



RAPPORT DE Mme RAT, CONSEILLÈRE RÉFÉRENDAIRE

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]

1 - Rappel des faits et de la procédure

Par un arrêté préfectoral du 10 mai 2017, la réalisation de la ZAC « [Localité 3] » sur les communes de [Localité 1] et de [Localité 2] a été déclarée d'utilité publique.

Par arrêté du 11 avril 2018, les parcelles nécessaires à la réalisation de cette ZAC, comprenant une parcelle appartenant à Mme [W], ont été déclarées cessibles au profit de la société publique locale La Fabrique de Bordeaux métropole (la SPL).

Par une ordonnance d'expropriation du 3 mai 2018, le juge de l'expropriation du département de la Gironde a prononcé le transfert de propriété.

Par jugement du 13 février 2020, le juge de l'expropriation a fixé les indemnités revenant à Mme [W] aux sommes de 642 510 euros au titre de l'indemnité principale et de 65 251 euros au titre de l'indemnité de remploi, en valeur libre d'occupation.

Le 7 janvier 2021, la SPL a payé à Mme [W] la somme de 707 671 euros en exécution du jugement du juge de l'expropriation.

Par un arrêt du 27 janvier 2022, la cour d'appel de Bordeaux a fixé les indemnités revenant à Mme [W] pour l'expropriation de sa parcelle à la somme totale de 966 468 euros, dont 850 425 euros à titre d'indemnité principale et 86 043 euros à titre d'indemnité de emploi.

Sur le pourvoi formé par la SPL, la Cour de cassation a, par un arrêt rendu le 8 juin 2023, cassé et annulé en toutes ses dispositions l'arrêt rendu par la Cour d'appel de Bordeaux au motif que l'évaluation des indemnités avait été effectuée en qualifiant une partie de la parcelle expropriée de terrain à bâtir alors que la parcelle expropriée était classée en zone inconstructible.

L'affaire a été renvoyée devant la cour d'appel de Toulouse.

Mme [W] s'étant maintenue dans les lieux après le paiement des indemnités de dépossession fixées en première instance, la SPL a l'assignée en expulsion.

Par un **jugement du 8 juillet 2021**, le juge de l'expropriation du département de la Gironde a rejeté l'intégralité des demandes de la SPL.

Par **arrêt du 16 novembre 2023**, la cour d'appel de Bordeaux a, entre autres dispositions :

- déclaré recevable le mémoire déposé le 14 septembre 2023 par Mme [W],
- confirmé le jugement entrepris.

C'est la décision attaquée par un **pourvoi formé le 12 janvier 2024 par la société SPL La fabrique de Bordeaux métropole**.

Procédure devant la Cour de cassation

- mémoire ampliatif déposé le 7 mai 2024 (art. 700 cpc : 4 000 euros) ;
- mémoire banal en défense de Mme [W] déposé le 8 juillet 2024 (art. 700 cpc : 5 000 euros).
- mémoire complémentaire en défense déposé le 15 juillet 2024
- mémoire complémentaire de la SPL déposé le 8 janvier 2025

La procédure semble régulière et en l'état.

2 - Énoncé des moyens

Le pourvoi est constitué de deux moyens.

Le premier moyen fait grief à l'arrêt de déclarer recevable les conclusions de l'intimée, alors : « à 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 ; que dans la procédure d'appel avec représentation obligatoire applicable en matière d'expropriation, le délai ouvert à l'intimé pour conclure court à compter de la notification à l'avocat constitué par l'intimé, via le Réseau Privé Virtuel des Avocats, des conclusions que l'appelant a remises au greffe ; 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 a violé les articles R. 311-26 et R. 311-27 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. »

Le second moyen fait grief à l'arrêt de rejeter l'intégralité des demandes de la SPL tendant à l'expulsion de Mme [W] et de tout occupant de son chef, au besoin avec le concours de la force publique et d'un serrurier, sous astreinte, et à la séquestration de ses biens mobiliers dans un garde meubles, aux frais de Mme [W], alors :

1°/ que passé le délai d'un mois à compter du paiement de l'indemnité d'expropriation, il peut être procédé à l'expulsion des occupants des lieux, peu important que ce paiement corresponde à une indemnité fixée en première instance par le juge de l'expropriation et ne présente pas un caractère définitif ; 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 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 a violé les articles L. 231-1, L. 331-3 et R. 231-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

2°/ qu'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 a méconnu les exigences résultant de l'article 455 du code de procédure civile ;

