



**AVIS DE Mme VASSALO,
PREMIÈRE AVOCATE GÉNÉRALE**

**Assistée de Caroline Lallemand de Driesen
Attachée de justice**

Arrêt n° 349 du 10 juillet 2025 (FS-B) – Troisième chambre civile

Pourvoi n° 24-10.402

Décision attaquée : Cour d'appel de Bordeaux du 16 novembre 2023

La société La Fabrique de Bordeaux Métropole

C/

Mme [H] [W]

Audience du 27 mai 2025 FS 1

Expropriation - art. R. 311-26 du code de l'expropriation - communication des pièces - RPVA - expulsion

1 - Il est renvoyé pour l'exposé des faits et de la procédure aux écritures du conseiller rapporteur, il sera seulement précisé que vous avez déjà eu à connaître de cette affaire dans un arrêt du **8 juin 2023 n° 22-13.855** qui vous a permis de statuer sur le "porter à connaissance" et d'affirmer que "*pour apprécier la condition de constructibilité de la zone où est située la parcelle expropriée et la qualifier de terrain à bâtir, le juge de l'expropriation ne peut se fonder sur un projet de révision du plan de prévention des risques porté à la connaissance de la commune ou du groupement compétent par les services de l'Etat, mais non approuvé ni annexé au plan local d'urbanisme.*"

Vous avez cassé l'arrêt de la cour d'appel de Bordeaux du 27 janvier 2022 qui avait tenu compte du déclassement de zone rouge en zone verte et fixé l'indemnité totale à la somme de 966 468 euros.

La société publique locale la Fabrique de Bordeaux Métropole, bénéficiaire de l'expropriation concernant le bien appartenant à Mme [W], l'a assignée en expulsion.

Par jugement du 8 juillet 2021, le juge de l'expropriation de Bordeaux a rejeté les demandes de la société publique locale la Fabrique de Bordeaux Métropole (la Fabrique) au motif qu'aucune offre de relogement n'avait été faite à l'expropriée avant le 27 novembre 2020, alors que le jugement fixant les indemnités de dépossession avait été rendu le 13 février 2020 et que la renonciation à son droit au relogement n'était ni claire, ni non équivoque.

Sur appel de la Fabrique, la cour d'appel de Bordeaux, par arrêt du 16 novembre 2023, a déclaré recevable le mémoire de l'expropriée et confirmé le jugement entrepris.

C'est l'arrêt attaqué.

2 - le pourvoi développe 2 moyens

La Fabrique fait grief à l'arrêt d'avoir déclaré **recevable le mémoire** déposé le 14 septembre 2023 par l'expropriée, alors selon le moyen :

1^{er} moyen :

qu'en retenant, pour déclarer recevable le mémoire déposé le 14 septembre 2023 par Mme [W], que le délai imparti à l'intimé pour conclure ne courait qu'à compter de la notification par le greffe du mémoire de l'appelant et non de la notification des conclusions de l'appelant par RPVA à l'avocat constitué par l'intimé, la cour d'appel aurait violé les articles R. 311-26 et R. 311-27 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

2^e moyen

Il est fait grief à l'arrêt d'avoir confirmé le jugement en ce qu'il a **rejeté la demande d'expulsion** de la Fabrique, alors que :

1) *en se fondant sur la circonstance que l'indemnité de dépossession n'avait pas encore été définitivement fixée et que le versement, le 7 janvier 2021, des sommes arrêtées par le premier juge ne pouvait être considéré comme réalisé en exécution d'une décision définitive, la cour, qui a ajouté à la loi une condition, qu'elle ne prévoit pas, tenant au **caractère définitif de la décision en exécution de laquelle l'indemnité d'expropriation a été versée à l'exproprié, la cour d'appel aurait violé les articles L. 231-1, L. 331-3 et R. 231-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;***

2) *en s'abstenant de répondre aux conclusions d'appel de la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole soutenant que Mme [W] se maintenait illégalement dans les lieux depuis le 1^{er} avril 2021 dès lors qu'elle avait perçu une indemnité d'un montant total de près de 938 000 euros en application des décisions rendues par le juge de*

*l'expropriation dépassant largement le montant devant normalement lui revenir puisque la Cour de cassation avait considéré que la moitié du terrain exproprié devait finalement être évalué comme inconstructible (conclusions, p. 13 et p. 17), **la cour d'appel aurait méconnu les exigences résultant de l'article 455 du code de procédure civile***

