

18 mai 2017  
Cour de cassation  
Pourvoi n° 16-15.869

Troisième chambre civile - Formation restreinte hors RNSM/NA

ECLI:FR:CCASS:2017:C300583

**Texte de la décision**

**Entête**

CIV.3

LG

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 18 mai 2017

Cassation partielle

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 583 F-D

Pourvoi n° E 16-15.869

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

---

A U N O M D U P E U P L E F R A N Ç A I S

---

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

Statuant sur le pourvoi formé par la société Bligny, société civile immobilière, dont le siège est [...],

contre l'arrêt rendu le 25 février 2016 par la cour d'appel de Paris (pôle 4, chambre 7), dans le litige l'opposant :

1°/ à la Société d'aménagement et de développement des villes et du département du Val-de-Marne (SADEV 94), société anonyme, dont le siège est [...],

2°/ à la Direction départementale des finances publiques du Val-de-Marne, représentée par le commissaire du gouvernement, domicilié [...],

défendeurs à la cassation ;

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, en l'audience publique du 19 avril 2017, où étaient présents : M. Chauvin, président, Mme X..., conseiller référendaire rapporteur, M. Jardel, conseiller doyen, Mme Berdeaux, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme X..., conseiller référendaire, les observations de la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat de la SCI Bligny, de la SCP Piwnica et Molinié, avocat de la SADEV 94, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

## Exposé du litige

Attendu que l'arrêt attaqué (Paris, 25 février 2016) fixe le montant des indemnités revenant à la société Bligny au titre de l'expropriation, au profit de la Société d'aménagement et de développement des villes et du département du Val-de-Marne, d'un ensemble immobilier lui appartenant ;

## Moyens

Sur le second moyen, ci-après annexé :

Attendu que la société Bligny fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande d'indemnité formée au titre de la perte de loyers ;

## Motivation

Mais attendu qu'en retenant qu'il n'était pas justifié que les lieux aient été mis en location à la date de l'ordonnance d'expropriation, la cour d'appel a nécessairement procédé à la recherche prétendument omise, de sorte qu'elle a légalement justifié sa décision de ce chef ;

## Moyens

Mais sur le premier moyen :

## Motivation

Vu l'article 455 du code de procédure civile ;

Attendu que, pour fixer l'indemnité principale de dépossession relative au local d'habitation, l'arrêt retient l'ensemble des termes de comparaison produits par le commissaire du gouvernement ;

Qu'en statuant ainsi, sans répondre aux conclusions de l'expropriée qui invoquait une erreur de surface affectant le prix de référence d'un terme de comparaison et qui faisait valoir que plusieurs références portaient sur des lots de copropriété, alors que le bien exproprié n'était pas soumis au régime de la copropriété, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé ;

## Dispositif

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il fixe l'indemnité principale d'expropriation à 884 930 euros et l'indemnité de remploi à 89 493 euros, l'arrêt rendu le 25 février 2016, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; 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 Paris, autrement composée ;

Condamne la Société d'aménagement et de développement des villes et du département du Val-de-Marne aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la Société d'aménagement et de développement des villes et du département du Val-de-Marne à payer à la société Bligny 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 dix-huit mai deux mille dix-sept.

## Moyens annexés

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat aux Conseils, pour la SCI Bligny

### PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir fixé l'indemnité principale d'expropriation à la somme de 884.930 €, l'indemnité de remploi à la somme de 89.493 € et d'avoir débouté la SCI Bligny du surplus de ses demandes ;