3°/ 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'expropriation ; que passé le délai d'un mois à compter de l'acceptation ou de la validation de l'offre d'un local de remplacement, il peut être procédé à l'expulsion des occupants des lieux ; 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 SPL 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'abattement qu'aurait impliqué l'exercice du droit au relogement (conclusions, p. 12-13), la cour d'appel a méconnu les exigences résultant de l'article 455 du code de procédure civile ;

➤ proposition de rejet non spécialement motivé :

Le grief n'est pas fondé : La cour d'appel n'avait pas à répondre à un motif inopérant, dès lors qu'il est jugé que la renonciation de l'exproprié à son droit au relogement, lorsqu'elle est tacite, doit être non équivoque, sa volonté de renoncer ne pouvant être déduite de la seule demande par l'exproprié d'évaluation de son bien en valeur libre (3e Civ., 16 mars 2022, n° 21-10.032).

4°/ que l'occupant auquel une offre de relogement est faite doit faire connaître son acceptation ou son refus dans un délai de deux mois, faute de quoi il est réputé avoir accepté l'offre ; 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 a 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.

3 - Propositions de rejet par une décision non spécialement motivée

En application de l'article 1014 du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur certains griefs, qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation, pour les raisons suivantes :

M2 B2

4 - Discussion citant les références de jurisprudence et de doctrine

4.1 - Sur la recevabilité des conclusions de l'intimée

Art. R. 311-26 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

« 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.

L'intimé à un appel incident ou à un appel provoqué dispose, à peine d'irrecevabilité relevée d'office, d'un délai de trois mois à compter de la notification qui lui en est faite pour conclure.

Le commissaire du Gouvernement dépose ou adresse au greffe de la cour ses conclusions et l'ensemble des pièces sur lesquelles il fonde son évaluation dans le même délai et sous la même sanction que celle prévue au deuxième alinéa.

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.».

Art. 311-27, alinéa 2, du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, issu du décret n° 2019-1333 du 11 décembre 2019, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2020 :

« Les parties sont tenues de constituer avocat dans les conditions de l'article R. 311-9. »

Le moyen nous interroge sur le point de départ du délai de trois mois dans lequel l'intimé peut conclure : la notification des conclusions de l'appelant visé par l'article R. 311-26 susvisé peut-elle s'entendre d'une notification faite par voie électronique par l'appelant ?

Cette question pose une double difficulté :

- **la notification des conclusions et pièces par voie électronique peut-elle être admise en matière d'expropriation ?**
- **la notification faite directement par l'appelant peut-elle faire courir le délai accordé à l'intimé pour conclure ?**

➤ Sur la notification des conclusions par voie électronique en matière d'expropriation

Il a été jugé, s'agissant de la notification des conclusions par voie électronique, mais dans des procédures antérieures à l'entrée en vigueur du décret du 11 décembre 2019, et à l'arrêté du 20 mai 2020 relatif à la communication par voie électronique en matière civile devant les cours d'appel, que :

Civ. 2e, 10 nov. 2016, n° 15-25.431 et n° 14-25.631, P :

« 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 ; que 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 ; que 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. 13-49 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique alors applicable dans les conditions fixées par ce texte ; que c'est à bon droit que la cour d'appel, qui n'était pas saisie du mémoire de M. [P] transmis par la voie électronique, ayant constaté que celui-ci n'avait adressé son mémoire que par un courrier posté alors que le délai de deux mois était expiré, a prononcé la déchéance de l'appel ;

3e Civ., 23 septembre 2020, pourvoi n° 19-16.092 P :

« 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. »

Dans un commentaire de l'arrêt susvisé, la doctrine¹ relevait que :

« l'arrêt appartient à l'histoire du droit... doublement :

- d'une part, le décret n° 2019-1333 du 11 décembre 2019 a transformé la procédure d'expropriation en procédure avec représentation obligatoire tant en première instance (C. expr., art. R. 311-9) qu'en appel (C. expr., art. R. 311-17) (A. Bolze, Réforme de la procédure civile : extension de la représentation obligatoire par avocat..., Dalloz actualité, 19 déc. 2019) ;
- d'autre part, un arrêt « CA » a été publié (C. Bléry, Arrêté du 20 mai 2020... préc.), de sorte que le contentieux de la détermination du domaine de la CPVE va se tarir, même si d'autres difficultés risquent de se présenter... »

L'article 1^{er} du décret du 5 mai 2010 disposait que :

« Lorsqu'ils sont effectués par voie électronique entre auxiliaires de justice assistant ou représentant les parties ou entre un tel auxiliaire et la juridiction, dans le cadre d'une procédure sans représentation obligatoire devant la cour d'appel, les envois et remises des déclarations d'appel, des actes de constitution et des pièces qui leur sont associées doivent répondre aux garanties fixées par le présent arrêté. »

Cet arrêté a été abrogé par l'arrêté du 20 mai 2020 relatif à la communication par voie électronique en matière civile devant les cours d'appel, entré en vigueur le 1^{er} septembre 2020.