*3) qu'en se fondant, pour débouter la société La Fabrique de Bordeaux Métropole de sa demande d'expulsion de Mme [W] et considérer que les conditions légales de l'expulsion de l'exproprié n'étaient pas réunies, sur la circonstance qu'aucune des propositions de relogement adressées en temps utile n'avait été acceptée ou validée par Mme [W], sans répondre aux conclusions d'appel de la Fabrique de Bordeaux Métropole faisant valoir que Mme [W] avait renoncé à son droit au relogement, compte tenu notamment de la perception par elle d'une indemnité d'expropriation fixée en valeur libre, sans l'abatement qu'aurait impliqué l'exercice du droit au relogement (conclusions, p. 12-13), **la cour d'appel aurait méconnu les exigences résultant de l'article 455 du code de procédure civile ;***

*4) qu'en se fondant, pour débouter la société La Fabrique de Bordeaux Métropole de sa demande d'expulsion de Mme [W] et considérer que les conditions légales de l'expulsion de l'exproprié n'étaient pas réunies, sur la circonstance qu'aucune des propositions de relogement adressées en temps utile n'avait été acceptée ou validée par Mme [W], sans rechercher, ainsi qu'elle était invitée à le faire, si Mme [W] ne devait pas être réputée avoir accepté les six offres de relogement auxquelles elle n'avait pas répondu dans le délai de deux mois (concl. p. 14-16), **la cour d'appel aurait privé sa décision de base légale au regard des articles L. 314-7 du code de l'urbanisme et L. 231-1, L. 331-3 et R. 231-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.***

Nous souscrivons au RNSM sur la 3^e branche.

Le pourvoi pose **deux questions** : celle du point de départ imparti à l'intimé pour déposer ses conclusions (art. R. 311-26 du code de l'expropriation), la seule notification directement par le RPVA des conclusions de l'appelant peut-elle être prise en considération et celle des conditions de l'expulsion (art. L. 231-1 du code de l'expropriation).

3 - sur les modalités de notification des conclusions à l'intimé depuis l'entrée en vigueur de la représentation obligatoire

3 - 1 Au cas présent, la Fabrique a déposé un mémoire le 21 décembre 2021, notifié le 30 décembre 2021 au commissaire du gouvernement.

L'arrêt relève que le délai imparti à l'intimé par le deuxième alinéa de l'article R. 311-26 du code de l'expropriation ne court qu'à compter de la **notification par le greffe du mémoire de l'appelant et que “ la notification des conclusions de l'appelant par RPVA ne peuvent être le point de départ de ce délai”**. L'arrêt constate que le mémoire de l'appelante a été par erreur notifié au conseil de l'appelante elle-même et non à celui de l'intimé qui s'était constitué le 5 octobre 2021 et en conclut que “ **le délai prévu par le deuxième alinéa de l'article R. 311-26 du code de l'expropriation n'a pas couru à l'égard de l'intimée.**”

Le **bordereau RPVA**, émanant de Me Fonrouge, avocat de la Fabrique, à la date du 21 décembre 2021, fait état d'un envoi à [E-mail 1] d'un message mentionnant " dépôt des conclusions de l'appelant", **copie de ce message est adressé à [E-mail 2], Me Achou-Lepage étant le conseil de Mme [W].**

Peut-on considérer que la notification par RPVA sus visée peut constituer le point de départ du délai imparti à l'intimé pour déposer son mémoire ?

Mme [W] n'a déposé son mémoire que le 14 septembre 2023.

3 - 2 S'agissant de la représentation obligatoire dans les procédures d'expropriation.

Pour les instances introduites à compter du 1^{er} janvier 2020 (Décret n° 2019-1333 du 11 décembre 2019), les parties sont tenues de constituer avocat devant le juge de l'expropriation, l'Etat et ses émanations, régions, départements, communes peuvent se faire représenter par un fonctionnaire ou un agent.

Cette représentation n'est toutefois pas exactement comparable à celle fixée par le code de l'organisation judiciaire dans la mesure où le choix de l'avocat est libre sans limite territoriale devant le juge de l'expropriation (Ccass 2^e avis, 6 mai 2021 n° 21-70.004¹). En outre, les représentants de l'Etat ne peuvent pas accéder au RPVA.

L'emploi de la transmission électronique a donné lieu à un contentieux abondant, notamment sur la notion de cause étrangère au sens de l'article 930-1 du CPC et sur la transmission de documents dépassant la taille admise par le système.

