

## Références

**Cour de cassation  
chambre civile 3  
Audience publique du mercredi 4 novembre 2009  
N° de pourvoi: 08-17381**  
Publié au bulletin

**Rejet**

### **M. Lacabarats , président**

M. Mas, conseiller rapporteur  
M. Gariazzo (premier avocat général), avocat général  
Me Jacoupy, SCP Célice, Blancpain et Soltner, avocat(s)

## Texte intégral

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix en Provence, 21 mai 2008) qu'à la suite de l'expropriation à son profit d'un immeuble à usage d'hôtel meublé ayant appartenu à Mme X... qui devait assurer la libération des locaux, la société d'économie mixte Marseille aménagement (société Marseille aménagement) a sollicité l'expulsion des personnes occupant les lieux ; que les époux Y... et vingt trois autres personnes se sont opposés à la demande en invoquant un droit au relogement et ont demandé l'indemnisation de leur préjudice ;

Sur le moyen unique :

Attendu que la société Marseille aménagement fait grief à l'arrêt de dire que les occupants des immeubles à usage d'hôtel meublé étaient de bonne foi, qu'ils avaient un droit au relogement avant l'expulsion, de la condamner à leur payer des dommages et intérêts pour compenser leurs frais de déménagement et réinstallation, alors, selon le moyen :

1° / qu'aux termes de l'article L. 13-8 du code de l'expropriation, 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 ; qu'en particulier le juge du fond, et non la juridiction de l'expropriation, est seul compétent pour statuer sur les contestations relatives à l'existence et à l'étendue des droits du locataire ou occupant ; qu'en statuant comme il l'a fait, alors qu'à tout le moins existait une contestation, sérieuse de surcroît, quant à l'existence même et à l'étendue des droits des occupants en cause comme en témoignent les écritures de la société Marseille aménagement qui contestait sérieusement, en particulier, non seulement le nombre des prétendus occupants des immeubles en cause excipant du droit au relogement, mais encore la qualification " occupants de bonne foi " de ces derniers au sens des articles L. 314-1 et L. 314-2 du code de l'urbanisme qui renvoient à l'article L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation, la cour d'appel a violé l'ensemble des textes précités ;

2° / que le premier alinéa de l'article L. 314-2 du code de l'urbanisme prévoit l'application à tous les occupants, définis à l'article L. 314-1 du même code, des dispositions applicables en matière d'expropriation, notamment des articles L. 14-1 à L. 14-3 du code de l'expropriation ; que cet article L. 314-1 précise que les personnes ayant droit au relogement dont la charge incombe au bénéficiaire de l'expropriation ou à l'auteur de l'opération d'aménagement comprennent les occupants au sens de l'article L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation ; qu'aux termes de ce dernier texte, " l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale. ", ce dont il résulte en particulier que les clients d'un hôtel meublé ne peuvent être regardés comme des occupants de bonne foi au sens des textes précités, d'où il suit qu'en décidant du contraire, de surcroît après avoir énoncé qu'il conviendrait de vérifier " si en l'espèce, les appelants étaient ou non de simples clients de l'hôtel meublé, exploité par Fatma X... ", ce dont il se déduisait nécessairement qu'ils étaient en tout état de cause clients du dit hôtel meublé, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations au regard des textes précités qu'elle a donc, ensemble, violés ;

