

Références

**Cour de cassation
chambre civile 3**

Audience publique du jeudi 20 décembre 2018

N° de pourvoi: 17-26919

Non publié au bulletin

Cassation partielle

M. Chauvin (président), président

SCP Foussard et Froger, SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat(s)

Texte intégral

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Donne acte à M. X... Y..., Mme Mélanie Y..., M. Gaëtan Y... (les consorts Y...), la SCI du Ruisseau et la société Y... du désistement de leur pourvoi en ce qu'il est dirigé contre le commissaire du gouvernement ;

Attendu que l'arrêt attaqué (Toulouse, 29 août 2017) fixe les indemnités revenant aux consorts Y..., à la SCI du Ruisseau et à la société Y..., par suite de l'expropriation, au profit de l'établissement public de coopération intercommunale Toulouse métropole (Toulouse métropole), de parcelles appartenant à la SCI du Ruisseau, sur lesquelles sont édifiés une maison occupée par les consorts Y... et des locaux commerciaux donnés à bail à la société Y... ;

Sur les premier, deuxième, troisième, quatrième et cinquième moyens, ci-après annexés :

Attendu qu'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 sixième moyen :

Vu les articles L. 321-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, ensemble l'article L. 314-1 du code de l'urbanisme ;

Attendu que, pour rejeter les demandes d'indemnisation présentées par les occupants, l'arrêt retient, d'une part, que le droit au relogement est lié à une opération d'aménagement et non, comme en l'espèce, à la réalisation d'un équipement public, que la maison d'habitation est implantée en zone UE du plan local d'urbanisme, qu'il s'agit d'un logement de fonction et qu'aucun loyer n'est payé à la SCI du Ruisseau, de sorte que c'est à juste titre qu'elle n'a pas procédé aux offres de relogement, et, d'autre part, que la SCI du Ruisseau, percevant une indemnité correspondant à la valeur de la maison, sera en mesure de reloger la famille Y... dans les mêmes conditions ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la personne publique qui bénéficie d'une expropriation est tenue à une obligation de relogement envers les occupants de bonne foi des locaux à usage d'habitation constituant leur habitation principale et que l'indemnité de dépossession accordée au propriétaire exproprié ne couvre pas le préjudice résultant des frais de déménagement et de recherches d'un nouveau logement invoqué par les occupants, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il fixe à la somme de 16 000 euros le préjudice personnel de M. X... Y..., de Mme Mélanie Y... et de M. Gaëtan Y..., l'arrêt rendu le 29 août 2017, entre les parties, par la cour d'appel de Toulouse ; remet, en conséquence, sur ce point, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Toulouse autrement composée ;

Condamne l'établissement public de coopération intercommunale Toulouse métropole aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne l'établissement public de coopération intercommunale Toulouse métropole à payer la somme globale de 3 000 euros à M. X... Y..., Mme Mélanie Y... et M. Gaëtan Y... et rejette les autres 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 vingt décembre deux mille dix-huit. MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat aux Conseils, pour MM. X... et Gaëtan Y..., Mme Mélanie Y..., de la SCI du Ruisseau et de la société Y...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir fixé à la somme totale de 958.000 euros seulement l'indemnité de dépossession due par Toulouse Métropole à la SCI du Ruisseau ;

AUX MOTIFS QUE la SCI du Ruisseau est propriétaire de la maison d'habitation de 157 m² située sur la parcelle cadastrée [...] d'une superficie totale de 1071 m². Les appelants sollicitent la confirmation de la décision du premier juge ayant fixé la valeur à 500.000 € HT. Il s'avère à la lecture des motifs que ce magistrat a entendu prendre en compte l'existence d'une piscine desservant la maison, après avoir néanmoins constaté l'accord des parties pour un montant de 470.000 € correspondant à l'évaluation donnée par le service des Domaines. Les douze termes de référence produits par le Commissaire du Gouvernement en première instance conduisent à retenir la valeur de 470.000 € HT. En effet, si la maison est le logement de la famille Y..., il est également établi que cette habitation n'a pu être édifée qu'en raison de sa fonction de logement de fonction, puisque les constructions à usage d'habitation en zone UE ne sont en principe destinées qu'au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité ou au bon fonctionnement d'un établissement dans la zone. Qui plus, l'autorité expropriante fait remarquer que la maison est nettement plus grande que la surface normalement autorisée par le PLU, soit 100 m². De par sa fonction, elle est contiguë à un atelier de réparations mécaniques, ce qui entraîne nécessairement des nuisances, près d'un grand axe de circulation, et plus généralement dans le cadre d'une zone industrielle et commerciale. Enfin, l'expertise privée soumise par les appelants dans leurs pièces, et qui vise spécialement la piscine et ses accessoires, fixe néanmoins un prix global de 465.000 € à l'immeuble. C'est donc la somme précitée de 470.000 € qui sera retenue de ce chef ;