Avant le 1^{er} janvier 2020, alors que la représentation n'était pas obligatoire, la 2^e chambre civile a jugé s'agissant de la déclaration d'appel : *"Si, par application de l'article R. 13-47 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique alors applicable, la saisine de la cour d'appel doit être effectuée par acte extrajudiciaire ou par déclaration faite ou adressée au greffe de la cour, la déclaration d'appel régularisée par le RPVA est également recevable."* (Ccass 2^e 10 novembre 2016 n° 14-25.631).

La 2^e chambre civile s'était fondée sur la combinaison de l'article R. 13-47 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique alors applicable, ensemble les articles 748-1, 748-3 et 748-6 du code de procédure civile et l'article 1^{er} de l'arrêté du garde des sceaux du 5 mai 2010 relatif à la communication électronique dans la procédure sans représentation obligatoire devant les cours d'appel.

Cette possibilité de former appel en matière d'expropriation par le biais du "réseau privé virtuel avocat" (RPVA), hors les cas prévus par le code de l'expropriation (courriers déposés au greffe ou lettre recommandée) ne concernait que la **seule déclaration d'appel**.

¹Les règles de la postulation prévues aux articles 5 et 5-1 de la loi n° 71-1130 du 31 décembre 1971 ne s'appliquent pas aux parties devant la juridiction du juge de l'expropriation.

En revanche, devant les cours d'appel, ces règles s'appliquent aux parties, y compris lorsqu'ils choisissent d'être représentés par un avocat, à l'Etat, aux régions, aux départements, aux communes et à leurs établissements publics.

Alors que la représentation n'était pas encore obligatoire, **la 2^e chambre civile a réitéré cette position et a jugé le 19 octobre 2017** n° 16-24.234, écartant les stipulations d'un protocole conventionnel passé avec le barreau :

“ Il résulte des articles 748-1, 748-3 et 748-6 du code de procédure civile et 1^{er} de l'arrêté du garde des sceaux du 5 mai 2010 relatif à la communication électronique dans la procédure sans représentation obligatoire devant les cours d'appel qu'en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique, la déclaration d'appel et les pièces qui lui sont associées peuvent être valablement adressées au greffe de la chambre de l'expropriation par la voie électronique par le biais du "réseau privé virtuel avocat" (RPVA) dans les conditions techniques fixées par cet arrêté. La régularité de la transmission par la voie électronique d'une telle déclaration d'appel s'apprécie au regard de ces seules dispositions.

Doit en conséquence être censuré l'arrêt d'une cour d'appel qui, pour déclarer irrecevable l'appel d'un jugement rendu en matière d'expropriation, retient que le message électronique envoyant au greffe la déclaration d'appel a été refusé par le greffe faute d'être conforme à un protocole mis en place avec le barreau de Nantes et que l'expéditeur, immédiatement informé de ce refus, n'a adressé sa déclaration d'appel par lettre recommandée qu'après l'expiration du délai pour former appel.”

En revanche, **la 3^e chambre civile a jugé s'agissant des conclusions d'appel (Cass 3^e 23 septembre 2020 n° 19-16.092)**, toujours sous l'empire des procédures sans représentation obligatoire qu' **“en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique, les conclusions des parties ne peuvent pas être valablement adressées au greffe de la cour d'appel par la voie électronique.**

En conséquence, une cour d'appel, qui prononce la caducité de la déclaration d'appel après avoir retenu que les conclusions et les pièces n'ont pas été déposées au greffe dans le délai imparti par la loi, n'a pas à rechercher si cette irrégularité a causé un grief à l'intimé.”

Il semblerait que la Cour ne soit pas prononcée au regard, d'une part, des dispositions résultant de l'obligation de représentation obligatoire dans les procédures d'expropriation, d'autre part, de l'arrêté du 20 mai 2020 relatif à la communication par voie électronique en matière civile devant les cours d'appel.

C'est le sens de l'article 16 du CPC adressé aux parties.

3 - 3 L'article R. 311-26 et les dispositions nouvelles

La procédure d'expropriation qui demeure spécifique se voit progressivement alignée sur le droit commun, ainsi ses délais sont à présent ceux du CPC.

S'agissant de l'article **R. 311-26 du code de l'expropriation**, il dispose dans ses deux premiers alinéas :

“ A peine de caducité de la déclaration d'appel, relevée d'office, l'appelant dépose ou adresse au greffe de la cour ses conclusions et les documents qu'il entend produire dans un délai de trois mois à compter de la déclaration d'appel.

A peine d'irrecevabilité, relevée d'office, l'intimé dépose ou adresse au greffe de la cour ses conclusions et les documents qu'il entend produire dans un délai de trois mois à compter de la notification des conclusions de l'appelant. Le cas échéant, il forme appel incident dans le même délai et sous la même sanction. (...)

