

CIV. 3

VB

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 13 avril 2023

Cassation

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 281 F-D

Pourvoi n° Y 21-25.773

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 13 AVRIL 2023

La société publique locale du Velay (SPLV), dont le siège est [Adresse 1], a formé le pourvoi n° Y 21-25.773 contre l'arrêt rendu le 26 octobre 2021 par la cour d'appel de Riom (1re chambre civile), dans le litige l'opposant à la société Lucma, société civile immobilière, dont le siège est chez M. [T] [B] [Z], [Localité 2], défenderesse à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, un moyen cassation .

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Djikpa, conseiller référendaire, les observations de la SAS Boulloche, Colin, Stoclet et Associés, avocat de la société publique locale du Velay, après débats en l'audience publique du 7 mars 2023 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Djikpa, conseiller référendaire rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, et Mme Letourneur, 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 (Riom, 26 octobre 2021) fixe les indemnités revenant à la société civile immobilière Lucma (la SCI) à la suite de l'expropriation, au profit de la société publique locale du Velay (la SPLV), d'un immeuble lui appartenant, déclaré insalubre à titre irrémédiable.

## Examen du moyen

Sur le moyen, pris en sa première branche

### Enoncé du moyen

2. La SPLV fait grief à l'arrêt de fixer comme elle le fait l'indemnité d'expropriation, alors « que dans le cadre de la procédure d'expropriation de locaux frappés d'insalubrité irrémédiable et d'une interdiction définitive d'habitation, l'indemnité due aux propriétaires est appréciée, compte tenu du caractère impropre à l'habitation des locaux et installations expropriés, à la valeur du terrain nu, déduction faite des frais entraînés par leur démolition ; qu'en constatant en l'espèce que les locaux de la SCI Lucma avaient été l'objet d'un arrêté du 9 février 2006 les déclarant insalubres à titre irrémédiable et en décidant, cependant, qu'il y avait lieu d'écarter la méthode dite de récupération foncière et d'estimer le bien selon la méthode classique des termes de comparaison, abstraction faite des frais de démolition, dès lors qu'il était établi que l'immeuble ne serait pas démoli mais réhabilité par l'autorité expropriante, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations et violé l'article L. 511-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. »

## Réponse de la Cour

Vu les articles L. 511-1, 1°, dans sa rédaction applicable à la cause, L. 511-5 et L. 511-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

3. Selon le premier de ces textes, peut être poursuivie, dans les conditions prévues aux articles L. 511-2 à L. 511-9, l'expropriation des immeubles déclarés insalubres à titre irrémédiable en application de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique.

4. Aux termes du deuxième, pour les immeubles mentionnés à l'article L. 511-1, l'indemnité d'expropriation est fixée et calculée conformément aux dispositions des articles L. 242-1 à L. 242-7 et du livre III sous réserve des dispositions de l'article L. 511-6.

5. Aux termes du troisième, pour le calcul de l'indemnité due aux propriétaires, la valeur des biens est appréciée, compte tenu du caractère impropre à l'habitation des locaux et installations expropriés, à la valeur du terrain nu, déduction faite des frais entraînés par leur démolition, sauf lorsque les propriétaires occupaient eux-mêmes les immeubles déclarés insalubres ou frappés d'un arrêté de péril au moins deux ans avant la notification de la décision prévue à l'article L. 511-2 ou lorsque les immeubles ne sont ni insalubres, ni impropres à l'habitation, ni frappés d'un arrêté de péril.

6. Pour écarter la méthode d'évaluation prévue à l'article L. 511-6, dite de la « récupération foncière », l'arrêt énonce que la destination du bien n'est pas d'être démoli, mais qu'il fera l'objet de travaux de réhabilitation, qu'il n'y aura donc jamais de « terrain nu » sur le fonds exproprié et qu'il n'y a pas lieu de tenir compte de frais de démolition au sens de l'article L. 511-6 du code de l'expropriation, puisque de tels frais ne seront pas exposés.

7. En statuant ainsi, alors qu'elle avait constaté que l'immeuble avait fait l'objet d'un arrêté préfectoral le déclarant

insalubre à titre irrémédiable, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

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

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 26 octobre 2021, entre les parties, par la cour d'appel de Riom ;

Remet l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Lyon ;

Condamne la société civile immobilière Lucma aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la société publique locale du Velay ;

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 cassé ;

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