1°- ALORS QUE les biens sont estimés à la date de la décision de première instance ; qu'en statuant comme elle l'a fait par infirmation du jugement, sans qu'il résulte de ses constatations qu'elle se plaçait, pour estimer la maison de la SCI du Ruisseau, à la date de la décision de première instance, la Cour d'appel a violé l'article L 322-2 du code de l'expropriation ;

2°- ALORS QUE le jugement doit être motivé ; qu'en statuant comme elle l'a fait sans préciser les termes de comparaison retenus à l'appui de son évaluation de la maison de la SCI du Ruisseau, la Cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir fixé à la somme totale de 958.000 euros seulement l'indemnité de dépossession due par Toulouse Métropole à la SCI du Ruisseau ;

AUX MOTIFS QUE sur l'indemnisation pour la perte de locaux commerciaux, la SCI du Ruisseau sollicite que la privation de ses parcelles soit indemnisées indépendamment de la privation des constructions, en faisant application de la méthode dite « sol + construction ». Mais cette méthode, comme le fait remarquer l'expropriante, conduit à raisonner de manière hypothétique, comme si l'assiette de l'expropriation était composée de terrains nus et comme si les bâtiments Industriels concernés étaient dénués de toute emprise extérieure, du type emplacements de stationnement. Or, il est manifestement difficile de trouver des termes de référence correspondant à cette hypothèse d'un bâtiment dépourvu de terrains adjacents, puisqu'aucune des parties n'en propose. Il faut noter que l'expert privé auquel a recours l'appelante utilise alors un calcul du coût de la construction pour évaluer le bâtiment, ce qui introduit une complexité et un aléa supplémentaire. Enfin, le calcul effectué sur la base d'un terrain nu, comme la référence à un potentiel de constructibilité, sont en contradiction avec le principe fixé par l'article L. 322-1 du code de l'expropriation selon lequel l'indemnisation est fixée d'après la consistance des biens à la date de l'ordonnance d'expropriation et selon son usage effectif à la date de référence (article L. 322-2 du même code). En l'occurrence, outre la maison d'habitation, il s'agit d'un bâtiment à usage de concession et de réparation automobile pour une surface au sol de 460 m², le surplus du terrain étant à destination de stationnements, destination conforme à l'activité exercée par la locataire de la SCI du Ruisseau. C'est pourquoi la méthode de calcul proposée par l'appelante sera écartée. En revanche, la méthode dite « terrain intégré » retenue par l'autorité expropriante comme par le commissaire du Gouvernement se base sur une recherche de termes de comparaison, en l'espèce des opérations de vente de bâtis professionnels et de garages automobiles hors centre-ville de Toulouse. Sur ce fondement, Toulouse Métropole accepte une valeur de 550.000 € sur la base des termes de référence produits par l'administration, avec un abattement de 30 % pour occupation, soit un montant total de 385.000 €. Enfin, les appelants, l'intimé comme le commissaire du gouvernement font tous référence, à titre secondaire, à la méthode de calcul dite «

par rentabilité ». Dans la mesure où les pièces produites aux débats permettent de s'assurer que le loyer annuel perçu par SCI du Ruisseau est de 33.000 € (loyer en cours au 1er janvier 2009: 30.210 €, actualisable) et que les parties raisonnent toutes sur une rentabilité de 8 %, la valorisation des biens loués par la SCI du Ruisseau à la A... peut être chiffrée par cette méthode à 412.500 €. Il convient donc en définitive de retenir la somme de 400.000 € pour l'indemnité de dépossession du local commercial et de son terrain ;