La notification des écritures de chaque partie incombe au greffe, dans ses deux derniers alinéa, l'article R. 311-26 dispose :

“Les conclusions et les documents sont produits en autant d'exemplaires qu'il y a de parties, plus un.

Le greffe notifie à chaque intéressé et au commissaire du Gouvernement, dès leur réception, une copie des pièces qui lui sont transmises.”

Ce texte, issu du décret n° 2017-891 du 6 mai 2017, ne prend pas en compte la modification apportée par le décret n° 2019-1333 qui rend la représentation des parties obligatoire (art. R. 311-27).

L'inadaptation de ce texte à la procédure suivie devant les juridictions civiles a été relevée en particulier lors des propositions de réforme en matière civile figurant dans les rapports annuels de la Cour. Ainsi, la 3^e chambre a pris l'initiative, dans son arrêt du 25 janvier 2018 n° 16-25.138, de prendre en considération, alors que le texte ne le prévoit pas, les mémoires déposés après dépôt d'un rapport d'expertise. Il avait été proposé de modifier le texte aux fins d'admettre la recevabilité de conclusions complémentaires.

Vous avez, par ailleurs, écarté l'application de l'article R. 311-26 aux conclusions déposées devant la cour d'appel de renvoi (**Ccass 3^e 6 avril 2022 n° 21-12.893**)

Plus récemment, dans un arrêt du **16 janvier 2025 (n° 23-20.930 et suivants)**, la 3^e chambre a assoupli l'exigence de communication simultanée des conclusions et des pièces et dans sa décision de revirement, a jugé, au visa de l'article 6 §1 de la CEDH et R 311-26 du code de l'expropriation, que *la caducité de la déclaration d'appel n'est encourue que lorsque l'appelant n'a pas conclu dans le délai prévu par l'article R. 311-26 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le défaut de communication des pièces dans ce délai n'étant sanctionné que par leur irrecevabilité lorsque le juge estime qu'elles n'ont pas été communiquées en temps utile.*

Il ne fait plus de doute que cet article devrait faire l'objet de modifications réglementaires.

Pour l'heure, les interprétations données par la Cour de l'article R. 311-26 du code de l'expropriation ont toujours été favorables au requérant, or, si vous reteniez que la notification faite par RPVA en copie au conseil de Mme [W] fait partir le délai pour déposer son mémoire et les pièces qui l'accompagnent, elle lui serait défavorable.

Alors que la représentation n'était pas obligatoire, vous n'avez pas tenu compte d'une transmission par RPVA et jugé que les conclusions des parties ne peuvent valablement

être adressées au greffe de la cour d'appel par voie électronique (Ccass 3^e 23 septembre 2020 n° 19-16.092 ² ; 10 novembre 2016 n° 15-25.431) :

“Si aucune disposition du code de l'expropriation n'exclut, devant la cour d'appel, la faculté pour les parties d'effectuer par voie électronique l'envoi, la remise et la notification des actes de procédure, instituée par l'article 748-1 du code de procédure civile, cette faculté est subordonnée, en application de l'article 748-6 du même code, à l'emploi de procédés techniques garantissant, dans des conditions fixées par arrêté du garde des Sceaux, la fiabilité de l'identification des parties, l'intégrité des documents, ainsi que la confidentialité et la conservation des échanges, et permettant la date certaine des transmissions.

*Les dispositions liminaires, claires et intelligibles, de l'article 1er de l'arrêté du garde des Sceaux du 5 mai 2010, relatif à la communication électronique dans la procédure sans représentation obligatoire devant les cours d'appel, ne fixent une telle garantie **que pour l'envoi par un auxiliaire de justice de la déclaration d'appel, de l'acte de constitution et des pièces qui leur sont associées, à l'exclusion des écritures des parties.***”

L'arrêté du 20 mai 2020 relatif à la communication par voie électronique devant les cours d'appel qui abroge celui du 5 mai 2010, renvoie dans son article 2, s'agissant des documents pouvant être transmis, à l'article **748-1 du CPC** qui dispose :

*“ Les envois, remises et notifications des **actes de procédure**, des pièces, avis, avertissements ou convocations, des rapports, des procès-verbaux ainsi que des copies et expéditions revêtues de la formule exécutoire des décisions juridictionnelles peuvent être effectués par voie électronique dans les conditions et selon les modalités fixées par le présent titre, **sans préjudice des dispositions spéciales imposant l'usage de ce mode de communication.***”

Peut-on considérer que l'article R. 311-26 en énonçant que *“Le greffe notifie à chaque intéressé et au commissaire du Gouvernement, dès leur réception, une copie des pièces qui lui sont transmises”* peut recevoir application et écarter la transmission faite à l'avocat de l'intimée par RPVA ?

