

Texte intégral

Rejet

ECLI : ECLI:FR:CCASS:2025:C300118

Formation de diffusion : FS B

numéros de diffusion : 118

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

CIV. 3

CC

COUR DE CASSATION

Audience publique du 6 mars 2025

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 118 FS-B

Pourvoi n° C 23-22.427

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 6 MARS 2025

La métropole [Localité 6] [Localité 8] [Localité 9], établissement public de coopération intercommunale, dont le siège est [Adresse 5], a formé le pourvoi n° C 23-22.427 contre l'arrêt rendu le 7 septembre 2023 par la cour d'appel d'[Localité 6]-en-[Localité 9] (chambre des expropriations), dans le litige l'opposant :

1° / à la société La Roserie, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 1],

2° / au commissaire du gouvernement, dont le siège est [Adresse 7],

défendeurs à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, deux moyens de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Rat, conseiller référendaire, les observations de la SARL Gury & Maitre, avocat de la métropole [Localité 6] [Localité 8] [Localité 9], de la SCP Melka-Prigent-Drusch, avocat de la société La Roserie, et l'avis de Mme Vassallo, premier avocat général, après débats en l'audience publique du 28 janvier 2025 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Rat, conseiller référendaire rapporteur, M. Boyer conseiller doyen, Mme Abgrall, MM. Pety, Brillet, Mmes Foucher-Gros, Guillaudier, conseillers, M. Zedda, Mmes Vernimmen, Bironneau, M. Cassou de Saint-Mathurin, conseillers référendaires, et Mme Letourneur, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 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. L'arrêt attaqué ([Localité 6]-en-[Localité 9], 7 septembre 2023) fixe le montant des indemnités dues par la métropole [Localité 6] [Localité 8] [Localité 9] à la société civile immobilière La Roserie (la SCI), par suite de l'expropriation partielle d'un terrain lui appartenant.

Examen des moyens

Sur le premier moyen, pris en sa première branche, et sur le second moyen, pris en sa seconde branche

2. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Sur le premier moyen, pris en sa seconde branche, et sur le second moyen, pris en sa première branche, réunis

Enoncé des moyens

3. Par son premier moyen, la métropole [Localité 6] [Localité 8] [Localité 9] fait grief à l'arrêt de fixer comme il le fait les indemnités principale et de remploi revenant à l'expropriée, alors « qu'en cas d'expropriation partielle, la qualification de l'emprise s'apprécie à l'échelle du terrain dont elle est issue, mais l'évaluation de l'indemnité doit être effectuée à l'échelle de l'emprise ; qu'en retenant que « C'est la consistance de la parcelle [Cadastre 2] dans son ensemble qui doit être prise en considération au regard des dispositions du droit de l'urbanisme, ainsi que l'a retenu l'arrêt rendu par la Cour de cassation 3ème chambre le 7 janvier 2016, n° RG 14 - 24969, cité tant par la SCI que par l'expropriante pour lui attribuer un sens diamétralement opposé » et que « contrairement à ce qu'énonce l'expropriante, la présente procédure ne porte pas sur l'évaluation des parcelles [Cadastre 3] et [Cadastre 4] mais sur l'évaluation de la parcelle précédemment [Cadastre 2] », la cour d'appel a violé l'article L. 322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. »

4. Par son second moyen, la métropole [Localité 6] [Localité 8] [Localité 9] fait le même grief à l'arrêt, alors « que les indemnités allouées couvrent l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation ; que si l'évaluation de l'emprise doit s'effectuer selon la qualification de la parcelle

partiellement expropriée, en écartant les termes de comparaison proposés par la Métropole pour cela qu'il s'agissait de parcelles entièrement vouées à une utilisation en tant que voirie et parking contrairement à la parcelle [Cadastre 2] objet du litige vouée à l'habitat dans le futur puisqu'en zone AU1, et en retenant que « s'agissant d'un terrain situé en situation privilégiée, destiné à devenir constructible à court terme une fois l'étude hydrologique réalisée, ce qui dépend, de la volonté de l'expropriante, le terrain doit être évalué à une valeur proche d'un terrain en zone UM », quand elle constatait que l'emprise expropriée, prise sur la parcelle [Cadastre 2] vouée à l'habitat dans le futur puisqu'en zone AU1, était exclusivement à l'usage de voirie, la cour d'appel a méconnu les conséquences légales de ses propres constatations et a violé l'article L.321-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. »

Réponse de la Cour

5. Selon l'article L. 322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, si les biens sont estimés à la date de la décision de première instance, est seul pris en considération, sous réserve de l'application des dispositions des articles L. 322-3 à L. 322-6, relatifs aux terrains à bâtir, leur usage effectif un an avant la date d'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, sous réserve des dates de référence dérogatoires prévues par ce texte.

6. Selon l'article L. 321-1 du même code, les indemnités allouées couvrent l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation.

7. En cas d'expropriation partielle, la qualification, à la date de référence, des terrains expropriés et leur éventuelle situation privilégiée s'apprécie, à cette même date, au regard de l'entière parcelle dont l'emprise a été détachée, et non en fonction de la seule emprise, qui résulte de l'expropriation.

8. La cour d'appel, après avoir exactement énoncé que la configuration à prendre en compte était celle de la parcelle dans son ensemble et non celle de l'emprise, et constaté que la parcelle partiellement expropriée était vouée à l'habitat en raison de son classement en zone AU1, et non à un seul usage de parking et de voirie, a souverainement retenu les termes de comparaison qui lui apparaissaient les mieux

appropriés, et calculé, en conséquence, l'indemnité devant revenir à la SCI en fonction de la superficie de la seule emprise.

9. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la métropole [Localité 6] [Localité 8] [Localité 9] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la métropole [Localité 6] [Localité 8] [Localité 9] et la condamne à payer à la société civile immobilière La Roserie la somme de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du six mars deux mille vingt-cinq.

Décision attaquée : Cour d'appel Aix-en-Provence 2023-09-07 (Rejet)