

**Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 18 mars 2021, 20-13.562, Inédit****Cour de cassation - Chambre civile 3**

N° de pourvoi : 20-13.562
ECLI:FR:CCASS:2021:C300269
Non publié au bulletin
Solution : Cassation partielle sans renvoi

Audience publique du jeudi 18 mars 2021

Décision attaquée : Cour d'appel de Bordeaux, du 27 novembre 2019

Président
M. Chauvin (président)

Avocat(s)
SCP Boulloche, SCP Foussard et Froger

Texte intégral**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

Audience publique du 18 mars 2021

Cassation partielle sans renvoi

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 269 F-D

Pourvoi n° E 20-13.562

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 18 MARS 2021

L'établissement Bordeaux métropole, établissement public, dont le siège est [...], a formé le pourvoi n° E 20-13.562 contre l'arrêt rendu le 27 novembre 2019 par la cour d'appel de Bordeaux (chambre des expropriations), dans le litige l'opposant :

1°/ au syndicat des copropriétaires Le Clos Bossuet, dont le siège est [...], représenté par son syndic Mme P... Y..., domiciliée [...],

2°/ à la société A3FH, dont le siège est [...],

3°/ à Mme D... X... J..., domiciliée [...],

4°/ à M. T... G...,

5°/ à Mme N... B..., épouse G...,

tous deux domiciliés [...],

6°/ à Mme E... C..., domiciliée [...],

7°/ à M. O... Q... I...,

8°/ à Mme W... H... IB..., épouse I...,

tous deux domiciliés [...],

9°/ à Mme U... A..., épouse M..., domiciliée [...],

10°/ à M. V... K..., domicilié [...],

11°/ à Mme P... R... Y..., domiciliée [...],

12°/ à M. V... L...,

13°/ à Mme TQ... F..., épouse L...,

tous deux domiciliés [...],

14°/ à Mme S... BI..., domiciliée [...],

15°/ à M. HL... BJ... WP...,

16°/ à Mme PP... Q... VP..., épouse WP...,

tous deux domiciliés [...],

17°/ à M. EW... QZ..., domicilié [...],

18°/ à Mme GD... BT..., domiciliée [...],

19°/ au commissaire du gouvernement représenté par le directeur régional des finances publiques de Nouvelle Aquitaine et du département de la Gironde, agissant sous l'autorité du directeur général des finances publiques, domicilié [...],

défendeurs à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, les trois moyens de cassation annexés 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 l'établissement Bordeaux métropole, de la SCP Bouilloche, avocat du syndicat des copropriétaires Le Clos Bossuet, de la société A3FH, de Mme J..., de M. et Mme G..., de Mme C..., de M. et Mme I..., de Mme M..., de M. K..., de Mme Y..., de M. et Mme L..., de Mme BI..., de M. et Mme WP..., de M. QZ... et de Mme BT..., après débats en l'audience publique du 9 février 2021 où étaient présents M. Chauvin, président, Mme Djikpa, conseiller référendaire 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. L'arrêt attaqué (Bordeaux, 27 novembre 2019) fixe les indemnités revenant au syndicat des copropriétaires de la résidence Le Clos Bossuet au titre de l'expropriation, au profit de l'établissement public Bordeaux métropole d'une voie privée constituant une partie commune, et alloue à quatre copropriétaires, Mme M..., Mme Y..., M. K... et M. QZ..., une indemnité pour perte de stationnement.

Examen des moyens

Sur les deuxième et troisième moyens, ci-après annexés

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 ces moyens qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Mais sur le premier moyen, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

3. L'établissement public Bordeaux métropole fait grief à l'arrêt d'allouer une indemnité pour perte de stationnement à plusieurs copropriétaires, alors « que seule la privation d'un droit juridiquement protégé peut donner lieu à indemnisation ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a elle-même constaté que les copropriétaires ne pouvaient se prévaloir d'un droit à bénéficier d'une place de parking, que cet usage était prohibé par le règlement de copropriété, qu'il était par conséquent précaire, et qu'il ne procédait que d'une tolérance de la copropriété ; qu'en décidant néanmoins d'allouer une indemnité destinée à

compenser la perte d'un avantage qui n'était pas juridiquement protégé, la cour d'appel a violé l'article L. 321-1 du code de l'expropriation. »

