



INFORMATION relative à l'avis de l'avocat général

Dans les pourvois et requêtes dont est saisie la Cour de cassation, l'avocat général rend des avis dans l'intérêt de la loi et du bien commun. Il éclaire la Cour sur la portée de la décision à intervenir.

N° S2418350	
Décision attaquée : 29 mai 2024 de la cour d'appel de Toulouse	

Mme [T] [I] C/ La société SPL La Fabrique de [Localité 1] Métropole	
Charline Rat, rapporteur Bénédicte Vassallo, premier avocat général	AVIS de l'avocat général

Assistée de Caroline Lallemand de Driesen,

Attachée de justice

Audience du 1^{er} septembre 2026 FS 10

Juge de l'expropriation - compétence - fixation du montant de l'indemnité de dépossession - compensation - occupation du bien par l'exproprié - indemnité d'occupation

1 - Il est renvoyé pour l'exposé des faits et de la procédure aux écritures du conseiller rapporteur. Il sera seulement précisé qu'un arrêté préfectoral du 10 mai 2017 a déclaré d'utilité publique la réalisation d'une ZAC dans laquelle se trouve un bien appartenant à la requérante. Celui-ci a fait l'objet d'une ordonnance d'expropriation du 3 mai 2018.

Faute d'accord entre les parties quant au montant de l'indemnité de dépossession, l'expropriant a saisi le juge de l'expropriation par courrier recommandé du 18 juillet 2019.

Par jugement du 13 février 2020, le juge de l'expropriation a fixé le montant de l'indemnité principale à la somme de 642 510 euros et celui de l'indemnité de emploi à la somme de 65 251 euros, soit la somme totale de 707 761 euros, outre les frais et dépens.

L'expropriée a interjeté appel de ce jugement.

En exécution de ce jugement, l'expropriant a payé l'indemnité de dépossession le 7 janvier 2021. Le même jour, un acte authentique a été signé par l'expropriée, aux termes duquel cette dernière s'est engagée à abandonner les lieux au plus tard le 31 mars 2021 à minuit.

Par arrêt du 27 janvier 2022, la cour d'appel a fixé l'indemnité de dépossession à la somme totale de 966 468 euros.

L'expropriant s'est pourvu en cassation.

Par arrêt du 8 juin 2023, la Troisième chambre civile de la Cour de cassation a cassé l'arrêt attaqué, les débats ayant porté sur la qualification de terrain à bâtir.

Par un arrêt du 29 mai 2024, la cour d'appel, statuant sur renvoi après cassation, a infirmé le jugement de première instance. Statuant à nouveau, elle a fixé l'indemnité de dépossession à la somme totale de 665 500 euros, et a condamné l'expropriée à payer à l'expropriant la somme de 68 000 euros au titre de l'indemnité d'occupation liquidée à la date de l'arrêt d'appel, outre les frais et dépens.

C'est l'arrêt attaqué.

En parallèle de cette instance, une autre procédure oppose les parties au présent litige. Cette dernière a donné lieu à un arrêt de cassation du 10 juillet 2025 de la Troisième chambre civile de la Cour de cassation, les débats ayant notamment porté sur la communication des écritures par RPVA (pourvoi n°24-10.402). Cette procédure est pendante.

2 - Le pourvoi formé par l'expropriée développe trois moyens. Le premier porte sur le caractère inconstructible d'un terrain, le second sur la compétence du juge de l'expropriation statuant en appel, et le troisième sur le bien fondé d'une demande en paiement d'une indemnité d'occupation du bien, ce dernier fait l'objet d'un RNSM auquel nous souscrivons.

Dans sa **3^{ème} branche**, le **1^{er} moyen** soutient une **contradiction de motifs** résultant de ce que le juge indique devoir appliquer une majoration de 20 % à l'indemnité de dépossession, puis opère un calcul sur la base d'une majoration de 10 %.

