

2 février 2017

Cour de cassation

Pourvoi n° 15-26.478

Troisième chambre civile – Formation restreinte hors RNSM/NA

ECLI:FR:CCASS:2017:C300160

Texte de la décision

Entête

CIV.3

MF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 2 février 2017

Cassation

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 160 F-D

Pourvoi n° R 15-26.478

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 la société Etablissement public foncier Ile-de-France, venant aux droits de l'EPF des Hauts-de-Seine, dont le siège est [Adresse 1],

contre l'arrêt rendu le 22 septembre 2015 par la cour d'appel de Versailles (chambre des expropriations), dans le litige l'opposant à la société Millenium 53 RS, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 2],

défenderesse à la cassation ;

La société Millenium 53 RS a formé, par un mémoire déposé au greffe, un pourvoi incident contre le même arrêt ;

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

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

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, en l'audience publique du 3 janvier 2017, où étaient présents : M. Chauvin, président, M. Maunand, conseiller rapporteur, M. Jardel, conseiller doyen, Mme Berdeaux, greffier de chambre ;

Sur le rapport de M. Maunand, conseiller, les observations de la SCP Piwnica et Molinié, avocat de la société Etablissement public foncier Ile-de-France, de la SCP Jean-Philippe Caston, avocat de la société Millenium 53 RS, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Motivation

Sur le premier moyen du pourvoi principal et le premier moyen du pourvoi incident, réunis :

Vu l'article R. 13-49 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, applicable à la cause ;

Attendu que l'arrêt attaqué (Versailles, 22 septembre 2015) fixe l'indemnité revenant à la société civile immobilière Millénium 53 RS (la SCI) à la suite de l'expropriation, au profit de l'Etablissement public foncier des Hauts-de-Seine, aux droits duquel vient l'Etablissement public foncier Ile-de-France (l'EPF), de biens lui appartenant, au visa d'un mémoire d'appel déposé par la SCI le 16 mai 2014, d'un mémoire de l'EPF déposé le 16 juin 2014 et de conclusions du commissaire du gouvernement déposées le 18 juin 2014 ;

Attendu que, pour statuer au seul visa de ces mémoires et conclusions et déclarer irrecevables les mémoires déposés par la SCI le 19 septembre 2014 et par l'EPF le 4 mai 2015, l'arrêt retient que le premier de ces mémoires a été adressé plus de deux mois après l'acte d'appel du 18 mai 2014 et le second plus d'un mois après celui de l'appelant ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher si ces mémoires, qui ne présentaient pas de demandes nouvelles, ne contenaient pas seulement des éléments complémentaires en réplique au mémoire de l'autre partie ou aux conclusions du commissaire du gouvernement, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

Dispositif

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres moyens :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 22 septembre 2015, entre les parties, par la cour d'appel de Versailles ; remet, en conséquence, 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 ;

Laisse à chacune des parties la charge de ses dépens ;

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

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 cassé ;

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

Moyens annexés

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits au pourvoi principal par la SCP Piwnica et Molinié, avocat aux Conseils, pour la société Etablissement public foncier Ile-de-France

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est reproché à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir fixé à la somme de 1 568 384 € l'indemnité d'expropriation due à la SCI Millenium 53 RS ;

AUX SEULS MOTIFS QU'en l'espèce et comme il a été mentionné à l'audience, l'appel a été formé le 18 mars 2014, et les conclusions de l'appelant notifiées le 20 mars 2014 ; QU'en conséquence, le mémoire déposé par l'appelant du 19 septembre 2014 ayant plus de deux mois depuis l'acte d'appel et celui de l'intimé du 4 mai 2015, soit plus d'un mois après celui de l'appelant, sont irrecevables ;

1- ALORS QUE dans l'état du droit antérieur au 1er janvier 2015, applicable à l'espèce, le commissaire du gouvernement doit, à peine d'irrecevabilité, déposer ou adresser ses conclusions et les documents qu'il entend produire au greffe de la chambre dans le mois de la notification du mémoire de l'appelant ; qu'il appartient à la cour d'appel de rechercher, au besoin d'office, si ces conclusions ont été déposés dans ce délai ; que la cour d'appel, qui a constaté que le mémoire d'appelant de la SCI avait été déposé le 20 mars 2014, mais n'a pas précisé à quelle date avaient été déposées les conclusions du commissaire du gouvernement, a privé sa décision de base légale au regard de l'article R. 13-49 du code de l'expropriation, alors en vigueur ;

