CIV.3

FB

COUR DE CASSATION

_____

Audience publique du 30 janvier 2019

Rejet

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 76 F-D

Pourvoi n° Z 17-28.748

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°/ M. René X...,

2°/ Mme Marie-Thérèse Y..., épouse X...,

3°/ Mme Mireille X...,

domiciliés [...] ,

4°/ Mme Marie-Jeanne X..., domiciliée [...] ,

contre l'arrêt rendu le 14 septembre 2017 par la cour d'appel de Metz (1re chambre civile), dans le litige les opposant à l'Etablissement public foncier de Lorraine (EPFL), dont le siège est [...] ,

défendeur à la cassation ;

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, en l'audience publique du 18 décembre 2018, où étaient présents : M. Chauvin, président, Mme Z..., conseiller référendaire rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, Mme Besse, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme Z..., conseiller référendaire, les observations de la SCP Gaschignard, avocat de M. René X..., Mme Marie-Thérèse X..., Mme Mireille X... et Mme Marie-Jeanne X..., de la SCP Didier et Pinet, avocat de l'Etablissement public foncier de Lorraine, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Sur le moyen unique, ci-après annexé :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Metz,14 septembre 2017), que, leurs biens n'ayant pas reçu la destination conforme à l'usage auquel ils étaient destinés par la déclaration d'utilité publique, M. René X..., Mme Marie-Thérèse X..., Mme Mireille X... et Mme Marie-Jeanne X... (les consorts X...), alléguant que la rétrocession était devenue impossible, ont assigné l'établissement public foncier de Lorraine (l'EPF de Lorraine), expropriant, en indemnisation ;

Attendu que les consorts X... font grief à l'arrêt de fixer comme il le fait leur préjudice résultant de l'impossibilité de procéder à la rétrocession des parcelles ;

Mais attendu qu'ayant retenu à bon droit que, la rétrocession ayant été déclarée impossible, l'expropriant devait indemniser la privation de la plus-value générée par les biens depuis leur acquisition par l'expropriant aux consorts X..., la cour d'appel, sans violer l'article 1er du Protocole additionnel n° 1 à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales et adoptant la méthode d'évaluation lui paraissant la mieux appropriée, a souverainement fixé le montant de l'indemnisation ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. René X..., Mme Marie-Thérèse X..., Mme Mireille X... et Mme Marie-Jeanne X... aux dépens ;

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

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du trente janvier deux mille dix-neuf.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Gaschignard, avocat aux Conseils, pour M. René X..., Mme Marie-Thérèse X..., Mme Mireille X... et Mme Marie-Jeanne X....

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir condamné l'établissement public foncier de Lorraine à régler à M. René X..., Mme

Marie-Thérèse Y... veuve X..., Mlle Mireille X... et Mme Marie-Jeanne X... les sommes de 150.186,45 euros et 16.700,46 euros en réparation de leurs préjudices nés de l'impossibilité d'une rétrocession des terrains sis à Thionville Veymerange cadastrés sous-section [...], section [...] et section [...] avec intérêts au taux légal à compter du jugement en date du 17 mai 2016,

AUX MOTIFS QUE l'expert avait reçu pour mission de décrire les terrains situés à [...] cadastrés [...] , [...] , [...] et [...] ayant fait l'objet d'un acte de vente passé le 1er août 1994 entre les consorts X... et l'établissement public de la métropole Lorraine devenu établissement public foncier de Lorraine, de déterminer le prix de cession figurant à l'acte susvisé après réactualisation au 25 octobre 2010 en fonction de l'indice du coût de la construction, de déterminer la valeur des biens au 25 octobre 2010 et de donner toute indication au tribunal quant au préjudice subi par les consorts X... du fait de l'impossibilité de procéder à la rétrocession des biens objets de l'expertise ;