3° / qu'en application notamment de l'article L. 13-14 du code de l'expropriation, la situation d'occupation d'un bien s'apprécie au jour où l'ordonnance d'expropriation est rendue ; que ne sauraient être qualifiés d'"occupants de bonne foi maintenus dans les lieux " au sens des articles L. 314-1 et L. 314-2 du code de l'urbanisme qui renvoient à l'article L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation, les occupants entrés dans les lieux postérieurement à l'ordonnance d'expropriation ; que l'article L. 13-2 du code de l'expropriation dispose en substance que " Le propriétaire et l'usufruitier sont tenus d'appeler et de faire connaître à l'expropriant les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes. Les autres intéressés seront en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective et tenus de se faire connaître à l'expropriant, à défaut de quoi ils seront déchus de tous droits à l'indemnité. " ; qu'il s'en suit que sauf à démontrer que l'expropriant aurait eu connaissance, au jour de l'ordonnance d'expropriation, de la situation d'occupation du bien, les occupants éventuels de ce dernier doivent être regardés comme entrés dans les lieux postérieurement à cette ordonnance ; de sorte qu'en statuant comme elle l'a fait après avoir constaté que " Fatma X... n'a pas dénoncé à l'expropriante les locataires de ses immeubles " sans rechercher si à la date précise de l'ordonnance d'expropriation, soit au 15 juillet 2003, l'expropriant aurait eu connaissance de la situation d'occupation des biens en cause, se bornant à relever des événements postérieurs à cette date pour en déduire cette prétendue connaissance, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des textes précités ; alors en outre qu'en statuant comme elle l'a fait en se fondant sur le motif inopérant que l'expropriante aurait, postérieurement à l'ordonnance d'expropriation rendue le 15 juillet 2003, eu cette connaissance, la cour d'appel a entaché sa décision d'une erreur de droit au regard des textes précités ;

4° / que la saem Marseille aménagement avait fait valoir que seuls treize occupants s'étaient fait connaître lors de l'assignation en référé devant le tribunal de grande instance de Marseille alors que la présente procédure impliquait désormais neuf personnes supplémentaires, ce dont il se déduisait qu'elles avaient donc pris possession des lieux après la date de l'ordonnance d'expropriation ; qu'en statuant comme elle l'a fait sans répondre à ces conclusions péremptoires, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

5° / qu'en énonçant, pour statuer comme elle l'a fait, que la société Marseille aménagement aurait eu connaissance de l'existence d'occupants lors de la visite des lieux le 22 septembre 2003 avec le juge de l'expropriation, alors qu'il est constant que le procès-verbal de cette visite n'a été communiqué à la société Marseille aménagement que postérieurement à l'arrêt attaqué, la cour d'appel, qui a méconnu le principe du contradictoire, a violé l'article 16 du code de procédure civile ;

Mais attendu qu'ayant relevé que chacun des appelants rapportait la preuve que le logement dans l'hôtel meublé constituait au 15 juillet 2003, date de l'ordonnance d'expropriation, sa résidence principale depuis de nombreuses années, que la société Marseille aménagement avait eu connaissance de la présence d'occupants lors de la visite des lieux le 22 septembre 2003 et qu'elle avait donné le choix à la propriétaire d'une fixation d'indemnité de dépossession en valeur libre ou occupé, la cour d'appel, qui était compétente en application des articles R. 13-39 et R. 14-11 du code de l'expropriation pour statuer sur les demandes d'expulsion et de mise en oeuvre du droit au relogement invoqué et qui a répondu aux conclusions, a exactement retenu, sans violer le principe de la contradiction, que les occupants qui remplissaient, à la date de l'ordonnance d'expropriation, les conditions d'application de l'article L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation, devaient être considérés comme des occupants de bonne foi et bénéficiaient d'un droit au relogement par l'autorité expropriante ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société d'économie mixte Marseille aménagement aux dépens ;

Vu les articles 700 du code de procédure civile et 37, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1991, condamne la société d'économie mixte Marseille aménagement à payer à Me Jacoupy la somme de 2 500 euros ; rejette la demande de la société d'économie mixte Marseille aménagement ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du quatre novembre deux mille neuf.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Célice, Blancpain et Soltner, avocat aux Conseils pour la société d'économie mixte Marseille aménagement.