2- ALORS QUE la cour d'appel ne pouvait rejeter le mémoire déposé par l'autorité expropriante le 4 mai 2015, sans

rechercher si ce mémoire ne contenait pas des éléments complémentaires, destinés à répliquer au mémoire complémentaire de l'exproprié ou aux conclusions du commissaire du gouvernement, qui auraient donc été recevables ; qu'elle a ainsi privé sa décision de base légale au regard de l'article R. 13-49 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

3- ET ALORS QU' en statuant ainsi, la cour d'appel a également violé l'article 16 du code de procédure civile et l'article 651 de la convention européenne des droits de l'homme.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est reproché à l'arrêt attaqué, infirmatif sur ce point, d'avoir fixé l'indemnité d'expropriation à la somme de 1 568 384 € sur la base de 5 724 € le m² ;

AUX MOTIFS QUE le prix doit être fixé à la date du jugement conformément à l'article L13-15 du code de l'expropriation ; QUE conformément à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1970 modifiée le 13 juillet 2006, la valeur des biens est appréciée compte tenu du caractère impropre à l'habitation des locaux et installations, à la valeur du terrain nu, déduction faite des frais entraînés par leur démolition ; QUE la SCI Millenium soutient que pour l'immobilier le prix moyen au m² des appartements est de 7 288 € à [Localité 1] et que les prix des villes voisines sont inférieurs de 9 %, que l'immeuble est en centre ville, que les prix ont augmenté de 26,6 % en 5 ans ; QUE compte tenu de l'évolution des prix entre 2002 et 2013, des propositions d'achat faites, de l'estimation des domaines en septembre 2011 à 1 700 000 €, de la promesse d'achat de 2012, elle demande la somme de 2 212 460 € ; QUE l'EPF 92 observe que l'expropriée ne tient pas compte de la valeur en récupération foncière ; QU'elle propose 2 500 € du m², soit de confirmer le jugement ; QUE le commissaire du gouvernement fait mention de quatre termes de références et propose 5 319 € le m² ; QUE le 20 septembre 2011, le commissaire du gouvernement avait proposé que la valeur vénale du bien soit de 1 700 000 €, hors frais, soit à déduire les frais de démolition et de relogement. QUE le calcul était le suivant : 779,50 m² Shon x 2 200 € = 1 714 900 € arrondie à 1 700 000 € ;

QUE pour les références de la SCI, la promesse de vente de 2012 à 2 212 460 € doit être écartée, les parties ne pouvant ignorer la situation du bien et les prix fixés par les agences immobilières ne constituent pas des ventes mais des offres, ces éléments doivent être écartés ; QUE les statistiques donnent pour la ville de [Localité 1], un prix moyen de 7 120 € en septembre 2013 pour les appartements, soit pour l'immobilier une augmentation de 26,6 % en 5 ans ; Mais, QU'en l'espèce, il s'agit d'un terrain ; QUE la référence de l'EPF de 2011 à 2 613 € est en même zone plus excentrée, mais celle de 2005 trop ancienne doit être écartée ; QU'il doit être observé qu'elle est dans la même rue au 189 de 247m² et que le prix était de 2 468 € le m² de terrain ; QUE le commissaire du gouvernement donne trois références en même zone Uaa entre 2006 et 2010 pour une moyenne de 5 319 € le m². QUE ces références sont anciennes entre fin 2006 à 5 835 €, juillet 2010 à 4 202 € et 5 919 € le m² ; QUE la carte des prix versée par l'exproprié pour septembre 2013 mentionne une évolution de 0,2 % en un an, soit depuis septembre 2012 pour les appartements ; QUE les références pour les terrains du commissaire du gouvernement peuvent être retenues mais il y a lieu d'observer que s'il s'agit de plus belles surfaces, (874, 1979 et 781 m²) ce qui en ville n'est pas négligeable, elles sont un peu anciennes ; QUE compte tenu de l'augmentation des prix, la moyenne retenue par le commissaire du gouvernement peut être portée à 5 724 € ; QU'il en résulte un prix de : 297m² x 5 724 € = 1 700 000 € ; QUE le jugement doit être infirmé en ce qu'il a retenu la somme de 600 000 € ;

1- ALORS QUE les jugements doivent être motivés ; que la cour d'appel, qui a relevé que l'expropriant présentait une référence en même zone, datant de 2011, soit plus récente que celles proposées par le commissaire du gouvernement, à 2 613 €, n'a pas précisé si elle entendait ou pas prendre cette référence en considération ; qu'elle a ainsi privé sa décision de motifs ;

2- ALORS QU'en énonçant que la référence de 2005 était trop ancienne et devait être écartée, puis en relevant qu'elle portait sur un bien situé dans la même rue et d'une superficie à peu près équivalente, la cour d'appel n'a pas mis la Cour de cassation en mesure de déterminer si elle avait ou non pris cette référence en considération et a méconnu les exigences de l'article 455 du code de procédure civile.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est encore reproché à l'arrêt attaqué, infirmatif sur ce point, d'avoir fixé l'indemnité principale due à la SCI Millenium 53 RS à la somme de 1 568 384 €, après déduction d'une somme de 28 315,56 € au titre des frais de logement ;

AUX MOTIFS QUE compte tenu des contestations de la SCI, il doit être examiné chaque situation. Les pièces versées par la SCI établissent ; QUE - M. [Y] [Z] a fait l'objet d'une expulsion le 28 octobre 2005, la SCI soutient qu'il a réintégré le logement et est devenu squatter ; QUE cette personne étant occupant sans droit ni titre, il ne peut être facturé de somme à la SCI ; QU'il doit être déduit la somme de 5 066,88 € ; ()

QUE M. et Mme [T] ont fait l'objet d'une décision d'expulsion par jugement du 25 mars 2009, d'une tentative d'expulsion le 28 avril 2010, d'une autorisation d'expulsion le 12 juillet 2011 et d'un commandement de quitter les lieux le 20 juillet 2011 ; QUE la SCI soutient que Mme a squatté le logement et été expulsée le 22 août 2011, toutefois, il y a lieu de constater que les démarches entreprises pour l'expulsion sont nombreuses, longues et que la somme de 6 636,36 € doit être déduite ; ()

QU'il en résulte que la préfecture a retenu la somme de 40 018,80 € pour le montant prévisionnel des loyers ; QUE toutefois, l'article 521 du code sus mentionné ne s'applique pas aux occupants sans titre des locaux car le propriétaire n'a pas une obligation de les reloger ; QUE de la somme de 40 018,80 €, il doit être déduit la somme de 5 066,88 € pour M. [Z] et celle de 6 636,36 € pour [A] [T], soit une somme à déduire de 11 703,24 €, ce qui fait 28 315,56 € ;

ALORS QUE les juges du fond doivent préciser sur quelles pièces ils fondent leurs constatations et les analyser, fût-ce sommairement ; que la cour d'appel, qui ne précise pas sur quelles pièces elles se fonde pour considérer que M. [Y] [Z] et Mme [A] [T] auraient occupé sans droit ni titre les logements en cause, a méconnu les exigences de l'article 455 du code de procédure civile. Moyens produits au pourvoi incident par la SCP Jean-Philippe Caston, avocat aux Conseils, pour la société Millenium 53 RS.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR déclaré irrecevable le mémoire de la SCI MILLENIUM 53 RS du 19 septembre 2014 ;

AUX MOTIFS QUE, sur la recevabilité, conformément à l'article R. 13-49 du Code de l'expropriation, l'appelant doit, à peine de déchéance, déposer ou adresser son mémoire et les documents qu'il entend produire au greffe de la chambre dans un délai de deux mois à dater de l'appel ; que selon ce même article, l'intimé doit, à peine d'irrecevabilité, déposer ou adresser son mémoire en réponse et les documents qu'il entend produire au greffe dans le mois de la notification du mémoire de l'appelant ; qu'en l'espèce, et comme il a été mentionné à l'audience, l'appel a été formé le 18 mars 2014, et les conclusions de l'appelant notifiées le 20 mars 2014 ; qu'en conséquence, le mémoire déposé par l'appelant du 19 septembre 2014 ayant plus de deux mois depuis l'acte d'appel et celui de l'intimé du 4 mai 2015, soit plus d'un mois après celui de l'appelant, sont irrecevables (v. arrêt, p. 3 et 4) ;

1°) ALORS QU'en l'état du droit antérieur au 1er janvier 2015, applicable au litige, le Commissaire du gouvernement doit, à peine d'irrecevabilité, déposer ou adresser ses conclusions et les documents qu'il entend produire au greffe de la chambre dans le mois de la notification du mémoire de l'appelant ; qu'il appartient aux juges du fond de rechercher, au besoin d'office, si ces conclusions ont été déposées dans ce délai ; qu'en se bornant à constater que le mémoire de la SCI MILLENIUM 53 RS, appelante, avait été déposé le 20 mars 2014, sans préciser la date à laquelle avaient été déposées les conclusions du Commissaire du gouvernement, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article R. 13-49 du Code de l'expropriation, applicable au litige ;

2°) ALORS QU'en l'état du droit antérieur au 1er janvier 2015, applicable au litige, un mémoire complémentaire déposé plus de deux mois après la date d'appel n'est pas frappé d'irrecevabilité s'il se borne à apporter des précisions ou des justifications à l'appui de la demande formée dans le mémoire principal, déposé en temps utile, ou s'il contient également des éléments en réplique ; qu'au demeurant, en se bornant, pour déclarer irrecevable le mémoire déposé par

la SCI MILLENIUM 53 RS, appelante, le 19 septembre 2014, à faire état de ce qu'il l'avait été plus de deux mois depuis l'acte d'appel, sans rechercher si ce mémoire ne se bornait pas à apporter des précisions ou des justifications à l'appui de la demande formée dans le mémoire principal, déposé en temps utile, le 16 mai 2014, ou s'il ne contenait pas des éléments en réplique, la Cour d'appel a encore privé sa décision de base légale au regard de l'article R. 13-49 du Code de l'expropriation, applicable au litige ;

3°) ALORS QUE le respect du principe du contradictoire doit être assuré afin que soit garanti celui des droits de la défense ; qu'en toute hypothèse, en se déterminant de la sorte, la Cour d'appel, qui a méconnu le nécessaire respect du principe de la contradiction et, partant, celui des droits de la défense, a violé les articles 16 du Code de procédure civile et 6 § 1 de la Convention européenne des droits de l'homme.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR, fixant le montant de l'indemnité principale due par l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DES HAUTS-DE-SEINE à la SCI MILLENIUM 53 RS à la somme de 1.568.384 €, rejeté les demandes de celle-ci relatives à la description de l'immeuble et à la méthode ;

AUX MOTIFS QUE, sur la description et la méthode, il s'agit de deux immeubles situés sur une parcelle de 8,5 m de façade sur une longueur de 35 m, soit une surface de 297 m² ; que l'immeuble sur rue était à usage de restaurant et à l'arrière sur cour, il existait un autre immeuble de trois étages dont les logements étaient murés sauf ceux occupés ; que l'ensemble était délabré avec un escalier d'accès aux étages et coursives extérieures de l'immeuble sur une cour en ciment instable et l'immeuble sur rue était non accessible ; qu'il s'agit d'un immeuble irrémédiablement insalubre et interdit à l'habitation depuis un arrêté préfectoral du 3 octobre 2007 ; qu'il est en zone UAA du plan d'urbanisme ; que l'immeuble est soumis à la loi du 10 juillet 1970 modifiée le 13 juillet 2006 ; qu'il doit être tenu compte du caractère impropre à l'habitation des locaux expropriés, soit la valeur du terrain nu déduction faite des frais de démolition et de relogement quand le propriétaire n'y a pas procédé ; qu'il doit être fait usage de la méthode de la récupération foncière ; que compte tenu de la méthode de la récupération foncière, la surface de 297 m² doit être retenue, la SCI ne pouvant prendre en compte les surfaces au m² des logements et des parties communes (v. arrêt, p. 4 et 5) ;

1°) ALORS QUE tout jugement doit être motivé à peine de nullité ; qu'en retenant comme méthode celle de la récupération foncière, sans s'en expliquer autrement que par l'affirmation qu'il fallait faire usage de ladite méthode, la Cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile ;

2°) ALORS QUE tout jugement doit être motivé à peine de nullité ; qu'en se contentant en outre d'énoncer que la surface de 297 m² devait être retenue, à raison de ce que la SCI MILLENIUM 53 RS ne pouvait prendre en compte les surfaces au m² des logements et des parties communes, sans indiquer d'où elle tirait ce chiffre ainsi retenu de 297 m², la Cour d'appel a encore violé l'article 455 du Code de procédure civile ;

3°) ALORS QUE les juges ne sauraient méconnaître l'objet du litige tel que fixé par les parties dans leurs écritures ; qu'en toute hypothèse, en retenant cette surface de 297 m² à raison de ce que la SCI MILLENIUM 53 RS ne pouvait tenir compte des surfaces au m² des logements et des parties communes, quand, dans ses écritures d'appel, cette dernière ne s'était pas contentée de prendre en considération les surfaces au m² des logements et parties communes, mais avait procédé à une description précise de l'ensemble immobilier avant d'aboutir à un total construit de 808,86 m², arrondi à 809 m², la Cour d'appel a violé l'article 4 du Code de procédure civile.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR, fixant le montant de l'indemnité principale due par l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DES HAUTS-DE-SEINE à la SCI MILLENIUM 53 RS à la somme de 1.568.384 €, retenu un prix de 1.700.000 € ;

AUX MOTIFS QUE, sur le prix, le prix doit être fixé à la date du jugement conformément à l'article L. 13-15 du Code de l'expropriation ; que conformément à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1970, modifiée le 13 juillet 2006, la valeur des biens est appréciée compte tenu du caractère impropre à l'habitation des locaux et installations, à la valeur du terrain nu,

déduction faite des frais entraînés par leur démolition ; que la SCI MILLENIUM 53 RS soutient que pour l'immobilier, le prix moyen au m² des appartements est de 7.288 € à [Localité 1] et que les prix des villes voisines sont inférieurs de 9 %, que l'immeuble est en centre-ville, que les prix ont augmenté de 26,6 % en 5 ans ; que compte-tenu de l'évolution des prix entre 2002 et 2013, des propositions d'achat faites, de l'estimation des domaines en septembre 2011 à 1.700.000 €, de la promesse d'achat de 2012, elle demande la somme de 2.212.460 € ; que l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DES HAUTS-DE-SEINE observe que l'expropriée ne tient pas compte de la valeur en récupération foncière ; qu'elle propose 2.500 € du m², soit de confirmer le jugement ; que le Commissaire du gouvernement fait mention de quatre termes de références et propose 5.319 € le m² ; que le 20 septembre 2011, le Commissaire du gouvernement avait proposé que la valeur vénale du bien soit de 1.700.000 €, hors frais, soit à déduire les frais de démolition et de relogement ; que le calcul était le suivant : 779,50 m² SHON x 2.200 € = 1.714.900 € arrondi à 1.700.000 € ; que pour les références de la SCI, la promesse de vente de 2012 à 2.212.460 € doit être écartée, les parties ne pouvant ignorer la situation du bien et les prix fixés par les agences immobilières ne constituent pas des ventes mais des offres, ces éléments doivent être écartés ; que les statistiques donnent pour la ville de [Localité 1] un prix moyen de 7.120 € en septembre 2013 pour les appartements, soit pour l'immobilier une augmentation de 26,6 % en 5 ans ; ; que cependant, en l'espèce, il s'agit d'un terrain ; que la référence de l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DES HAUTS-DE-SEINE de 2011 à 2.613 € est en même zone plus excentrée, mais celle de 2005 trop ancienne doit être écartée, il doit être observé qu'elle est dans la même rue au 189 de 247 m² et que le prix était de 2.468 € le m² de terrain ; que le Commissaire du gouvernement donne trois références en même zone UAA entre 2006 et 2010 pour une moyenne de 5.319 € le m² ; que ces références sont anciennes entre fin 2006 à 5.835 €, juillet 2010 à 4.202 € et 5.919 € le m² ; que la carte des prix versée par l'exproprié pour septembre 2013 mentionne une évolution de 0,2 % en un an, soit depuis septembre 2012 pour les appartements ; que les références pour les terrains du Commissaire du gouvernement peuvent être retenues mais il y a lieu d'observer que s'il s'agit de plus belles surfaces (874, 1.979 et 781 m²), ce qui en ville n'est pas négligeable, elles sont un peu anciennes ; que compte tenu de l'augmentation des prix, la moyenne retenue par le Commissaire du gouvernement peut être portée à 5.724 € ; qu'il en résulte un prix de : 297 m² X 5.724 € = 1.700.000 € (v. arrêt, p. 5 et 6) ;

1°) ALORS QUE le juge doit, en toutes circonstances, faire observer et observer lui-même, le principe de la contradiction ; qu'en soulevant d'office, pour fixer le prix litigieux à la somme de 1.700.000 €, le moyen tiré de ce que, pour les références de la SCI MILLENIUM 53 RS, la promesse de vente de 2012 à 2.212.460 € devait être écartée, les parties ne pouvant ignorer la situation du bien et que les prix fixés par les agences immobilières ne constituaient pas des ventes mais des offres, sans avoir, au préalable, invité les parties à présenter leurs observations sur ce moyen, la Cour d'appel a violé l'article 16 du Code de procédure civile ;

2°) ALORS QUE les juges sont tenus de répondre aux conclusions des parties ; qu'en ajoutant, pour fixer le prix litigieux à la somme de 1.700.000 €, que le bien litigieux était un terrain, sans répondre aux écritures d'appel de la SCI MILLENIUM 53 RS soutenant qu'il s'agissait d'une ensemble immobilier composé d'immeubles bâtis, l'un sur rue et l'autre sur cour, précisément décrits, la Cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile ;

3°) ALORS QUE tout jugement doit être motivé à peine de nullité ; qu'en ajoutant encore, pour statuer comme elle l'a fait, que compte tenu de l'augmentation des prix, la moyenne retenue par le Commissaire du gouvernement pouvait être portée à 5.724 €, sans autre indication quant à la détermination de cette somme ainsi retenue, 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 direct, matériel et certain, causé par l'expropriation ; qu'au demeurant, en se déterminant comme elle l'a fait en ce que compte tenu de l'augmentation des prix, la moyenne retenue par le Commissaire du gouvernement pouvait être portée à 5.724 €, sans s'assurer que l'indemnité ainsi allouée, calculée avec ce prix, couvrait l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain, causé par l'expropriation à la SCI MILLENIUM 53 RS, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 13-13 du Code de l'expropriation.

QUATRIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR, fixant le montant de l'indemnité principale due par l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DES HAUTS-DE-SEINE à la SCI MILLENIUM 53 RS à la somme de 1.568.384 €, rejeté les demandes de celle-ci

d'indemnité de emploi ;

AUX MOTIFS QUE, sur le emploi, cette indemnité, conformément à l'article R. 13-46 du Code de l'expropriation, est calculée compte tenu des frais de tous ordres normalement exposés pour l'acquisition de bien de même nature moyennant un prix égal au montant de l'indemnité principale ; que toutefois, en application de ce texte, il ne peut être prévu de emploi que « si le bien était notoirement destiné à la vente ou mis en vente par le propriétaire exproprié au cours de la période de six mois ayant précédé la déclaration d'utilité publique » ; qu'en l'espèce, le bien a fait l'objet d'une promesse de vente le 17 janvier 2012 enregistrée le 27 janvier 2012 ; qu'il était donc mis en vente avant la déclaration d'utilité publique du 30 janvier 2012 ; que le jugement doit donc être confirmé en ce qu'il a écarté cette indemnité (v. arrêt, p. 6 et 7) ;

ALORS QUE les indemnités allouées doivent couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain, causé par l'expropriation ; qu'en se bornant, pour rejeter la demande de la SCI MILLENIUM 53 RS d'indemnité de emploi, à considérer que le bien litigieux avait fait l'objet d'une promesse de vente le 17 janvier 2012, enregistrée le 27 janvier 2012, soit mis en vente avant la déclaration d'utilité publique du 30 janvier 2012, sans vérifier si ce rejet était compatible avec le principe de réparation intégrale du préjudice direct, matériel et certain, causé par l'expropriation, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles L. 13-13 du Code de l'expropriation.

CINQUIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR, fixant le montant de l'indemnité principale due par l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DES HAUTS-DE-SEINE à la SCI MILLENIUM 53 RS à la somme de 1.568.384 €, chiffré les frais de démolition à la somme de 103.000 € ;

AUX MOTIFS QUE, sur les frais de démolition, la SCI MILLENIUM 53 RS demande que ces frais soient facturés à 50 € le m², prix retenu par l'estimation des Domaines en 2011 et conteste l'existence d'amiante dans les immeubles ; que l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DES HAUTS-DE-SEINE verse un devis de mars 2012 corroboré par une facture de 126.000 € HT du 28 novembre 2013 ; qu'il demande de déduire 103.000 € ; que le Commissaire du gouvernement demande de déduire 103.330 € ; que dans les documents de l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DES HAUTS-DE-SEINE, le coût de l'amiante porte sur la somme de 3.650 HT sur le devis et de 2.000 HT et il est fait mention de désamiantage sur les nombreux autres documents ayant des sources différentes ; qu'en conséquence, c'est la somme de 103.000 € qui doit être déduite au titre des frais de démolition étant observé que le forfait des Domaines de 2011 à 50 € n'était qu'une estimation approximative et que le bien était en ville (v. arrêt, p. 7) ;

1°) ALORS QUE le juge doit, en toutes circonstances, observer et faire observer lui-même, le principe de la contradiction ; qu'en soulevant d'office, pour évaluer l'indemnité principale litigieuse après avoir fixé les frais de démolition à la somme de 103.000 €, le moyen tiré de ce que le forfait des Domaines de 2011 à 50 € n'était qu'une estimation approximative et que le bien était en ville, sans avoir, au préalable, invité les parties à présenter leurs observations sur ce moyen, la Cour d'appel a violé l'article 16 du Code de procédure civile ;

2°) ALORS QUE les indemnités allouées doivent couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain, causé par l'expropriation ; que de plus, en se bornant, pour statuer comme elle l'a fait, à considérer que c'était la somme de 103.000 € qui devait être déduite au titre des frais de démolition, sans s'assurer que cette somme permettait la réparation intégrale du préjudice direct, matériel et certain, causé par l'expropriation à la SCI MILLENIUM 53 RS, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 13-13 du Code de l'expropriation ;

3°) ALORS QUE les jugements devant être motivés à peine de nullité, les juges doivent indiquer les pièces sur lesquelles ils se fondent ; qu'enfin, en se déterminant encore sur « les documents de l'EPF » et « sur les nombreux autres documents ayant des sources différentes », sans apporter d'autres précisions sur ces pièces sur lesquelles elle se fondait, la Cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile.

SIXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR fixé le montant de l'indemnité principale due par l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DES HAUTS-DE-SEINE à la SCI MILLENIUM 53 RS à la somme de 1.568.384 €, après déduction d'une somme de 28.315,56 € au titre des frais de relogement ;