Réponse de la Cour

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

4. Selon ce texte, les indemnités allouées couvrent l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation.

5. Pour allouer à certains copropriétaires une indemnité pour perte de stationnement, l'arrêt retient que, si le stationnement sur la voie expropriée, non matérialisé au sol, était prohibé par le règlement de copropriété, cette interdiction n'était pas formalisée par une signalisation adéquate, de sorte que tout un chacun, copropriétaire ou non, pouvait y garer son véhicule et que, si les quatre copropriétaires, qui avaient pris l'habitude d'y stationner leurs véhicules, ne pouvaient se prévaloir d'un véritable droit à une place parking, ils devaient néanmoins être indemnisés pour la perte de cet usage précaire et toléré par la copropriété.

6. En statuant ainsi, après avoir constaté que le stationnement était prohibé par le règlement de copropriété et qu'il faisait l'objet d'une simple tolérance de la copropriété, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations dont il s'évince que les intéressés ne pouvaient se prévaloir d'un droit juridiquement protégé dont la perte ouvrirait droit à indemnisation, a violé le texte susvisé.

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.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il fixe à 6 000 euros l'indemnité pour perte de stationnement due à chacun des quatre copropriétaires ci-après listés : Mme M..., Mme Y..., M. K... et M. QZ..., l'arrêt rendu le 27 novembre 2019, entre les parties, par la cour d'appel de Bordeaux ;

DIT n'y avoir lieu à renvoi ;

Rejette les demandes de Mme M..., Mme Y..., M. K... et M. QZ... au titre de l'indemnisation de la perte de stationnement ;

Condamne Mme M..., Mme Y..., M. K... et M. QZ... 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 dix-huit mars deux mille vingt et un.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Foussard et Froger, avocat aux Conseils, pour l'établissement public Bordeaux métropole

PREMIER MOYEN DE CASSATION

L'arrêt partiellement infirmatif attaqué encourt la censure ;

EN CE QU'il a alloué une indemnité de 6.000 euros pour perte de stationnement à M. K..., M. QZ..., Mme Y... et Mme A... ;

AUX MOTIFS QUE « Sur l'indemnisation des places de parking

Il est constant que l'impasse considérée était une voie ouverte à la circulation publique, rien ne signalant son caractère de voie privée. Par ailleurs, s'il est constant que le stationnement sur cette voie, qui n'était d'ailleurs pas matérialisé au sol, était prohibé par le règlement de copropriété, cette interdiction n'était pas formalisée par une signalisation adéquate à l'entrée ou le long de l'impasse. De ce qui précède, il apparaît que tout un chacun, copropriétaire ou non, pouvait garer son véhicule le long des trottoirs de l'impasse comme le montre les clichés photographiques effectués le jour du transport sur les lieux. Néanmoins, il n'est pas contesté que les quatre propriétaires riverains avaient pris l'habitude d'y stationner leur(s) véhicule(s). Les intéressés qui ne peuvent se prévaloir d'un véritable droit à une place parking seront indemnisés par une somme de 6.000 €, chacun, pour la perte de cet usage précaire, puisqu'il ne pouvait être opposé à un étranger à la copropriété, et toléré par la copropriété » ;

ALORS QUE, premièrement, seule la privation d'un droit juridiquement protégé peut donner lieu à indemnisation ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a elle-même constaté que les copropriétaires ne pouvaient se prévaloir d'un droit à bénéficier d'une place de parking, que cet usage était prohibé par le règlement de copropriété, qu'il était par conséquent précaire, et qu'il ne procédait que d'une tolérance de la copropriété ; qu'en décidant néanmoins d'allouer une indemnité destinée à compenser la perte d'un avantage qui n'était pas juridiquement protégé, la cour d'appel a violé l'article L. 321-1 du code de l'expropriation ;

ALORS QUE, deuxièmement, seule la privation d'un droit juridiquement protégé peut donner lieu à indemnisation ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a elle-même constaté que l'usage précaire des places de parking ne pouvait être opposé à un étranger à la copropriété ; qu'en décidant néanmoins d'opposer cet usage à l'autorité expropriante, pour l'obliger à indemniser le préjudice résultant de la perte de cet usage, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, en violation de l'article L. 321-1 du code de l'expropriation ;