1°- ALORS QU'en retenant une indemnité de dépossession de 400.000 euros seulement au titre de la perte de locaux commerciaux, après avoir constaté que cette indemnité pouvait être évaluée à 412.000 euros en application de la méthode dite de calcul de rentabilité, et sans préciser en quoi cette évaluation ne pouvait être entérinée, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L 321-1 du code de l'expropriation ;

2°- ALORS QUE le jugement doit être motivé ; qu'en se bornant à énoncer que sur le fondement de la méthode dite du « terrain intégré » qui se base sur une recherche de termes de comparaison, en l'espèce des opérations de vente de bâtis professionnels et de garages automobiles hors centre-ville de Toulouse, l'expropriante accepte une valeur de 550.000 € sur la base des termes de référence produits par l'administration, avec un abattement de 30 % pour occupation, soit un montant total de 385.000 €, quand il lui appartenait de préciser et identifier les termes de comparaison retenus et de se livrer par elle-même à l'évaluation de l'indemnité résultant de l'application de cette méthode, la Cour d'appel a violé l'article 455 du code de l'expropriation ;

3°- ALORS QUE les biens sont estimés à la date de la décision de première instance ; qu'en statuant comme elle l'a fait par infirmation du jugement, sans qu'il résulte de ses constatations qu'elle se plaçait, pour estimer les locaux commerciaux de la SCI du Ruisseau, à la date de la décision de première instance, la Cour d'appel a violé l'article L 322-2 du code de l'expropriation.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir fixé une indemnité alternative revenant à la A... due par Toulouse Métropole, de 85.000 euros en cas de transfert d'activité de la société, et de 793.000 euros augmentée des frais de licenciement des 4 salariés sur justificatif du coût de leur licenciement en cas de cessation d'activité de la société ;

AUX MOTIFS QUE la cour est saisie d'une demande de fixation d'indemnité correspondant à l'éviction de la A... , locataire des locaux commerciaux donnés à bail par la SCI du Ruisseau. Le préjudice indemnisable variera de façon considérable selon que la A... procède à une cessation d'activité ou pas. Or, il n'est pas possible d'inférer avec certitude son choix de ses écritures, même si elle laisse entendre que l'expropriation compromet irrémédiablement son activité. Elle ne forme notamment aucune demande dans l'hypothèse du simple transfert d'activité.

Par ailleurs, l'autorité expropriante demande qu'une indemnisation alternative soit fixée. Enfin, il ne semble pas possible d'enjoindre à l'appelante de faire un choix, dans la mesure où le juge de l'expropriation n'a pour seule compétence que de fixer le montant de l'indemnisation. C'est pourquoi il convient de réformer le jugement entrepris en ce qu'il enjoint à la A... de préciser son option. La cour calculera donc l'indemnisation revenant à la A... selon chacune des deux hypothèses ;

1°- ALORS QUE la société Y... faisait clairement valoir dans ses conclusions d'appel (p. 18) qu'elle n'avait pas de réelle option entre cesser son activité ou la transporter dans un autre lieu, que l'alternative tenant au maintien de l'activité n'était pas réaliste dès lors que l'activité voisine de carrosserie n'était pas expropriée et que l'alternative proposée d'un transfert d'activité à hauteur de 85.000 euros ne pouvait en aucun cas être considérée comme valant offre alternative sérieuse ; que comme le constate en outre la Cour d'appel elle-même, la société Y... ne demandait aucune indemnisation au titre d'un transfert d'activité, qu'elle sollicitait une indemnité pour perte de son fonds de commerce en faisant valoir que l'expropriation compromet irrémédiablement son activité; qu'en énonçant qu'il ne serait pas possible d'inférer avec certitude le choix de la société Y... de cesser son activité de ses écritures, la Cour d'appel a méconnu le cadre du litige dont elle était saisie en violation de l'article 4 du code de procédure civile ;

2°- ALORS QUE 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 ; que l'appréciation du bien-fondé d'une offre de locaux prétendument équivalents et l'appréciation de la possibilité pour l'exproprié de transférer son fonds de commerce relèvent de la compétence du juge de l'expropriation et ne peuvent donner lieu à la fixation d'indemnités alternatives ; qu'en statuant comme elle l'a fait, la Cour d'appel a méconnu l'étendue de ses pouvoirs et a violé l'article L 311-8 du code de l'expropriation.