Si nous admettons que le point de départ du délai donné à l'intimé pour déposer ses conclusions part de la notification faite par RPVA, sous quelle forme cette notification doit-elle intervenir, une simple mention en copie d'un adressage principal au greffe est-elle suffisante ou bien est-il nécessaire que le conseil soit le destinataire principal de l'envoi ?

L'article 748-1 du CPC susvisé figure dans un livre 1^{er} relatif aux dispositions communes à toutes les juridictions, ces dispositions concernent donc toutes les juridictions y compris celles statuant en matière d'expropriation.

². Cette restriction est conforme aux exigences du procès équitable dès lors que, répondant à l'objectif de sécurisation de l'usage de la communication électronique, elle est dénuée d'ambiguïté pour un professionnel avisé comme un auxiliaire de justice lorsqu'il recourt à la communication électronique et ne le prive pas de la possibilité d'adresser au greffe les mémoires prévus par l'article R. 311-26 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique dans les conditions fixées par ce texte.

L'article R. 311-26 du code de l'expropriation vise particulièrement les écritures transmises par voie papier traditionnelle, **il ne nous semble pas opportun de privilégier une lecture restrictive de cet article, alors que la représentation est devenue obligatoire et que l'article 748-1 du CPC étend à l'ensemble des juridictions la communication par voie électronique.** Une telle exigence pourrait éventuellement être qualifiée de *formalisme excessif* par la CEDH.

En outre, si l'article R. 311-26 attache des sanctions (irrecevabilité) au non-respect des délais impartis à l'intimé pour déposer ses conclusions et documents, son dernier aliéna ne prévoit aucune sanction pour les notifications effectuées par le greffe.

Reste à savoir si une notification par simple copie du message adressé au greffe à titre principal est suffisante.

Nous vous proposons, dans la perspective d'un alignement de la procédure d'appel en matière d'expropriation sur le droit commun, s'assouplir votre lecture de cet article avec cette précision qu'au cas présent, elle porterait préjudice à l'intimé.

4 - Sur les conditions de l'expulsion

L'article **L. 231-1** du code de l'expropriation qui figure dans un titre *prise de possession* et dans un chapitre *dispositions générales*, dispose :

“ Dans le délai d'un mois, soit du paiement de l'indemnité ou, en cas d'obstacle au paiement, de sa consignation, soit de l'acceptation ou de la validation de l'offre d'un local de remplacement, les détenteurs sont tenus de quitter les lieux. Passé ce délai qui ne peut, en aucun cas, être modifié, même par autorité de justice, il peut être procédé à l'expulsion des occupants.”

Dans le mois qui suit le paiement de l'indemnité ou sa consignation ou la validation d'un local de remplacement, l'exproprié est tenu de libérer les lieux. L'obligation de quitter les lieux peut résulter soit du paiement soit de la validation d'un local de remplacement. Le caractère définitif du montant de l'indemnité n'est pas évoqué.

La possibilité pour l'autorité expropriante d'offrir un **“local de remplacement”** concerne principalement les activités commerciales et constitue un paiement en nature (article L. 322-12 al. 2 du code de l'expropriation). L'article L. 231-1 vise donc deux modalités de paiement, en argent ou en nature.

Vous avez jugé que la **prise de possession anticipée par l'expropriant** *“un mois après le paiement ou la consignation de l'indemnité fixée en première instance, y compris en cas d'appel, est justifiée par l'impératif d'intérêt général de mener à terme dans un délai raisonnable les procédures d'expropriation pour cause d'utilité publique”* (Cass 3^e 4 octobre 2018 n° 17-23.719).

Nous renvoyons s'agissant des décisions du Conseil constitutionnel sur les articles L. 15-1 et L.15-2 anciens du code de l'expropriation au rapport.

L'article L. 231-1 susvisé doit être lu de manière combinée avec l'article L. 314-1 du code de l'urbanisme sur la protection des occupants et avec la jurisprudence applicable en la matière.

La loi du 18 juillet 1985 a institué un régime de protection des occupants de portée générale et contraignante à l'égard des personnes publiques. La protection des occupants s'est traduite, principalement, par l'institution d'un « droit au relogement » à la charge de la personne publique.

Par arrêt du 12 septembre 2012 (pourvoi n° 11-18.073), **la troisième chambre civile de la Cour de cassation a jugé que "l'obligation de reloger [...] relève de l'ordre public social ».**

Ainsi, lorsque le bien est l'habitation principale de la personne expropriée, le paiement de l'indemnité ne suffit pas. Encore faut-il que des offres de relogement soient faites³.

