

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 16 février 2022

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 170 F-D

Pourvoi n° B 20-21.310

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

---

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

---

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 16 FÉVRIER 2022

Métropole Aix-Marseille-Provence, dont le siège est [Adresse 3], a formé le pourvoi n° B 20-21.310 contre l'arrêt rendu le 2 juillet 2020 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (chambre des expropriations), dans le litige l'opposant :

1°/ à Mme [Y] [S], veuve [N], domiciliée [Adresse 2],

2°/ à M. [K] [S],

3°/ à M. [H] [S],

tous deux domiciliés [Adresse 1],

défendeurs à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Sur le rapport de Mme Djikpa, conseiller référendaire, les observations de la SCP Duhamel-Rameix-Gury-Maitre, avocat de la métropole Aix-Marseille-Provence, de la SCP Célice, Texidor, Périer, avocat des consorts [S], après débats en l'audience publique du 11 janvier 2022 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Djikpa, conseiller référendaire rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, et Mme Berdeaux, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

#### Faits et procédure

1. L'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 2 juillet 2020) fixe le prix d'acquisition, par la métropole Aix-Marseille-Provence, de la partie d'une parcelle grevée d'un emplacement réservé pour l'élargissement d'une voie publique, sur laquelle Mme [Y] [S] et MM. [K] et [H] [S] (les consorts [S]) ont exercé leur droit de délaissement.

#### Examen des moyens

Sur le premier moyen, ci-après annexé

2. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Sur le second moyen

#### Enoncé du moyen

3. La métropole Aix-Marseille-Provence fait grief à l'arrêt de fixer comme il le fait l'indemnité de dépréciation du surplus, alors « que les indemnités allouées ne peuvent excéder l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain du propriétaire du bien délaissé ; que l'indemnité de dépréciation du surplus n'est pas due lorsque la perte de droits à bâtir qui la justifie a déjà été prise en compte pour l'évaluation de l'indemnité principale ; que la cour d'appel a indemnisé les consorts [S] pour la partie réservée de terrain longeant la voie publique en tant que terrain à bâtir quand bien même cette parcelle, de par sa proximité avec la voie publique et des règles d'urbanisme applicables sur le territoire de l'agglomération, ne pouvait faire l'objet d'aucune construction ; que cette indemnisation incluait donc nécessairement la perte de droits à construire des consorts [S] sur le reste de leur parcelle ; qu'en allouant cependant à ceux-ci une indemnité de dépréciation à hauteur de 365 019 euros au motif que le recul des limites et la diminution de surface ont pour conséquence de minorer la capacité de construction du reliquat hors emprise, la cour d'appel, qui a indemnisé deux fois la perte des droits à construire, a violé l'article L. 321-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. »

#### Réponse de la Cour

4. La cour d'appel a retenu que le délaissement du terrain réservé, situé en bordure de la voie publique, avait pour effet, d'une part, de déplacer les limites de la parcelle dont les consorts [S] restaient propriétaires, et donc des zones non aedificandi résultant des règles de recul par rapport aux voies publiques, et, d'autre part, de modifier la surface du terrain d'assiette à partir de laquelle est calculée celle des espaces verts obligatoires.

5. Elle en a exactement déduit que la partie restante de la propriété était privée de droits à bâtir et que les consorts [S] devaient être indemnisés de cette dépréciation du surplus, laquelle ne se confond pas avec l'indemnisation de la dépossession du terrain délaissé, fût-il qualifié de terrain à bâtir.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la métropole Aix-Marseille-Provence aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la métropole Aix-Marseille-Provence et la condamne à payer à Mme [Y] [S] et MM. [K] et [H] [S] la somme globale de 2 000 euros ;

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Duhamel-Rameix-Gury-Maitre, avocat aux Conseils, pour la métropole Aix-Marseille-Provence

PREMIER MOYEN DE CASSATION :

LA METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE FAIT GRIEF à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir fixé l'indemnité de remploi à la somme de 18.312 € ;

ALORS QU' il ne peut être prévu de remploi si les biens étaient notoirement destinés à la vente, ou mis en vente par le propriétaire exproprié au cours de la période de six mois ayant précédé la déclaration d'utilité publique ; que si le critère tenant à la mise en vente du bien délaissé doit être apprécié dans un délai de six mois précédant la déclaration d'utilité publique, le caractère « notoirement destiné à la vente » de l'immeuble est, quant à lui, apprécié à la date à laquelle le juge de première instance statue ; que le jugement a octroyé une indemnité de remploi après avoir énoncé « qu'il n'est pas établi par la partie expropriante – qui entend soulever ce moyen – que le bien était en vente ou destiné à la vente dans les six mois ayant précédé la date du 13 juillet 2017 » ; que la cour d'appel a jugé « que c'est à bon droit que, dans le cadre de l'exercice du droit de délaissement, en l'absence de DUP, le premier juge s'est référé au PLU ayant prévu l'emplacement réservé et, faute de communication de cette information aux parties, a retenu la date du dernier PLU correspondant à la date de référence. Or, force est de constater que la propriété de l'intimée n'était ni notoirement destinée à la vente ni mise en vente dans les six mois précédant le 13 juillet 2017, la promesse de vente ayant été signée le 29 novembre 2017 » ; qu'en appréciant le caractère «notoirement destiné à la vente » du bien délaissé dans un délai de six mois précédant la date du dernier PLU, cependant qu'il devait être apprécié au moment où le premier juge statue, la cour d'appel a violé l'article R 322-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

SECOND MOYEN DE CASSATION :

LA METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE FAIT GRIEF à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir fixé l'indemnité de dépréciation du surplus revenant aux consorts [S] à la somme de 365.019 € ;

ALORS QUE les indemnités allouées ne peuvent excéder l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain du propriétaire du bien délaissé ; que l'indemnité de dépréciation du surplus n'est pas due lorsque la perte de droits à bâtir qui la justifie a déjà été prise en compte pour l'évaluation de l'indemnité principale ; que la cour d'appel a indemnisé les consorts [S] pour la partie réservée de terrain longeant la voie publique en tant que terrain à bâtir quand bien même cette parcelle, de par sa proximité avec la voie publique et des règles d'urbanisme applicables sur le territoire de l'agglomération, ne pouvait faire l'objet d'aucune construction ; que cette indemnisation incluait donc nécessairement la perte de droits à construire des consorts [S] sur le reste de leur parcelle ; qu'en allouant cependant à ceux-ci une indemnité de dépréciation à hauteur de 365.019 € au motif que le recul des limites et la diminution de surface ont pour conséquence de minorer la capacité de construction du reliquat hors emprise, la cour d'appel, qui a indemnisé deux fois la perte des droits à construire, a violé L 321-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.