QUATRIEME MOYEN DE CASSATION (subsidaire)

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir fixé à la somme de 85.000 euros seulement l'indemnité compensatrice revenant à la A... due par Toulouse Métropole en cas de transfert d'activité de la société ;

AUX MOTIFS QUE s'agissant de l'hypothèse du transfert d'activité, aucune demande n'étant faite à ce titre par la A... , la cour n'est dès lors saisie que des offres faites par Toulouse Métropole, soit une offre cumulée de 85.000 €. Cette somme apparaît appropriée à la situation de la A... et comprend un an de loyers pour 32.000 €, une

indemnité de remplacement de 2.050 €, 18.000 € de préjudice commercial, 23.000 € de perte de salaires et de charges sociales et 10.000 € de frais divers. Ne sont compris ni les frais de réinstallation, ni les frais de licenciement, à justifier. Elle correspond au surplus aux montants suggérés par le commissaire du gouvernement, soit une somme totale de 62.150 € pour l'indemnité principale, l'indemnité de remplacement, « indemnité de trouble commercial », l'indemnité de perte de salaires et de charges sociales, une indemnité pour frais divers, à augmenter des frais de réinstallation d'équipements spécifiques et de frais de déménagement à justifier ;

ALORS QU'en se bornant, pour entériner l'offre de l'expropriant, à énoncer qu'elle correspond aux montants suggérés par le commissaire du gouvernement et apparaît appropriée à la situation de la A... , sans préciser en quoi cette offre serait conforme à la situation de la société Y..., qu'elle n'a même pas analysée, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L 321-1 du code de l'expropriation.

CINQUIEME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir fixé l'indemnité compensatrice due par Toulouse Métropole en cas de cessation d'activité de la société à la somme de 793.000 euros seulement augmentée des frais de licenciement des 4 salariés sur justificatif du coût de leur licenciement ;

AUX MOTIFS QUE la A... ne formule en fait que des demandes fondées sur l'hypothèse de sa cessation totale d'activité et donc, la disparition de son fonds de commerce. Sur l'indemnisation de l'activité commerciale, la société appelante base sa demande d'indemnisation à hauteur de 1.611.511 € de son fonds de commerce sur une étude réalisée par son expert-comptable le 2 novembre 2015, lequel se fonde sur les critères d'évaluation d'un fonds de commerce automobile établis par la chambre régionale de commerce et d'industrie de Midi-Pyrénées, à savoir :

- 40 % du chiffre d'affaires annuel TTC pour l'activité réparation,
- 30 % du chiffre d'affaires annuel TTC pour l'activité vente de véhicules neufs,
- 30 % du chiffre d'affaires annuel TTC pour l'activité vente de véhicules d'occasion.

Toulouse Métropole entérine ces critères, sauf à y ajouter celui de 30 % du chiffre d'affaires annuel TTC pour la vente d'accessoires automobiles (pneus, huiles, accessoires ...). La demande de S.A.R.L. Y... valorise le fonds sur la base des critères autres que la vente des véhicules neufs à $470.092 + 105.668 = 575.760$ €, tandis qu'aux termes des calculs présentés par TOULOUSE METROPOLE, c'est la somme supérieure de $220.200 + 195.000 + 202.200 = 617.400$ € qui est proposée.