Contrairement à ce qu'affirme la société SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole (p. 10), **les conditions tenant au paiement d'une part, et aux offres de relogement d'autre part, ne sont pas alternatives. Ce qui est alternatif, c'est la forme du paiement**, celui-ci pouvant prendre soit la forme d'une indemnité pécuniaire, soit la forme d'un paiement en nature par le remplacement du bien. A cette obligation de paiement s'ajoute, lorsque le bien est la résidence principale de l'intéressé ce qui est le cas en l'espèce, une obligation d'offres de relogement.

S'agissant des textes applicables, l'article R. 423-9 du code de l'expropriation dispose pour sa part :

" Il ne peut être offert un local de relogement à un propriétaire exproprié qui occupe tout ou partie de son immeuble que si cette offre a été acceptée par ce propriétaire avant la fixation des indemnités d'expropriation, afin de permettre au juge et, le cas échéant, à la cour d'appel, de tenir compte de ce relogement lors de la fixation des indemnités d'expropriation."

Les articles **L. 314-1 et L. 314-2 du code de l'urbanisme** disposent :

" La personne publique qui a pris l'initiative de la réalisation de l'une des opérations d'aménagement définies dans le présent livre ou qui bénéficie d'une expropriation est tenue, envers les occupants des immeubles intéressés, aux obligations prévues ci-après.

Les occupants, au sens du présent chapitre, comprennent les occupants au sens de l'article L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation, ainsi que les preneurs de baux professionnels, commerciaux et ruraux."

" Si les travaux nécessitent l'éviction définitive des occupants, ceux-ci bénéficient des dispositions applicables en matière d'expropriation. Toutefois, tous les occupants de locaux à usage d'habitation, professionnel ou mixte ont droit au relogement dans les conditions suivantes : il doit être fait à chacun d'eux au moins deux propositions portant

³ Voir par exemple Cour d'appel de Versailles - ch. 4 de l'expropriation - 19 mai 2020 - n° 19/06159;

sur des locaux satisfaisant à la fois aux normes d'habitabilité définies par application du troisième alinéa de l'article L. 322-1 du code de la construction et de l'habitation et aux conditions prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 ; ils bénéficient, en outre, des droits de priorité et de préférence prévus aux articles L. 423-1 à L. 423-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, même dans le cas où ils ne sont pas propriétaires. Ils bénéficient également, à leur demande, d'un droit de priorité pour l'attribution ou l'acquisition d'un local dans les immeubles compris dans l'opération ou de parts ou actions d'une société immobilière donnant vocation à l'attribution, en propriété ou en jouissance, d'un tel local.(...)"

Les occupants auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article L. 314-2 du code de l'urbanisme bénéficient donc :

- **d'un droit au relogement**, l'expropriant étant tenu de faire à chacun d'eux deux propositions ; l'offre de relogement doit être notifiée au moins six mois à l'avance et, à défaut de réponse dans un délai de deux mois, l'occupant est réputé avoir accepté l'offre ;
- d'un **droit de priorité** pour l'attribution d'un logement HLM lorsque leurs ressources n'excèdent pas un niveau déterminé et pour l'attribution ou l'acquisition d'un local dans les immeubles compris dans l'opération ou de parts ou actions d'une société immobilière donnant vocation à l'attribution, en propriété ou en jouissance, d'un tel local ;
- d'un **droit de préférence** pour l'octroi de prêts spéciaux au titre de l'aide à la construction lorsque leurs ressources n'excèdent pas les plafonds fixés pour cette aide.

Le droit au relogement est reconnu de manière large puisqu'il peut s'agir, en application de l'article L. 521-1 du CCH, du titulaire d'un droit réel, d'un locataire, d'un sous-locataire ou même d'un occupant de bonne foi, y compris lorsqu'il s'agit d'un occupant étranger dépourvu de titre de séjour⁴.

L'article **L. 314-7 du code de l'urbanisme** dispose, dans son 1^{er} alinéa :

" Toute offre de relogement, définitive ou provisoire, doit être notifiée au moins six mois à l'avance. L'occupant doit faire connaître son acceptation ou son refus dans un délai de deux mois, faute de quoi il est réputé avoir accepté l'offre.(...)"

