

1 mars 2023

Cour de cassation

Pourvoi n° 22-11.467

Troisième chambre civile – Formation de section

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2023:C300152

Titres et sommaires

URBANISME - Droit de préemption urbain - Vente d'un immeuble - Immeuble inclus dans le périmètre d'une zone de préemption - Expropriation pour cause d'utilité publique - Indemnité - Fixation - Date de référence - Domaine d'application

En application des articles L. 213-4, a), et L. 213-6 du code de l'urbanisme, lorsque le bien exproprié est soumis au droit de préemption, la date de référence pour déterminer l'usage effectif du bien, est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le plan d'occupation des sols ou le plan local d'urbanisme et délimitant la zone dans laquelle est situé le bien. Cette date de référence, dérogoratoire à celle prévue à l'article L. 322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, s'applique également pour la qualification de terrain à bâtir, régie par l'article L. 322-3 du même code

URBANISME - Zone d'aménagement concerté - Expropriation pour cause d'utilité publique - Indemnité - Immeuble - Situation juridique de l'immeuble - Plan d'occupation des sols ou plan local d'urbanisme - Date de référence - Domaine d'application

Texte de la décision

Entête

CIV. 3

SG

COUR DE CASSATION

Audience publique du 1er mars 2023

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 152 FS-B

Pourvoi n° U 22-11.467

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

A U N O M D U P E U P L E F R A N Ç A I S

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 1ER MARS 2023

M. [L] [E], domicilié [Adresse 2], a formé le pourvoi n° U 22-11.467 contre l'arrêt rendu le 14 mai 2021 par la cour d'appel de Rennes (chambre de l'expropriation), dans le litige l'opposant à la société d'économie mixte Loire-Atlantique développement (SELA), dont le siège est [Adresse 1], défenderesse à la cassation.

Le demandeur 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 Brun, conseiller référendaire, les observations de la SCP Thouvenin, Coudray et Grévy, avocat de M. [E], de la SCP Piwnica et Molinié, avocat de la société d'économie mixte Loire-Atlantique développement, après débats en l'audience publique du 17 janvier 2023 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Brun, conseiller référendaire rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, M. Delbano, Mme Farrenq-Nési, M. Boyer, Mme Abgrall, conseillers, Mme Djikpa, M. Zedda, Mmes Vernimmen, Rat, M. Pons, conseillers référendaires, et Mme Letourneur, 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.

Exposé du litige

Faits et procédure

1. L'arrêt attaqué (Rennes, 14 mai 2021) fixe le montant des indemnités revenant à M. [E] au titre de l'expropriation, au profit de la société d'économie mixte Loire-Atlantique développement (l'autorité expropriante), d'une parcelle lui appartenant, située dans un périmètre soumis au droit de préemption urbain.

Moyens

Examen du moyen

Sur le moyen, pris en sa seconde branche, ci-après annexé

Motivation

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 grief qui est irrecevable.

Moyens

Sur le moyen, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

3. M. [E] fait grief à l'arrêt de fixer la date de référence au 18 avril 2011 pour l'estimation de sa parcelle, puis de condamner l'autorité expropriante à lui payer des indemnités alternatives, alors « que la date de référence pour apprécier la qualification de terrain à bâtir d'un bien exproprié est fixée un an avant l'ouverture de l'enquête publique ; qu'en l'espèce, en raison de l'assujettissement de la parcelle expropriée au « droit de préemption urbain » depuis le « 5 octobre 2004 », l'arrêt attaqué a retenu que la date de référence pour déterminer si elle pouvait être qualifiée de terrain à bâtir devait être fixée « au 18 avril 2011 » correspondant à « la dernière modification du plan local d'urbanisme intéressant la zone concernée » ; qu'en se prononçant ainsi, la cour d'appel a violé, par refus d'application, l'article L. 322-3 du code de l'expropriation. »

Motivation

Réponse de la Cour

4. En application des articles L. 213-4, a), et L. 213-6 du code de l'urbanisme, lorsque le bien exproprié est soumis au droit de préemption, la date de référence pour déterminer l'usage effectif du bien, est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le plan d'occupation des sols ou le plan local d'urbanisme et délimitant la zone dans laquelle est situé le bien.

5. Cette date de référence, dérogatoire à celle prévue à l'article L. 322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, s'applique également pour la qualification de terrain à bâtir, régie par l'article L. 322-3 du même code.

6. La cour d'appel a relevé que le bien exproprié était soumis à un droit de préemption et retenu, appliquant les articles du code de l'urbanisme précités, que la dernière modification du plan local d'urbanisme, non contestée par M. [E], intéressant la zone dans laquelle est situé le bien, était intervenue le 12 avril 2011 et était devenue effective le 18 avril 2011 après accomplissement des mesures de publicité.

7. Elle en a exactement déduit que la date de référence devait être fixée au 18 avril 2011.

8. Le moyen n'est donc pas fondé.

Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. [E] aux dépens ;

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

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

Moyens annexés

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Thouvenin, Coudray et Grévy, avocat aux Conseils, pour M. [E]

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué d'avoir fixé au 18 avril 2011 la date de référence pour l'estimation de la parcelle expropriée, avant d'allouer à l'exproprié (M. [E], l'exposant) des indemnités alternatives, soit la somme globale de 14 390 euros dans l'hypothèse d'un zonage légal de la parcelle en zone 1 AU2 du PLU, soit celle de 68 485 euros en cas de zonage illégal, ladite parcelle devant alors être évaluée comme terrain à bâtir ;

ALORS QUE la date de référence pour apprécier la qualification de terrain à bâtir d'un bien exproprié est fixée un an avant l'ouverture de l'enquête publique ; qu'en l'espèce, en raison de l'assujettissement de la parcelle expropriée au « droit de préemption urbain » depuis le « 5 octobre 2004 », l'arrêt attaqué a retenu que la date de référence pour déterminer si elle pouvait être qualifiée de terrain à bâtir devait être fixée « au 18 avril 2011 » correspondant à « la dernière modification du plan local d'urbanisme intéressant la zone concernée » ; qu'en se prononçant ainsi, la cour d'appel a violé, par refus d'application, l'article L 322-3 du code de l'expropriation ;

ALORS QUE, en toute hypothèse, l'acte modificatif d'un plan local d'urbanisme ne peut être retenu pour fixer la date de référence lorsqu'il a modifié le périmètre de la zone de situation du bien exproprié sans affecter les caractéristiques de cette zone ; qu'en l'espèce, l'arrêt attaqué a estimé devoir fixer la date de référence, au sens de « l'article L 213-6 » et de « l'article L 213-4 » du code de l'urbanisme, « au 18 avril 2011 » correspondant à la date d'opposabilité du « plus récent des actes modifiant le plan local d'urbanisme et délimitant la zone dans laquelle (était) situé le bien » exproprié, soit la date de « la dernière modification du plan local d'urbanisme intéressant la zone concernée » ; qu'en statuant de la sorte, sans constater que l'acte modificatif affectait les caractéristiques de la zone de situation dudit bien, la cour d'appel a violé les articles L 213-4 a) et L 213-6 du code de l'urbanisme.

Décision attaquée

Cour d'appel de rennes ex
14 mai 2021 (n°19/05279)

Textes appliqués

Articles L. 213-4, a), et L. 213-6 du code de l'urbanisme.

Articles L. 322-2 et L. 322-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Les dates clés

- Cour de cassation Troisième chambre civile 01-03-2023
- Cour d'appel de Rennes EX 14-05-2021