Cet arrêté était applicable à la procédure concernée par le pourvoi.

L'article 2 de l'arrêté du 20 mai 2020 dispose que : « Lorsqu'ils sont effectués par voie électronique entre avocats, ou entre un avocat et la juridiction, ou entre le ministère public et un avocat, ou entre le ministère public et la juridiction, dans le cadre d'une procédure avec ou sans représentation obligatoire devant la cour d'appel ou son premier président, les envois, remises et notifications mentionnés à l'article 748-1 du code de procédure civile doivent répondre aux garanties fixées par le présent arrêté. »

L'article 748-1 du code de procédure civile vise 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 ».

➤ Sur la notification des conclusions à l'intimé par l'appelant

Sur ce point, il a été jugé par un arrêt publié qu'en cas de double notification, à la fois par l'appelant et par le greffe, que :

3e Civ., 19 décembre 2019, pourvoi n° 18-24.794 publié :

¹ Dalloz actualité 20 octobre 2020, Histoire de la CPVE : illustration en matière d'expropriation, Corinne Bléry

« ayant énoncé à bon droit qu'il résulte de l'article R. 311-26 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, dans sa rédaction alors applicable, que, en procédure d'expropriation, le greffe notifie les conclusions de l'appelant et l'intimé dispose d'un délai de deux mois à compter de cette notification pour conclure ou former appel incident, la cour d'appel a exactement retenu que l'appel incident de la société LAD SELA, formé dans ce délai, était recevable. »

L'avocat général s'interrogeait alors en ces termes :

« On pourrait toutefois imaginer que, pour des questions de sécurité juridique, impératifs mis en avant dans le mémoire en défense, il faille privilégier dans tous les cas la notification effectuée par le greffe pour fixer le point de départ offert à l'intimé pour le dépôt de ses pièces et conclusions.

Néanmoins, cette conception, qui a été retenue par la cour d'appel [...], se heurte à une difficulté majeure.

Il y existe ainsi un obstacle textuel car l'article R. 13-49, alors applicable, ne mentionnait que "la notification des conclusions de l'appelant" sans aucune précision quant aux modalités de notification. Force est de constater que le texte n'a pas prévu que le point de départ devait nécessairement débiter à la date de la notification des conclusions par le greffe de la juridiction.

A partir du moment où le texte n'a pas réservé cette formalité à un greffier, il me paraît difficile de ne pas concevoir que des notifications puissent être successives, et dans ce cas, que devons-nous privilégier ? »

Cette réflexion semble devoir être reprise compte tenu de l'entrée en vigueur du décret n° 2019-1333 du 11 décembre 2019, qui a rendu obligatoire la représentation par avocat depuis le 1^{er} janvier 2020.

La question se poserait alors de savoir si, de manière générale, la notification au sens de l'article R. 311-26 du code de l'expropriation peut s'entendre d'une notification faite par une partie à une autre, antérieurement à la notification faite par le greffe.

En procédure d'appel de droit commun, il est jugé que lorsqu'un jugement était notifié à deux reprises, la première notification régulière faisait courir le délai de recours.

- 2e Civ., 23 février 1994, pourvoi n° 92-11.057, Bull. 1994, II, n° 66 : « Le délai à l'expiration duquel un recours ne peut plus être exercé court à compter de la notification du jugement, à moins que ce délai n'ait commencé à courir, en vertu de la loi, dès la date du jugement. Lorsque le jugement est notifié à deux reprises, la première notification, si elle est valable, fait courir le délai. » (sommaire)

- 2e Civ., 3 avril 2003, pourvoi n° 01-04.043, Bull. 2003, II, n° 91 : « Viole l'article 1034 du nouveau Code de procédure civile, une cour d'appel de renvoi qui retient la recevabilité d'une déclaration la saisissant, au motif que la partie qui l'a saisie a fait signifier, dans le délai ouvert par une première signification régulière du greffe, l'arrêt de cassation. Dans un tel cas, la seconde notification ne saurait ouvrir un second délai de recours au profit de la personne qui notifie. » (sommaire)

