

27 février 2013

Cour de cassation

Pourvoi n° 12-11.995

Troisième chambre civile

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2013:C300227

Titres et sommaires

EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE - protection des occupants - droit au relogement - double proposition de relogement - moment - détermination - contestations - renonciation claire et non équivoque - caractérisation - défaut - portée

Les expropriés qui bénéficient d'un droit au relogement en application des dispositions de l'article L. 314-2 du code de l'urbanisme, doivent recevoir deux propositions de relogement de la part de l'expropriant portant sur des locaux satisfaisant aux normes visées à cet article, avant la fixation définitive des indemnités d'occupation. En l'absence de telles propositions, une cour d'appel, qui ne caractérise pas une renonciation claire et non équivoque des expropriés à leur droit au relogement, ne peut faire droit à la demande d'expulsion des expropriés au seul motif que le débat sur l'indemnité d'expropriation s'est clos sans qu'aucune des parties n'ait évoqué le problème du relogement

Texte de la décision

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

Sur le moyen unique :

Vu les articles L. 14-1 et R. 14-10 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, ensemble l'article L. 314-2 du code de l'urbanisme ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Bordeaux, 30 novembre 2011), que par un jugement du 28 mai 2009, la juridiction de l'expropriation du département de la Gironde a fixé l'indemnité devant revenir aux consorts X..., par suite de l'expropriation au profit de la communauté urbaine de Bordeaux (la CUB), d'immeubles leur appartenant, en la calculant sur une valeur libre de toute occupation ; que par un arrêté du 9 février 2010, le président de la CUB a consigné le montant de l'indemnisation à la caisse des dépôts et consignations, les consorts X... ayant refusé de fournir leurs coordonnées bancaires et que la CUB a assigné les consorts X... en expulsion, en application de l'article L. 15-1 du code de l'expropriation ;

Attendu que pour faire droit à cette demande, l'arrêt retient, par motifs propres, que l'article R. 14-10 du code de l'expropriation prévoit qu'il ne peut être offert un local de relogement à un propriétaire exproprié que si cette offre a été acceptée par le propriétaire avant la fixation des indemnités d'expropriation, afin de permettre au juge de l'expropriation de tenir compte de ce relogement lors de la fixation de l'indemnité d'expropriation ; qu'en l'espèce le débat sur l'indemnité d'expropriation est clos sans que nul n'ait évoqué le problème du relogement, si bien que l'indemnité a été calculée sur la valeur d'un immeuble libre d'occupation, que les appelants ne peuvent donc prétendre à un droit au relogement et, par motifs adoptés, que si les consorts X... avaient fait une demande de relogement dans des documents non versés aux débats de l'audience du 12 mars 2009 du juge de l'expropriation, il y avait été renoncé lors de cette audience, faute d'information du juge sur cette demande, qu'il avait été produit divers documents révélant que les consorts X... avaient bien présenté une demande de relogement après cette audience, que cependant cette demande était tardive car elle était intervenue après la renonciation implicite lors de la fixation des indemnités d'expropriation et que du fait de diligences tardives, la cour d'appel n'avait pas pu prendre en compte la demande de relogement dans la fixation des indemnités, les consorts X... ayant été déchus de leur appel en raison du dépôt de leur mémoire plus de deux mois après leur déclaration d'appel ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'il n'était pas contesté que les consorts X... bénéficiaient d'un droit au relogement et sans relever que la CUB, qui en avait l'obligation, leur avait fait deux propositions de relogement portant sur des locaux satisfaisant aux normes visées à l'article L. 314-2 du code de l'urbanisme avant la fixation définitive des indemnités d'expropriation, la cour d'appel, qui n'a pas caractérisé une renonciation claire et non équivoque des expropriés à leur droit au relogement, a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 30 novembre 2011, entre les parties, par la cour d'appel de Bordeaux ; 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 Bordeaux (chambre des expropriations), autrement composée ;

Condamne la communauté urbaine de Bordeaux aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la communauté urbaine de Bordeaux à payer aux consorts X... la somme globale de 1 500 euros ; rejette la demande de la communauté urbaine de Bordeaux ;

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 vingt-sept février deux mille treize, signé par M. Terrier, président, et par M. Dupont, greffier de chambre, qui a assisté au prononcé de l'arrêt.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Blanc et Rousseau, avocat aux Conseils, pour les consorts X...