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué d'avoir dit que Dit que M. Ammar A..., M. Tahar B..., M. Ali C..., M. Nouarie D..., M. Bachir E..., M. Lamri F..., M. Mohamed G..., M. Bachir Y..., M. Mohamed H..., M. Ammar I..., M. Mohamed J..., M. Brahim B..., M. Menaour K..., M. Messaoud L..., M. Saadi M..., M. Mohamed L..., M. Belkacem E..., M. Boudjema N..., M. Mebrouk O..., M. Messaoud G..., M. Khalifi P..., M. Ammar Q..., M. Hamid Q..., M. Tahar R..., Madame Salima S... étaient des occupants de bonne foi des immeubles susvisés, à usage d'hôtel meublé ; Dit que les susnommés avaient un droit au relogement par la SAEM Marseille Aménagement avant l'expulsion, Condamné la SAEM Marseille Aménagement à payer à M. Ammar A..., M. Tahar B..., M. Ali C..., M. Nouarie D..., M. Bachir E..., M. Lamri F..., M. Mohamed G..., M. Bachir Y..., M.

Mohamed H..., M. Ammar I..., M. Mohamed J..., M. Brahim B..., M. Menaour K..., M. Messaoud L..., M. Saadi M..., M. Mohamed L..., M. Belkacem E..., M. Boudjema N..., M. Mebrouk O..., M. Messaoud G..., M. Khalifi P..., M. Ammar Q..., M. Hamid Q..., M. Tahar R..., Madame Salima S... 7. 000 euros chacun et aux époux Bachir Y...7. 000 euros à titre de dommages et intérêts pour compenser leurs frais de déménagement et réinstallation, Condamné « in solidum » Fatma X... et la SAEM Marseille Aménagement à payer à l'Association LE ROUET A COEUR OUVERT, aux époux Y... et aux 23 autres appelants susnommés 300 euros chacun, au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile ;