- 2e Civ., 5 février 2009, pourvoi n° 07-13.589, Bull. 2009, II, n° 35 : « Lorsqu'un jugement est notifié à deux reprises, la première notification régulière fait courir les délais de recours. » (Sommaire)

Cette solution est identique à celle retenue par la Cour de justice de l'Union européenne dans l'affaire Plumex :

CJUE, 9 février 2006, Plumex c. Young Sports NV, C-473/04, portant sur l'interprétation du règlement n° 1348/2000 du Conseil, relatif à la signification et à la

notification dans les États membres des actes judiciaires et extrajudiciaires en matière civile et commerciale :

« 30. Enfin, il convient de relever que, conformément à son deuxième considérant, le règlement vise à accélérer la transmission des actes judiciaires aux fins de signification ou de notification et, partant, le déroulement des procédures judiciaires. Or, si, aux fins de la computation d'un délai de procédure, la première des significations de l'acte en question est prise en considération, le destinataire de ce dernier — auquel s'applique un tel délai — est tenu d'agir en justice plus tôt, ce qui peut permettre à la juridiction compétente de statuer dans des délais plus courts.

31. Il découle de l'ensemble de ces considérations que, en cas de cumul de plusieurs significations effectuées en conformité avec le règlement, il y a lieu de tenir compte de celle qui a été faite la première. Rien dans le règlement ne s'oppose à ce qu'une telle approche soit appliquée aux rapports entre la signification par l'entremise d'entités et la signification par la poste. Ainsi, en cas de cumul de ces deux moyens de signification, il convient de se référer, pour déterminer à l'égard du destinataire le point de départ d'un délai de procédure lié à l'accomplissement d'une signification, à la date de la signification par la poste dès lors qu'elle est intervenue en premier lieu.

32. Cette conclusion ne porte nullement atteinte aux intérêts du destinataire d'un acte judiciaire dans la mesure où la première signification valable lui permet de prendre effectivement connaissance de cet acte et de disposer d'un laps de temps suffisant pour agir en justice. Or, la circonstance qu'il se voit signifier postérieurement le même acte judiciaire par un autre moyen ne change rien au fait que ces exigences ont été déjà respectées par la signification initiale.

33. Il y a lieu, dès lors, de répondre à la seconde question que, en cas de cumul d'une signification par l'entremise d'entités et d'une signification par la poste, il convient, pour déterminer à l'égard du destinataire le point de départ d'un délai de procédure lié à l'accomplissement d'une signification, de se référer à la date de la première signification valablement effectuée. »

Pour déclarer recevables les conclusions de l'intimée, la cour d'appel retient 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 ; en effet puisque le dépôt au greffe du mémoire et des pièces constitue une formalité substantielle de la procédure devant la cour d'appel en matière d'expropriation, la notification des conclusions de l'appelant par RPVA ne peuvent être le point de départ de ce délai.

Or, il apparaît que le mémoire de l'appelante a, par erreur, été notifié au Conseil de l'appelante elle-même, mais non à celui de l'intimée, qui s'était constitué le 5 octobre 2021.

Il en résulte 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 Mme [W] » (arrêt p. 6, § 3).

□ **Le mémoire ampliatif** soutient que la représentation étant désormais obligatoire en appel, la notification visée par l'article R. 311-26 ne peut plus être celle émanant du greffe, mais celle émanant de la partie adverse, via le RPVA, conformément au droit commun (cf. par ex. Soc., 12 juillet 2022, n° 20-22.857).

Il rappelle qu'en l'espèce, les conclusions d'appelant ont été notifiées à l'avocat constitué de l'intimée par RPVA, le 21 décembre 2021, de sorte que les conclusions déposées le 14 septembre 2023 étaient tardives.

□ **Le mémoire en défense** soutient que la motivation de l'arrêt est conforme au droit positif dans la mesure où l'article R. 311-26 fait peser sur le greffe l'obligation de notifier les écritures et pièces à l'intimé.

Avis article 16 du code de procédure civile :

L'entrée en vigueur de l'arrêté du 20 mai 2020 relatif à la communication par voie électronique en matière civile devant les cours d'appel, entré en vigueur le 1^{er} septembre 2020, est susceptible de modifier les règles de notification des écritures et pièces des parties, y compris en matière d'expropriation.

La représentation par avocat, rendue obligatoire par le décret n° 2019-1333 du 11 décembre 2019, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2020, est susceptible de modifier l'interprétation de l'article R. 311-26 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, sur la prise en compte des notifications faites les parties, et non plus seulement par le greffe.

Le présent avis est susceptible de faire l'objet d'observations de la part des avocats constitués dans le dossier, dans le délai de quinze jours à compter de la mise en ligne du présent rapport.

