



MARIE-CÉLINE PELÉ,
avocate à la Cour,
cabinet MCP avocat

Perte de revenus
Lorsqu'une procédure d'expropriation concerne des locaux occupés, le propriétaire a droit à être indemnisé pour la perte future de revenus locatifs.

Réalité
L'indemnité forfaitaire perçue par le bailleur l'empêche de réclamer ensuite une somme complémentaire au motif de ce que la période de perte s'est révélée plus longue que prévue.

Indemnisation
L'autorité expropriante n'a guère d'intérêt à indemniser l'occupant commercial avant le paiement de l'indemnité de dépossession octroyée au propriétaire exproprié.

Expropriation Perte de revenus locatifs : choisir la bonne option pour indemniser le propriétaire

La Cour de cassation a abordé récemment (1) un aspect inédit en droit de l'expropriation: la perte de revenus locatifs en tant que chef de préjudice dont peut se prévaloir un propriétaire bailleur exproprié.

Avant d'expliquer la portée de cet arrêt, revenons sur le principe de ce chef de préjudice, lequel peut justifier une indemnisation à un double titre.

En premier lieu, lorsqu'une procédure d'expropriation concerne des locaux occupés, que cela soit par le titulaire d'un bail d'habitation, commercial ou professionnel, le propriétaire a droit à être indemnisé pour la perte future de revenus locatifs. Pour rappel, le propriétaire exproprié doit obtenir la réparation intégrale de son préjudice matériel et certain, en vertu de l'article L. 321-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, ce qui permet d'inclure les préjudices futurs dès lors qu'ils ne sont pas hypothétiques. Attention: l'exproprié ne saurait solliciter

devant la juridiction de l'expropriation une indemnisation à la fois de la valeur vénale de son bien et des revenus de celui-ci (2). Mais l'exproprié peut solliciter une indemnité compensant la future perte de revenus locatifs, ayant pour origine la dépossession forcée du bien loué.

Spécifiquement, la jurisprudence a admis que le propriétaire bailleur puisse percevoir une somme correspondant aux revenus locatifs dont il aurait dû jouir pendant la période qu'il va consacrer à la recherche d'un nouveau bien à louer, destiné à générer les mêmes revenus (3).

DEUX OPTIONS

Deux choix sont ouverts. Première option: une discussion, amiable ou judiciaire, s'engage entre l'autorité expropriante et le propriétaire concernant le montant forfaitaire

de ce chef de préjudice, notamment au vu de la durée de la période à indemniser.

Seconde option: devant le juge de l'expropriation, une des deux parties sollicite qu'un sursis à statuer soit prononcé s'agissant de ce chef de préjudice et ce, dans l'attente de l'acquisition d'un nouveau bien immobilier permettant au bailleur exproprié de percevoir de nouveaux revenus par sa location. Si les conclusions sont accueillies, le montant sera déterminé ultérieurement, selon la réelle perte déplorée par le propriétaire. Celui-ci ayant donc l'assurance de recevoir une indemnité couvrant la durée de la prospection de nouveaux locaux, cela risque de ne pas l'inciter à engager rapidement toutes les démarches utiles. L'expérience tend à conseiller davantage de mettre en œuvre la première option, afin de purger rapidement la question. Et c'est tout l'intérêt de l'arrêt récemment rendu par la Cour de cassation.

DÉDOMMAGEMENT DÉFINITIF

La haute juridiction a considéré, dans son arrêt du 13 juillet 2016, que la circonstance qu'une indemnité avait été allouée au bailleur exproprié par le juge en raison de la perte locative à venir empêchant ultérieurement l'intéressé de réclamer une somme complémentaire au motif de ce que la période de perte était plus longue que celle retenue par le juge de l'expropriation (4).

En d'autres termes, le préjudice lié à la future perte locative est regardé comme ayant été définitivement dédommagé en amont, avant que les pertes n'aient réellement commencé et quel que soit, au final, le quantum de celles-ci.

Concernant ce quantum, il est habituel que le juge de

l'expropriation considère que la période à indemniser corresponde à un an de loyers. Cependant, en région parisienne, une période de six mois peut être regardée comme suffisante pour réparer le préjudice subi par le propriétaire, car le marché est davantage porteur. A titre d'exemple, le juge de l'expropriation de Nanterre a ainsi pu reconnaître cette circonstance et fonde



À NOTER
Le propriétaire peut percevoir une somme correspondant aux revenus locatifs dont il aurait dû jouir pendant la période consacrée à la recherche d'un nouveau bien à louer.

une indemnisation sur six mois (5). Pareillement, la juridiction d'appel versaillaise va dans ce sens (6), elle infirme le jugement ayant sursis à statuer sur le point de la perte de revenus et accorde une indemnisation sur six mois.

En cas d'occupation commerciale, l'indemnisation des manques à gagner futurs est contrebalancée par l'usage qui veut qu'un bien exproprié loué soit évalué en valeur occupée. C'est-à-dire qu'un abattement, de l'ordre de 20 à 40%, pour occupation commerciale est appliqué.

Toutefois, de plus en plus d'expropriés se prévalent d'un arrêt étonnant rendu par la Cour de cassation le 11 septembre 2013 et aux termes duquel la haute juridiction a considéré que la chambre des expropriations de la cour d'appel de Paris avait souverainement apprécié le fait qu'aucun abattement pour occupation ne devait être opéré alors même que le chef de préjudice tenant à la perte ultérieure des revenus locatifs devait être réparé (7).