AUX MOTIFS QUE « même si l'ordonnance entreprise a été exécutée, les appels ne sont sans objet qu'à l'égard des demandes des délais de grâce, étant observé qu'en tout état de cause, de tels délais n'auraient pu être octroyés à des occupants, ayant fait l'objet d'une expulsion, dans le cadre de la mise en oeuvre d'une procédure d'expropriation ; qu'en revanche les recours gardent leur intérêt, tant sur le principe de la compétence du Juge de l'Expropriation que sur la régularité de l'expulsion prononcée et sur les autres demandes présentées par les appelants ; que sur la compétence du Juge de l'expropriation, que l'article L. 321-2 du Code de l'Organisation Judiciaire prévoit la compétence du Tribunal d'Instance pour « les actions, dont un contrat de louage d'immeubles ou un contrat portant sur l'occupation d'un logement est l'objet, la cause ou l'occasion... sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires fixant la compétence particulière des autres juridictions » ; qu'en matière d'expropriation, l'article R. 13-39 du Code de l'Expropriation confie au Juge de l'expropriation, statuant comme en matière de référé, la compétence pour statuer sur des difficultés relatives à l'exécution d'une décision rendue par ses soins, et en particulier sur l'expulsion éventuelle des occupants ; que l'ordonnance entreprise sera ainsi confirmée en ce que le premier juge a retenu sa compétence ; sur le bien fondé de la décision d'expulsion et les autres demandes : qu'il appartient à la Cour d'examiner si les conditions, prévues à l'article L. 15. 1 du Code de l'Expropriation, étaient réalisées, permettant au premier juge d'ordonner l'expulsion ; qu'il est justifié et non contesté que Marseille Aménagement a payé la totalité de l'indemnité de dépossession en valeur libre à Fatma X... les 3 et 5 mai 2004 ; que dès lors, les détenteurs, soit Fatma X... et les occupants de l'hôtel meublé qu'elle exploitait, étaient tenus d'abandonner les lieux, dans le délai d'un mois, soit du paiement, soit de la consignation, soit de l'acceptation ou de la validation de l'offre d'un local de relogement ; qu'il est avéré, que malgré le paiement de l'indemnité de dépossession, Fatma X... a négligé de poursuivre l'expulsion des occupants de son hôtel meublé, ne mettant pas en oeuvre une action, à cet effet, devant le Tribunal de Grande Instance compétent, comme il a été expliqué ci-avant ; que Marseille Aménagement et la Ville de Marseille se sont substituées à Fatma X... pour engager la procédure d'expulsion devant le Juge de l'expropriation ; mais que, sauf pour Marseille Aménagement le droit de ressaisir le Juge de l'expropriation, en vue de revoir le montant de l'indemnité de dépossession, allouée à Fatma X..., par cette substitution, la Ville de Marseille en qualité de personne publique, ayant pris l'initiative de la réalisation de la ZAC du ROUET et de la SAEM Marseille Aménagement, à laquelle cette réalisation a été confiée, étaient tenues de respecter l'article L. 314-1 du Code de l'Urbanisme, dont les dispositions s'appliquent en l'espèce, concurremment à celles du Code de l'Expropriation ; que la Ville de Marseille par l'intermédiaire de Marseille Aménagement devait, donc, avant l'expulsion, assurer le relogement des locataires et occupants des immeubles expropriés appartenant à Fatma X... ; que certes Fatma X... n'a pas dénoncé à l'expropriante les locataires ou occupants de ses immeubles, mais qu'il est établi que Marseille Aménagement a eu connaissance de l'existence d'occupants, notamment lors de la visite des lieux le 22 septembre 2003 avec le Juge de l'expropriation, en valeur libre ou occupée, et par les actions en référé, menées à son contradictoire, par certains occupants contre Fatma X... et la société des Eaux de Marseille et ayant abouti aux ordonnances des 17 septembre 2004 et 4 mars 2005 ; qu'il convient, donc, de rechercher si, à la date de l'ordonnance d'expropriation, soit au 15 juillet 2003, cette ordonnance d'expropriation éteignant tous les droits réels et personnels de l'expropriée sur les biens en cause, de sorte que cette dernière ne pouvait plus consentir des droits locatifs, donnant droit à relogement, les appelants avaient un droit au relogement ; que les personnes, ayant droit au relogement, sont, aux termes de l'article L. 314-1 du Code de l'Urbanisme, les occupants au sens de l'article L. 521-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, et les preneurs de baux professionnels, commerciaux et ruraux ; que selon l'article L. 521-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, « l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi de locaux à usage d'hébergement et d'habitation, constituant son habitation principale » ; que les occupants de bonne foi, sont aux termes de l'article L. 521-1 du Code susvisé, « ceux maintenus dans les lieux en raison d'une décision de justice, d'un accord formel ou tacite du propriétaire, d'un droit au maintien dans les lieux accordé par le législateur pour le cas d'espèce » ; que si les occupants d'un hôtel meublé ne sont pas qualifiés d'occupants de bonne foi par la jurisprudence, celle-ci ne peut être généralisée sans que soit vérifiée, si en l'espèce, les appelants étaient ou non de simples clients de l'hôtel meublé, exploité par Fatma X... ; qu'il résulte des pièces produites par chaque appelant occupant, que chacun d'eux rapporte la preuve, par des documents administratifs officiels, notamment des avis d'imposition sur plusieurs années successives, des titres de séjour, des certificats de scolarité, des titres de travail, de Sécurité Sociale et de retraite, mentionnant leur adresse aux 24 ou ...à Marseille 13008, ainsi que par des quittances de loyers délivrées par Fatma X..., que le logement, dans l'hôtel meublé constituait au 15 juillet 2003, date de l'ordonnance d'expropriation, sa résidence principale depuis de nombreuses années, voire depuis 1978 comme les époux Y... ou 1982 ou 1984 pour d'autres comme Khalifi P... ou Ammar A... ; qu'il suit que les appelants auraient dû bénéficier d'un contrat écrit, dans la mesure où ils remplissaient les conditions d'application de l'article L. 632-1 du Code de la Construction et de l'Habitation mais qu'à défaut, ils justifient amplement, sinon d'une location verbale, du moins d'un maintien, avec l'accord formel de Fatma X..., propriétaire des lieux, dans un logement meublé, constituant leur résidence principale et doivent être considérés comme des occupants de bonne foi, devant être relogés par l'autorité expropriante ; que l'ordonnance entreprise sera infirmée en ce qu'elle a rejeté le droit au relogement des appelants occupants ; que le relogement de ces derniers, qui ne font pas connaître leurs adresses actuelles, n'étant plus envisageable, l'expulsion ayant eu lieu depuis le 16 octobre 2006, il convient d'indemniser