4.2 - Sur les conditions encadrant le droit, pour l'expropriant, de demander l'expulsion de l'occupant

Après notification de l'ordonnance d'expropriation, l'expropriant peut prendre possession effective du bien, ou y être autorisé par le juge de l'expropriant en cas de maintien dans les lieux de l'occupant, après vérification du paiement préalable de l'indemnité d'expropriation (a), et, si l'exproprié a droit au relogement, notification des offres de relogement (b).

a) Sur le paiement préalable de l'indemnité**Art. L. 231-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :**

« 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. »

Art. L. 331-3 du même code : « En cas d'appel du jugement fixant l'indemnité, lorsqu'il existe des indices sérieux laissant présumer qu'en cas d'infirmité l'expropriant ne pourrait recouvrer tout ou partie des sommes qui lui seraient dues en restitution, celui-ci peut être autorisé par le premier président de la cour d'appel à consigner tout ou partie du montant de l'indemnité supérieur à ce que l'expropriant avait proposé. Cette consignation vaut paiement de ce surplus. La prise de possession intervient selon les modalités définies à l'article L. 231-1. »

Art. R.311-25 du même code : « L'appel du jugement fixant les indemnités n'est pas suspensif. »

Sur la genèse et l'évolution des articles L. 331-3 et R. 311-25 du code de l'expropriation, la doctrine² nous enseigne que :

² Commentaire Dalloz sous A.L 331-3 du CECUP

« L'article 32 de l'ordonnance du 23 octobre 1958, codifié en 1977 à l'article L. 15-2 de l'ancien code, disposait, dans un premier alinéa, que « l'appel [du jugement fixant les indemnités] n'est pas suspensif » et poursuivait, dans un second alinéa, que « l'expropriant peut prendre possession moyennant versement d'une indemnité au moins égale aux propositions faites par lui et consignation du surplus de l'indemnité fixée par le juge ». Plusieurs péripéties ont affecté l'un et l'autre de ces deux alinéas.

S'agissant du premier alinéa, le Conseil constitutionnel ayant jugé, dans sa décision no 88-157 L du 10 mai 1988, que la précision selon laquelle l'appel n'est pas suspensif relevait du pouvoir réglementaire, il a été abrogé par l'article 10 du décret no 2005-467 du 13 mai 2005. Pour autant, le pouvoir réglementaire n'a pas repris cette précision dans la partie réglementaire de l'ancien code de telle sorte que pouvait s'appliquer, du moins depuis 2005, la règle de droit commun posée par le code de procédure civile (art. 539) selon laquelle l'appel est suspensif. L'article R. 311-25 met fin à toute ambiguïté en disposant que « l'appel du jugement fixant les indemnités n'est pas suspensif ».

S'agissant du second alinéa, il a été déclaré inconstitutionnel par le Conseil constitutionnel dans une décision no 2012-226 QPC du 6 avril 2012 (Cons. const. 6 avr. 2012, Cts T., no 2012-226 QPC [conditions de prise de possession d'un bien ayant fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique]: RJEP 2012. Étude 5, note Bon; RDI 2012. 333, note Hostiou; JCP Adm. 2012, no 2210, note Pauliat; AJDI 2012. 527, obs. Lévy). Il permet en effet à l'expropriant, dans l'hypothèse très fréquente en pratique où il est fait appel du jugement fixant l'indemnité et « quelles que soient les circonstances » souligne le Conseil constitutionnel (consid. no 5), de prendre possession du bien en versant seulement une indemnité au moins égale aux propositions faites par lui et en consignation le surplus de l'indemnité initialement fixée par le juge. Or, comme cela a déjà été souligné (V. le comm. de l'art. L. 232-1), le droit constitutionnel de l'exproprié à une indemnisation préalable ne peut être écarté que pour des motifs impérieux d'intérêt général et dans des hypothèses étroitement circonscrites. Il y a donc violation de l'article 17 de la Déclaration de 1789.

Le législateur a été forcé d'intervenir pour définir les hypothèses dans lesquelles, à titre exceptionnel, il était possible d'écarter la règle du paiement préalable. Tel a été l'objet de l'article 42 de la loi no 2013-431 du 28 mai 2013 qui énumère les conditions de fond et de procédure qui doivent être réunies pour que, en cas d'appel, la prise de possession soit possible après simple paiement partiel et consignation du surplus. »

S'agissant des conditions de fond, il faut « qu'il existe des indices sérieux laissant présumer que [...] l'expropriant ne pourrait recouvrer tout ou partie des sommes qui lui seraient dues en restitution » dans l'hypothèse où le juge d'appel évaluerait à la baisse le montant de l'indemnité d'expropriation.

