

26 octobre 1971

Cour de cassation

Pourvoi n° 70-10.962

Troisième chambre civile

Publié au Bulletin

Titres et sommaires

EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE (ORDONNANCE DU 23 OCTOBRE 1958) - accords amiables - cession postérieure à la déclaration d'utilité publique - lésion - rescision - vente - immeuble - exclusion - expropriation pour cause d'utilité publique - cession postérieure à la déclaration d'utilité publique (non) - effet

SI LA CESSION AMIALE, CONSENTIE APRES DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE, PRODUIT DES EFFETS IDENTIQUES A CEUX DE L'ORDONNANCE D'EXPROPRIATION ET ETEINT, PAR ELLE-MEME ET A SA DATE, TOUS DROITS REELS OU PERSONNELS EXISTANT SUR L'IMMEUBLE CEDE, ELLE DEMEURE NEANMOINS UN CONTRAT DE DROIT PRIVE ET EST, EN CONSEQUENCE, UNE VENTE RESCINDABLE POUR CAUSE DE LESION DE PLUS DES 7/12, QUAND BIEN MEME L'IMMEUBLE AURAIT ETE INCORPORE AU DOMAINE PUBLIC. LE CARACTERE LESIONNAIRE EN EST DETERMINE CONFORMEMENT AU DROIT COMMUN, SANS QUE PUISSENT S'APPLIQUER LES DISPOSITIONS SPECIALES RELATIVES AU CALCUL DE L'INDEMNITE D'EXPROPRIATION.

Texte de la décision

SUR LES DEUX MOYENS REUNIS : ATTENDU QU'IL EST REPROCHE A L'ARRET CONFIRMATIF ATTAQUE D'AVOIR PRONONCE LA RESCISION, POUR LESION DE PLUS DES 7/12E, DE LA CESSION AMIALE D'UN TERRAIN, CONSENTIE LE 4 DECEMBRE 1963 PAR MUSSO A LA COMMUNE DE SAINT-RAPHAEL, A LA SUITE D'UN ARRETE DECLARATIF D'UTILITE PUBLIQUE EN DATE DU 9 AOUT 1962, ALORS, SELON LE POURVOI, QUE, D'UNE PART, L'ACQUISITION D'UN BIEN DECLAREE D'UTILITE PUBLIQUE EQUIVAUT A UNE EXPROPRIATION ET NE PEUT FAIRE L'OBJET D'UNE ACTION EN RESCISION, LORSQUE, PAR L'INCORPORATION DU BIEN AU DOMAINE PUBLIC, COMME EN L'ESPECE, L'ACQUEREUR EST PRIVE DU DROIT D'OPTION QUI LUI EST OUVERT PAR L'ARTICLE 1681 DU CODE CIVIL, ET QU'AINSI LES CONDITIONS LEGALES DE L'ACTION EN RESCISION NE SONT PAS REMPLIES, ET QUE, D'AUTRE PART, EN TOUT ETAT DE CAUSE, LA DETERMINATION DE LA VALEUR DE L'IMMEUBLE ET, PAR SUITE, L'APPRECIATION DU CARACTERE LESIONNAIRE DU PRIX DE VENTE SONT REGIES PAR LES DISPOSITIONS RELATIVES AU CALCUL DE L'INDEMNITE D'EXPROPRIATION DONT LA COUR D'APPEL N'A TENU AUCUN COMPTE ;

QU'IL EST ENCORE SOUTENU QUE LADITE COUR A DETERMINE LA VALEUR DU BIEN EXPROPRIE EN DECIDANT QU'IL DEVAIT ETRE ASSIMILE A LA ZONE CONTIGUE DE 50 LOGEMENTS A L'HECTARE, PRISE PAR LES EXPERTS X... BASE DE LEUR ESTIMATION, ALORS, EN PREMIER LIEU, QUE, DANS SES CONCLUSIONS QUI AURAIENT ETE DENATUREES, LA COMMUNE N'AURAIT NULLEMENT RECONNU LE CLASSEMENT DU BIEN EXPROPRIE DANS UNE ZONE SPECIALE MAIS AURAIT SEULEMENT INDIQUE QUE LA HACHURATION FIGURANT SUR LE PLAN D'URBANISME DE 1959, EPOQUE DES POURPARLERS EN VUE DE PARVENIR A UN ACCORD AMIALE, DONNAIT AU TERRAIN UN CARACTERE "SUI Z..." QUI NE L'EXCLUAIT PAS DE LA ZONE TOURISTIQUE PROTEGEE DONT IL RELEVAIT ;

