



EXPROPRIATION

La détermination d'une servitude ne relève pas de la compétence du juge de l'expropriation

Cour de cassation, 3^e, 29 mars 2018, n° 17-11.507 (n° 324 F-D)

Mots-clés : EXPROPRIATION * Indemnité * Servitude * Juge de l'expropriation * Compétence

La solution : Viole les articles L. 321-1 et R. 322-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique la cour d'appel qui, pour rejeter la demande d'indemnité au titre de la perte de jouissance et d'usage d'un garage, retient que ce garage restant propriété des consorts X... donne immédiatement sur la parcelle expropriée, que le procès-verbal de transport sur les lieux ne comporte aucun engagement de création d'une servitude, que la détermination d'une servitude ne relève pas de la compétence du juge de l'expropriation et que l'indemnité de remploi comprend les frais de tous ordres exposés pour acquérir des biens de même nature, alors que le préjudice allégué tenait à l'enclavement résultant directement de l'acquisition des parcelles par la commune et n'était pas couvert par l'indemnité de remploi.

Observations : L'ordonnance d'expropriation permet d'opérer un transfert forcé de la propriété d'un bien au profit du bénéficiaire d'une déclaration d'utilité publique. En application de l'article L. 222-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, cette ordonnance éteint, par elle-même et à sa date, tout droit réel ou personnel existant sur les immeubles. En revanche, aucune disposition légale ne permet de reconstituer un droit de passage. En

d'autres termes, l'expropriation transfère une propriété, éventuellement supprime des droits, mais elle n'en crée pas, tout du moins de manière forcée.

Que se passe-t-il, en cas d'expropriation partielle de son bien, lorsque l'exproprié reste propriétaire d'un bâtiment situé hors emprise et que celui-ci se trouve enclavé par l'effet de l'ordonnance d'expropriation ? C'est ce problème que la troisième chambre civile de la Cour de cassation s'attache à régler sur l'aspect indemnitaire dans l'arrêt présentement commenté.

Dans un premier temps, on fera abstraction du fait que cette décision a été rendue, non pas dans le cadre classique d'une procédure d'expropriation, mais dans celui d'un droit de délaissement exercé en application de l'article L. 230-3 du code de l'urbanisme. Cet article permet, en effet, à un propriétaire soumis à une contrainte d'urbanisme d'obliger la personne qui est à l'initiative de cette contrainte d'acquérir son bien et de lui en payer le prix. C'est le juge de l'expropriation qui ordonne alors le transfert de propriété par jugement. Ce texte prévoit en outre que le prix, y compris l'indemnité de remploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation.

Les faits de l'espèce présentaient la particularité suivante : les propriétaires à l'origine de la procédure de délaissement conservaient la propriété d'une parcelle voisine de celle pour laquelle une mise en demeure d'acquérir avait été notifiée, parcelle sur laquelle avait



été édifié un garage. Ce bâtiment, par l'effet de l'« expropriation », se trouvait enclavé. Dans un premier temps, il semble que les parties se sont entendues pour constituer amiablement une servitude de passage permettant l'accès à ce garage. Mais le procès-verbal de transport sur les lieux ne transcrivait pas formellement cet accord amiable. Dans la suite de la procédure, la commune en a, semble-t-il, contesté le principe.

C'est la raison pour laquelle, dans le cadre de la procédure d'appel, les propriétaires ont sollicité une indemnisation spécifique pour préjudice de jouissance. La cour d'appel de Toulouse les a déboutés de cette demande en considérant que l'indemnité de remploi est calculée, conformément aux dispositions de l'article R. 322-5 du code de l'expropriation, « compte tenu des frais de tous ordres normalement exposés pour acquérir des biens de même nature ».

Cette motivation est sanctionnée par la Cour de cassation, laquelle considère que « le préjudice allégué qui tenait à l'enclavement résultant directement de l'acquisition des parcelles par la commune n'était pas couvert par l'indemnité de remploi ».