L'arrêt attaqué énonce en effet dans son paragraphe 4.6 :

« **La cour retient** que pour l'évaluation, dans un tel contexte, de la valeur vénale du

bien, la méthode de comparaison sur la base de la surface bâtie et non à bâtir, est pertinente sauf à tenir compte de la superficie du terrain arboré, en l'espèce le plus important de tous les éléments de comparaison produits, **justifiant qu'il soit appliqué, pour répondre à l'obligation d'indemnisation intégrale de l'exproprié, une majoration de 20 %** pour tenir compte de la qualité particulière tout à la fois de l'immeuble en bon état général et de facture architecturale de caractère et de l'importance de l'espace arboré disponible peu fréquent en zone urbanisée et difficile à retrouver dans les éléments de comparaison conformes aux critères d'évaluation liés

à la situation de l'immeuble à la date de référence. »

Dans le paragraphe suivant 4.7. elle retient cependant :

« En l'espèce, au regard des éléments de comparaison communiqués par l'expropriant, les plus proches géographiquement et ne pouvant être pris dans la zone UM13 non soumise au PPRI, il peut être retenu une valeur 2 500 au m² bâti(..). **En appliquant une majoration de 10 % pour intégrer les qualités propres au bien expropriés non entièrement retrouvés dans les éléments de comparaison pertinent**»

Il semble donc qu'une cassation partielle pour contradiction de motifs puisse être retenue.

Nos observations porteront sur le deuxième moyen, qui comporte six branches et principalement sur la 1^{ère} branche.

Reprochant à l'arrêt attaqué de l'avoir condamnée à payer à l'expropriant la somme de 68 000 euros au titre de l'indemnité d'occupation liquidée à la date de l'arrêt, la requérante fait valoir, dans une première branche, que le juge de l'expropriation saisi pour fixer l'indemnité de dépossession est dépourvu de pouvoir pour statuer sur une demande étrangère à la fixation de cette indemnité; que tel est le cas d'une indemnité d'occupation due à raison d'un maintien de l'exproprié dans le bien.

Au titre d'une 2^{ème} branche, elle reproche aux juges du fond de ne pas avoir vérifié d'office si la demande, nouvelle en appel, n'était pas recevable au regard des articles 564 et suivants du code de procédure civile.

Elle invoque une violation du principe de la contradiction par le juge dans une troisième branche.

Au titre des quatrième, cinquième et sixième branches, elle fait valoir que les conditions de recevabilité de la demande tendant à fixer une indemnité d'occupation, nouvelle en appel, ne sont pas remplies, en ce que celle-ci n'est ni accessoire à la demande originaire tendant à fixer l'indemnité de dépossession (B4), ni constitutive d'une demande tendant à la compensation entre créances réciproques (B5), non plus au titre des questions nées de la survenance d'un fait faute de procédure de relogement valablement conduite (B6).

S'agissant de la troisième branche, qui reproche à l'arrêt attaqué d'avoir méconnu le principe de la contradiction en ce que la cour d'appel a retenu que la demande était recevable sans inviter la requérante à s'expliquer sur ce point, ce moyen n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation dès lors que la cour s'est contentée de répondre aux écritures de la requérante .

La critique du moyen porte autant sur la dévolution du litige (B2 et B4 à B6), que sur la compétence du juge de l'expropriation (B1).

3 - Sur la dévolution du litige

Conformément à l'article 564 du code de procédure civile, *"à peine d'irrecevabilité relevée d'office, les parties ne peuvent soumettre à la cour de nouvelles prétentions si ce n'est pour opposer compensation, faire écarter les prétentions adverses ou faire juger les questions nées de l'intervention d'un tiers, ou de la survenance ou de la révélation d'un fait"*.

Ainsi, la voie d'appel est soumise au principe de concentration temporelle afin d'éviter les manœuvres dilatoires des plaideurs. Cette concentration temporelle se comprend dans la mesure où l'instance d'appel est une instance de contrôle de ce qui a déjà été jugé par les

premiers juges. Il a ainsi pu être souligné que "modifier les éléments du débat ferait de la cour d'appel une juridiction qui serait la première à statuer sur certaines prétentions, ce qui serait contraire au principe du double degré de juridiction" ¹.

Afin d'assurer une certaine unité du litige, ce principe de concentration temporelle connaît cependant des tempéraments, notamment au titre de la compensation judiciaire. Celle-ci peut s'opérer au moyen d'une demande reconventionnelle, toujours recevable, même si elle n'est pas connexe à la demande principale, ou ne procède pas de la même cause que celle-ci (1^{re} Civ., 17 décembre 1991, pourvoi n° 90-12.191, publié).

La Deuxième chambre civile de la Cour de cassation juge, au visa de l'article 564 du code de procédure civile, qu'une demande reconventionnelle, en ce qu'elle tend à la compensation judiciaire, est recevable même en l'absence de lien suffisant avec la demande originaire (2^e Civ., 4 décembre 2014, pourvoi n° 13-25.931, publié).

