

## Texte de la décision

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 11 décembre 2012), que par ordonnance du 17 juin 1982, Mme X... a été expropriée de deux parcelles lui appartenant, au profit du Centre hospitalier intercommunal de Toulon en vue de l'extension de l'Hôpital Font- Pré ; que son indemnité d'expropriation a été fixée à la somme de 1 767 500 francs par un jugement du 4 novembre 1982 ; que l'extension n'ayant pas été réalisée, le Centre hospitalier intercommunal de Toulon - La Seyne-sur-Mer (CHITS) a, par courrier du 11 mai 1999, informé Mme Y..., ayant droit de Mme X..., de son intention d'aliéner les deux parcelles au profit de la commune de La Garde et de son droit de priorité pour l'acquisition de ces parcelles en application de l'article L. 12-6 du code de l'expropriation ; que par un courrier du 26 mai 1999, Mme Y... a fait connaître son intention d'exercer ce droit mais a contesté la valeur retenue par le service des domaines ; que par un arrêté du 24 octobre 2003, le préfet du Var a déclaré d'utilité publique l'acquisition des immeubles nécessaires aux travaux d'extension du cimetière de la commune de La Garde et par acte du 17 juillet 2007, le CHITS a vendu à celle-ci les parcelles au prix d'un million d'euros ; que par acte du 24 août 2009, Mme Y... a assigné le CHITS en paiement d'une somme de 390 203,93 euros représentant la plus value dont elle a été privée ;

Sur le moyen unique :

Attendu que le CHITS fait grief à l'arrêt de faire droit à cette demande, alors, selon le moyen :

1°/ que si les immeubles expropriés n'ont pas reçu dans le délai de cinq ans la destination prévue, les anciens propriétaires peuvent en obtenir la rétrocession, à moins que ne soit requise une nouvelle déclaration d'utilité publique ; que l'intervention d'une nouvelle déclaration d'utilité publique faisant obstacle au droit de rétrocession, jugé conforme aux exigences de l'article 17 de la Déclaration de 1789, est exclusive d'une charge excessive subie du fait de l'expropriation en cas de privation de la plus-value engendrée par le bien exproprié ; qu'en décidant le contraire, la cour d'appel a violé les articles L. 12-6 du code de l'expropriation et 1er du protocole additionnel n° 1 à la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ;

2°/ que seule une assignation aux fins de rétrocession ayant donné lieu à une décision de justice constatant l'impossibilité d'exercer le droit à rétrocession est de nature à constituer le point de départ d'un préjudice résultant de cette impossibilité et de la privation de la plus value engendrée par le bien exproprié ; qu'en décidant que ce préjudice était constitué à compter des simples pourparlers en vue de la rétrocession, engagés en 1999 entre les parties et n'ayant abouti à aucun accord dès lors que Mme Y... contestait l'évaluation du service des domaines qui fixait le prix de rétrocession à 4 millions de francs, la cour d'appel a violé l'article 1er du protocole additionnel n° 1 à la Convention européenne de sauvegarde des droits de

l'homme et des libertés fondamentales ;

3°/ que l'exproprié ne peut se prévaloir d'un préjudice résultant de la privation de la plus-value engendrée par le bien exproprié que si ce préjudice constitue une charge excessive du fait de l'expropriation ; qu'en l'espèce, il résulte des propres constatations de l'arrêt attaqué qu'après avoir notifié en mai 1999 sa décision de se prévaloir de son droit de rétrocession, Mme Y... a contesté le prix de la rétrocession fixé en août 1998 par le service des domaines et que la déclaration d'utilité publique est intervenue en octobre 2003 soit quatre ans après la notification en 1999 par Mme Y... de sa décision d'exercer son droit de rétrocession, ce dont il résulte que comme le faisait valoir le CHITS, Mme Y... qui a refusé le prix de rétrocession offert et n'a pas saisi le juge de l'expropriation en fixation de ce prix entre 1999 et octobre 2003, ne pouvait se prévaloir d'un préjudice résultant de la privation de la plus-value entre la date à laquelle elle aurait pu acquérir le bien et la vente du bien par le CHITS lequel n'est que la conséquence de son propre comportement, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences de ses constatations au regard des articles 1134 du code civil et 1er du protocole additionnel n° 1 à la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales qu'elle a violés ;