Cependant, il semble que les juridictions de l'expropriation appréhendent à ce jour la position de la Cour de cassation comme isolée et, subséquemment, ne remettent pas en cause les principes habituels susmentionnés.

MANQUE À GAGNER INDEMNISÉ

En second lieu, le propriétaire bailleur est susceptible de recevoir aussi une indemnisation dans le cas, rare dans les faits, où le commerçant libère le local commercial à la suite du versement par l'expropriant d'une indemnité d'éviction et ce, préalablement au paiement de l'indemnité de dépossession foncière.

En effet, aucun obstacle juridique n'empêche l'autorité expropriante, avant d'indemniser le propriétaire, de prendre l'attache des occupants commerciaux d'un bien destiné à être exproprié dans la perspective de leur départ, lorsque des circonstances particulières d'une opération conduisent à une prompte libération et que la procédure d'expropriation aura toutefois été fermement engagée par l'édition de l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique les travaux projetés.

Mais le propriétaire tirant par principe un revenu de l'occupation de son bien, il en serait privé si les locaux étaient libérés

RÉFÉRENCE

Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, art. L. 321-1

alors qu'il en garde encore la jouissance puisque l'autorité expropriante ne l'aurait pas encore indemnisé pour sa dépossession foncière.

Or, la jurisprudence a clairement reconnu que le bailleur exproprié devait percevoir une indemnité correspondant aux loyers non perçus dès lors que ce manque à gagner était la conséquence du départ de l'occupant négocié avec l'autorité expropriante (8).

De fait, il est habituel que l'autorité expropriante entame les négociations avec les occupants après la prise de possession du bien exproprié, voire initie concomitamment l'ensemble des démarches à l'encontre du propriétaire et des occupants du bien immobilier.

NÉGOCIER LE DÉPART DE L'OCCUPANT

Outre la raison tenant à l'indemnisation des pertes locatives immédiates, deux autres motifs militent fermement pour une négociation du départ de l'occupant après celle du propriétaire.

Premièrement, le propriétaire pourrait souhaiter faire son affaire personnelle de la libération des locaux et obtenir en conséquence une indemnité principale pour l'expropriation d'un bien estimé en valeur libre. Or, l'éviction à laquelle aura procédé l'expropriant contrarie cette faculté et le bien doit être évalué en valeur occupée dès lors que le départ des occupants, titulaires de baux commerciaux ou d'habitation, est obtenu par l'expropriant (9).

Deuxièmement, nonobstant l'indemnisation de l'occupant, l'autorité expropriante ne pourra nullement entrer dans les lieux libérés dès lors que c'est uniquement en versant l'indemnité due au propriétaire qu'elle pourra entrer en jouissance des lieux, sous peine de commettre une voie de fait avant que l'ordonnance d'expropriation n'ait été rendue ou une emprise irrégulière si l'ordonnance d'expropriation a été rendue mais que l'indemnité pour les murs n'aurait pas été payée.

De plus, il est utile de noter qu'antérieurement au prononcé de l'ordonnance de l'expropriation, la résiliation amiable du bail encore en vigueur doit être prévue, sans pouvoir suivre le régime de droit commun. C'est pourquoi l'expropriant doit tenir informé le propriétaire des démarches engagées avec son locataire. Une fois que l'ordonnance d'expropriation a été rendue, la résiliation n'a plus à être prévue puisque l'ordonnance éteint tous les baux à la date de son intervention.

En résumé, l'autorité expropriante n'a guère d'intérêt à indemniser l'occupant commercial préalablement au paiement de l'indemnité de dépossession octroyée au propriétaire exproprié, puisque non seulement l'entrée en jouissance des locaux ne sera pas possible, sauf à commettre une voie de fait ou une emprise irrégulière, mais au surplus elle devra réparer le préjudice subi par le propriétaire du fait des pertes locatives imputables au départ anticipé de son occupant. Celui-ci a en effet l'assurance d'être pleinement indemnisé pour ses pertes, celles futures générées après la libération des locaux, ainsi que celles qui auront, le cas échéant, été subies consécutivement à l'indemnisation de l'occupant par l'autorité expropriante préalablement à la prise de possession des locaux expropriés. ●

(1) Cass. 3^e civ., 13 juillet 2016, n° 15-18.029.

(2) CA de Paris, 4 février 1983, JCP 1983, IV, 252 - 11 juillet 1985, AJPI 1986.90 - 3 décembre 1987, JCP 1988, IV, 168.

(3) Cass. 3^e civ., 14 janvier 2009, n° 07-21.956 - 25 janvier 2012, n° 10-17.045 - 7 avril 2015, n° 13-27.547.

(4) Cass. 3^e civ., 13 juillet 2016, n° 15-18.029.

(5) TGI de Nanterre, 4 juin 2014, n° 13/00049.

(6) CA de Versailles, 26 janvier 2016, n° 14/03509 - voir aussi CA de Paris, 19 février 2014, n° 12/06639.

(7) Cass. 3^e civ. 11 septembre 2013, n° 12-21.742.

(8) CA de Paris, 22 juin 1979, JCP 1979, IV, 343 - CA de Versailles, 2 février 1988, JCP 1988, IV, 260, arrêts cités par M. Huyghe, « Traité de l'expropriation des biens », éd. Le Moniteur, 12^e édition.

(9) CA de Paris, 13 octobre 2016, RG 16/00027.