10 mai 2007

Cour de cassation

Pourvoi nº 05-20.623

Troisième chambre civile

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2007:C300439

Titres et sommaires

URBANISME - zone d'aménagement concerté - expropriation pour cause d'utilité publique - indemnité - immeuble - situation juridique de l'immeuble - plan d'occupation des sols - date de référence - détermination - modification délimitant la zone de situation du bien - constatation par le juge - nécessité (non) - expropriation pour cause d'utilite publique - détermination expropriation pour cause d'utilite publique

Justifie légalement sa décision une cour d'appel qui pour évaluer un terrain exproprié soumis au droit de préemption urbain retient comme date de référence en application de l'article L. 213-4 a) du code de l'urbanisme le dernier acte modifiant le plan local d'urbanisme de la commune sans être tenue de constater que cette modification délimitait en même temps la zone dans laquelle était situé le bien litigieux

Texte de la **décision**

Attendu que les époux X... et la société civile immobilière
X...
font grief à l'arrêt attaqué (Lyon, 20 juillet 2005) de fixer à une certaine somme le montant de l'indemnité leur revenant à la suite de l'expropriation, au profit de la commune de Beynost, d'une parcelle bâtie comprise dans une zone d'aménagement concertée soumise à droit de préemption appartenant, en nue propriété à la société civile immobilière X...
et en usufruit, aux époux X..., alors, selon le moyen :

1°/ que les expropriés faisaient ressortir l'erreur de terminologie commise par la commune dans sa délibération du 28 mars 2002, qui visait "la délibération du 5 mars 1999 ayant approuvé le PLU", alors que le plan local d'urbanisme n'existait pas en 1999, ayant été créé par la loi du 13 décembre 2000 ; que les expropriés faisaient observer que le deuxième alinéa de l'article 123-1 prescrit que "les plans locaux d'urbanisme comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune" ; que le document d'urbanisme de la commune ne comporte pas de projet d'aménagement et de développement durable, ce qui n'était pas contesté par l'expropriant ; que, par conséquent, il s'agissait bien d'une erreur de terminologie commise dans la délibération du 28 mars 2002 qui assimilait le POS qu'elle modifiait à un PLU ; qu'au surplus, dans ses écritures, l'expropriant ne soutenait que la commune de Beynost était dotée d'un plan local d'urbanisme ; que les expropriés n'invitaient pas la cour d'appel à apprécier la légalité de cet acte ; qu'ils demandaient à la cour d'appel d'écarter la délibération du 28 mars 2002 pour fixer la date de référence, comme étant non probante ; qu'en énonçant que la commune de Beynost a approuvé le 28 mars 2002 la modification du plan local d'urbanisme et que les expropriés lui demandaient d'apprécier la légalité de la délibération, la cour d'appel a dénaturé les termes du

litige, violant ainsi l'article 4 du nouveau code de procédure civile ;

2°/ que l'article L. 213-4 a) du code de l'urbanisme dispose que "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, révisant ou modifiant le plan d'occupation des sols ou approuvant, modifiant ou révisant le plan local d'urbanisme et délimitant la zone dans laquelle est situé le bien" ; que la cour d'appel se borne à énoncer qu'à la date de référence, le bien exproprié se trouvait bien soumis aux dispositions du plan d'aménagement de zone de la ZAC antérieurement approuvé ; qu'en fixant la date de référence au 28 mars 2002, date où selon elle la commune de Beynost aurait approuvé la modification du plan local d'urbanisme, sans constater que cette modification délimitait en même temps la zone dans laquelle est situé le bien litigieux, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard de l'article L. 213-4 a) du code de l'urbanisme ;

3°/ que dans leur mémoire d'appel, les expropriés exposaient que l'expropriant n'avait pas alloué d'indemnité d'éviction à leur locataire ; que le locataire n'était d'ailleurs pas partie dans la procédure ; qu'en considération de cette situation, les expropriés déclaraient faire leur affaire personnelle de la libération des lieux, avec les conséquences de droit qui en découlaient ; qu'ils demandaient, en conséquence à la cour d'appel de ne procéder à aucun abattement sur le montant de l'indemnité principale de dépossession sollicitée par les expropriés ; que le jugement de première instance avait fixé la valeur du bien en tenant compte de son occupation commerciale ; qu'en confirmant le jugement de première instance sans répondre à la demande des expropriés, la cour d'appel a entaché sa décision d'un défaut de réponse à conclusions, violant ainsi l'article 455 du nouveau code de procédure civile ;

Mais attendu, d'une part, qu'ayant relevé, que dès lors qu'il était constant que le terrain était soumis au droit de préemption urbain, la date de référence était, en application de l'article L. 213-6 du code de l'urbanisme, celle prévue l'article L. 213-4 a) de ce même code, que la commune de Beynost avait approuvé le 28 mars 2002 la modification du plan local d'urbanisme selon la délibération de son conseil municipal versée aux débats, que les termes de cette délibération s'imposaient au juge de l'expropriation qui n'avait pas le pouvoir de l'écarter en en appréciant la légalité, les expropriés s'emparant d'erreurs terminologiques pour mettre en doute sa validité, la cour d'appel, qui a, sans modifier l'objet du litige et sans être tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérantes, retenu comme date de référence le dernier acte modifiant le plan local d'urbanisme de la commune, a légalement justifié sa décision de ce chef ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant, par motifs propres et adoptés, relevé, à bon droit, que l'indemnisation était fixée en fonction de la consistance matérielle et juridique du bien à la date de l'ordonnance d'expropriation et constaté qu'à cette date, l'immeuble faisait l'objet d'une occupation commerciale suivant bail du 30 décembre 1986 pour l'activité de négoce et l'installation de pneus, la cour d'appel, qui a confirmé la décision du premier juge ayant pris en compte cette occupation pour évaluer le bien, n'était pas tenue de répondre à des conclusions que ses constatations rendaient inopérantes ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne, ensemble, les époux X... et la société X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du nouveau code de procédure civile, condamne, ensemble, les époux X... et la société X... à payer à la commune de Beynost la somme de 2 000 euros ;

Vu l'article 700 du nouveau code de procédure civile, rejette la demande des époux X... et de la société X... ;

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

Décision **attaquée**

Cour d'appel de lyon
20 juillet 2005