S'agissant des conditions de procédure, il faut que ce soit le juge qui autorise « à consigner tout ou partie du montant de l'indemnité supérieur à ce que l'expropriant avait proposé ». Même si cela n'est pas dit expressément, ce que l'on peut regretter, il est évident que l'expropriant doit, comme par le passé, payer une indemnité au moins égale aux propositions faites par lui, mais que, dorénavant, seul le juge peut l'autoriser à consigner une somme supplémentaire, ce qui lui permettra de prendre possession du bien exproprié alors même que l'appel du jugement fixant le montant de l'indemnité définitive est toujours pendant.

Le système ainsi adopté a été repris par l'article L. 331-3 du nouveau code avec la précision que le juge qui peut autoriser l'expropriant à consigner tout ou partie du montant de l'indemnité supérieur à ce qu'il avait proposé est le premier président de la cour d'appel (statuant en référé: V. art. R. 231-2).

L'article L. 15-2 ainsi modifié a toutefois fait l'objet, avant l'entrée en vigueur du nouveau code le 1er janvier 2015, d'une nouvelle question prioritaire de constitutionnalité transmise par la Cour de cassation (Civ. 3e, 18 déc. 2014, no 14-40.046: Bull. civ. III, no 172) et motivée

notamment par le fait que, en dépit des modifications introduites par la loi du 28 mai 2013, il continuerait à ne pas être conforme à l'article 17 de la Déclaration de 1789. Dans sa décision (Cons. const. 13 févr. 2015, Société Ferme Larrea EARL, no 2014-451 QPC [conditions de prise de possession d'un bien ayant fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique II]: RDI 2015. 172, note Hostiou), le Conseil constitutionnel insiste sur les garanties mises en place par le législateur de 2013: la mise en œuvre de la faculté de consignation est soumise à autorisation juridictionnelle; il incombe à la juridiction compétente pour délivrer cette autorisation de fixer le montant de cette consignation (montant de la consignation, précise la Haute Instance, qui ne peut être supérieur à l'écart entre la proposition de l'expropriant et le montant de l'indemnité fixée par le juge de première instance, ce qui limite la marge de manœuvre du juge par rapport à ce que semblait permettre la lettre de la loi de 2013); cette consignation valant paiement ne peut être autorisée que lorsque le juge constate l'existence d'indices sérieux laissant présumer qu'en cas d'infirmité l'expropriant ne pourrait recouvrer tout ou partie des sommes qui lui seraient dues en restitution (consid. no 7). Dès lors, la nouvelle rédaction de l'article L. 15-2 ne méconnaît pas à ses yeux les exigences de l'article 17 de la Déclaration de 1789 sous la réserve suivante, énoncée au considérant 8 et reprise à l'article 1er du dispositif: « lorsque l'indemnité définitivement fixée excède la fraction de l'indemnité fixée par le juge de première instance qui a été versée à l'exproprié lors de la prise de possession du bien, l'exproprié doit pouvoir obtenir la réparation de l'intégralité du préjudice résultant de l'absence de perception de l'intégralité de l'indemnité d'expropriation lors de la prise de possession».

Compte tenu de ces péripéties, il convient donc dorénavant d'appliquer l'article L. 331 -3 du nouveau code en tenant compte de la réserve ainsi formulée par le Conseil constitutionnel à propos de l'article L. 15-2 de l'ancien code. »

Dans sa décision n° 2014-451 QPC du 13 février 2015 susvisée, le Conseil constitutionnel a statué en ces termes :

7. Considérant, toutefois, que la prise de possession du bien exproprié est subordonnée au paiement par l'expropriant de la totalité de la somme fixée par le juge de première instance, soit entre les mains de l'exproprié, soit par consignation de la fraction de l'indemnité d'expropriation qui n'est pas versée à l'exproprié ; que la mise en œuvre d'une faculté de consignation est soumise à une autorisation juridictionnelle ; qu'il incombe à la juridiction compétente pour délivrer cette autorisation de fixer le montant de la consignation sans que celui-ci puisse être supérieur à l'écart entre la proposition faite par l'expropriant et l'indemnité fixée par le juge de première instance ; que cette consignation valant paiement ne peut être autorisée que lorsque le juge constate l'existence d'indices sérieux laissant présumer qu'en cas d'infirmité l'expropriant ne pourrait recouvrer tout ou partie des sommes qui lui seraient dues en restitution ;