On ne peut que souscrire à cette analyse qui permet de formuler deux observations :

■ L'indemnité de remploi est calculée, selon l'article R. 322-5 du code de l'expropriation, « compte tenu des frais de tous ordres normalement exposés pour l'acquisition de biens de même nature moyennant un prix égal au montant de l'indemnité principale ». Elle est destinée à permettre à l'exproprié de remplacer le bien dont il vient d'être privé. Généralement, elle couvre les frais de notaire, les frais de publication au service de la publicité foncière de vente du bien acheté en remplacement de celui qui a été exproprié, voire des frais d'agence immobilière destinés à la recherche de ce bien de remplacement.

En revanche, les autres préjudices subis par l'exproprié doivent être évalués de manière distincte, étant rappelé que l'article L. 321-3, alinéa 1^{er}, du code de l'expropriation prévoit que « le jugement distingue notamment [...] l'indemnité principale et, le cas échéant, les indemnités accessoires en précisant les bases sur lesquelles ces diverses indemnités sont allouées ». Les frais de constitution d'une servitude éventuelle ne pouvaient donc être couverts par l'indemnité de remploi.

■ En second lieu, en l'absence d'un accord trouvé par les parties et constaté par le juge de l'expropriation, celui-ci ne pouvait pas ordonner de manière forcée la constitution d'une servitude de passage. C'est ce que confirme la haute juridiction en précisant que « la détermination d'une servitude ne relève pas du juge de l'expropriation ».

On observera, à cet égard, que la commune n'aurait pas pu, d'elle-même, contraindre les propriétaires à accepter la constitution d'une servitude.

En effet, si l'article L. 322-12 du code de l'expropriation permet « à l'expropriant, en lieu et place du paiement de l'indemnité, d'offrir

au commerçant, à l'artisan ou à l'industriel évincé un local équivalent situé dans la même agglomération », cette exception au principe d'indemnisation en espèces s'interprète de manière restrictive. Elle ne peut donc être mise en œuvre qu'en cas d'accord entre l'autorité expropriante et le propriétaire (Civ. 3^e, 1^{er} juill. 2008, Juris-Data n° 2008-044697).

Dans le même esprit, une autorité expropriante ne peut pas imposer à un exproprié la réalisation de travaux de rétablissement d'une clôture en cas d'emprise partielle. Dans ce cas, la personne publique doit l'indemniser en espèces (Civ. 3^e, 21 janv. 2016, n° 14-26.477, AJDI 2016. 210 ; *ibid.* 2017. 94, étude S. Gilbert).

On s'étonnera toutefois que, dans cette affaire, le propriétaire n'ait pas fait usage de son droit de requérir l'emprise totale de son terrain, comme le permet l'antépénultième alinéa de l'article L. 230-3 du code de l'urbanisme. En effet, la perte d'accès à son garage, dès lors qu'il y avait enclavement, rendait normalement ce dernier inutilisable. On s'étonnera également que le propriétaire ait préféré demander une indemnité pour perte de jouissance plutôt qu'une indemnité dite de « dépréciation du surplus » qui est fréquemment allouée en cas d'emprise partielle (Civ. 3^e, 29 sept. 2015, n° 14-10.923, AJDI 2016. 101, étude S. Gilbert ; RDI 2015. 577, obs. R. Hostiou). Cette indemnité s'applique tout particulièrement en cas d'enclavement (Civ. 3^e, 2 déc. 1987, n° 86-70.182).

C'est cette approche spécifique qui a peut-être troublé la cour d'appel de Toulouse laquelle a peut-être considéré que les propriétaires étaient, en fait sinon en droit, à l'origine de ce préjudice d'enclavement puisqu'ils avaient eux-mêmes pris l'initiative d'un délaissement partiel. Pour autant, sa décision méconnaissait l'article R. 322-5 du code de l'expropriation. C'est donc de manière tout à fait logique que la Cour de cassation a cassé son arrêt.

Conseil pratique

En cas d'emprise partielle, le propriétaire exproprié ne doit pas oublier qu'il peut éventuellement faire une réquisition d'emprise totale si le surplus de propriété n'est pas utilisable dans des conditions normales, voire solliciter une indemnité de dépréciation du surplus si les biens restés en sa propriété perdent de la valeur par effet de l'expropriation.