

Texte de la décision

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

Donne acte à la commune de Jausiers du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre le commissaire du gouvernement ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 24 janvier 2007), que M. X... ayant refusé les propositions d'indemnisation faites par la commune de Jausiers à la suite de l'expropriation à son profit de parcelles lui appartenant, la commune a saisi le juge de l'expropriation du département des Alpes-de-haute-Provence en fixation judiciaire de cette indemnité ;

Sur le moyen unique :

Attendu que la commune fait grief à l'arrêt de fixer l'indemnité due à M. X... à la somme totale de 206 194 euros, alors, selon le moyen :

1° / que selon l'article L. 13-15 II du code de l'expropriation, la qualification de terrain à bâtir, dérogeant à l'estimation du bien en fonction de son usage effectif un an avant la date de référence, est subordonnée à la situation du bien exproprié dans un secteur désigné comme constructible par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé ou par un document d'urbanisme en tenant lieu ; que les plans de prévention des risques naturels prévisibles ont selon les articles L. 562-1 et suivants du code de l'environnement, pour objet et pour effet de délimiter des zones exposées à des risques naturels à l'intérieur desquelles s'appliquent des contraintes d'urbanisme importantes s'imposant directement aux personnes publiques et aux personnes privées et que les règlements de ces plans pouvant notamment fonder l'octroi ou le refus d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols, constituent des documents d'urbanisme ; qu'en l'espèce en se fondant sur la situation du terrain exproprié dans une partie actuellement urbanisée de la commune, après avoir relevé l'absence de plan d'occupation des sols à la date de référence et retenu qu'un plan de prévention des risques naturels ne pouvait être assimilé à un document d'urbanisme, la cour d'appel a violé les dispositions susvisées du code de l'expropriation et du code de l'environnement ;

2° / que ne peuvent être qualifiés de terrain à bâtir au sens de l'article L. 13-15 II du code de l'expropriation que les terrains effectivement desservis par une voie d'accès, un réseau électrique, un réseau d'eau potable et dans la mesure où les règles d'urbanisme relatives à la santé publique l'exigent pour construire sur ces terrains, un réseau d'assainissement, à condition que ces divers réseaux soient situés à proximité immédiate des terrains en cause et soient de dimension adaptée à la capacité de construction de ces terrains ; qu'en l'espèce, s'agissant d'un terrain exproprié d'une superficie de 19. 431 m² à usage de prairie artificielle et de bois, la cour d'appel s'est bornée à relever que, situé près de la route avec accès à tous les réseaux, ce terrain peut être considéré comme un terrain à bâtir, sans rechercher si les réseaux étaient de dimensions adaptées à la construction de ces terrains, comme l'y invitait pourtant l'expropriante, qui faisait valoir dans ses conclusions d'appel, sur la base de documents établis par les concessionnaires des réseaux d'adduction d'eau et d'assainissement, qu'aucun nouveau branchement n'était envisageable sur le réseau d'assainissement, de faible dimension, ancien et donc vétuste et que le réseau d'eau potable existant n'était pas plus adapté à la date de référence ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des dispositions susvisées du code de l'expropriation ;

Mais attendu qu'ayant relevé qu'à la date de référence, la commune de Jausiers n'était pas pourvue d'un plan d'occupation des sols et que les terrains expropriés étaient situés tout près du centre, près de la route, avec accès à tous les réseaux mais que la réalité physique des lieux empêchait une construction, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche sur la suffisance effective des réseaux par rapport à la constructibilité effective des terrains que ses constatations rendaient inopérante, a retenu à bon droit que le plan de prévention des risques naturels ne pouvait être assimilé à un document d'urbanisme au sens de l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et que le terrain était un terrain à bâtir ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la commune de Jausiers aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la commune de Jausiers à payer à M. X... la somme de 2 500 euros ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Delaporte, Briard et Trichet, avocat aux Conseils pour la commune de Jausiers.

Le pourvoi fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir fixé l'indemnité d'expropriation due à M. X... à la somme totale de 206. 194 euros,