que l'expert a émis l'avis que nonobstant l'usage agricole qui leur était réservé (pris en compte dans l'étude d'impact de la ZAC) l'ensemble des emprises revêtait originairement la même utilité au titre du projet d'aménagement, dès lors que les quatre parcelles considérées relevaient de périmètre ZC du plan d'aménagement de zone destiné aux implantations industrielles commerciales de moyenne et petite taille ainsi qu'à leurs équipements d'accompagnement, avec cette correction qu'au gré des modifications de ce plan le périmètre dont faisaient partie les parcelles [...] et [...] a été reconverti en zone commerciale(site Kinépolis avec satellites) compte tenu de son excellente rente de situation sur le giratoire de la route d'Arlon et que le périmètre incluant les parcelles [...] et [...] a légèrement évolué et se trouve à présent intégré à la plate-forme communale comportant la mairie du quartier de [...], une vaste salle multifonctionnelle et les parkings en capacité s'y rapportant ; que répondant au point suivant de sa mission l'expert a procédé à l'actualisation au coût de la construction du prix des terrains en cause à la date du 25 octobre 2010 en rappelant que le prix de vente de ces quatre parcelles d'une surface totale de [...] a [...] a été consentie et acceptée au prix principal de 373 930 francs ; qu'il a procédé à l'actualisation du prix de vente globale des terrains selon la formule suivante : 373 930 Fr. x 1533 = 57 994,79 francs et, en euros 85 675,55 euros ; qu'il convient de remarquer que des écritures des parties et spécialement de celles des appelants il se déduit que cette réactualisation est acceptée par les parties ; que s'agissant de la valeur vénale des terrains considérée au 25 octobre 2010, l'expert a observé que leur valeur à cette date est conditionnée par les dispositions d'urbanisme qui les régissaient à cette date : qu'ainsi la ZAC de [...] était en 2010 toujours d'actualité comme outil d'urbanisme opérationnel de droit public et avait fait l'objet d'une extension approuvée par le conseil municipal de Thionville le 28 mai 1998, portant son emprise totale à environ 92 ha, de sorte que, si ces parcelles avaient pu matériellement être rétrocédées aux appelants, elles n'auraient pu recevoir d'affectation qu'en fonction des sujétions d'urbanisme inhérentes à cette ZAC et n'étaient donc susceptibles d'être exploitées que dans le contexte de l'opération groupée régie par le plan d'aménagement de zone en vigueur en 2010 se substituant aux prescriptions du POS et du PLU communal ; que l'expert a alors observé que dans cette logique et à l'occasion d'un hypothétique projet de leur cession au profit d'une personne physique ou morale, autre que l'aménageur délégué du périmètre (SEBL) la ville de Thionville aurait été amenée à faire valoir son droit de préemption et au besoin à demander que le prix soit fixé par la juridiction de l'expropriation sur avis des domaines conformément à l'article R. 213-8 du code de l'expropriation, la seule autre opportunité des vendeurs étant de renoncer à leur aliénation ; que l'expert a ajouté qu'en l'état aucun permis de construire ne pouvait être délivré isolément sur l'une ou l'autre des parcelles concernées de telle façon qu'elles n'avaient pas vocation à être valorisées de façon autonome ; que l'expert a ensuite, compte tenu de ces sujétions d'urbanisme, recherché la valeur des parcelles dont s'agit en leur nature de terrains bruts destinés à des implantations industrielles de haute technologie, des activités tertiaires, commerciales, hôtelières ou de service public dans le cadre d'un aménagement de type ZAC ; qu'il les a donc estimés en fonction des prix pratiqués ou fixés pour des unités foncières incluses en des périmètres périurbains soumis aux mêmes sujétions d'urbanisme et destinés à une occupation similaire après équipement ; (...) que l'expert a proposé une évaluation pour les parcelles [...] et [...] (18 478 m² à 12 € le m²) la somme de 221 736 € et pour les parcelles section [...] et [...] (2 018 m² à 7 euros le m²) la somme de 14 126 €, soit au total la somme de 285 862 € ; (...) que sur l'indemnité de privation de jouissance des terrains concernés, les appelants font grief au tribunal de n'avoir évalué ce poste de préjudice que jusqu'à la date de l'assignation introductive d'instance du 25 octobre 2010 sans tenir compte des années suivantes ; que l'expert a ici également répondu à la mission qui lui avait été confiée et a émis l'avis que l'indivision propriétaire a été privée entre le 1er août 1994 et le 25 octobre 2010 des loyers et fermages qu'elle aurait pu percevoir au titre des parcelles litigieuses, alors qu'elles étaient louées jusqu'à la date de leur vente à Marie-Thérèse X... (...) ; que par actualisation en fonction de l'indice des fermages il a évalué la perte de revenus sur la période considérée à la somme totale de 16 700,46 euros en considération de leur

