

15 février 2024

Cour de cassation

Pourvoi n° 22-16.460

Troisième chambre civile - Formation de section

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2024:C300091

## Titres et sommaires

EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE - Indemnité - Préjudice - Réparation - Exclusion - Cas - Dépossession d'une construction irrégulièrement édifiée et située sur une parcelle inconstructible

Faute pour son propriétaire de pouvoir invoquer un droit juridiquement protégé au jour de l'expropriation, la dépossession d'une construction édifiée irrégulièrement et située sur une parcelle inconstructible, n'ouvre pas droit à indemnisation, même si toute action en démolition est prescrite à la date de l'expropriation

## Texte de la décision

### Entête

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 15 février 2024

Cassation partielle sans renvoi

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 91 FS-B

Pourvoi n° W 22-16.460

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 15 FÉVRIER 2024

La Société d'économie mixte du Val d'Orge (SORGEM), société anonyme d'économie mixte à conseil d'administration, dont le siège est [Adresse 2], a formé le pourvoi n° W 22-16.460 contre l'arrêt rendu le 17 mars 2022 par la cour d'appel de Paris (pôle 4, chambre 7), dans le litige l'opposant :

1°/ à Mme [K] [E], domiciliée [Adresse 3],

2°/ à la direction départementale des finances publiques de l'Essonne, service du domaine, dont le siège est [Adresse 1],  
défenderesses à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, deux moyens de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Djikpa, conseiller référendaire, les observations de la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat de la société SORGEM, et l'avis de Mme Vassallo, premier avocat général, après débats en l'audience publique du 9 janvier 2024 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Djikpa, conseiller référendaire rapporteur, M. Delbano, conseiller doyen, MM. Boyer, Pety, Brillet, Mme Pic, conseillers, M. Zedda, Mmes Brun, Rat, conseillers référendaires, Mme Vassallo, premier avocat général, 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.

Désistement partiel

1. Il est donné acte à la Société d'économie mixte du Val d'Orge (la SORGEM) du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre la direction départementale des finances publiques de l'Essonne.

## Exposé du litige

Faits et procédure

2. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 17 mars 2022), par arrêté du 1er août 2017, le préfet de l'Essonne a déclaré d'utilité publique le projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté des Belles-Vues, sur le territoire des communes d'Arpajon et d'Ollainville.

3. Par arrêté du 7 mai 2019, les terrains nécessaires à la réalisation du projet ont été déclarés immédiatement cessibles au profit de la SORGEM, notamment une parcelle appartenant à Mme [E], sur laquelle était édifié un bâtiment de 20 m².

4. L'ordonnance d'expropriation est intervenue le 9 septembre 2019.

5. Faute d'accord sur le montant des indemnités de dépossession, la SORGEM a saisi le juge de l'expropriation du département de l'Essonne.

## Moyens

Examen des moyens

Sur le premier moyen

## Motivation

6. 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.

## Moyens

Mais sur le second moyen

Énoncé du moyen

7. La SORGEM fait grief à l'arrêt de fixer des indemnités alternatives, selon que le caractère illégal de la construction sera ou non judiciairement reconnu, alors « que les indemnités allouées doivent couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation ; que seul un droit juridiquement protégé peut donner lieu à indemnisation ; qu'il résulte des énonciations de l'arrêt que la construction en dur de 20 m<sup>2</sup> au titre de laquelle Mme [E] demandait à être indemnisée avait été édifiée sans autorisation, sur un terrain inconstructible ; qu'en retenant que « ne donne pas droit à indemnisation le préjudice afférent à une construction édifiée illégalement, sauf si l'infraction pénale est prescrite » et que Mme [E] convenant de l'irrégularité de la construction mais excipant de la prescription, « en raison de cette contestation sérieuse au sens de l'article L. 311-18 du code de l'expropriation, et conformément aux dispositions de l'article L. 321-1 dudit code, aux termes duquel seul donne lieu à réparation le préjudice reposant sur un droit juridiquement protégé au jour de l'expropriation, il convient comme proposé par le commissaire du gouvernement de prévoir une fixation des indemnités en alternative », quand l'éventuelle prescription de l'action publique du chef de l'infraction pénale considérée ne pouvait avoir pour effet de transformer une construction illégale en un droit juridiquement protégé, la cour d'appel a violé l'article L. 321-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, ensemble l'article L. 311-8 du même code. »

## Motivation

Réponse de la Cour

Vu les articles L. 311-8 et L. 321-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

8. Aux termes du premier de ces textes, lorsqu'il existe une contestation sérieuse sur le fond du droit ou sur la qualité des réclamants et toutes les fois qu'il s'élève des difficultés étrangères à la fixation du montant de l'indemnité et à l'application des articles L. 242-1 à L. 242-7, L. 322-12, L. 423-2 et L. 423-3, le juge fixe, indépendamment de ces contestations et difficultés, autant d'indemnités alternatives qu'il y a d'hypothèses envisageables et renvoie les parties à se pourvoir devant qui de droit.