Les parties s'opposent en fait sur les modalités applicables à l'activité vente de véhicules neufs. En effet, la S.A.R.L. Y... est rémunérée par le constructeur Citroën à la commission sur la vente des voitures neuves. Elle n'achète pas les voitures à ce dernier pour les revendre. Les ventes en valeur TTC ne figurent donc pas dans son chiffre d'affaires. C'est pourquoi la S.A.R.L. Y... base son calcul sur le chiffre d'affaires moyen reconstitué, en remplaçant le montant des commissions perçues par le volume des ventes réalisées, auquel un abattement standard de 30 % est appliqué, mais qui conduit à chiffrer à la somme de 1.035.751 € ce seul poste de la vente de véhicules neufs, alors que TOULOUSE METROPOLE, appliquant ce barème de 30 % aux seules commissions perçues à ce titre, ne propose que 22.300 €. Il convient de remarquer en premier lieu que les critères utilisés par l'expert-comptable de S.A.R.L. Y... conduisent à considérer qu'un fonds de commerce automobile est valorisé à environ 35 % de son chiffre d'affaires global tel qu'il figure à son bilan. Or, le mode de calcul reconstitué proposé par l'appelante, s'il était entériné, pour le montant total demandé de 1.611.511 €, serait proche du chiffre d'affaires hors taxes réalisé en 2013 (1.801.987 €) et supérieur à celui des deux années suivantes 2014 (1.403.909 €) et 2015 (1.599.637 €). En d'autres termes, l'appelante en vient à valoriser son fonds à environ 100 % de son chiffre d'affaires annuel effectif. La méthode proposée par l'appelante est donc manifestement inappropriée par rapport aux valorisations habituellement admises. M. le commissaire du gouvernement, retenant la valeur médiane des 23 ventes de garages qu'il relève entre 2011 et 2015, confortée par la référence à la cote Gallon et les usages de la profession, propose une évaluation sur la base de 35 % du chiffre d'affaires toutes taxes comprises de la moyenne des années 2013 à 2015, soit 1.859.592 €, pour proposer 650.000 €. Le premier juge a statué sur ce point spécifique en faisant référence à un droit d'entrée lié à l'activité sous concession, mais qui ne semble pas avoir été demandé par une partie quelconque. On ne pourra donc le suivre sur ce point. En dernière analyse, il est certain que le calcul par référence au chiffre d'affaires TTC pénalise la valorisation du fonds de A... dans la mesure où elle recourt à la rémunération par commission plutôt que par la différence entre l'achat et la revente. Il convient de corriger cet effet du mode de calcul, sans pour autant adopter la proposition de l'appelante. C'est pourquoi la cour considère qu'elle dispose des éléments suffisants pour fixer l'indemnité principale correspondant à la valeur du fonds de commerce de la A... à 720.000 € ;

ALORS QUE le jugement doit être motivé ; qu'en se bornant à viser les 23 ventes de garages entre 2011 et 2015 sans identifier ni préciser les termes de comparaison ainsi retenus à l'appui de son évaluation de la perte du fonds de commerce de la société Y..., la Cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

SIXIEME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir fixé à la somme totale de 16.000 euros seulement le préjudice personnel de M. X... Y..., Mme Mélanie Y... et de M. Gaëtan Y... ces derniers venant en représentation de Mme Brigitte Y... décédée en cours d'instance ;

AUX MOTIFS QUE sur l'indemnité d'éviction demandée de M. X... Y... de Mme Mélanie Y... et de M. Gaëtan Y..., il est constant que la maison d'habitation propriété de la SCI du Ruisseau et érigée sur la parcelle [...] est occupée