Au cas d'espèce, pour déclarer la demande en fixation d'indemnité recevable, la cour d'appel a retenu, sur le fondement des articles 564 et 566 du code de procédure civile, que l'expropriant "peut comme toute partie à l'instance d'appel ajouter aux prétentions soumises au premier juge les demandes qui en sont l'accessoire, la conséquence ou le complément nécessaire s'agissant en l'espèce de la liquidation de l'indemnisation de l'exproprié à laquelle l'expropriant a intérêt à opposer compensation sur base d'un élément nouveau né postérieurement au jugement comme en l'espèce l'occupation des lieux postérieurement au paiement de l'indemnité exigible par provision" (p.8 de l'arrêt).

Contrairement à ce que soutient la requérante dans une deuxième branche, la Cour d'appel a vérifié si la demande, nouvelle en appel, était recevable. Nous souscrivons donc à la proposition de rejet non spécialement motivé du conseiller rapporteur.

Le caractère accessoire de la demande et la question née de la survenance d'un fait, en ce qu'ils constituent des motifs surabondants, ne paraissent pas de nature à entraîner la cassation de l'arrêt. Dès lors, les quatrième et sixième branches pourraient être écartées.

De plus, au titre de la recevabilité et avant tout examen du bien fondé de la demande, la demande en fixation d'une indemnité d'occupation au bénéfice de l'expropriant du fait de l'occupation du bien par l'expropriée est de nature à donner lieu à une compensation judiciaire, les créances étant bien réciproques entre celle-ci et une créance résultant d'une demande en fixation de l'indemnité de dépossession au profit de l'expropriée. Dès lors, le moyen pris en sa cinquième branche serait inopérant.

Ainsi le deuxième moyen, pris en ses deuxième, quatrième, cinquième et sixième branches, pourrait être écarté.

La première branche du deuxième moyen porte sur la compétence du juge de l'expropriation.

4 - Sur la compétence du juge

4 - 1 Le juge spécialisé, une compétence limitée

La question de la compétence matérielle du juge saisi diffère selon qu'il s'agit d'une juridiction de droit commun ou d'une juridiction d'exception.

S'agissant de la prorogation légale de compétence, en application de l'article 51 du code de procédure civile, le tribunal judiciaire connaît de toutes les demandes incidentes qui ne relèvent pas de la compétence exclusive d'une autre juridiction. Sauf disposition particulière, les autres juridictions ne connaissent que des demandes incidentes qui entrent dans leur compétence d'attribution.

Le présent litige invite la Cour de cassation à déterminer si le juge de l'expropriation, saisi d'une demande principale en fixation de l'indemnité de dépossession, est compétent pour statuer sur une demande tendant à fixer une indemnité d'occupation du fait du maintien dans les lieux de l'expropriée au-delà du délai légal ², afin *in fine* d'ordonner la compensation entre créances réciproques, réduisant ainsi le montant de l'indemnité de dépossession.

4 - 2 Les compétences du juge de l'expropriation reconnues

Le juge de l'expropriation est compétent, en application de l'article L. 311-5 du code de l'expropriation, pour fixer le montant de l'indemnité de dépossession, à défaut d'accord amiable sur ce point.

Il est également compétent pour statuer sur les demandes d'expulsion (art. R. 231-1 c. expr.) et de mise en oeuvre du droit au relogement de l'occupant du bien exproprié (3^e Civ., 4 novembre 2009, pourvoi n° 08-17.381, publié).

Ou encore, il est compétent pour fixer, à défaut d'accord amiable, les indemnités dues en raison de l'établissement des servitudes de passage des canalisations de transport et de distribution de chaleur et de froid, conformément à l'article R. 721-12 du code de l'énergie. Il s'agit d'une situation proche de l'expropriation.

Sa compétence est exclusive ³ et d'ordre public (3^e Civ., 22 octobre 1974, pourvoi n° 73-12.070).

En revanche, il n'est pas compétent pour statuer sur une demande portant sur un dommage accessoire à l'expropriation lorsque celle-ci tend à réparer un préjudice en lien direct avec la présence et le fonctionnement d'un ouvrage public, par exemple s'agissant de la dépréciation du bâti liée à la construction d'une quatre voies à une distance de quarante mètres seulement du bâtiment, et impliquant des nuisances sonores importantes et une perte de tranquillité et d'intimité, seul le juge administratif étant compétent (3^e Civ., 5 juillet 2018, pourvoi n° 17-17.821).