AUX MOTIFS QUE le bien concerné est un terrain composé de deux parcelles, l'une cadastrée section... de 1. 774 m² en nature de lande, bois et taillis consistant en une bande de terre parallèle à la rivière l'Ubaye et l'autre cadastrée section ... de 17. 657 m², parcelle de forme régulière, plate en nature de terre cultivable, en contrebas de la voirie, ce bien ayant fait l'objet d'un bail rural le 1er mai 2003 et qu'il s'agit donc d'un bien loué à la date de l'ordonnance d'expropriation ; que par application de l'article L. 13-15 du Code de l'expropriation les biens sont estimés à la date de la décision de première instance, en considération de l'usage effectif des immeubles et droits réelles immobiliers un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique ; que l'enquête d'utilité publique a été ouverte le 9 décembre 2003 ; qu'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, soit le 9 décembre 2002, la commune de JAUSIERS n'étant pas pourvue d'un plan d'occupation des sols, aucune contrainte particulière n'était imposée à ces terrains sur le plan administratif ; que le plan de prévention des risques naturels ne peut être assimilé à un document d'urbanisme ; qu'il est cependant le révélateur de la prise de conscience de dangers, en l'occurrence d'inondations, affectant ce terrain ; que situé tout près du centre de JAUSIERS, près de la route, avec accès à tous les réseaux, ce terrain peut être considéré comme du terrain à bâtir ; que cependant la réalité physique des lieux empêche en réalité une construction compte tenu du risque avéré d'inondation ; que la décision de première instance est en date du 5 mai 2006 ; que les termes de comparaison mentionnés par le Commissaire du Gouvernement sont acceptés par l'exproprié

comme correspondant à des informations pertinentes ; qu'ils permettent d'aboutir à une indemnisation sur la base de 30 par m²-60 % du fait du risque d'inondations, soit 12 par m² ; que sa valeur est donc de 19. 431 m² x 12 par m² soit 233. 172 ; qu'il y a lieu de pratiquer un abattement pour bail rural de 20 % ; que l'indemnité sera de 186. 537, 60 arrondie à 186. 540 comme l'a justement évaluée le premier juge ; que la Cour estime de bonne justice de fixer en l'espèce le taux applicable pour le calcul de l'indemnité de remploi de manière dégressive soit à 20 % sur la fraction d'indemnité inférieure ou égale à 5. 000, 15 % sur la fraction d'indemnité comprise entre 5. 000 et 15. 000 et 10 % sur la fraction d'indemnité supérieure à 15. 000 et que son montant aboutit donc à la somme de 19. 654,

Alors d'une part que, selon l'article L. 13-15 II du Code de l'expropriation, la qualification de terrain à bâtir, dérogeant à l'estimation du bien en fonction de son usage effectif un an avant la date de référence, est subordonnée à la situation du bien exproprié dans un secteur désigné comme constructible par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé ou par un document d'urbanisme en tenant lieu ; que les plans de prévention des risques naturels prévisibles ont selon les articles L. 562-1 et suivants du Code de l'environnement, pour objet et pour effet de délimiter des zones exposées à des risques naturels à l'intérieur desquelles s'appliquent des contraintes d'urbanisme importantes s'imposant directement aux personnes publiques et aux personnes privées et que les règlements de ces plans pouvant notamment fonder l'octroi ou le refus d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols, constituent des documents d'urbanisme ; qu'en l'espèce en se fondant sur la situation du terrain exproprié dans une partie actuellement urbanisée de la commune, après avoir relevé l'absence de plan d'occupation des sols à la date de référence et retenu qu'un plan de prévention des risques naturels ne pouvait être assimilé à un document d'urbanisme, la Cour d'appel a violé les dispositions susvisées du Code de l'expropriation et du Code de l'environnement,

Alors d'autre part que ne peuvent être qualifiés de terrain à bâtir au sens de l'article L. 13-15 II du Code de l'expropriation que les terrains effectivement desservis par une voie d'accès, un réseau électrique, un réseau d'eau potable et dans la mesure où les règles d'urbanisme relatives à la santé publique l'exigent pour construire sur ces terrains, un réseau d'assainissement, à condition que ces divers réseaux soient situés à proximité immédiate des terrains en cause et soient de dimension adaptée à la capacité de construction de ces terrains ; qu'en l'espèce, s'agissant d'un terrain exproprié d'une superficie de 19. 431 m² à usage de prairie artificielle et de bois, la Cour d'appel s'est bornée à relever que, situé près de la route avec accès à tous les réseaux, ce terrain peut être considéré comme un terrain à bâtir, sans rechercher si les réseaux étaient de dimensions adaptées à la construction de ces terrains, comme l'y invitait pourtant l'expropriante, qui faisait valoir dans ses conclusions d'appel (p. 9), sur la base de documents établis par les concessionnaires des réseaux d'adduction d'eau et d'assainissement, qu'aucun nouveau branchement n'était envisageable sur le réseau d'assainissement, de faible dimension, ancien et donc vétuste et que le réseau d'eau potable existant n'était pas plus adapté à la date de référence ; qu'en statuant ainsi, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des dispositions susvisées du Code de l'expropriation.