chaque appelant occupant de ses frais de déménagement et de relogement en allouant à chacun d'eux, la somme de 7. 000 euros, à titre de dommages et intérêts, en tenant compte du coût d'un déménagement et de ses suites, de celui d'une nouvelle installation dans un marché immobilier en forte hausse à Marseille et de la durée de la procédure ; que la condamnation de Marseille Aménagement à payer cette somme, à chaque appelant occupant, Bachir Y... demandant cette indemnisation, qui lui sera accordée à hauteur de 7. 000 euros pour le couple, dans leurs conclusions communes avec les autres appelants, ne sera pas provisionnelle mais définitive en l'absence d'éléments permettant d'évaluer de façon plus complète, le préjudice subi par chaque appelant occupant ; que la ville de Marseille sera déboutée de son appel incident, concernant l'astreinte, dont le premier juge avait assorti le départ de chaque occupant, cette astreinte étant supprimée » ;

ALORS D'UNE PART QU'aux termes de l'article L 13-8 du code de l'expropriation, 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 ; qu'en particulier le juge du fond, et non la juridiction de l'expropriation, est seul compétent pour statuer sur les contestations relatives à l'existence et à l'étendue des droits du locataire ou occupant ; qu'en statuant comme il l'a fait, alors qu'à tout le moins existait une contestation, sérieuse de surcroît, quant à l'existence même et à l'étendue des droits des occupants en cause comme en témoignent les écritures de l'exposante (cf. mémoire en réplique p. 18 et 19) qui contestait sérieusement, en particulier, non seulement le nombre des prétendus occupants des immeubles en cause excipant du droit au relogement, mais encore la qualification « occupants de bonne foi » de ces derniers au sens des articles L 314-1 et L 314-2 du code de l'urbanisme qui renvoient à l'article L 521-1 du code de la construction et de l'habitation, la Cour d'appel a violé l'ensemble des textes précités ;

ALORS DE DEUXIEME PART QUE le premier alinéa de l'article L 314-2 du code de l'urbanisme prévoit l'application à tous les occupants, définis à l'article L 314-1 du même code, des dispositions applicables en matière d'expropriation, notamment des articles L 14-1 à L 14-3 du code de l'expropriation ; que cet article L 314-1 précise que les personnes ayant droit au relogement dont la charge incombe au bénéficiaire de l'expropriation ou à l'auteur de l'opération d'aménagement comprennent les occupants au sens de l'article L 521-1 du code de la construction et de l'habitation ; qu'aux termes de ce dernier texte, « l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale. », ce dont il résulte en particulier que les clients d'un hôtel meublé ne peuvent être regardés comme des occupants de bonne foi au sens des textes précités, d'où il suit qu'en décidant du contraire, de surcroît après avoir énoncé qu'il conviendrait de vérifier (arrêt p. 12, dernier §) « si en l'espèce, les appelants étaient ou non de simples clients de l'hôtel meublé, exploité par Fatma X... », ce dont il se déduisait nécessairement qu'ils étaient en tout état de cause clients dudit hôtel meublé, la Cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations au regard des textes précités qu'elle a donc, ensemble, violés ;

ALORS DE TROISIEME PART QU'en application notamment de l'article L 13-14 du code de l'expropriation, la situation d'occupation d'un bien s'apprécie au jour où l'ordonnance d'expropriation est rendue ; que ne sauraient être qualifiés d'« occupants de bonne foi maintenus dans les lieux » au sens des articles L 314-1 et L 314-2 du code de l'urbanisme qui renvoient à l'article L 521-1 du code de la construction et de l'habitation, les occupants entrés dans les lieux postérieurement à l'ordonnance d'expropriation ; que l'article L 13-2 du code de l'expropriation dispose en substance que « Le propriétaire et l'usufruitier sont tenus d'appeler et de faire connaître à l'expropriant les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes. / Les autres intéressés seront en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective et tenus de se faire connaître à l'expropriant, à défaut de quoi ils seront déchus de tous droits à l'indemnité. » ; qu'il s'en suit que sauf à démontrer que l'expropriant aurait eu connaissance, au jour de l'ordonnance d'expropriation, de la situation d'occupation du bien, les occupants éventuels de ce dernier doivent être regardés comme entrés dans les lieux postérieurement à cette ordonnance ; de sorte qu'en statuant comme elle l'a fait après avoir constaté (arrêt p. 12, § 6) que « Fatma X... n'a pas dénoncé à l'expropriante les locataires de ses immeubles » sans rechercher si à la date précise de l'ordonnance d'expropriation, soit au 15 juillet 2003, l'expropriant aurait eu connaissance de la situation d'occupation des biens en cause, se bornant à relever des événements postérieurs à cette date pour en déduire cette prétendue connaissance, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des textes précités ;