Mais attendu qu'ayant relevé que le CHITS avait conservé dans son patrimoine les parcelles litigieuses pendant plus de vingt ans sans leur donner l'affectation prévue et sans justifier d'une raison légitime résultant de l'utilité publique et retenu que Mme Y... avait été indûment privée de la plus value engendrée par ces biens et qu'il importait peu qu'aucune décision judiciaire reconnaissant son droit à rétrocession ne soit intervenue, la cour d'appel a exactement déduit, de ces seuls motifs, que cette privation constituait une charge excessive justifiant l'indemnisation dont elle a souverainement fixé le montant ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne le Centre hospitalier intercommunal de Toulon - La Seyne-sur-Mer aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne le Centre hospitalier intercommunal Toulon - La Seyne-sur-Mer à payer à Mme Y... la somme de 3 000 euros ; rejette la demande du Centre hospitalier intercommunal de Toulon - La Seyne-sur-Mer ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat aux Conseils, pour le Centre hospitalier

intercommunal de Toulon - La Seyne-sur-Mer.

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir condamné le CHITS à payer à Mme Y..., la somme de 390.203,93 euros avec intérêts au taux légal à compter du 24 août 2009 et capitalisation des intérêts dus pour une année entière conformément aux dispositions de l'article 1154 du Code civil ;

Aux motifs qu'aux termes de l'article 1er du protocole additionnel à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales toute personne physique ou morale a droit au respect de ses biens. Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique et dans les conditions prévues par la loi et les principes généraux du droit international ; qu'en application de ce texte, si l'expropriation est légale et la déclaration d'utilité publique légitime, il doit néanmoins exister un rapport raisonnable de proportionnalité entre le but recherché et les moyens employés et cet équilibre se trouve rompu lorsqu'un laps de temps notable s'est écoulé entre la décision portant expropriation et la réalisation concrète du projet fondant la privation de propriété, puisqu'alors l'exproprié, privé de la plus-value générée par le bien sur une longue période, supporte une charge excessive ; que dans le cas présent, le CHITS n'a pas donné aux parcelles expropriées l'affectation prévue par la déclaration d'utilité publique dans les cinq ans de celle-ci ; que le 11 mai 1999, dans le cadre de son projet d'aliénation des parcelles à la commune de la Garde, il a informé Mme Y... de son droit de priorité en application des articles L 12-6 et R 12-6 et suivants du Code de l'expropriation ; que Mme Y... a fait connaître par lettre recommandée avec avis de réception du 26 mai 1999 son intention de bénéficier de la rétrocession et des pourparlers s'en sont suivis dans la mesure où cette dernière contestait l'évaluation du service des domaines qui fixait le prix de rétrocession à 4 millions de francs ; que le CHITS a finalement renoncé à son projet d'aliénation mais une nouvelle déclaration d'utilité publique prononcée par arrêté du préfet du Var le 24 octobre 2003 pour l'extension du cimetière de la commune de la Garde a rendu impossible la restitution des parcelles litigieuses à l'expropriée et les biens ont été revendus le 17 juillet 2007 pour le prix de 1.000.000 euros ; que le CHITS a ainsi conservé dans son patrimoine les parcelles litigieuses de l'année 1982 à l'année 2007 soit pendant plus de vingt ans et a seul bénéficié de la plus-value générée par les biens expropriés puisque acquis pour 1.767.500 F soit 269.453,63 euros, ceux-ci ont été revendus pour le prix de 1.000.000 euros ; que dans le même temps Mme Y... a été indûment privée de la plus-value engendrée par ce bien ; que cette privation ne repose sur aucune raison légitime résultant de l'utilité publique et constitue une charge excessive du fait de l'expropriation et il importe peu qu'aucune décision judiciaire reconnaissant son droit à rétrocession ne soit intervenue dès lors que l'expropriée avait expressément notifié sa volonté de bénéficier de son droit de priorité et que les discussions en cours ont été interrompues par une nouvelle déclaration d'utilité publique rendant impossible la rétrocession sollicitée ; que le préjudice subi par Mme Y... correspond à la perte de plus-value engendrée par les biens expropriés entre la date à laquelle aurait dû intervenir la rétrocession et la vente du bien ; qu'au vu de l'avis du service des domaines évaluant le bien à la somme de 4.000.000 F soit 609.796,07 euros au 12 août 1998, et du prix de vente obtenu en 2007 soit 1.000.000 d'euros, la Cour dispose des éléments suffisants pour fixer le montant de cette plus-value à la somme de 390.203,93 euros et le CHITS qui a bénéficié de cette plus-value n'est pas fondé à soutenir que le montant estimé de celle-ci est purement hypothétique et incertain ;