AUX MOTIFS QU'aux termes de l'article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen, la propriété est un droit inviolable et sacré dont nul ne peut être privé si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée l'exige évidemment et sous la condition d'une juste et préalable indemnité ; que l'article L.13-13 du code de l'expropriation dispose que les biens sont estimés à la date de la décision de première instance, selon leur consistance matérielle et juridique au jour de l'ordonnance portant transfert de propriété, aux termes de l'article L.13-14 dudit code et en fonction de leur usage effectif à la date de référence, l'appréciation de cette date se faisant à la date du jugement de première instance ; qu'en application des dispositions des articles L.213-6 et L.213-4 du code de l'urbanisme, la date de référence prévue à l'article L.13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est la date à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant modifiant ou révisant le plan local d'urbanisme et délimitant la zone dans laquelle est situé le bien ; que le bien dont s'agit doit par suite être évalué à la date du 7 juillet 2014, selon son usage effectif à la date de référence du 22 juin 2011, date de la dernière modification du plan local d'urbanisme de la ville de Vitry sur Seine ; qu'à la date de référence la parcelle considérée était située en zone UB du plan local d'urbanisme de cette ville (entrée de ville secteur de la RN 305 sud, zone intermédiaire assurant la transition entre les axes principaux et ceux dédiés à l'habitat), la constructibilité étant subordonnée à l'accès à la voirie avec un coefficient d'occupation des sols de 2,5 ; que pour la description du bien la cour se réfère au procès-verbal de transport et de visite du premier juge du 25 juin 2013 ; qu'il s'agit d'un ensemble immobilier situé dans une contre allée de l'avenue Rouget de Isle, à proximité d'un arrêt de bus, de petits commerces d'alimentation, à faible distance de l'autoroute A 86 et de la RD 5 ; qu'il comporte les murs d'un fonds de commerce de contrôle technique automobile (accueil, bureaux, cour cimentée, remise, atelier avec mezzanine), les murs d'un autre local commercial de station de pose de vitres de voitures désaffecté (bureau avec sanitaires, cave cimentée) et entre les deux un appartement désaffecté de type R +1, surmonté d'une toiture terrasse (vestibule, local à balais, pièce sur terrasse, cuisine, buanderie, salle de bains, toilettes, séjour avec cheminée, l'ensemble vétuste) ; que ce bien sera évalué selon la méthode dite terrain intégré sur laquelle toutes les parties sont d'accord, étant observé qu'il existe un surplus de terrain utilisable comme parking ; que l'appréciation de valeur de la partie habitation doit se faire par comparaison avec celle d'autres biens présentant des caractéristiques semblables dans la même aire géographique et ayant fait l'objet de transactions à des époques proches ; qu'il convient de privilégier les termes de comparaison se trouvant dans le voisinage immédiat, en l'occurrence les six références fournies par le commissaire du gouvernement dans la même avenue [...] et les trois de l'avenue [...], dans son prolongement direct, ainsi que les 4 références situées rue [...] et rue [...], très proches, ces transactions étant suffisamment récentes comme postérieures à 2010 ; que les références fournies par la SCI Bligny sont trop éloignées pour correspondre à la valeur du bien en cause et seront écartées, tandis qu'il convient de constater que celles de la SADEV 94 correspondent largement à celles du commissaire du gouvernement ; que dans ces conditions, il convient de retenir la valeur moyenne de 2.584 € qui sera arrondie à 2.700 € malgré l'état vétuste des lieux et la superficie plus importante du bien en cause car il sera tenu compte, comme éléments de plus-value, de l'existence d'une terrasse et d'un surplus de terrain pouvant servir de parking à de nombreuses voitures ; qu'en conséquence il ne sera pas procédé à une indemnisation distincte des places de parking revendiquées ; que l'indemnité principale au titre de l'appartement d'une superficie de 115 m<sup>2</sup> en surface habitable, comparable à celle utilisée dans les éléments de comparaison sera par conséquent de 115 m<sup>2</sup> x 2.700 € = 310.500 € ; que s'agissant des autres surfaces, elles seront considérées comme des surfaces d'atelier dès lors que le procès-verbal de transport et de visite ne fait pas état de boutique à proprement parler ; qu'il s'agit plutôt de locaux accessoires à l'atelier ; qu'à la date de la visite il a été noté par le juge de l'expropriation que

les lieux n'étaient plus utilisés comme magasins ; que par ailleurs il y a lieu, pour la détermination de la superficie de cette partie ateliers, d'appliquer un coefficient de pondération de 0,40 à la galerie cave de 75 m<sup>2</sup>, de sorte que la superficie totale à prendre en considération est de 150 m<sup>2</sup> + 30m<sup>2</sup> + 315m<sup>2</sup> + 32m<sup>2</sup> = 527m<sup>2</sup> ; que les mutations d'atelier étant plus rares que celles d'appartements il est justifié d'étendre le champ des investigations à toute la ville de Vitry ; que seront pris en compte les éléments de comparaison fournis par le commissaire du gouvernement, étant précisé que le premier terme portant sur le [...] sera écarté comme portant sur une surface beaucoup plus petite de 85,10 m<sup>2</sup> que celle du bien en cause, le local étant au surplus occupé ; que les éléments de comparaison de la SADEV 94 ne seront pas retenus car trop anciens comme antérieurs à 2011 ou portant sur une commune différente ; que s'agissant des derniers éléments de comparaison relatifs à la ville de Vitry fournis par l'expropriée, la mutation du 31 décembre 2013, [...] pour un prix unitaire de 1.008 € peut être retenue ; que le second terme du 20 septembre 2013 concernant la vente d'un ensemble immobilier contre un prix payable en partie en appartements ne pourra pas l'être dès lors que les modalités de paiement en nature sont particulières ; que la troisième mutation du 20 septembre 2013 porte en réalité sur la vente d'un terrain à bâtir, après destruction de l'existant, pour y réaliser 75 logements sociaux et des locaux d'activité pour une SHON de 5.515 m<sup>2</sup>, ce qui n'a rien à voir avec la vente de locaux d'activité et ne peut être retenu ; que les quatrième et cinquième références, respectivement des 3 septembre 2013 portant sur le [...] avec un prix de 1.027 € au m<sup>2</sup> et 14 juin 2013 portant sur un immeuble de l'avenue [...] avec un prix de 1.326 € au m<sup>2</sup> seront prises en compte ; que la moyenne de tous les éléments de comparaison jugés pertinents est ainsi de 1089 € arrondis à 1.090 € ; que l'indemnité principale pour la partie atelier s'établit dès lors à 527 m<sup>2</sup>x 1.090 € = 574.430 € ; que comme indiqué précédemment il a déjà été tenu compte de l'existence du surplus de terrain utilisable comme places de parking, de sorte qu'il n'y a pas lieu de procéder à une évaluation distincte ; que l'indemnité principale totale est ainsi de : 310.500 € + 574.430 € = 884.930 € ; que l'indemnité de remploi est par conséquent de 89.493 € ;