ET ALORS QUE, troisièmement, et subsidiairement, seuls donnent lieu à indemnisation les préjudices résultant directement de l'expropriation ; qu'en l'espèce, BORDEAUX MÉTROPOLE faisait valoir, comme l'avait retenu le premier juge, que l'expropriation ne changerait rien à la situation des copropriétaires concernés, qui continueront à pouvoir stationner leurs véhicules sur la voie expropriée, ou seront au contraire privés de cette possibilité, non en raison de l'expropriation, mais en fonction des arrêtés municipaux de la commune du Bouscat, comme c'est actuellement le cas ; qu'en s'abstenant de toute recherche en ce sens, 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.

DEUXIÈME MOYEN DE CASSATION

L'arrêt partiellement infirmatif attaqué encourt la censure ;

EN CE QU'il a fixé l'indemnité d'expropriation du syndicat des copropriétaires à la somme de 118.318 euros, à raison de 106.653 euros pour l'indemnité principale et de 11.665 euros pour l'indemnité de emploi ;

AUX MOTIFS QUE « Sur l'indemnisation du bien exproprié.

En application des dispositions de l'article L322-2 du code de l'expropriation, les biens sont estimés à la date de la décision de première instance, en l'espèce, au 27 juillet 2018, en considération de leur usage effectif un an avant la date de référence fixé au cas présent sans contestation au 24 février 2017. Il convient de rechercher la nature du bien tel qu'il se présentait au 24 février 2016 avant le détachement de la parcelle qui forme aujourd'hui l'emprise. La parcelle dont s'agit, cadastrée [...], d'une surface de 2.261 m2 située en zone UMIO (centralité ancienne et coeur historique) était encombrée par une copropriété horizontale, grevée d'un emplacement réservé. L'emprise qui correspond à l'emplacement. Il s'agit donc d'un terrain à bâtir, encombré dont les droits à construire sont en grande partie épuisés. L'emprise, en nature de voie de circulation à la date de référence, est constituée par l'emplacement réservé » ;

ALORS QUE, premièrement, les termes du litige sont déterminés par les prétentions et les moyens respectifs des parties ; qu'en l'espèce, BORDEAUX MÉTROPOLE faisait valoir que la parcelle expropriée était soumise au droit de préemption urbain et que la date de référence devait être par conséquent fixée au jour de la publication de la dernière modification du plan local d'urbanisme, soit au 24 février 2017 ; qu'en affirmant qu'il n'était pas contesté que la date de référence devait être fixée au 24 février 2017, pour finalement fixer cette date au 24 février 2016, la cour d'appel a violé l'article 4 du code de procédure civile ;

ALORS QUE, deuxièmement, la date de référence pour l'appréciation de l'usage effectif du bien exproprié doit être fixée à un an avant la date d'ouverture de l'enquête publique ou, à défaut d'enquête publique, à un an avant la déclaration d'utilité publique ; que s'agissant toutefois des biens soumis à un droit de préemption urbain, cette date de référence est celle de l'opposabilité au tiers du dernier acte modifiant le plan local d'urbanisme ; qu'en fixant en l'espèce la date de référence au 24 février 2016 correspondant à un an avant la date de publication de la dernière modification du plan local d'urbanisme, la cour d'appel a violé l'article L. 322-2 du code de l'expropriation et les articles L. 213-4 et L. 213-6 du code de l'urbanisme ;

ET ALORS QUE, troisièmement, et subsidiairement, s'agissant d'un bien soumis à un droit de préemption urbain, la date de référence pour l'appréciation de l'usage effectif du bien est celle de l'opposabilité au tiers du dernier acte modifiant le plan local d'urbanisme ; qu'en l'espèce, BORDEAUX MÉTROPOLE faisait valoir que la parcelle concernée était située, selon le plan local d'urbanisme, sur une zone du centre-ville historique, qu'elle était soumise à ce titre au droit de préemption urbain, et que la date de référence devait être fixée en conséquence au 24 février 2017, jour de publication de la dernière modification du plan local d'urbanisme ; qu'en fixant cette date au 24 février 2016, sans rechercher si la parcelle n'était pas soumise au droit de préemption urbain, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 322-2 du code de l'expropriation et des articles L. 213-4 et L. 213-6 du code de l'urbanisme.