ALORS, EN OUTRE, QU'en statuant comme elle l'a fait en se fondant sur le motif inopérant que l'expropriante aurait, postérieurement à l'ordonnance d'expropriation rendue le 15 juillet 2003 (ibid.), eu cette connaissance, la Cour d'appel a entaché sa décision d'une erreur de droit au regard des textes précités ;

ALORS DE QUATRIEME PART QUE l'exposant avait fait valoir (cf. mémoire en réplique p. 19) que seuls 13 occupants se sont fait connaître lors de l'assignation en référé devant le Tribunal de Grande instance de MARSEILLE alors que la présente procédure implique désormais 9 personnes supplémentaires, ce dont il se déduisait qu'elles avaient donc pris possession des lieux après la date de l'ordonnance d'expropriation ; qu'en statuant comme elle l'a fait sans répondre à ces conclusions péremptoires, la Cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile ;

ET ALORS DE CINQUIEME PART, EN TOUT ETAT DE CAUSE, QU'en énonçant, pour statuer comme elle l'a fait, que MARSEILLE AMENAGEMENT aurait eu connaissance de l'existence d'occupants lors de la visite des lieux le 22 septembre 2003 avec le juge de l'expropriation, alors qu'il est constant que le procès verbal de cette visite

n'a été communiqué à l'exposante que postérieurement à l'arrêt attaqué, la Cour d'appel, qui a méconnu le principe du contradictoire, a violé l'article 16 du code de procédure civile.

## **Analyse**

**Publication :** Bulletin 2009, III, n° 243

**Décision attaquée :** Cour d'appel d'Aix-en-Provence , du 21 mai 2008

### **Titrages et résumés :**

EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE - Protection des occupants - Droit au logement - Contestations relatives à l'expulsion et au logement des occupants - Compétence - Juge de l'expropriation statuant en la forme des référés

La juridiction de l'expropriation statuant comme en matière de référé en application des articles R. 13-39 et R. 14-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, est compétente pour statuer sur les demandes d'expulsion et de mise en oeuvre du droit au logement des occupants d'un immeuble objet d'une expropriation

EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE - Protection des occupants - Droit au logement - Bénéficiaires - Occupants d'un hôtel meublé - Conditions - Détermination - Portée

La cour d'appel, qui relève que les occupants d'un hôtel meublé rapportent la preuve que ce logement constituait, à la date de l'ordonnance d'expropriation, leur résidence principale depuis de nombreuses années et que l'expropriant avait eu connaissance de la présence d'occupants lors de la visite des lieux, retient exactement que, ces occupants remplissant les conditions d'application de l'article L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation, doivent être considérés comme des occupants de bonne foi et bénéficiaire d'un droit au logement par l'autorité expropriante

URBANISME - Opérations d'aménagement - Protection des occupants - Expropriation - Droit au logement - Bénéficiaires - Occupants d'un hôtel meublé - Conditions - Détermination - Portée

### **Précédents jurisprudentiels :**

Sur le n° 1 : Sur la portée des décisions du juge de l'expropriation statuant comme en matière de référé, à rapprocher : 3e Civ., 10 décembre 2003, pourvoi n° 02-70.151, Bull. 2003, III, n° 228 (rejet)

### **Textes appliqués :**

- ▶ Sur le numéro 1 : article L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation ; articles R. 13-39 et R. 14-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique