

A LA UNE

DIU202z0 Le défaut de base légale d'une ordonnance d'expropriation ne peut plus être invoqué par anticipation devant la Cour de cassation

• Cass. 3^e civ., 16 janv. 2025, n° 23-21.174, FS-B

Est désormais fermée l'action en cassation d'une ordonnance d'expropriation avant le prononcé de l'annulation des actes administratifs de la procédure d'expropriation.

L'articulation des procédures contentieuses en matière d'expropriation peut être source de difficulté, s'agissant notamment des effets d'un recours en annulation d'un acte de la phase administrative sur la poursuite de l'opération de transfert de propriété. Le dispositif proposé par l'article L. 223-2 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, originairement issu de la loi n° 95-101 du 2 février 1995, a pour objet de mettre fin à une situation par laquelle l'annulation par le juge administratif de l'arrêté de déclaration d'utilité publique ou de l'arrêté de cessibilité pouvait n'avoir aucune incidence sur le transfert de propriété prononcé par le juge judiciaire. Un exproprié peut en effet, par le recours à la procédure « corrective » de l'article L. 223-2, arguer de l'annulation définitive de ces actes administratifs pour faire constater par le juge de l'expropriation que l'ordonnance portant transfert de propriété est dépourvue de base légale et obtenir son annulation.

La Cour de cassation admettait néanmoins jusqu'alors que ce recours n'excluait pas le maintien d'une pratique ancienne : la possibilité pour un exproprié, qui contestait devant le juge administratif la légalité de l'arrêté de DUP ou de l'arrêté de cessibilité, de former en parallèle, et préventivement, un pourvoi en cassation contre l'ordonnance d'expropriation, en faisant valoir l'annulation future de ces actes, et demander par voie de conséquence l'annulation de celle-ci. Le traitement contentieux de cette dernière était, en quelque sorte, « gelé » dans l'attente de la décision du juge administratif. La Cour de cassation remet en cause la coexistence de ces deux recours et ferme cette action « par anticipation », en précisant « qu'il convient désormais de juger que l'annulation à intervenir de la déclaration d'utilité publique ou de l'arrêté de cessibilité ne donne pas lieu à ouverture à cassation de l'ordonnance d'expropriation pour perte de fondement légal ». Ce revirement de jurisprudence se fonde en partie sur les garanties supplémentaires apportées aux droits des expropriés, s'agissant des modalités du recours ouvert par l'article L. 223-2. Le nouveau Code de l'expropriation améliore en effet depuis 2015 les conditions d'information des expropriés concernés, en imposant à l'expropriant de les informer de la décision d'annulation « dès qu'elle est devenue irrévocable », leur permettant ainsi d'exercer leur droit à l'action en constatation de défaut de base légale dans les deux mois de cette information (C. exp., art. R. 223-3).

Il n'en reste pas moins que cette procédure « corrective » n'est pas de nature à régler toutes les difficultés puisque lorsque la Cour de cassation sera amenée à prononcer l'annulation du transfert de propriété, l'expropriant aura pu donner au bien l'affectation prévue, ce qui rendra de fait difficile ou impossible sa restitution. L'action de l'exproprié se résoudra ainsi le plus souvent en dommages et intérêts.

Il est à noter que cette nouvelle règle de procédure est d'application immédiate, à l'exception des cas dans lesquels une décision d'annulation définitive d'un acte de la phase administrative aurait été notifiée aux expropriés avant le 26 janvier 2025, date du présent arrêt.

Jean-Christophe Car, maître de conférences à Aix-Marseille université, GREDIAUC (EA 3786)

SOMMAIRE

► BAUX

- Pouvoir d'un bailleur indivis pour délivrer un congé : attention au particularisme du congé pour vendre ! 2
- La base de calcul du trop-perçu versé à la suite d'une clause d'indexation réputée non écrite 2
- Le déplaçonnement des loyers commerciaux en raison de l'augmentation des primes d'assurance responsabilité civile imposée au bailleur par la loi 3

► BORNAGE

- Absence d'effet translatif et trouble manifestement illicite 3

► CONSTRUCTION

- Garantie décennale : le maître d'ouvrage ne peut se voir imposer par le juge la réparation en nature des désordres ! 4

► COPROPRIÉTÉ

- Droit d'accès à la feuille de présence 4

► ENVIRONNEMENT

- La nécessité d'une dérogation espèces protégées peut intervenir à tout moment 5

► FISCALITÉ

- La détermination de la résidence principale ne se présume pas 5

► PROCÉDURE

- De l'appréciation libérale des conditions de recevabilité de l'action en référé : l'exemple du référé du locataire en rétablissement d'une servitude de passage 6
- La *ratio legis* de la règle (très) ancienne de l'inopposabilité des baux postérieurs à la saisie 6

► SERVITUDES

- Servitude de destination du père de famille et date d'appréciation des conditions d'existence 7

► URBANISME

- Le Conseil d'État juge que les irrégularités affectant la délibération arrêtant le projet de PLU n'entraînent pas l'illégalité de celle approuvant le plan 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