Alors d'une part, que si les immeubles expropriés n'ont pas reçu dans le délai de cinq ans la destination prévue, les anciens propriétaires peuvent en obtenir la rétrocession, à moins que ne soit requise une nouvelle déclaration d'utilité publique ; que l'intervention d'une nouvelle déclaration d'utilité publique faisant obstacle au droit de rétrocession, jugé conforme aux exigences de l'article 17 de la Déclaration de 1789, est exclusive d'une charge excessive subie du fait de l'expropriation en cas de privation de la plus-value engendrée par le bien exproprié ; qu'en décidant le contraire, la Cour d'appel a violé les articles L 12-6 du Code de l'expropriation et 1er du protocole additionnel n° 1 à la Convention européenne de sauvegarde des droits de

## l'homme et des libertés fondamentales ;

Alors d'autre part, que seule une assignation aux fins de rétrocession ayant donné lieu à une décision de justice constatant l'impossibilité d'exercer le droit à rétrocession est de nature à constituer le point de départ d'un préjudice résultant de cette impossibilité et de la privation de la plusvalue engendrée par le bien exproprié ; qu'en décidant que ce préjudice était constitué à compter des simples pourparlers en vue de la rétrocession, engagés en 1999 entre les parties et n'ayant abouti à aucun accord dès lors que Mme Y... contestait l'évaluation du service des domaines qui fixait le prix de rétrocession à 4 millions de francs, la Cour d'appel a violé l'article 1er du protocole additionnel n° 1 à la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ;

Alors enfin, que l'exproprié ne peut se prévaloir d'un préjudice résultant de la privation de la plus-value engendrée par le bien exproprié que si ce préjudice constitue une charge excessive du fait de l'expropriation ; qu'en l'espèce, il résulte des propres constatations de l'arrêt attaqué qu'après avoir notifié en mai 1999 sa décision de se prévaloir de son droit de rétrocession, Mme Y... a contesté le prix de la rétrocession fixé en août 1998 par le service des domaines et que la déclaration d'utilité publique est intervenue en octobre 2003 soit quatre ans après la notification en 1999 par Mme Y... de sa décision d'exercer son droit de rétrocession, ce dont il résulte que comme le faisait valoir le CHITS, Mme Y... qui a refusé le prix de rétrocession offert et n'a pas saisi le juge de l'expropriation en fixation de ce prix entre 1999 et octobre 2003, ne pouvait se prévaloir d'un préjudice résultant de la privation de la plus-value entre la date à laquelle aurait pu acquérir le bien et la vente du bien par le CHITS lequel n'est que la conséquence de son propre comportement, la Cour d'appel n'a pas tiré les conséquences de ses constatations au regard des articles 1134 du Code civil et 1er du protocole additionnel n° 1 à la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales qu'elle a violés.