Ou encore, le rapport évoque un arrêt du 11 juillet 2001 de la Troisième chambre civile de la Cour de cassation qui, au moyen d'un *obiter dictum*, semble se prononcer sur la compétence du juge de l'expropriation (p.14 du rapport). En l'espèce, l'expropriée reprochait au juge de l'expropriation d'avoir rejeté sa demande d'indemnité au titre d'une perte de revenus et d'une privation de jouissance à compter du 12 juin 1996, aux motifs que l'ancienne locataire avait payé à l'expropriée un loyer jusqu'à cette date, date à laquelle était intervenue la vente au profit de l'expropriant, et ce même si une partie du prix n'avait pas été versée à l'expropriée. La Cour de cassation casse l'arrêt au visa des articles L. 12-1 et L. 15-1 [correspondant à l'art. L. 231-1 nouveau] anciens du code de l'expropriation, et juge qu'«en statuant ainsi sans rechercher si [l'expropriant] avait consigné la partie du prix impayée ou avait été autorisée par [l'expropriée] à prendre possession des lieux par anticipation, la cour d'appel dont la compétence pour statuer sur

cette demande de [l'expropriée] n'était pas contestée devant la Cour de Cassation n'a pas donné de base légale à sa décision de ce chef" (pourvoi n° 99-70.275, non publié).

Enfin et surtout, lorsque le juge de l'expropriation est saisi d'une demande en fixation de l'indemnité de dépossession, il n'est compétent que dans les limites fixées à l'article L. 311-8 du code de l'expropriation.

4 - 3 La genèse de l'article L. 311-8 du code de l'expropriation

Au XIX^e siècle, à la lecture des Pandectes, "quatre sortes de causes peuvent limiter la compétence du jury dans la fixation des indemnités. Tout d'abord il faut considérer la nature du dommage. Suivant que celui-ci est, ou non, une conséquence directe de l'expropriation, l'indemnité est fixée par le jury ou par le conseil de préfecture (...)" ⁴.

De nos jours, le droit moderne de l'expropriation a pour principale source d'inspiration une ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958.

L'article 24 de l'ordonnance du 23 octobre 1958 a été modifié par une loi n° 75-1328 du 31 décembre 1975 portant réforme de la politique foncière, d'initiative gouvernementale, afin que cette disposition soit ainsi rédigée : "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 19, 22 et 23 ci-dessus, le juge règle l'indemnité indépendamment de ces contestations et difficultés ... (le reste sans changement)" (voir l'art. 40 de cette loi).

La lecture des travaux préparatoires de cette loi, et plus précisément le rapport de M. [L] au nom de la commission des lois, nous apprend que le projet de loi "propos[ait], afin d'éviter d'éviter dans tous les cas le renvoi systématique à la juridiction de droit commun, de donner au juge de l'expropriation la possibilité de trancher sur le fond du droit ou sur la qualité des réclamants, dès lors que la contestation ne présente pas un caractère sérieux". ⁵

Le rapporteur soulignait qu'en matière d'expropriation "pour des raisons de rapidité de la procédure, le juge de l'expropriation doit statuer avant même que soient résolues les éventuelles questions préjudicielles (...) Mais [d'un autre côté] s'il décide de statuer sur la difficulté étrangère à la fixation de l'indemnité, il excède les limites qui lui sont imparties et sa décision doit être cassée. Toute la difficulté est de savoir comment doit s'interpréter la règle ainsi posée lorsque la contestation portant sur le fond du droit ou la qualité des réclamants est peu sérieuse et que, de ce fait, la solution en semble évidente. La jurisprudence est divisée." ⁶

Pour mettre fin à cette hésitation et afin de concilier les différents intérêts en jeu, le projet a ainsi proposé de **délimiter la compétence du juge de l'expropriation à travers un critère : celui tenant au caractère sérieux de la contestation.**

Cette proposition, adoptée, n'a pas fait l'objet d'observations particulières au cours des débats, ni à l'Assemblée nationale ⁷, ni au Sénat ⁸.

Les règles en matière d'expropriation ont ensuite fait l'objet d'une codification. Ainsi, l'article L. 13-8 de l'ancien code de l'expropriation, en vigueur du 14 avril 1977 au 1^{er} janvier 2015, disposait 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. 13-10, L. 13-11, L. 13-20 et L. 14-3, le juge règle l'indemnité indépendamment de ces contestations et difficultés sur lesquelles les parties sont renvoyées à se pourvoir devant qui de droit”.

Ce code a été abrogé et un nouveau code de l'expropriation, résultant d'une ordonnance n°2014-1345 du 6 novembre 2014 pour la partie législative, est entré en vigueur au 1^{er} janvier 2015.

En application de l'article L. 311-8 du code de l'expropriation, dans sa version en vigueur du 1^{er} janvier 2015 au 11 avril 2024, “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. ”

Aux termes du rapport au Président de la République relatif à l'ordonnance n°2014-1345 du 6 novembre 2014, “l'article relatif aux indemnités alternatives est reformulé au vu de la jurisprudence de la Troisième chambre civile de la Cour de cassation (article L. 311-8)” .

Plus précisément, il s'agit d'un arrêt de la Troisième chambre civile de la Cour de cassation du 23 janvier 1979 ayant jugé qu’”en ne renvoyant pas les parties à se pourvoir devant qui de droit et en ne fixant pas d'indemnité alternative, alors qu'une contestation sérieuse était soulevée sur l'existence du droit au bail” la Cour d'appel a violé l'article 24 de l'ordonnance du 23 octobre 1958 (pourvoi n° 78-70.017).

L'article L. 311-8 précité a ensuite été modifié par une loi n°2024-322 du 9 avril 2024, la modification consistant à ajouter un renvoi à l'article L. 311-8-1 nouveau du même code. C'est cette version qui est actuellement en vigueur.

Cet article L.13-8 ancien du code de l'expropriation (art. L. 311-8 nouveau) a fait l'objet d'une question prioritaire de constitutionnalité. Les requérants faisaient valoir qu'en obligeant le juge de l'expropriation à fixer le montant de l'indemnité indépendamment des contestations et difficultés sur lesquelles les parties sont renvoyées devant le juge compétent, ces dispositions s'opposeraient en particulier à ce que l'exproprié présente une question préjudicielle portant sur la légalité d'un plan local d'urbanisme; qu'elles porteraient ainsi une atteinte excessive au droit à un recours juridictionnel effectif. Le Conseil constitutionnel a écarté ce grief (**Cons. const., 28 septembre 2012, décision n°2012-275 QPC**).

Il en ressort que lorsque la contestation n'est pas sérieuse - *a fortiori* en l'absence de toute contestation -, le juge de l'expropriation est compétent pour statuer sur le fond du droit, dans un souci d'efficacité de la procédure. En revanche, lorsque la contestation présente un caractère sérieux, s'il fixe des indemnités alternatives c'est-à-dire hypothétiques, il doit cependant renvoyer les parties à se pourvoir devant qui de droit.

La présente affaire interroge la compétence de ce juge. Saisi d'une demande en fixation de l'indemnité de dépossession, le juge de l'expropriation est-il compétent pour statuer sur une demande de l'expropriant tendant à fixer une indemnité d'occupation du fait du maintien dans les lieux de l'expropriée -liquidée au jour de sa décision- ? La question se pose d'autant plus que cette indemnité est de nature à réduire le montant de l'indemnité de dépossession au titre de la compensation judiciaire entre créances réciproques.

4 - 4 Sur une demande tendant à fixer une indemnité d'occupation liquidée au jour de la décision

La compétence du juge de l'expropriation est strictement limitée ⁹, étant une juridiction d'exception et non pas un juge de droit commun.

Pour autant, **la volonté du législateur a été d'assurer une certaine efficacité à la procédure** en lui permettant de statuer, à l'occasion d'une instance sur la fixation du montant de l'indemnité de dépossession, sur le fond du droit dès lors que les contestations ne présentent pas un caractère sérieux.

Ainsi, si l'occupation du bien est contestée par l'exproprié, ou encore si la date de son départ l'est, cela pourrait, nous semble-t-il, constituer une contestation sérieuse. Cette dernière est en revanche dénuée de caractère sérieux lorsque l'occupation par l'exproprié relève de l'évidence, *a fortiori* en l'absence de toute contestation sur ce point.

De plus, l'indemnité d'occupation, lorsqu'elle porte sur l'occupation du bien par l'exproprié lui-même et du fait de son maintien dans les lieux au-delà du délai de l'article L. 231-1 du code de l'expropriation, est une **conséquence directe de l'expropriation**.

