelles leur appartenant ;

Sur le premier moyen, ci-après annexé :

Attendu que les consorts Mercadal font grief à l'arrêt de fixer l'indemnité principale de dépossession et l'indemnité de remploi à certaines sommes ;

Mais attendu qu'ayant retenu que le schéma de cohérence du territoire fixait des objectifs de production de logements locatifs sociaux afin d'atteindre un parc locatif social d'au moins 20 % du parc total, les opérations d'aménagement de zone d'aménagement concerté ou similaires programmant au moins 30 % de logement locatif social et déduit que ce taux de 30 % de logements sociaux n'était pas un maximum s'imposant au détriment des prescriptions du plan local d'urbanisme qui fixait une proportion supérieure, la cour d'appel, qui a procédé à la recherche prétendument omise, a légalement justifié sa décision de ce chef ;

Mais sur le second moyen :

Vu les articles L. 321-1 et R. 322-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Attendu que, pour rejeter la demande d'indemnité au titre de la perte de jouissance et d'usage d'un garage, l'arrêt retient que ce garage restant la propriété des consorts Mercadal donne immédiatement sur la parcelle expropriée, que le procès-verbal de transport sur les lieux ne comporte aucun engagement de création d'une servitude, que la détermination d'une servitude ne relève pas de la compétence du juge de l'expropriation et que l'indemnité de remploi comprend les frais de tous ordres normalement exposés pour acquérir des biens de même nature ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le préjudice allégué tenait à l'enclavement résultant directement de l'acquisition des parcelles par la commune et n'était pas couvert par l'indemnité de remploi, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il rejette la demande d'indemnité de 30 000 euros des consorts Mercadal, l'arrêt rendu le 30 novembre 2016, entre les parties, par la cour d'appel de Toulouse ; remet, en conséquence, 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 commune de Ramonville-Saint-Agne aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la commune de Ramonville-Saint-Agne à payer aux consorts Mercadal 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 vingt-neuf mars deux mille dix-huit.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Potier de La Varde, Buk-Lament et Robillot, avocat aux Conseils, pour les consorts Mercadal

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Mme Combes et M. Mercadal font grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir fixé à seulement 816.000 € l'indemnité principale de dépossession et à 82.600 € l'indemnité de remploi revenant aux consorts Mercadal ;

AUX MOTIFS QUE la cour considère que la meilleure méthode d'évaluation est celle qui prend en compte les contraintes juridiques imposées par la réglementation relative à la mixité sociale, dite de la charge foncière ; que l'appelante et le commissaire du Gouvernement critiquent l'évaluation faite par le premier juge qui a considéré dans son recours à la méthode de la charge foncière que seule une proportion de logements sociaux d'un tiers devait être retenue pour des raisons juridiques de normes sociales s'imposant à la commune comme pour d'évidentes raisons de marché, une proportion supérieure ayant un effet dissuasif sur les investisseurs ; qu'au contraire, les consorts MERCADAL concluent à l'entérinement de la proportion retenue par le juge de l'expropriation ; que le commissaire du Gouvernement et la commune de RAMONVILLE SAINT AGNE se réfèrent aux dispositions des points 4.1 et 4.2 de l'article UB 2 des dispositions spécifiques à la zone UB du règlement du plan local d'urbanisme, par ailleurs effectivement rappelées par l'expert des intimés ; que ces dispositions prévoient que pour toute opération de construction de plus de trois logements ou supérieure à 250 m² de plancher, un pourcentage minimum de la surface de plancher doit être attribué à du logement aidé ; que, plus spécifiquement, toutes les parties sont d'accord pour retenir, dans le cadre de la méthode d'évaluation par la charge foncière, une surface plancher constructible de 3.000 m² ; qu'en vertu de ces dispositions du règlement du PLU, le pourcentage de la surface de plancher attribuée au logement locatif social est de 50 % et celle attribuée au prêt social location accession est de 20 % ; que les consorts MERCADAL contestent ces pourcentages en soutenant que le schéma de cohérence territoriale applicable fixe un maximum de 30 % de logements sociaux, et soutiennent donc que le PLU de la commune de RAMONVILLE SAINT AGNE contrevient à cette norme supérieure ; que cependant, l'article L. 111-1-1 du code de l'urbanisme (aujourd'hui L. 131-4) dispose que les PLU sont compatibles avec le ScoT ; que cette formulation n'impose rien d'autre qu'une « compatibilité » ; que, plus précisément, il résulte des pièces produites par les consorts MERCADAL (pièces 8 et 17) que le ScoT de la grande agglomération toulousaine fixe des objectifs de production de logements locatifs sociaux afin d'atteindre un parc locatif social d'au moins 20 % du parc total, les opérations d'aménagement de ZAC ou similaires programmant au moins

30 % de logement locatif social ; que, dès lors, c'est à tort que les consorts MERCADAL soutiennent que le taux de 30 % de logements sociaux serait un maximum qui s'imposerait au détriment des prescriptions du PLU de la commune de RAMONVILLE SAINT AGNE fixant une proportion supérieure ; que le rapport d'expertise présenté par les consorts MERCADAL retient une valeur du m² selon la méthode de la charge foncière comprise entre 400 et 450 € ; que celle-ci est proche de l'estimation faite par le commissaire du Gouvernement à 440 € ; qu'en revanche, la commune de RAMONVILLE SAINT AGNE ne propose aucune valeur à ce titre, et se réfère à sa propre sélection de vente de terrains nus ; que compte tenu de ces éléments, la valeur de référence qu'il convient d'entériner est celle proposée par le commissaire du Gouvernement ; que les consorts MERCADAL, en demandant la confirmation de la décision de première instance, retiennent nécessairement, dans le cadre de la méthode de la charge foncière, l'évaluation en charge foncière « sociale » utilisée par le juge de l'expropriation et proposée par le commissaire du Gouvernement, soit 180 € du m² de surface plancher ; qu'ici encore, la commune de RAMONVILLE SAINT AGNE n'offre aucun élément compte tenu de sa propre méthode d'évaluation par le terrain nu ; que la cour entérinera la valeur de 180 €/m² à ce titre ; que s'agissant enfin du logement en location accession (PSLA), le commissaire du Gouvernement propose la valeur de 250 €/m² de plancher en fonction de programmes de construction comparables ; que faute de toute critique explicite sur ce point de la part des parties, il convient de retenir cette valeur ; que l'indemnité principale revenant aux consorts MERCADAL s'évalue dès lors de la manière suivante :