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir ordonné l'expulsion des exposants et autorisé la communauté urbaine de Bordeaux à solliciter le concours de la force publique ;

Aux motifs propres que les motifs complets développés par le premier juge dont les débats en appel n'affectent pas la pertinence sont adoptés ; que l'article R. 14-10 du code de l'expropriation prévoit qu'il ne peut être offert un local de relogement à un propriétaire exproprié que si cette offre a été acceptée par le propriétaire avant la fixation des indemnités d'expropriation, afin de permettre au juge de l'expropriation de tenir compte de ce relogement lors de la fixation de l'indemnité d'expropriation ; qu'en l'espèce le débat sur l'indemnité d'expropriation est clos sans que nul n'ait évoqué le problème du relogement, si bien que l'indemnité a été calculée sur la valeur d'un immeuble libre d'occupation ; que les appelants ne peuvent donc prétendre à un droit au relogement ;

Et aux motifs adoptés que les intéressés ont certes transmis une demande de relogement officielle notamment par l'intermédiaire de leurs conseils qui ont envoyé la liste des familles à reloger à la CUB ; qu'il n'appartient pas au juge de l'expropriation dans le cadre de la présente instance de statuer sur la validité de cette demande portant sur des terrains et non sur des habitations et présentée de manière collective mais qu'il convient de vérifier si une telle demande n'était pas tardive, auquel cas elle ne pouvait faire obstacle à l'expulsion des propriétaires occupants ; qu'en l'espèce, la demande était tardive car elle est intervenue après une renonciation implicite, en l'absence d'information du juge de l'expropriation de la demande de relogement lors de la fixation des indemnités d'expropriation et du fait de diligences tardives n'ayant pas permis au juge d'appel de tenir compte de la demande de relogement lors de la fixation des indemnités d'expropriation ;

Alors que 1°) si le relogement ne peut en principe être réalisé qu'à la condition qu'une offre ait été acceptée avant la fixation de l'indemnité d'expropriation, encore faut-il qu'une offre ait été faite par l'expropriant ; que la fixation d'une indemnité par le juge sans qu'une offre de relogement ait été faite n'éteint pas le droit de l'exproprié au relogement du fait que ce juge n'a pas été avisé de la demande, dès lors qu'il appartenait non pas à l'exproprié de justifier devant le juge de sa demande de relogement, qui n'est d'ailleurs pas une condition préalable formelle de l'exercice de ce droit, mais à l'expropriant de justifier qu'il avait respecté son obligation de relogement, ce qu'il n'a pas fait puisqu'il a laissé sans réponse les diverses demandes de relogement des expropriés ; qu'en s'étant déterminée ainsi, la cour d'appel a violé les articles L. 14-1 et R. 14-10 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et l'article L. 314-2 du code de l'urbanisme ;

Alors que 2°) la renonciation implicite de l'exproprié au relogement ne peut résulter que d'une manifestation de volonté non équivoque ; que l'absence de mention par l'exproprié devant le juge fixant l'indemnité d'expropriation de sa demande de relogement, quand cette demande n'est pas un préalable à l'exercice de ce droit et quand il appartenait en tout état de cause à l'expropriant d'aviser le juge qu'il avait respecté son obligation de proposer un relogement, ce qu'il n'avait pas fait, ne caractérise pas une manifestation de volonté non équivoque valant renonciation implicite des expropriés à se prévaloir du droit au relogement (manque de base légale au regard des articles L. 14-1 et R. 14-10 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et de l'article L. 314-2 du code de l'urbanisme) ;

Alors que, 3°) la renonciation implicite de l'exproprié au relogement ne peut résulter que d'une manifestation de volonté non équivoque, ce qui implique l'existence d'un acte positif ; que l'absence de signalement par l'exproprié de sa demande de relogement devant le juge ayant fixé l'indemnité d'expropriation ne constitue pas un acte positif ; qu'en s'étant fondée sur une abstention, la cour d'appel n'a pas caractérisé une manifestation de volonté non équivoque valant renonciation implicite des expropriés à se prévaloir du droit au relogement (manque de base légale au regard des articles L. 14-1 et R. 14-10 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et de l'article L. 314-2 du code de l'urbanisme).

Décision attaquée

Cour d'appel de bordeaux
30 novembre 2011

Textes appliqués

article L. 314-2 du code de l'urbanisme

articles L. 14-1 et R. 14-10 du code de l'expropriation