

11 janvier 2023

Cour de cassation

Pourvoi n° 21-23.792

Troisième chambre civile - Formation de section

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2023:C300015

Titres et sommaires

EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE - Indemnité - Préjudice - Réparation - Exclusion - Cas - Manquement à l'obligation de délivrance d'un logement décent

Lorsque l'expropriation porte sur une habitation principale ne répondant pas aux critères du logement décent que le bailleur est tenu de délivrer à son preneur, le propriétaire exproprié ne peut se prévaloir d'un droit juridiquement protégé à l'indemnisation de la perte de revenus locatifs

Texte de la décision

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 11 janvier 2023

Cassation partielle sans renvoi

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 15 FS-B

Pourvoi n° V 21-23.792

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 11 JANVIER 2023

La société de Requalification des quartiers anciens (Soreqa), société anonyme, dont le siège est [Adresse 3], a formé le pourvoi n° V 21-23.792 contre l'arrêt rendu le 2 septembre 2021 par la cour d'appel de Paris (pôle 4, chambre 7), dans le litige l'opposant :

1°/ à la société Edbe, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 2],

2°/ au commissaire du gouvernement, domicilié service local du domaine de Paris, [Adresse 1], représenté par le directeur régional des finances publiques d'Ile-de-France et du département de Paris,

défendeurs à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Djikpa, conseiller référendaire, les observations de la SCP Foussard et Froger, avocat de la société de Requalification des quartiers anciens, de la SARL Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de la société Edbe, après débats en l'audience publique du 22 novembre 2022 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Djikpa, conseiller référendaire rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, Mme Farenq-Nési, MM. Jacques, Boyer, Mme Abgrall, conseillers, M. Zedda, Mmes Brun, Vernimmen, conseillers référendaires, et Mme Besse, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, 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 (Paris, 2 septembre 2021) fixe les indemnités revenant à la société civile immobilière ED BE (la SCI) au titre de l'expropriation, au profit de la Société de requalification des quartiers anciens (la SOREQA), d'un lot de copropriété lui appartenant, divisé en deux chambres de service mises en location.

Examen du moyen

Sur le moyen, pris en sa première branche

2. La SOREQA fait grief à l'arrêt de fixer une indemnité pour perte de revenus locatifs au profit de la SCI, alors « que, seule donne lieu à une indemnisation par l'autorité expropriante la perte d'un intérêt ou d'un droit juridiquement protégé ; qu'à cet égard, le bailleur d'un logement non conforme aux règles de décences et de dignité ne peut prétendre au paiement d'un loyer de la part du preneur qui y fixe sa résidence principale ; qu'en l'espèce, il résulte de propres constatations des juges que le lot exproprié, scindé en deux surfaces de moins de 9 m², constituait des logements non conformes aux règles de l'habitat décent ; qu'en décidant néanmoins que la SCI ED BE pouvait prétendre à une indemnité pour perte de revenus locatifs, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations, en violation de l'article L. 321-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, ensemble l'article 1719 du code civil. »

Réponse de la Cour

Vu les articles L. 321-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et 1719, 1°, du code civil :

3. Aux termes du premier de ces textes, les indemnités allouées couvrent l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation.

4. Le second dispose que le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière, de délivrer au preneur la chose louée et, s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent.

5. Pour allouer une indemnité pour perte de revenus locatifs à la SCI l'arrêt retient que, si seul donne lieu à réparation le préjudice reposant sur un droit juridiquement protégé au jour de l'expropriation, la SCI justifie du droit de propriété et de la conclusion de baux, même s'ils concernent des logements indécents au regard de la superficie inférieure à 9 m².

6. En statuant ainsi, après avoir constaté que les deux logements loués ne répondaient pas, au regard de leur superficie, aux critères du logement décent que le bailleur est tenu de délivrer à son preneur, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations dont il s'évince que l'expropriée ne pouvait se prévaloir d'un droit juridiquement protégé dont la perte ouvrirait droit à indemnisation, a violé les textes susvisés.

Portée et conséquences de la cassation

7. Après avis donné aux parties, conformément à l'article 1015 du code de procédure civile, il est fait application des articles L. 411-3, alinéa 2, du code de l'organisation judiciaire et 627 du code de procédure civile.

8. L'intérêt d'une bonne administration de la justice justifie, en effet, que la Cour de cassation statue au fond.

9. La SCI ne pouvant prétendre à l'existence d'un droit juridiquement protégé au paiement des loyers, dont la perte serait susceptible d'être indemnisée, la demande formée à ce titre doit être rejetée.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur la seconde branche du moyen, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il fixe au profit de la société civile immobilière EDBE une indemnité pour perte de revenus locatifs de 6 270 euros, portant l'indemnité totale due par la SOREQA à 106 446 euros, l'arrêt rendu le 2 septembre 2021, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ;

DIT n'y avoir lieu à renvoi ;

Rejette la demande de la société civile immobilière EDBE au titre de l'indemnité pour perte de revenus locatifs ;

Dit n'y avoir lieu de modifier les dispositions relatives aux dépens et aux frais irrépétibles prononcées par les juges du fond ;

Condamne la société civile immobilière EDBE aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

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 partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du onze janvier deux mille vingt-trois. MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Foussard et Froger, avocat aux Conseils, pour la société de Requalification des quartiers

anciens

L'arrêt partiellement infirmatif attaqué par la société SOREQA encourt la censure ;

EN CE QU' il a fixé à la somme de 6.270 euros l'indemnité due à la société SCI EDBE au titre de la perte de revenus locatifs ;

ALORS QUE, premièrement, seule donne lieu à une indemnisation par l'autorité expropriante la perte d'un intérêt ou d'un droit juridiquement protégé ; qu'à cet égard, le bailleur d'un logement non conforme aux règles de décences et de dignité ne peut prétendre au paiement d'un loyer de la part du preneur qui y fixe sa résidence principale ; qu'en l'espèce, il résulte de propres constatations des juges que le lot exproprié, scindé en deux surfaces de moins de 9 m², constituait des logements non conformes aux règles de l'habitat décent ; qu'en décidant néanmoins que la SCI EDBE pouvait prétendre à une indemnité pour perte de revenus locatifs, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations, en violation de l'article L. 321-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, ensemble l'article 1719 du code civil ;

ALORS QUE, deuxièmement, et en tout cas, en s'abstenant de vérifier que les baux dont se prévalaient la SCI EDBE ne concernaient pas des logements constituant la résidence principale des locataires, condition pour que le propriétaire puisse en tirer le droit juridiquement protégé de percevoir un revenu de leur location, la cour d'appel a de toute façon privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 321-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, ensemble l'article 1719 du code civil.

Décision attaquée

Cour d'appel de paris g7
2 septembre 2021 (n°20/08915)

Textes appliqués

Article L. 321-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article 1719, 1°, du code civil.

Les dates clés

- Cour de cassation Troisième chambre civile 11-01-2023
- Cour d'appel de Paris G7 02-09-2021