Sa fixation, en ce qu'elle est de nature à réduire le montant de l'indemnité de dépossession au titre de la compensation judiciaire, **ne constitue pas une "difficulté étrangère à la fixation du montant de [cette] indemnité" au sens de l'article L. 311-8 du code précité.**

Reconnaître cette compétence au juge de l'expropriation participe d'une bonne administration de la Justice en ce que cela permet de régler définitivement le litige.

Cette compétence permettrait d'assurer une certaine **unité du litige**, ce juge étant d'ors et déjà compétent pour statuer sur le droit au relogement de l'occupant (3^e Civ., 4 novembre 2009, pourvoi n°08-17.381) et pour ordonner son expulsion (art. R. 231-1 c. expr.).

Une extension de compétence similaire a été reconnue en jurisprudence au profit d'un autre juge spécialisé, permettant ainsi d'assurer l'unité du litige. Par un arrêt du 5 avril 2023, la Première chambre civile de la Cour de cassation juge que le juge aux affaires familiales connaît de la liquidation et du partage des intérêts patrimoniaux des concubins, qu'ainsi une demande de l'un des concubins tendant à fixer une indemnité au titre de l'occupation sans droit ni titre par l'autre concubin d'un immeuble appartenant à ce premier, et ayant pour point de départ la date de séparation du couple, relève de la compétence de ce juge (pourvoi n°21-25.044, publié).

Enfin, les parties ont le droit de voir leur affaire être traitée dans un **délai raisonnable**, conformément à l'article 6 §1er de la Convention européenne des droits de l'homme. Il nous semble donc qu'il est dans l'intérêt des parties, y compris de celui de l'expropriée, que cette compétence soit reconnue au juge de l'expropriation -dans les limites fixées par le législateur quant au sérieux de la contestation notamment-.

Si la compétence du juge de l'expropriation ne fait pas de doute, celui-ci doit-il statuer dans une même décision sur l'indemnité de dépossession et sur l'indemnité d'occupation ou bien doit-il le faire dans deux décisions distinctes ?

Dans son ancienne version, l'article **R. 13-39** disposait :

« Lorsqu'il s'agit de statuer sur des difficultés relatives à l'exécution d'une décision rendue en application du présent chapitre, la demande est portée à une audience tenue à cet effet par le juge de l'expropriation aux jour et heure indiqués par celui-ci.

Il est, en ce cas, statué comme en matière de référé. L'appel est toutefois porté devant la chambre mentionnée à l'article L. 13-22 ; les parties peuvent se faire assister ou représenter dans les conditions prévues à l'article ****R. 13-51**. »

L'article R. 311-23 du code de l'expropriation en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2020 dispose à présent :

« Lorsqu'il s'agit de statuer sur des difficultés relatives à l'exécution d'une décision rendue en application du présent livre, la demande est portée à une audience tenue à cet effet par le juge de l'expropriation qui statue selon la procédure accélérée au fond.

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

Pouvons nous considérer au cas présent que nous sommes dans l'hypothèse d'une difficulté d'exécution d'une décision rendue ?

Dans une décision du 5 janvier 2006 n° 04-70.196 , sous l'empire de l'ancien texte, vous distinguiez nettement la décision de fixation des indemnités de celle relative aux difficultés d'exécution de cette décision :

« Attendu d'une part, qu'ayant relevé que l'article R. 13-39 du code de l'expropriation prévoit que lorsqu'il s'agit de statuer sur les difficultés relatives à l'exécution d'une décision rendue en matière de fixation et paiement des indemnités, la demande est portée à une audience tenue à cet effet par le juge de l'expropriation qui statue comme en matière de référé, qu'il convenait de faire statuer sur les difficultés par le juge qui avait rendu les décisions en matière de fixation des indemnités, qu'il ne s'agissait plus de statuer une nouvelle fois sur cette fixation mais de régler des difficultés d'exécution, la cour d'appel a retenu, à bon droit, que le fait que le juge ait été le même pour statuer sur la fixation des indemnités et pour régler les difficultés d'exécution de sa précédente décision ne violait pas les principes de l'impartialité du juge et du procès équitable » (voir aussi 27 novembre 1984 n° 83-70.232).

Il nous semble que nous sommes dans cette première phase de fixation des indemnités et que renvoyer la demande d'indemnité d'occupation à une procédure distincte ne relève pas précisément d'une difficulté d'exécution puisque la créance n'est pas contestée mais contraindrait le justiciable à engager une nouvelle procédure avec représentation obligatoire en rallongeant la durée de l'instance .