9. Aux termes du second, les indemnités allouées couvrent l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation.

10. Il est jugé, en application de cette disposition, que seul peut être indemnisé le préjudice reposant sur un droit juridiquement protégé au jour de l'expropriation (3e Civ., 3 décembre 1975, pourvoi n° 75-70.061, Bull. n° 361 ; 3e Civ., 8 juin 2010, pourvoi n° 09-15.183 ; 3e Civ., 11 janvier 2023, pourvoi n° 21-23.792, publié)

11. Dès lors, faute pour son propriétaire de pouvoir invoquer un droit juridiquement protégé au jour de l'expropriation, la dépossession d'une construction édifiée irrégulièrement et située sur une parcelle inconstructible, n'ouvre pas droit à indemnisation, même si toute action en démolition est prescrite à la date de l'expropriation.

12. Pour fixer des indemnités alternatives selon que le caractère illégal de la construction sera judiciairement reconnu ou non, l'arrêt énonce que ne donne pas droit à indemnisation le préjudice afférent à une construction édifiée illégalement, sauf si l'infraction pénale est prescrite, et retient qu'il existe une contestation sérieuse, au sens de l'article L. 311-8 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, puisque l'expropriée indique que, même si la construction est irrégulière, la prescription est acquise, dans la mesure où la construction est présente depuis plus de dix années et que des poursuites judiciaires pour infractions au code de l'urbanisme ont été engagées contre elle.

13. En statuant ainsi, après avoir constaté l'irrégularité de la construction édiflée sur une parcelle inconstructible, dont il s'évinçait que, même si toute action en démolition était prescrite, l'expropriée ne pouvait invoquer un droit juridiquement protégé dont la perte pourrait ouvrir droit à indemnisation, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

#### Portée et conséquences de la cassation

14. 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.

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

16. L'indemnité de dépossession sera fixée par référence à la valeur du terrain nu retenue par l'arrêt, non contestée par Mme [E], qui n'a pas formé de pourvoi, selon le calcul suivant :

-Indemnité principale :  $381 \text{ m}^2 \times 12 \text{ euros/m}^2 = 4\,572 \text{ euros}$

-Indemnité de remploi :  $4\,572 \text{ euros} \times 20 \% = 914,40 \text{ euros}$ ,

soit une indemnité totale de 5 486,40 euros.

## Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il fixe l'indemnité totale due par la société d'économie mixte du Val d'Orge à Mme [E] pour la dépossession de la parcelle cadastrée section AP n° [Cadastré 5] située [Adresse 4] comme suit :

- si le caractère illégal de la construction est judiciairement reconnu : 4 572 euros (indemnité principale) + 914,40 euros (indemnité de remploi) = 5 486,40 euros en valeur libre ;

- si le caractère illégal de la construction n'est pas judiciairement reconnu : 74 360 euros (indemnité principale) + 8 436 (indemnité de remploi) = 82 796 euros en valeur libre,

l'arrêt rendu le 17 mars 2022, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ;

DIT n'y avoir lieu à renvoi ;

Fixe l'indemnité due par la société d'économie mixte du Val d'Orge à Mme [E] pour la dépossession de la parcelle cadastrée section AP n° [Cadastré 5] située [Adresse 4], à la somme de 4 572 euros au titre de l'indemnité principale et à celle de 914,40 euros au titre de l'indemnité de remploi, soit une indemnité totale de 5 486,40 euros ;

Condamne Mme [E] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société d'économie mixte du Val d'Orge ;

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 quinze février deux mille vingt-quatre.

## Décision **attaquée**

17 mars 2022 (n°21/04427)

## **Textes appliqués**

Articles L. 311-8 et L. 321-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

## **Rapprochements de jurisprudence**

3e Civ., 3 décembre 1975, pourvoi n° 75-70.061, Bull. 1975, III, n° 361 (rejet).

3e Civ., 15 juin 1977, pourvoi n° 76-70.305, Bull. 1977, III, n° 266 (cassation).

3e Civ., 11 janvier 2023, pourvoi n° 21-23.792, Bull., (cassation partielle sans renvoi).

## **Les dates clés**

- Cour de cassation Troisième chambre civile 15-02-2024
- Cour d'appel de Paris G7 17-03-2022