QU'EN SECOND LIEU, IL RESULTERAIT CLAIREMENT DU PLAN D'URBANISME, DONT LES DISPOSITIONS, D'APRES LA DEMANDERESSE EN CASSATION, S'IMPOSAIENT AUX JUGES DU FOND, QUE L'IMMEUBLE N'ETAIT PAS SITUE DANS LA ZONE DE 50 LOGEMENTS A L'HECTARE ET NE POUVAIT Y ETRE ASSIMILE ;

QU'IL EST ENFIN, PRETENDU QUE LA MODIFICATION APPORTEE A L'UTILISATION DU TERRAIN ETAIT SANS INFLUENCE SUR L'EVALUATION DE L'IMMEUBLE ET NE POUVAIT DONNER LIEU QU'A UNE ACTION EN RETROCESSION EXERCEE PAR L'ANCIEN PROPRIETAIRE ;

MAIS ATTENDU QUE SI LA CESSION AMIABLE CONSENTIE APRES DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE PRODUIT, AUX TERMES DE L'ARTICLE 7, ALINEA 2, DE L'ORDONNANCE DU 23 OCTOBRE 1958, DES EFFETS IDENTIQUES A CEUX DE L'ORDONNANCE D'EXPROPRIATION, ET ETEINT PAR ELLE-MEME ET A SA DATE, TOUS DROITS REELS OU PERSONNELS EXISTANT SUR LES IMMEUBLES CEDES, ELLE DEMEURE NEANMOINS UN CONTRAT DE DROIT PRIVE ET EST, EN CONSEQUENCE, UNE VENTE RESCINDABLE POUR CAUSE DE LESION DE PLUS DE 7/12E QUAND BIEN MEME L'IMMEUBLE, AURAIT ETE INCORPORE AU DOMAINE PUBLIC ;

QUE LE CARACTERE LESIONNAIRE D'UNE TELLE CESSION EST DETERMINE CONFORMEMENT AU DROIT COMMUN, SANS QUE PUISSENT S'APPLIQUER LES DISPOSITIONS SPECIALES RELATIVES AU CALCUL DE L'INDEMNITE D'EXPROPRIATION ;

QUE LES JUGES DU FOND, QUI DISPOSENT A CET EGARD D'UN POUVOIR SOUVERAIN POUR DETERMINER, RETENIR ET APPRECIER LES ELEMENTS CONSTITUTIFS DE LA VALEUR DE L'IMMEUBLE VENDU, ONT DONC, EN L'ESPECE, SANS DENATURATION, PUISE DANS LE RAPPORT DES EXPERTS Y... LES ELEMENTS LEUR PERMETTANT DE FIXER LA VALEUR DE LA PROPRIETE AU JOUR DE LA REALISATION DE LA VENTE ;

D'OU IL SUIIT QUE LES MOYENS NE SONT FONDES DANS AUCUNE DE LEURS BRANCHES ET QUE L'ARRET, MOTIVE, SE TROUVE LEGALEMENT JUSTIFIE ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE LE POURVOI FORME CONTRE L'ARRET RENDU LE 5 NOVEMBRE 1969 PAR LA COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE ;

Décision **attaquée**

Cour d'appel aix-en-provence 1969-11-05
5 novembre 1969

Textes **appliqués**

Code civil 1674

Rapprochements de jurisprudence

Cour de Cassation (Chambre civile 1) 1959-07-20 Bulletin 1959 I N.370 P.309 (REJET)

Cour de Cassation (Chambre sociale) 1963-03-21 Bulletin 1963 IV N.272 (1) P.219 (REJET)

Cour de Cassation (Chambre civile 1) 1963-06-17 Bulletin 1963 I N.322 P.272 (CASSATION)

Cour de Cassation (Chambre commerciale) 1963-11-20 Bulletin 1963 III N.492 P.410 (REJET)