

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

Audience publique du 29 juin 2022

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 533 F-D

Pourvoi n° D 21-17.360

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 29 JUIN 2022

La société Centre gare, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 4], a formé le pourvoi n° D 21-17.360 contre l'arrêt rendu le 6 avril 2021 par la cour d'appel de Reims (chambre de l'expropriation), dans le litige l'opposant :

1°/ à la commune de [Localité 7], prise en la personne de son maire en exercice, domicilié en cette qualité, [Adresse 6],

2°/ à la Direction départementale de la Marne, dont le siège est [Adresse 1], anciennement Direction régionale des finances publiques de Champagne,

3°/ à la Direction générale des finances publiques, dont le siège est [Adresse 2],

défenderesses à la cassation.

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

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Jacques, conseiller, les observations de la SCP Célice, Texidor, Périer, avocat de la SCI Centre gare, de la SCP Boutet et Hourdeaux, avocat de la commune de [Localité 7], après débats en l'audience publique du 24 mai 2022 où étaient présents Mme Teiller, président, M. Jacques, conseiller rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, et Mme Besse, 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. Selon l'arrêt attaqué (Reims, 6 avril 2021), la société civile immobilière Centre gare (la SCI), bénéficiaire d'un permis de construire relatif à une construction excédant le plafond légal de densité, a saisi le juge de l'expropriation d'une demande de fixation de la valeur du mètre carré de terrain sur le fondement de l'article R. 333-4 du code de l'urbanisme, alors en vigueur.

Examen des moyens

Sur le second 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 premier moyen

Enoncé du moyen

3. La SCI fait grief à l'arrêt de fixer la valeur des parcelles à la somme de cent cinquante euros le mètre carré à la date de référence du 30 juin 2006, alors « qu'en cas de désaccord persistant entre le pétitionnaire et l'administration sur la valeur au mètre carré du terrain permettant de déterminer la participation pour dépassement du plafond légal de densité, les parties à l'instance devant le juge l'expropriation ne peuvent être que le pétitionnaire et le directeur, départemental ou régional, des finances publiques ; que seul le directeur départemental ou régional des finances publiques peut conclure devant le juge de l'expropriation en proposant la valeur au mètre carré du terrain qu'il estime appropriée, à l'exclusion de la commune ayant instruit la demande de permis de construire ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a infirmé le jugement de première instance en portant de 124 euros par mètre carré à 150 euros par mètre carré la valeur du terrain, sur les seules conclusions de la commune ; qu'en ne déclarant pas de telles conclusions irrecevables et en y faisant au contraire droit, la cour d'appel a violé l'article L. 333-1 du code de l'urbanisme dans sa version antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 et l'article R. 333-4 dans sa version antérieure à son abrogation par le décret n° 2016-6 du 5 janvier 2016. »

Réponse de la Cour

4. Le défaut de qualité n'étant pas d'ordre public, la fin de non-recevoir tirée de celui-ci ne saurait être opposée pour la première fois devant la Cour de cassation.

5. Dès lors, le moyen tiré de l'irrecevabilité des conclusions d'appel de la commune de [Localité 7] pour défaut de qualité à agir de celle-ci dans l'instance en fixation de la valeur du terrain est irrecevable.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société civile immobilière Centre gare aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société civile immobilière Centre gare et la condamne à payer à la commune de [Localité 7] la somme de 3 000 euros ;

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Célice, Texidor, Périer, avocat aux Conseils, pour la SCI Centre gare

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir fixé la valeur des parcelles situées [Adresse 8] cadastrées [Cadastre 5] et [Cadastre 3] à la somme de 150 euros/m² à la date de référence du 30 juin 2006,

Alors qu'en cas de désaccord persistant entre le pétitionnaire et l'administration sur la valeur au mètre carré du terrain permettant de déterminer la participation pour dépassement du plafond légal de densité, les parties à l'instance devant le juge l'expropriation ne peuvent être que le pétitionnaire et le directeur, départemental ou régional, des finances publiques ; que seul le directeur départemental ou régional des finances publiques peut conclure devant le juge de l'expropriation en proposant la valeur au mètre carré du terrain qu'il estime appropriée, à l'exclusion de la commune ayant instruit la demande de permis de construire ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a infirmé le jugement de première instance en portant de 124 €/m² à 150 €/m² la valeur du terrain, sur les seules conclusions de la commune ; qu'en ne déclarant pas de telles conclusions irrecevables et en y faisant au contraire droit, la cour d'appel a violé l'article L. 333-1 du code de l'urbanisme dans sa version antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 et l'article R. 333-4 dans sa version antérieure à son abrogation par le décret n° 2016-6 du 5 janvier 2006.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir fixé la valeur des parcelles situées [Adresse 8] cadastrées [Cadastre 5] et [Cadastre 3] à la somme de 150 euros/m² à la date de référence du 30 juin 2006,

1°) Alors qu'aux termes de leur rapport du 11 février 2009, les experts se sont bornés à évaluer le coût de l'excavation des terres polluées sur le terrain d'assiette du bâtiment 4 (pour un montant de 382.871 euros HT), sans fixer le coût du démantèlement des ouvrages pollués et enterrés par le dernier exploitant sur le terrain d'assiette du bâtiment 4 ; qu'en considérant que l'expertise évaluait l'ensemble des coûts de dépollution, la cour d'appel a dénaturé le rapport précité du 11 février 2009, violant ainsi l'obligation faite au juge de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis ;

2°) Alors que devant les juges du fond, la SCI Centre Gare faisait valoir qu'aux termes de leur rapport du 11 février 2009, les experts s'étaient bornés à évaluer le coût de l'excavation des terres polluées sur le terrain d'assiette du bâtiment 4 (pour un montant de 382.871 euros HT), sans fixer le coût du démantèlement des ouvrages pollués et enterrés par le dernier exploitant sur le terrain d'assiette du bâtiment 4 et que d'ailleurs, la cour d'appel de Reims aux termes de son arrêt du 18 décembre 2018 avait bien évalué les frais de dépollution du terrain d'assiette du bâtiment 4 à la somme de 648.552,29 euros HT, correspondant au coût d'excavation des terres polluées et au coût de démantèlement des ouvrages pollués enterrés ; qu'en retenant que les frais de dépollution devaient être évalués au montant retenu par les experts, sans répondre à ces conclusions, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.