8. Considérant qu'en tout état de cause, l'indemnisation doit couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain, causé par l'expropriation ; que, par suite, lorsque l'indemnité définitivement fixée excède la fraction de l'indemnité fixée par le juge de première instance qui a été versée à l'exproprié lors de la prise de possession du bien, l'exproprié doit pouvoir obtenir la réparation du préjudice résultant de l'absence de perception de l'intégralité de l'indemnité d'expropriation lors de la prise de possession. »

Le mémoire en défense rappelle qu'aux termes de l'exposé des motifs de l'amendement dont sont issus les anciens articles L. 15-1 et L. 15-2, devenus L. 231-1 et L. 331-3, du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

« cet amendement a pour objet, d'une part, de réaffirmer le principe selon lequel la prise de possession par expropriation ne peut intervenir qu'après versement d'une juste et préalable indemnité et, d'autre part, de définir précisément les cas dans lesquels la consignation permet la prise de possession (en cas d'obstacle au paiement ou de refus de recevoir), ce qui garantit les droits des propriétaires expropriés. L'expropriant devant pouvoir poursuivre ses opérations

même en cas d'appel, un décret en Conseil d'État sera pris pour conférer l'exécution provisoire de droit au jugement fixant les indemnités. Ce décret fixera en outre les modalités de saisine du juge pour aménager l'exécution provisoire » (cité par le commentaire de la décision n° 2014-451 QPC du 13 février 2015, p. 3).

Enfin, il est jugé que lorsque le juge de l'expropriation ordonne l'expulsion, il ne peut modifier le délai d'un mois accordé aux détenteurs de l'immeuble exproprié pour quitter les lieux car l'art. L. 15-1 (désormais article L. 231-1) déroge aux dispositions de l'article 1244 du code civil (3^e Civ., 17 décembre 1980 n° 79-12.807 P).

b) Sur les offres de relogement

Les textes relatifs au relogement de l'exproprié figurent dans plusieurs codes de sorte que leur articulation peut donner lieu à interprétation :

- articles L. 314-1 à L. 314-8 du code de l'urbanisme
- articles L. 423-1 à L. 423-5 (anciens L. 14-1 à L. 14-3) et R. 423-1 à R. 423-10 (anciens R. 14-1 à R. 14-10) du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,

L'obligation de relogement des propriétaires occupants est prévue par les articles L. 314-1 et suivants du code de l'urbanisme (issus de la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985), articles qui imposent aux expropriants certaines obligations au profit des « occupants », lesquels comprennent « les occupants au sens de l'article L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation », à savoir, notamment, le titulaire d'un droit réel conférant l'usage et donc le propriétaire occupant.

Elle est régulièrement rappelée et motivée en ces termes :

3^e Civ., 20 décembre 2018, pourvoi n° 17-26.919 D : 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, l'indemnité de dépossession accordée au propriétaire exproprié ne couvrant pas le préjudice résultant des frais de déménagement et de recherches d'un nouveau logement invoqué par les occupants.

Art. L. 423-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

« S'il est tenu à une obligation de relogement, l'expropriant en est valablement libéré par l'offre aux intéressés d'un local correspondant à leurs besoins et n'excédant pas les normes relatives aux habitations à loyer modéré.

Lorsque l'expropriation a porté sur une maison individuelle, le relogement est, si cela est possible, offert dans un local de type analogue, n'excédant pas les normes relatives aux habitations à loyer modéré et situé dans la même commune ou dans une commune limitrophe. »

Art. L. 423-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

« Les dispositions du présent chapitre s'appliquent sans préjudice des articles L. 314-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à la protection des occupants. »

Art. L. 314-7, alinéa 1, du code de l'urbanisme : « 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 ».

Art. 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 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. »

M. Huyghe précise, dans l'ouvrage « traité de l'expropriation des biens », que ces délais doivent être combinés avec les dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

- l'article R. 311-5 qui précise que l'offre indemnitaire de l'expropriant, avant saisine du juge de l'expropriation, doit préciser, « lorsque [celui-ci] est tenu au relogement, la commune dans laquelle est situé le local offert »

- l'article R. 423-9 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique qui précise que : « 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 », de sorte qu'en pratique, les offres de relogement devront être réalisées avant les offres indemnitaires et, en tout état de cause, au moins six mois avant la date de prise de possession souhaitée par l'expropriant.

c) motivation de l'arrêt et thèse des parties

Pour rejeter la demande d'expulsion formée par la SPL contre l'expropriée, la cour d'appel retient que :

⇒ sur les offres de relogement :

« Il est établi que l'appelante a adressé trois propositions à l'intimée le 27 novembre 2020 puis trois autres propositions le 5 février 2021, tandis que l'audience était fixée devant la cour d'appel le 8 décembre 2021 et que l'arrêt statuant sur le recours de Mme [W] relatif à la fixation de l'indemnité de dépossession a été prononcé le 27 janvier 2022.