1°- ALORS QUE l'indemnité d'expropriation est fixée d'après la consistance du bien à la date de l'ordonnance portant transfert de propriété soit en l'espèce le 28 janvier 2013 et selon son usage effectif à la date de référence soit en l'occurrence à la date du 22 juin 2011, date de la dernière modification du plan local d'urbanisme de la ville de Vitry sur Seine retenue par la Cour d'appel ; que la SCI Bligny versait aux débats les baux consentis sur les biens expropriés mentionnant la présence d'une boutique dans les lieux loués ; qu'en se fondant pour exclure l'allocation d'une indemnité spécifique au titre de la boutique distincte de l'atelier, sur la circonstance que le procès-verbal de transport et de visite lequel est postérieur aux dates de référence précitées, ne ferait pas état d'une boutique, qu'il s'agirait de locaux accessoires à l'atelier et qu'à la date de cette visite il aurait été noté par le juge de l'expropriation que les lieux n'étaient plus utilisés comme magasins, la Cour d'appel a violé les articles L.13-14 devenu L.322-1 et L.13-15 I devenu L.322-2 du code de l'expropriation ;

2°- ALORS QUE les juges du fond ne peuvent accueillir ou rejeter les demandes dont ils sont saisis sans examiner tous les éléments de preuve qui leur sont soumis par les parties au soutien de leurs prétentions ; qu'en écartant l'existence dans l'immeuble exproprié, d'une boutique distincte des ateliers, sans examiner les baux versés aux débats par la SCI Bligny décrivant les lieux loués comme comportant une boutique, la Cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

3°- ALORS QUE les indemnités allouées doivent couvrir l'intégralité du préjudice matériel direct et certain causé par l'expropriation ; qu'en appliquant un coefficient de pondération de 0,40 à la « galerie-cave » de 75m<sup>2</sup>, sans s'expliquer sur les raisons d'une telle moins-value et sans répondre aux conclusions de la SCI Bligny qui faisait valoir qu'il ne s'agissait pas d'une cave mais d'un espace de stockage d'un immeuble à destination commerciale dont le sol est cimenté et ne comportant dès lors aucun facteur de moins-value, la Cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

4°- ALORS QUE les indemnités allouées doivent couvrir l'intégralité du préjudice matériel direct et certain causé par l'expropriation ; qu'en se bornant à retenir l'existence « d'une terrasse » comme facteur de plusvalue, sans répondre aux conclusions de la SCI Bligny qui invoquait l'existence de deux terrasses en faisant valoir que comme cela résulte du procès-verbal de transport l'appartement comporte outre un toit-terrasse une seconde terrasse sur rue d'environ 10 mètres de long situé à l'avant de l'appartement, la Cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

5°- ALORS QU'en retenant les termes de comparaison produits par le commissaire du gouvernement sans répondre aux conclusions de la SCI Bligny qui faisait valoir que pour l'une des ventes invoquées par le commissaire du gouvernement

celui-ci avait commis une erreur de calcul, puisque la surface du bien vendu était de 63,71 m<sup>2</sup> et non de 73 m<sup>2</sup>, ce qui emportait une incidence sur le prix du m<sup>2</sup>, la Cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

6°- ALORS QUE la Cour d'appel ne pouvait sans s'en expliquer et sans se contredire rehausser le prix unitaire moyen ressortant des termes de comparaison relatifs aux appartements en considérant que le surplus de terrain pouvait servir de parking et calculer ensuite la valeur des ateliers sans rehausser le prix de ceux-ci en prenant en considération la possibilité d'utiliser le surplus de terrain comme parking ; qu'en statuant ainsi la Cour d'appel a encore méconnu les exigences de l'article 455 du code de procédure civile ;