par M. X... Y..., Mme Mélanie Y... et M. Gaëtan Y..., ces derniers venant en représentation de leur mère décédée, et constitue le logement de la famille. L'opération d'expropriation conduit à l'éviction de ces personnes et l'autorité expropriante ne conteste pas le principe d'une indemnité d'éviction leur revenant. Les appelants estiment qu'en qualité d'occupants de bonne foi, ils auraient dû bénéficier d'un droit au relogement tel que prévu par l'article L. 314-2 du code de l'urbanisme. Ils soulignent que Toulouse Métropole a été défaillante à cet égard. Celle-ci fait observer que le droit au relogement est lié à une opération d'aménagement et non, comme en l'espèce, à la réalisation d'un équipement public, et que les dispositions des articles L. 314-1 et suivants du code de l'urbanisme sont inapplicables. Surtout, elle souligne que la maison d'habitation est implantée en zone UE du plan local d'urbanisme et qu'il s'agit donc d'un logement de fonction. Ceci est confirmé par le fait qu'aucun loyer n'est payé à la SCI du Ruisseau, peu important dès lors que les époux aient réglé les impôts locaux, situation dont la régularité fiscale est sujette à caution comme le souligne le commissaire du gouvernement, ou aient procédé à des travaux d'amélioration. Dès lors, c'est à juste titre qu'elle n'a pas procédé aux offres de relogement. La SCI du Ruisseau percevant une indemnité correspondant à la valeur de la maison, elle sera en mesure de reloger la famille Y... dans les mêmes conditions. C'est à juste titre que l'autorité expropriante s'oppose dès lors à l'indemnisation des frais de déménagement, de recherche d'un nouveau logement et d'un préjudice financier du fait de la brutalité alléguée de l'éviction sans offre de relogement. En revanche, il existe effectivement un préjudice de jouissance des consorts Y.... L'offre de Toulouse Métropole de la somme de 16.000 € correspondant à une valeur équivalente à six mois de loyer apparaît dès lors satisfaisante et la décision du premier juge sera entérinée de ce chef ;

1°- ALORS QUE la personne publique qui a pris l'initiative de la réalisation de l'une des opérations d'aménagement définies dans le livre III du code de l'urbanisme, ou qui bénéficie d'une expropriation, est tenue envers les occupants des immeubles intéressés à une obligation de relogement ; qu'en énonçant que le droit au relogement serait lié à une opération d'aménagement et non, comme en l'espèce, à la réalisation d'un équipement public et que les dispositions des articles L. 314-1 et suivants du code de l'urbanisme seraient inapplicables, quand l'immeuble occupé par les consorts Y... ayant fait l'objet d'une expropriation, ces derniers devaient bénéficier du droit au relogement, la Cour d'appel a violé les articles L 314-1 et L 314-2 du code de l'urbanisme ;

2°- ALORS QUE de surcroît, les actions ou opérations d'aménagement ont pour objet de mettre en oeuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels ; que dès lors la réalisation dans le cas d'espèce d'un Parc des expositions et d'équipements publics constitue une opération d'aménagement relevant des dispositions de l'article L 314-1 du code de l'urbanisme ; qu'en décidant le contraire, la Cour d'appel a violé les articles L 314-1 et L 300-1 du code de l'urbanisme ;

3°- ALORS QUE les occupants qui bénéficient aux termes de l'article L 314-1 du code de l'urbanisme d'un droit au relogement comprennent les occupants au sens de l'article L 521-1 du code de la construction et de l'habitation et partant notamment les occupants de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant leur habitation principale ; qu'ainsi les consorts Y..., occupants de bonne foi d'une local à usage d'habitation constituant leur habitation principale, avaient droit au relogement quand bien même la maison expropriée constituerait un logement de fonction et aucun loyer ne serait payé ; qu'en décidant le contraire, la Cour d'appel a violé l'article L 314-1 du code de l'urbanisme ;

4°- ALORS QU'en énonçant que le fait qu'aucun loyer n'est payé à la SCI du Ruisseau, constituerait une situation dont la régularité fiscale serait « sujette à caution », la Cour d'appel a statué par un motif dubitatif en violation de l'article 455 du code de procédure civile ;

5°- ALORS QUE les indemnités allouées couvrent l'intégralité du préjudice direct matériel et certain causé par l'expropriation ; qu'en refusant - sous couvert de la possibilité pour la SCI du Ruisseau qui reçoit une indemnité correspondant à la valeur de la maison de reloger la famille Y... dans les mêmes conditions - de réparer le préjudice résultant pour les consorts Y... des frais de déménagement et des frais de recherche d'un nouveau logement, la Cour d'appel a violé l'article L 321-1 du code de l'expropriation.

ECLI:FR:CCASS:2018:C301143

Analyse

Décision attaquée : Cour d'appel de Toulouse , du 29 août 2017