TROISIÈME MOYEN DE CASSATION

L'arrêt partiellement infirmatif attaqué encourt la censure ;

EN CE QU'il a fixé l'indemnité d'expropriation du syndicat des copropriétaires à la somme de 118.318 euros, à raison de 106.653 euros pour l'indemnité principale et de 11.665 euros pour l'indemnité de emploi ;

AUX MOTIFS QUE « Concernant les éléments de comparaison proposés par les parties

L'expropriant s'est attaché à rechercher des petites parcelles (entre 2 et 52 m2) supportant des constructions légères. Indépendamment du fait que ces cessions interviennent sur des biens difficilement comparables avec la parcelle de la copropriété du clos Bossuet d'une surface de plus de 2.000 m2, les éléments de comparaison sont géographiquement éloignés de la parcelle de référence avec un zonage moins favorable. L'exproprié propose également des éléments de comparaison tirés du fichier Perval par trop différents de la parcelle de référence ne serait-ce que par la taille de 200 m2) et par la nature, s'agissant (à l'exception de la vente de la [...]) de terrains à bâtir nus ou avec une construction à démolir et qui ne sont donc pas encombrés comme la parcelle de référence. Comme l'explique le commissaire du gouvernement, les éléments de comparaison utiles seront à rechercher dans le secteur géographique concerné parmi des parcelles de surfaces analogues supportant des immeubles d'habitation, individuels ou collectifs. Dans le recensement qu'il a pu faire des parcelles ayant une vocation voisine à celle de la parcelle de référence, deux éléments de comparaison ont le même zonage (les éléments 2 et 8 du tableau produit par le commissaire du gouvernement). Toutefois, la parcelle du [...] est quatre fois plus petite que celle du [...] (423 / 2.261 m2) et la surface du 266 à 270, av. de la Libération est près de deux fois plus importante que celle du Clos Bossuet (4.083 / 2.261 m2). Le prix moyen du m2 de ces deux références ressort à 940,50 €/m2. En raison de l'encombrement de la parcelle et du caractère marginal des droits à construire, il convient de pratiquer un abattement qui comme le propose le commissaire du gouvernement ne peut être inférieur à 40 %. La valeur unitaire du m2 ressortira à 564,30 €. La surface de l'emprise étant de 189 m2, l'indemnité de la copropriété du [...] ressortira à (189 x 564, 30 €) 106.652,70 €, somme arrondie à 106.653 €. L'indemnité de emploi, calculée selon la méthode habituelle ressortira à : ((5.000 x 20 %) + [10.000 x 15 %] + [91.653 x 10 %]) = (1.000 + 1.500 + 9.165) = 11.665 € » ;

ALORS QUE, premièrement, les juges sont tenus de répondre aux moyens qui les saisissent ; qu'en l'espèce, BORDEAUX MÉTROPOLE se prévalait de ce que, en application de l'article L. 318-3 du code de l'urbanisme, la propriété des voies privées ouvertes à la circulation publique dans des ensembles d'habitation peut, après enquête publique, être transférée d'office sans indemnité dans le domaine public de la commune ; qu'en s'abstenant de répondre à ce moyen, qui était de nature à modifier l'appréciation de la valeur du bien exproprié, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

ET ALORS QUE, deuxièmement, et subsidiairement, les indemnités allouées couvrent l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation ; qu'à cet égard, la propriété des voies privées ouvertes à la circulation publique dans des ensembles d'habitations peut, après enquête publique, être transférée d'office sans indemnité dans le domaine public de la commune ; qu'en l'espèce, BORDEAUX MÉTROPOLE se prévalait de cette règle pour faire valoir que la copropriété ne pouvait prétendre obtenir plus que l'indemnité qu'elle lui avait offerte ; que la cour d'appel a elle-même constaté que l'emprise de l'expropriation portait sur une voie privée ouverte à la circulation publique ; qu'en s'abstenant néanmoins de s'expliquer sur

cette argumentation de BORDEAUX MÉTROPOLE, qui était pourtant déterminante pour l'appréciation de la valeur du bien exproprié, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles L. 322-1 du code de l'expropriation et L. 318-3 du code de l'urbanisme.ECLI:FR:CCASS:2021:C300269