4 - 5 Au cas d'espèce , les juges du fond ont constaté que l'expropriant avait réglé, le 7 janvier 2021, l'indemnité de dépossession en exécution du jugement de première instance.

Après avoir constaté qu'un acte authentique daté du 7 janvier 2021 avait été signé par l'expropriée aux termes duquel elle s'engageait à quitter les lieux au plus tard au 31 mars 2021 à minuit, la cour d'appel, pour faire droit à la demande de fixation d'une indemnité d'occupation , a retenu que l'expropriée “ ne formule d'ailleurs aucune observation sur la portée de ce titre conférant à l'autorité expropriante, devenue propriétaire des lieux, le droit

de solliciter le paiement d'une indemnité d'occupation en cas d'inexécution de l'obligation contractée par l'expropriée" (p.10, §5.6).

Il ressort de l'arrêt attaqué que l'occupation du bien par l'expropriée au-delà du délai conventionnel, supérieur au délai légal de l'article L. 231-1 du code de l'expropriation, n'a pas fait l'objet de contestations.

Si à l'obligation de paiement s'ajoute, lorsque le bien est la résidence principale de l'intéressé comme c'est le cas en l'espèce, une obligation d'offre de logement à la charge de l'expropriant, la mise en oeuvre de ce droit au logement est bien lorsqu'il est contesté et qu'il s'agit d'occupants d'un hôtel meublé qui ne sont pas les expropriés eux mêmes, de la compétence du juge de l'expropriation qui statue comme en matière de référé en application de l'article R.13-39 ancien précité (3^e Civ., 4 novembre 2009, pourvoi n° 08-17.381, publié), mais il nous semble que, s'agissant d'une occupation non contestée par l'exproprié lui même, contraindre l'expropriant à une nouvelle instance devant le même juge statuant selon la procédure accélérée au fond allongerait inutilement l'issue du litige.

Par conséquent, le juge de l'expropriation saisi d'une demande en fixation de l'indemnité de dépossession a pu, sans méconnaître sa compétence, statuer sur la demande de l'expropriant tendant à fixer une indemnité d'occupation du fait du maintien dans les lieux qui n'est contesté ni dans son principe, ni dans sa durée par l'expropriée, indemnité liquidée à la date de sa décision.

Le deuxième moyen, pris en sa première branche, nous semble devoir être écarté.

Avis de rejet du deuxième moyen.

¹ Serge Guinchard, Frédérique Ferrand, Cécile Chainais et Lucie Mayer, "Procédure civile", Lefebvre Dalloz 9^e éd., Hypercours, p.777, §1468-1469.

² A noter qu'au cas d'espèce le délai légal (art. L.231-1 c. expr.), qui court à compter du paiement de l'indemnité y compris en cas d'exercice du droit d'appel (pourvoi n° 24-10.402), est prolongé de près de deux mois en vertu d'un accord conclu par acte authentique du 7 janvier 2021.

³ Serge Guinchard, "Droit et pratique de la procédure civile", Lefebvre Dalloz 11^e éd. 2024-2025, p.292, §234.422.

⁴ Pandectes françaises, Chevalier-Marescq et c. 1899, tome 31, p.220, §3259 à 3262.

⁵ Loi n° 75-1328 du 31 décembre 1975 portant réforme de la politique foncière, Ass. Nat., rapport de M. Fanton n° 1828 au nom de la commission des lois, art.89, p.16.

⁶ Loi n° 75-1328 du 31 décembre 1975 portant réforme de la politique foncière, Ass. Nat., rapport de M. Fanton n° 1828 au nom de la commission des lois, art.89, p.16.

⁷ Ass. Nat., compte-rendu des débats de la 2^e séance du 17 octobre 1975, p.7058-7059, art. 89 : "c'est un amendement rédactionnel, monsieur le président. La commission considère que le texte qu'elle propose est meilleur que celui du gouvernement". L'amendement est accepté par le gouvernement sans discussion, et aucune prise de parole n'a précédé son adoption.

⁸ Sénat, compte-rendu de la séance du 14 novembre 1975, p.3390, art. 89 : adopté sans discussion.

⁹ René Hostiou et Jean-François Struillou, "Expropriation et préemption", LexisNexis 6^e éd., p.272, §415.