7°- ALORS QUE la vente d'une chose peut être réalisée moyennant une contrepartie autre qu'un versement de somme d'argent ; qu'en écartant l'un des éléments de comparaison invoqués par l'exposante au seul motif qu'il s'agissait de la vente d'un ensemble immobilier contre un prix payable en partie en appartements, la Cour d'appel s'est prononcée par un motif impropre à justifier légalement sa décision au regard des articles L.322-1 et L.322-2 du code de l'expropriation ;

8°- ALORS QUE les juges du fond ne peuvent pas écarter des éléments de comparaison en se fondant sur l'intention des parties ; qu'en écartant la troisième mutation du 20 septembre 2013 au motif que celle-ci portait « en réalité » sur la vente d'un terrain considéré comme terrain à bâtir, après destruction de l'existant, la Cour d'appel qui s'est prononcée par un motif impropre à justifier sa décision a encore privé celle-ci de base légale au regard des textes précités ;

9°- ALORS QU'en retenant les termes de comparaison produits par le commissaire du gouvernement sans répondre aux conclusions de la SCI Bligny qui faisait valoir que tous ces termes de comparaison portent sur des lots de copropriété et partant sur des biens qui ne sont pas de même nature que les biens expropriés et qui sont soumis à des contraintes juridiques particulières et que notamment les transactions concernant l'immeuble sis [...] ne sont pas significatives, s'agissant de biens qui relèvent du secteur social et d'une copropriété très endettée faisant l'objet d'un plan de sauvegarde, la Cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

10°- ALORS QUE les biens sont estimés à la date de la décision de première instance ; qu'en énonçant que les éléments de comparaison produits par le commissaire du gouvernement dont la SCI Bligny faisait valoir que 8 d'entre eux sont trop anciens dès lors qu'ils datent de 2011, seraient suffisamment récents « comme postérieurs à 2010 », quand le jugement déféré ayant été rendu le 7 juillet 2014 c'est à cette date qu'elle devait estimer le bien exproprié, la Cour d'appel a violé l'article L.13-15 I devenu L.322-1 du code de l'expropriation.

## SECOND MOYEN DE CASSATION

Il EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir fixé l'indemnité principale d'expropriation à la somme de 884.930 €, l'indemnité de remplacement à la somme de 89.493 € et d'avoir débouté la SCI Bligny du surplus de ses demandes ;

AUX MOTIFS QUE sur la demande de dommages et intérêts pour perte de loyer, seul le préjudice certain peut être indemnisé ; qu'au moment de l'ordonnance d'expropriation les lieux n'étaient pas loués ; qu'il n'est pas justifié qu'ils aient été mis en location à cette date ; que la preuve d'un préjudice certain de perte de loyers n'est dès lors pas rapportée de sorte que la SCI Bligny doit être déboutée de cette prétention ;

ALORS QUE les indemnités allouées doivent couvrir l'intégralité du préjudice matériel direct et certain causé par l'expropriation ; que la perte de loyers par l'exproprié doit être indemnisée dès lors qu'elle est en lien direct avec les opérations d'expropriation, peu important que certains des biens en cause ne soient plus loués à la date de l'ordonnance d'expropriation dès lors qu'ils l'étaient avant l'ordonnance et que c'est en raison des opérations d'expropriation en cours que les locaux n'ont pas pu être reloués ; qu'en l'espèce, la SCI Bligny produisait aux débats les baux qu'elle avait consentis sur les biens litigieux et faisait valoir que ces biens étaient occupés jusqu'à quelques mois avant le début de l'enquête et pour une partie jusqu'à une date postérieure à la déclaration d'utilité publique mais qu'à compter du début de l'enquête publique conduisant à la déclaration d'utilité publique elle n'avait plus été en mesure de relouer ses locaux dès lors qu'ils étaient voués à la destruction ; qu'en se bornant, pour exclure le paiement d'une indemnité pour perte de loyers, à relever qu'au moment de l'ordonnance d'expropriation les lieux n'étaient pas loués et qu'il n'est pas justifié

qu'ils aient été mis en location à cette date, sans rechercher ainsi qu'elle y était invitée, si cette situation n'était pas déjà en lien direct avec les opérations d'expropriation, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L.13-13 devenu L.321-1 du code de l'expropriation.

## **Décision attaquée**

Cour d'appel de paris pôle 4 - chambre 7  
25 février 2016 (n°14/15892)

**VOIR LA DÉCISION** 

## **Textes appliqués**

Article 455 du code de procédure civile.