Cour de cassation, troisième chambre civile, 8 janvier 2026, n° 24-22.726

Cour de cassation | troisième chambre civile | 8 janvier 2026

Sujets abordés dans les motifs

#1 exproprié

#2 qualification de terrain à bâtir

#3 qualification de terrain à bâtir

#4 qualification de terrain à bâtir

#5 preuve

Chronologie de l’affaire

Cour d'appel - Lyon
1ère chambre civile B
22/10/2024
N° 23/05237

Cour de cassation
Troisième chambre civile
08/01/2026
N° 24-22.726

Entête

CIV. 3

CC

COUR DE CASSATION

_____

Arrêt du 8 janvier 2026

Rejet

Mme TEILLER, présidente

Arrêt n° 1 FS-B

Pourvoi n° Y 24-22.726

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

_____

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

_____

Motifs

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 8 JANVIER 2026

La commune de [Localité 2], représentée par son maire en exercice, domicilié en cette qualité [Adresse 4], a formé le pourvoi n° Y 24-22.726 contre l'arrêt rendu le 22 octobre 2024 par la cour d'appel de Lyon (1re chambre civile, expropriations), dans le litige l'opposant :

1°/ à M. [L] [Z], domicilié [Adresse 1],

2°/ au directeur régional des finances publiques du département du Rhône, domicilié en cette qualité [Adresse 3],

défendeurs à la cassation.

La demanderesse 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, conseillère référendaire, les observations de la SCP Rocheteau, Uzan-Sarano et Goulet, avocat de la commune de [Localité 2], de la SCP L. Poulet-Odent, avocat de M. [Z], et l'avis de Mme Delpey-Corbaux, avocate générale, après débats en l'audience publique du 21 octobre 2025 où étaient présents Mme Teiller, présidente, Mme Rat, conseillère référendaire rapporteure, 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, Mme Delpey-Corbaux, avocate générale, et Mme Maréville, greffière 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 présidente et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Désistement partiel

#1 exproprié

1. Il est donné acte à la commune de [Localité 2] du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre le directeur régional des finances publiques du département du Rhône.

Faits et procédure

2. L'arrêt attaqué (Lyon, 22 octobre 2024, n° RG 23/05237) fixe les indemnités dues par la commune de [Localité 2] (l'expropriante) à M. [L] [Z] (l'exproprié), par suite de l'expropriation de parcelles lui appartenant.

Examen du moyen

Enoncé du moyen

3. L'expropriante fait grief à l'arrêt de fixer comme il le fait les indemnités de dépossession dues à l'exproprié, alors :

#2 qualification de terrain à bâtir

« 1°/ qu'il appartient à l'exproprié, qui prétend obtenir une indemnité principale évaluée en fonction de la qualification de terrain à bâtir, de démontrer que les parcelles expropriées doivent recevoir cette qualification et, donc de démontrer que les conditions nécessaires à cette qualification sont réunies et notamment que les parcelles expropriées sont desservies par des réseaux adaptés ; qu'en retenant néanmoins, pour qualifier les parcelles expropriées de terrain à bâtir, que la charge de la preuve de l'insuffisance des réseaux ne permettant pas de retenir la qualification de terrain à bâtir appartenait à la seule partie expropriante et que la commune de [Localité 2] ne démontre pas que les parcelles en cause ne sont pas des terrains à bâtir en l'absence d'éléments probants et déterminants sur l'insuffisance des réseaux existants, la cour d'appel a violé l'article 1353 du code civil, ensemble l'article L. 322-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

#3 qualification de terrain à bâtir

2°/ que la qualification de terrain à bâtir suppose qu'il soit établi que les terrains, un an avant l'ouverture de l'enquête prévue à l'article L. 1 ou, dans le cas prévu à l'article L. 122-4, un an avant la déclaration d'utilité publique, sont, quelle que soit leur utilisation, notamment effectivement desservis par une voie d'accès, un réseau électrique, un réseau d'eau potable et, dans la mesure où les règles relatives à l'urbanisme et à la santé publique l'exigent pour construire sur ces terrains, un réseau d'assainissement, à condition que ces divers réseaux soient situés à proximité immédiate des terrains en cause et soient de dimensions adaptées à la capacité de construction de ces terrains ; que lorsqu'il s'agit de terrains situés dans une zone désignée par un plan d'occupation des sols, un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou par une carte communale, comme devant faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, la dimension de ces réseaux est appréciée au regard de l'ensemble de la zone ; qu'en se bornant à retenir, pour en déduire la qualification de terrain à bâtir, que l'autorité expropriante ne démontrait pas l'insuffisance des réseaux existants, la cour d'appel, qui a statué par des motifs impropres à établir la qualification de terrains à bâtir, a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 322-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. »

Réponse de la Cour

4. Selon l'article L. 322-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, la qualification de terrains à bâtir est réservée aux terrains qui, quelle que soit leur utilisation, sont à la fois situés dans un secteur désigné comme constructible par un plan local d'urbanisme, et sont effectivement desservis par une voie d'accès, un réseau électrique, un réseau d'eau potable et, le cas échéant, un réseau d'assainissement, à condition que ces divers réseaux soient situés

à proximité immédiate des terrains en cause et soient de dimensions adaptées à la capacité de construction de ces terrains.

#4 qualification de terrain à bâtir

5. Selon le même texte, lorsque les terrains sont situés dans une zone désignée par un plan local d'urbanisme comme devant faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, cette dimension doit être appréciée au regard de l'ensemble de la zone.

6. Il en résulte que, lorsque la qualification de terrains à bâtir n'est contestée qu'au motif de l'insuffisance de la dimension des réseaux au regard de l'ensemble de la zone, il incombe à l'expropriant, responsable de l'aménagement de celle-ci et seul en possession des informations issues du dossier visé à l'article R. 112-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, de rapporter la preuve de cette insuffisance.

7. La cour d'appel, devant laquelle l'expropriante ne contestait la qualification de terrain à bâtir qu'au motif de l'insuffisante capacité des réseaux au regard de l'ensemble de la zone d'aménagement, a énoncé, à bon droit, que l'expropriante, responsable de l'aménagement de la ZAC, était seule à même de rapporter des éléments de preuve concrets sur l'existence, la configuration et la capacité suffisante de ces réseaux au regard de la zone.

#5 preuve

8. Ayant souverainement retenu que l'expropriante ne rapportait pas cette preuve, elle en a exactement déduit, sans inverser la charge de la preuve, que les terrains expropriés devaient être qualifiés de terrains à bâtir.

9. Elle a ainsi légalement justifié sa décision.

Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la commune de [Localité 2] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la commune de [Localité 2] et la condamne à payer à M. [L] [Z] la somme de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé publiquement le huit janvier deux mille vingt-six 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.