AUX MOTIFS QUE, sur le relogement, l'indemnité est réduite du montant des frais de relogement des occupants, quand le propriétaire n'y a pas procédé et cela en application de l'article L. 521-3-2 du Code de l'habitation et de la construction ; que l'immeuble, bien que faisant l'objet d'une interdiction d'habiter depuis 2007 était loué ; qu'il existe un accord sur le principe d'une déduction dans la mesure où l'expropriant a été dans l'obligation de reloger les locataires, soit 9 sur 32 selon l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DES HAUTS-DE-SEINE ; que la SCI MILLENIUM 53 RS conteste une partie de ces relogements soutenant que la ville n'en avait pas l'obligation pour tous et que les loyers payés n'étaient pas aussi élevés que ceux pris en compte ; que comme l'indiquent l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DES HAUTS-DE-SEINE et le Commissaire du gouvernement à la suite de l'interdiction d'habiter d'octobre 2007, la SCI MILLENIUM 53 RS devait reloger ses locataires et à défaut payer une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement égale à un an du loyer prévisionnel ; que l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DES HAUTS-DE-SEINE verse la déclaration d'utilité publique prise par arrêté du préfet le 30 janvier 2012 ; qu'il est joint à ce document, une liste des locataires avec la date de relogement, l'adresse du relogement et le coût du relogement ; que toutefois, et contrairement à ce qu'indique la SCI MILLENIUM 53 RS, la somme à prendre en compte, conformément à l'article L. 521-3-2-IV du Code de la construction et de l'habitation, est celle correspondant « aux frais engagés » pour le relogement et non pas le loyer ancien payé ; que compte tenu des contestations de la SCI MILLENIUM 53 RS, il doit être examiné chaque situation ; que les pièces versées par la SCI MILLENIUM 53 RS établissent que Monsieur [Z] a fait l'objet d'une expulsion le 28 octobre 2005, la SCI soutenant qu'il a réintégré le logement et est devenu squatter ; que cette personne étant occupant sans droit ni titre, il ne peut être facturé de somme à la SCI MILLENIUM 53 RS ; qu'il doit être déduit la somme de 5.066,88 € ; que Madame [N] a signé une résiliation de bail le 22 janvier 2008 et a indiqué être logée par les HLM de la ville ; que toutefois, elle a été relogée dans le cadre de la procédure en cours ; que pour Monsieur [G], en avril, juillet et août 2006, il payait la somme de 131,56 € au titre des loyers ; que toutefois, c'est le loyer engagé qui est à payer ; que pour les baux de Madame [A] à effet à compter du 1er juin 2002, il est fait mention d'un prix de 426,86 €, et pour Monsieur [O], la SCI MILLENIUM 53 RS fait mention d'un loyer de 239 €, mais il n'est pas dans le tableau ; que toutefois, c'est le loyer engagé qui est à payer et c'est le préfet qui a relogé la locataire ; que pour Madame [P], le 16 décembre 2002, la Ville de [Localité 1] a pris acte de sa demande d'un logement social ; que toutefois, la SCI MILLENIUM 53 RS ne prouve pas que cette locataire mettait seulement ses affaires personnelles sans occuper le bien, ni qu'elle a été relogée en 2007 avant l'arrêté alors que le Préfet fait mention d'un logement en juillet 2008 ; que Monsieur et Madame [T] ont fait l'objet d'une décision d'expulsion par jugement du 25 mars 2009, d'une tentative d'expulsion le 28 avril 2010, d'une autorisation d'expulsion le 12 juillet 2011 et d'un commandement de quitter les lieux le 20 juillet 2011 ; que la SCI MILLENIUM 53 RS soutient que Madame [T] a squatté le logement et été expulsée le 22 août 2011 ; que toutefois, il y a lieu de constater que les démarches entreprises pour l'expulsion sont nombreuses, longues et que la somme de 6.636,36 € doit être déduite ; que Madame [S], par jugement du 15 février 2006, a fait l'objet d'un délai de 24 mois pour payer sa dette des loyers ; que le loyer a été fixé à 227,25 € par le Tribunal ; que toutefois c'est le loyer engagé qui est à prendre en compte ; qu'il en résulte que la Préfecture a retenu la somme de 40.018,80 € pour le montant prévisionnel des loyers ; que l'article 521 du Code susmentionné ne s'applique cependant pas aux occupants sans titre des locaux car le propriétaire n'a pas une obligation de les reloger ; que de la somme de 40.018,80 €, il doit être déduit une somme de 5.066,88 € pour Monsieur [Z] et celle de 6.636,36 € pour Madame [T], soit une somme à déduire de 11.703,24 €, ce qui fait 28.315,56 € (v. arrêt, p. 7 à 9) ;

1°) ALORS QUE tout jugement doit être motivé à peine de nullité ; qu'en se contentant, pour fixer l'indemnité de relogement litigieuse à la somme de 28.315,56 €, d'indiquer que la préfecture avait retenu la somme de 40.018,80 € pour le montant prévisionnel des loyers et qu'il devait être déduit de cette somme celle de 5.066,88 € pour Monsieur [Z] et de 6.636,36 € pour Madame [T], sans autre précision ou indication, la Cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile ;

2°) ALORS QUE les juges sont tenus de répondre aux conclusions des parties ; que de plus, en chiffrant comme elle l'a fait l'indemnité globale de relogement à la somme de 28.315,56 € et non à celle de 14.120,76 € établie par la SCI MILLENIUM 53 RS, à raison de ce que, s'agissant de Madame [P], la SCI ne prouvait pas que cette locataire mettait seulement ses affaires personnelles sans occuper le bien ni qu'elle avait été relogée en 2007 avant l'arrêté alors que le préfet faisait mention d'un logement en juillet 2008, soit en lui opposant sa carence probatoire, sans répondre au moyen des écritures

d'appel faisant valoir que l'ensemble des dossiers des locataires était inaccessible de sorte qu'elle ne pouvait apporter que des preuves partielles, la Cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile.

Décision attaquée

Cour d'appel de versailles 4e
22 septembre 2015 (n°14/02238)

Textes appliqués

Article R. 13-49 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, applicable à la cause.

Les dates clés

- Cour de cassation Troisième chambre civile 02-02-2017
- Cour d'appel de Versailles 4E 22-09-2015