Si ce délai de deux mois peut varier, la loi tire toujours des conséquences de ce silence. Ainsi, dans le cadre d'une procédure de prise de possession anticipée, l'article L. 523-4 du code de l'expropriation dispose que *"par dérogation à l'article L. 314-7 du code de l'urbanisme, le délai dans lequel l'occupant doit faire connaître son acceptation ou son refus de l'offre de relogement qui lui est due en application de l'article L. 423-2 du présent code est d'un mois, faute de quoi il est réputé l'avoir acceptée"*.

A ces délais s'ajoute un délai d'antériorité prévu à l'article R. 423-9 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : *"il ne peut être offert un local de relogement à un propriétaire exproprié qui occupe tout ou partie de son immeuble que*

⁴ Voir le commentaire officiel de la décision Cons. const., 5 octobre 2016, QPC n° 2016-581, ainsi que 3^e civ., 4 novembre 2009, pourvoi n°08-17.381 et 3^e civ., 12 septembre 2012, pourvoi n°11-18.073;

si cette offre a été acceptée par ce propriétaire avant la fixation des indemnités d'expropriation, afin de permettre au juge et, le cas échéant, à la cour d'appel, de tenir compte de ce relogement lors de la fixation des indemnités d'expropriation".

En cas de méconnaissance du délai d'antériorité ou du délai de six mois, une régularisation est-elle possible ?

La recherche de jurisprudence sur le moteur Jurinet ainsi que sur les moteurs juridiques⁵ ne nous a pas permis de faire ressortir de décision de la Cour de cassation envisageant une régularisation du formalisme prévu à l'article R. 423-9 précité ni de celui de l'article L. 314-7 du code de l'urbanisme.

Le délai d'antériorité permet au juge de calculer l'indemnité de dépossession. Saisie d'une **demande d'avis sur le calcul de l'indemnité** de dépossession, la Cour de cassation a notamment considéré, par **avis du 16 novembre 2023 (n° 23-70.011)**, que *"le propriétaire-occupant, qui accepte d'être relogé, bénéficie d'une réparation en nature d'une partie du préjudice résultant de l'expropriation, devant être prise en compte lors de la fixation des indemnités, en application de l'article R. 423-9 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique"*.

A priori, tant que le droit au relogement n'est pas purgé, le juge ne semble pas pouvoir procéder au calcul de l'indemnité. Cet argument serait de nature à faire obstacle à la régularisation.

Cependant, vous avez récemment été saisi d'un pourvoi faisant valoir que l'article R. 423-9 du code de l'expropriation impose au juge de prendre en considération l'exercice éventuel du droit au relogement et qu'en conséquence, **lorsque l'exproprié bénéficie d'un droit au relogement qui n'est pas purgé au moment où il statue, le juge doit fixer l'indemnité de façon alternative**. Vous avez condamné le raisonnement de la Cour d'appel qui avait fixé l'indemnité uniquement en valeur libre d'occupation, alors qu'elle n'avait pas constaté une renonciation claire et non équivoque de l'exproprié à bénéficier de son droit à être relogé, emportant violation de l'article R. 423-9 précité (**3^e civ., 16 mars 2022, pourvoi n° 21-10.032**).

Le juge pouvant fixer une indemnité de façon alternative, les obstacles à la régularisation semblent ainsi levés.

En cas de violation de l'article R. 423-9 précité, **la régularisation par la production d'offres avant l'introduction de l'instance en expulsion, comme c'est le cas en l'espèce⁶, nous semble donc devoir être admise**. La solution contraire entraverait excessivement l'action de l'autorité expropriante. Contrairement à ce que soutient Madame [W] (p. 18), la circonstance tenant à la tardiveté des offres ne saurait suffire à faire obstacle au prononcé de l'expulsion. Il en est de même pour le délai de six mois de l'article L. 314-7 du code de l'urbanisme. **Encore faut-il cependant que l'indemnité ait bien été payée.**

⁵ Cette recherche a été effectuée sur les moteurs Dalloz, Lexis nexis, Lamyline et Lextenso;

⁶ Les offres de relogement ont été faites, à la lecture de l'arrêt attaqué, les 27 novembre 2020 et 5 février 2021, soit avant l'assignation datée du 19 avril 2021 ayant introduit la présente instance;

En application de l'article L. 222-1 du code de l'expropriation, si l'ordonnance d'expropriation envoie l'expropriant en possession du bien, ce n'est qu'à la condition soit du paiement de l'indemnité soit d'un paiement en nature consistant à remplacer le bien exproprié par un bien équivalent.