usage agricole ; que ce faisant l'expert a strictement accompli sa mission qui était d'évaluer cette perte de revenus à la même date que celle arrêtée pour l'évaluation de la valeur vénale des parcelles litigieuses ; que par suite il n'y a pas lieu de tenir compte au titre de cette privation de jouissance des années écoulées postérieurement à cette date, alors en outre qu'il faut retenir, comme l'a déjà énoncé le tribunal de grande instance de Thionville, que la réparation des préjudices découlant de l'impossibilité de la rétrocession doit être réalisée à la date de l'assignation valant mise en demeure par le cédant qui entend exercer son droit de rétrocession au regard de la valeur du bien et ce, diminué du prix effectivement réglé aux demandeurs et appelants, ce prix de vente étant lui-même actualisé comme il a été dit plus haut ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE le vendeur qui exerce le droit de rétrocession ne disposant d'aucun droit de suite contre le sous-acquéreur de l'immeuble cédé, la rétrocession se trouve impossible et l'obligation de l'acquéreur doit se résoudre en dommages-intérêts ; que le préjudice né de l'impossibilité d'une rétrocession se détermine en retenant la valeur actuelle des terrains déduction faite de l'indemnité reçue ; que concernant la valeur vénale des terrains au 25 octobre 2010, il convient comme le suggère M. A..., de tenir compte des sujétions d'urbanisme qui pesaient sur les terrains concernés à cette époque ; qu'il relève à ce sujet que le projet de [...] était toujours en vigueur ; que si les consorts X... avaient eu la libre disposition de ces biens, ils auraient pu faire l'objet d'un droit de préemption ; que c'est donc à juste titre que M. A... a estimé le prix des parcelles en fonction des prix pratiqués pour des unités foncières incluses à des périmètres périurbains soumis aux mêmes sujétions ;

1°- ALORS QUE l'indemnité destinée à compenser l'impossibilité de procéder à la rétrocession doit correspondre à la valeur vénale du bien appréciée à date à laquelle le juge statue, diminuée de l'indemnité réglé aux vendeurs lors de la cession amiable ; qu'en appréciant le droit à indemnité des consorts X... par référence à la valeur des terrains à la date de l'assignation (26 octobre 2010) et sans tenir compte de sa valeur effective à la date à laquelle elle statuait, la cour d'appel a violé l'article 12-6 du code de l'expropriation devenu L. 421-1 et L. 421-2 du même code, ensemble l'article 1er du premier protocole additionnel de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ;

2-° ALORS QUE pour indemniser le dommage subi par le propriétaire exproprié dont le droit de rétrocession ne peut s'exercer, le juge doit prendre en compte la perte de jouissance subie jusqu'à la date à laquelle il statue ; qu'en refusant d'indemniser le préjudice de jouissance subi par les consorts X... entre le 26 octobre 2010 et la date de sa décision, la cour d'appel a derechef violé l'article 12-6 du code de l'expropriation devenu L. 421-1 et L. 421-2 du même code, ensemble l'article 1er du premier protocole additionnel de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ;

3° - ALORS QUE la valeur d'un terrain doit être appréciée objectivement par le juge, y compris en cas d'expropriation ou d'exercice du droit de préemption ; que, par suite, la valeur d'un terrain e saurait être légalement regardée comme dépréciée du fait que la puissance publique est susceptible d'exercer son droit de préemption ; qu'en retenant pour apprécier la valeur en 2010 des parcelles litigieuses, que « si les consorts X... avaient eu la libre disposition de ces biens, ils auraient pu faire l'objet d'un droit de préemption », circonstance indifférente à la valeur objective desdites parcelles, la cour d'appel a violé l'article 12-6 du code de l'expropriation devenu L. 421-1 et L. 421-2 du même code ;