- logements libres : $3.000 \text{ m}^2 \text{ SP} \times 440 \text{ €/m}^2 \times 30 \% = 396.000 \text{ €}$
- logements en location accession : $3.000 \text{ m}^2 \text{ SP} \times 250 \text{ €/m}^2 \times 20 \% = 150.000 \text{ €}$

- logements locatif social : $3.000 \text{ m}^2 \text{ SP} \times 180 \text{ €/m}^2 \times 50 \% = 270.000 \text{ €}$

soit une indemnité totale de 816.000 € ;

que l'indemnité de emploi se calcule de la manière suivante :

- $5.000 \text{ €} \times 20 \% = 1.000 \text{ €}$

- $10.000 \text{ €} \times 15 \% = 1.500 \text{ €}$

- $801.000 \text{ €} \times 10 \% = 80.100 \text{ €}$

soit une indemnité de emploi de 82.600 € ;

ALORS QUE les dispositions d'un plan local d'urbanisme fixant un pourcentage minimum de surface hors oeuvre nette affecté à la réalisation de logements sociaux doivent être compatibles avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale fixant des objectifs ou un quota de production de logements sociaux ; qu'en se bornant à relever, pour évaluer l'indemnité principale de dépossession et l'indemnité de emploi devant revenir aux consorts Mercadal, que le schéma de cohérence territoriale fixe des objectifs de production de logements locatifs sociaux afin d'atteindre un parc locatif social d'au moins 20 % du parc total et un pourcentage de 30 % minimum pour les opérations d'aménagement de ZAC ou similaires, et à

considérer que, contrairement à ce que soutiennent les consorts Mercadal, ce taux de 30 % n'est pas un maximum et que la loi n'exige pas que le plan local d'urbanisme soit conforme au schéma de cohérence territoriale, sans rechercher concrètement, comme elle y était invitée, si le pourcentage de surface hors oeuvre nette que les dispositions du plan local d'urbanisme affectaient à la réalisation de logements sociaux, soit 50 % de la surface de plancher supérieure à 250 m², n'étaient pas incompatibles avec celles du schéma de cohérence territoriale qui ne pouvait être lu comme autorisant des minima de logement sociaux disproportionnés, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 131-4 du code de l'urbanisme.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Mme Combe et M. Mercadal font grief à l'arrêt attaqué d'avoir rejeté la demande d'indemnité de 30.000 € au titre de la perte de jouissance et d'usage de leur garage ;

AUX MOTIFS QUE les consorts MERCADAL sollicitent la somme de 30.000 € au titre de la perte de jouissance et d'usage des garages donnant depuis leur propriété sur la parcelle 97, compte tenu d'une rétractation de donné acte qu'ils imputent à la commune ; que cette demande n'est pas nouvelle au sens de l'article 565 du code de procédure civile, contrairement à ce que soutient l'appelante, dès lors qu'elle tend aux mêmes fins qu'une demande soumise au premier juge, lequel a dit que le transfert de propriété sera limité par la servitude à créer indispensable à la desserte d'un garage implanté près de la limite du fonds « exproprié » ; que cependant, le procès-verbal de transport sur les lieux ne fait que constater l'état de fait selon lequel le garage restant propriété des consorts MERCADAL donne effectivement immédiatement sur la parcelle n° 97 ; qu'il n'enregistre aucun engagement à ce titre de la part de la commune de RAMONVILLE SAINT AGNE ; qu'au rebours, la commune de RAMONVILLE SAINT AGNE fait observer à juste titre que l'article L. 230-3 du code de l'urbanisme ne donne pas compétence au juge de l'expropriation pour déterminer l'existence d'une telle servitude ; que de plus, il convient de juger, comme le souligne le commissaire du Gouvernement, que l'indemnité de remploi est calculée, conformément aux dispositions de l'article R. 322-5 du code de l'expropriation, compte tenu des frais de tous ordres normalement exposés pour acquérir des biens de même nature ;

ALORS QUE l'indemnité de remploi qui est calculée compte tenu des frais de tous ordres normalement exposés pour l'acquisition de biens de même nature moyennant un prix égal au montant de l'indemnité principale n'est pas exclusive du versement d'autres indemnités accessoires destinées à couvrir la réparation de préjudices distincts ; qu'en considérant, pour rejeter la demande des consorts Mercadal tendant à l'octroi d'une indemnité

supplémentaire de 30.000 euros, que ce préjudice était couvert par l'indemnité de remploi, après avoir relevé que l'indemnité sollicitée par les consorts Mercadal était destinée à réparer le préjudice résultant de la perte de jouissance d'un garage restant leur propriété et qui, donnant immédiatement sur l'une des parcelles « expropriées », ne pouvait plus être desservi, la cour d'appel qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations dont il résultait que ce préjudice était distinct de celui couvert par l'indemnité de remploi, a violé les articles L. 321-1 et R. 322-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.