L'exproprié conserve la jouissance du bien tant que l'indemnité ne lui a pas été versée ou consignée. Une prise de possession anticipée avant ce versement serait entachée d'irrégularité (voir par exemple 3^e civ., 28 janvier 2021, pourvoi n° 19-21.089 : *"la prise de possession intervenue sans fixation ni paiement préalable de l'indemnité d'expropriation constitue une emprise irrégulière qui ouvre droit à indemnisation au profit des titulaires de droits réels immobiliers sur le bien exproprié dont l'expropriant connaissait l'existence"*).

Dès que le paiement, la consignation ou la validation d'un local de remplacement (à ne pas confondre avec un local de relogement) est intervenue, l'exproprié est tenu de libérer les lieux, même s'il a interjeté appel du jugement. Son expulsion est possible à l'expiration du délai d'un mois (Cass 3^e 5 juillet 2006 n° 04-70.196).

Dès lors que l'immeuble exproprié est occupé, la personne publique qui bénéficie d'une expropriation est tenue à une obligation de relogement envers les occupants de bonne foi des locaux constituant leur résidence principale (Cass 3^e 20 décembre 2018 n° 17-26.919).

Sur le fondement du code de l'urbanisme, vous avez jugé que :

"Les expropriés qui bénéficient d'un droit au relogement en application des dispositions de l'article L. 314-2 du code de l'urbanisme, doivent recevoir deux propositions de relogement de la part de l'expropriant portant sur des locaux satisfaisant aux normes visées à cet article, avant la fixation définitive des indemnités d'occupation."

En l'absence de telles propositions, une cour d'appel, qui ne caractérise pas une renonciation claire et non équivoque des expropriés à leur droit au relogement, ne peut faire droit à la demande d'expulsion des expropriés au seul motif que le débat sur l'indemnité d'expropriation s'est clos sans qu'aucune des parties n'ait évoqué le problème du relogement". (Cass 3^e 27 février 2013 n° 12-11.995).

Sur l'articulation entre les différents droits reconnus à l'occupant, la Cour de cassation a jugé que lorsque l'indemnité d'expropriation a été consignée et que plusieurs propositions de relogement ont été faites à l'occupant qui les a refusées, ses droits de priorité et de préférence ne peuvent pas faire obstacle à son départ des lieux (3^e civ., 26 mai 1993, pourvoi n° 91-70.345).

Enfin, en application de l'article R 231-1 du code de l'expropriation, le concours de la force publique suppose une décision ordonnant l'expulsion, l'ordonnance d'expropriation ne constituant pas un titre juridique permettant à son bénéficiaire de la solliciter⁷.

⁷ La question avait pu se poser à la suite d'un arrêt du Conseil d'Etat, 18 mai 1990, Ville de Nice c/ M. Ferrari n'ayant pas suivi les conclusions du maître des requêtes Marc Fornacciari, voir les conclusions de ce dernier ainsi que le commentaire de Pierre Bon, "L'ordonnance d'expropriation vaut-elle jugement d'expulsion des occupants se maintenant dans les lieux ?", RFDA 1991, n°2, p.276 ;

Au cas présent, la cour d'appel constate que trois propositions de relogement ont été faites à l'intimée le 27 novembre 2020, ainsi que trois autres propositions le 5 février 2021, soit ultérieurement au jugement de première instance daté du 13 février 2020 qui a fixé les indemnités d'expropriation, mais avant l'audience devant la Cour d'appel fixée au 8 décembre 2021, le prononcé de l'indemnité de dépossession étant intervenu par arrêt du 27 janvier 2022.

La cour d'appel constate qu'aucune de ces propositions n'a été acceptée par l'intimée.

Elle constate que le montant de la réparation reste à déterminer par la cour d'appel de renvoi de sorte que l'indemnité n'étant pas définitivement fixée, l'expropriant ne justifie pas que les conditions légales de l'expulsion sont réunies.

Il est constant que la Fabrique a versé à Mme [W] la somme, fixée par le premier juge, de 642 510 euros au titre de l'indemnité principale et 65 251 euros au titre de l'indemnité de emploi.

En retenant, pour écarter le prononcé de l'expulsion, que la somme versée le 7 janvier 2021 devant notaire ne pouvait être considérée en exécution d'une décision définitive, la cour d'appel a méconnu l'article R. 311-25 du code de l'expropriation qui dispose que l'appel du jugement fixant les indemnités n'est pas suspensif (2M 1B). La cour d'appel a, par ailleurs, méconnu l'article L. 314-7 du code de l'urbanisme en ne recherchant pas, comme il lui était demandé, quelles conséquences devaient être tirées de l'absence de réponse de Mme [W] aux six offres de relogement proposées (2M 4B)

Avis de cassation.