Néanmoins, aucune de ces propositions n'a été acceptée ou validée par l'expropriée. »

⇒ sur le paiement de l'indemnité :

« l'arrêt de la cour d'appel de Bordeaux en date du 27 janvier 2022, qui porte à la somme de 966 468 euros le montant de l'indemnité de dépossession, fixée en première instance à la somme de 707 761 euros, a été cassé et annulé en toutes ses dispositions par la Cour de cassation le 8 juin 2023 et le litige relatif à la fixation de la réparation due à l'expropriation a été renvoyé devant le cour d'appel de Toulouse.

Il ne peut donc être soutenu que l'indemnité de dépossession a été payée à Mme [W] puisque cette indemnité n'est pas définitivement fixée, le versement, le 7 janvier 2021, des sommes arrêtées par le premier juge [...] ne pouvant être considéré comme réalisé en exécution d'une décision définitive. »

❑ **Le mémoire ampliatif** soutient en premier lieu qu'en exigeant, pour pouvoir prendre en compte le paiement effectué, que l'indemnité de dépossession soit fixée par une décision définitive, la cour d'appel a ajouté à la loi une condition qu'elle ne prévoit pas pour que l'expropriant puisse prendre possession des lieux.

En second lieu, il rappelle que si l'exproprié accepte une offre de relogement, le bien est évalué comme occupé, avec l'application d'un abattement pour occupation alors que si aucune offre ne lui a été faite, ou qu'il les a refusées, le bien est évalué à sa valeur libre (ce qui implique une indemnité d'expropriation plus élevée).

C'est la raison pour laquelle l'occupant doit pouvoir renoncer à ce droit au relogement, cette renonciation devant, si elle est tacite, résulter de circonstances établissant de manière claire et non équivoque (3e Civ., 16 mars 2022, 21-10.032, B., mentionnant Civ. 1, 23 septembre 2015, pourvoi n° 14-20.168, B.).

La SPL rappelle qu'elle faisait valoir, devant la cour d'appel, qu'ayant proposé à Mme [W] six offres de relogement, l'absence de réponse dans un délai de deux mois à ces offres était de nature à caractériser une acceptation tacite, en application de l'article L. 314-7 du code de l'urbanisme (concl., p. 14-16).

❑ **Le mémoire en défense** soutient que l'article L. 231-1 du code de l'expropriation, en ce qu'il vise un « local de remplacement » et le « détenteur » du local, et non son « occupant », n'est pas applicable aux biens à usage d'habitation, ce dont il résulte que le simple paiement de l'indemnité ne peut permettre à l'expropriant d'expulser l'exproprié lorsque le bien est à usage d'habitation.

Il en déduit qu'outre le paiement préalable de l'indemnité, seule l'acceptation d'une offre de relogement ou la renonciation non équivoque au droit au relogement peut permettre l'expulsion.

Sur cette seconde condition, il relève que les griefs du second moyen sont inopérants au regard de la tardiveté, et donc de l'irrégularité des offres de relogement émises par la SPL les 27 novembre 2020 et du 5 février 2021 au regard :

- de l'article R. 423-9 du code de l'expropriation, qui oblige l'expropriant à mettre en œuvre le droit au relogement avant que le juge ne statue sur l'indemnité, soit en l'espèce avant le 13 février 2020, date du jugement de première instance ;
- de l'article L. 314-7 du code de l'urbanisme qui dispose que les offres doivent parvenir au moins « six mois à l'avance », alors que Mme [W] a été assignée moins de six mois avant les offres litigieuses.

Dans son mémoire en réplique, la SPL conteste le caractère tardif de ses offres de relogement dès lors que, d'une part qu'il résulte des termes mêmes de l'article R. 423-9 que l'offre de relogement doit intervenir avant la fixation de l'indemnité par le juge de l'expropriant ou, le cas échéant, par la cour d'appel.

D'autre part, la SPL fait valoir que le délai de six mois visé à l'article L. 314-7 du code de l'urbanisme se décompte à partir de la fixation des indemnités de dépossession, y compris en appel, et non à compter de l'assignation en fixation du prix, comme le soutient à tort le mémoire en défense.