

## A LA UNE

## DIU202g4 Pas d'indemnisation sans droit juridiquement protégé : une construction illégale ne constitue pas un droit juridiquement protégé

• Cass. 3<sup>e</sup> civ., 15 févr. 2024, n° 22-16460, FS-B

**Le propriétaire exproprié ne peut prétendre à aucune indemnité d'expropriation pour la construction qu'il a édifiée illégalement, quand bien même la prescription pénale pour cette construction serait tombée. Une construction illégale ne constitue ainsi pas un droit juridiquement protégé indemnisable au sens du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.**

Bien mal acquis ne profite jamais : la Cour de cassation, dans son présent arrêt, étend sa jurisprudence sur l'absence d'indemnisation en l'absence de droit juridiquement protégé aux constructions édifiées illégalement.

En l'espèce, dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté, des terrains nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement déclaré d'utilité publique ont été déclarés immédiatement cessibles au profit de l'aménageur, notamment une parcelle appartenant à un propriétaire sur laquelle était édifié un bâtiment de 20 m<sup>2</sup>. Toutefois, malgré l'existence matérielle de ce bâtiment, celui-ci n'avait été précédé d'aucune autorisation d'urbanisme et il était situé en zone inconstructible.

Le dilemme était alors celui de la prise en compte ou non de ce bâtiment dans l'indemnité d'expropriation versée par la personne publique.

Le principe, en la matière, est celui de l'article L. 321-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique qui précise que « les indemnités allouées couvrent l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation ». Dans le sens de cette disposition, la Cour de cassation juge habituellement que seuls les droits juridiquement protégés se voient indemnisés.

Dans le présent arrêt, la construction avait effectivement été édifiée irrégulièrement, mais la prescription pénale, par l'effet du temps, était tombée. Il revenait donc aux juges de déterminer si une construction édifiée irrégulièrement, bien que toute action en démolition soit prescrite à la date de l'expropriation, constituait un droit juridiquement protégé.

Il a été jugé en l'espèce que malgré l'extinction de l'action publique, donc l'absence de possible démolition du bâtiment irrégulier, la construction n'en devenait pas pour autant un droit juridiquement protégé. La situation, même prescrite, était en elle-même, de manière continue et objective, illicite : la prescription n'a alors pas pour but de régulariser une situation, mais plutôt de la figer.

Certains arrêts récents laissaient supposer cette évolution. Les juges citent notamment au soutien de leurs motifs des précédents jurisprudentiels (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 3 déc. 1975, n° 75-70061 : Bull. civ. III – Cass. 3<sup>e</sup> civ., 8 juin 2010, n° 09-15183 – Cass. 3<sup>e</sup> civ., 11 janv. 2023, n° 21-23792 : Bull. civ. III) dans la continuité desquels ils souhaitent inscrire cette solution. Par ailleurs, dans un arrêt récent (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 9 nov. 2023, n° 22-18545 : Bull. civ. III), les juges confirmaient que la présence de constructions illégales sur un terrain exproprié était un facteur de moins-value pour le calcul des indemnités d'expropriation.

Dans la présente décision, les juges viennent compléter l'arsenal jurisprudentiel en la matière et affirment clairement que ces constructions édifiées illégales ne peuvent faire l'objet d'une prise en compte au titre de l'indemnité d'expropriation, bien que la prescription pénale soit tombée. Il s'agit ici d'un revirement de la jurisprudence consacrée en 1965 (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 2 avr. 1965, n° 63-70241 : Bull. civ. III), dans laquelle les juges avaient pu considérer qu'un garage édifié irrégulièrement était indemnisable au titre de l'indemnité d'expropriation, précisément du fait de la prescription de l'action en démolition.

*Louise Maurouard, doctorante contractuelle chargée d'une mission d'enseignement à Aix-Marseille université, membre du GREDIAUC (EA 3786)*

## SOMMAIRE

## ► ASSURANCES

- Contrat d'entreprise et prescription de l'action récursoire en assurance construction 2
- La recevabilité de l'action en garantie dirigée contre un assureur n'est pas subordonnée à la mise en cause de l'assuré 2

## ► BAUX

- Nature juridique du document informatif remis par le commissaire de justice en cas de résiliation du bail 3
- Utile précision sur le régime de la convention d'occupation précaire 3

## ► CONTRATS

- Quelles conditions pour l'exclusion de candidats à l'obtention d'un contrat de la commande publique ? 4

## ► FISCALITÉ

- Régime fiscal des revenus locatifs 4

## ► INDIVISION

- Du legs d'un bien indivis 5

## ► PROCÉDURE

- Effet interruptif de la reconnaissance de dette du vendeur d'immeuble à construire sur le délai pour agir en garantie des vices apparents de l'article 1642-1 du Code civil 5

## ► SOUS-TRAITANCE

- Préjudice du sous-traitant agréé et accepté mais ne bénéficiant pas d'une garantie de paiement 6

## ► URBANISME

- Infraction aux règles du PLU pour affectation détournée d'une construction licite 6
- Possibilité de mise en conformité des lieux consécutive à un changement de destination irrégulier 7

## ► VENTE

- La condition suspensive tenant à l'absence de projet immobilier nuisant à l'affectation ou la valeur d'un bien promis à la vente 7

## Directeurs scientifiques :

Jean-Louis Bergel, Sophie Lambert  
Laetitia Tranchant

Directrice de la publication : Emmanuelle Filiberti

## Responsable de rédaction : Gaëlle Guérin

Conseil scientifique : Jérôme Trémeau,  
Béatrice Vial-Pedroletti - Rédigé par le GREDIAUC  
EA 3786 Aix-Marseille université