

Formation du 6 mai 2015 à la CCI de Pau

La Déclaration d'Utilité Publique (DUP)



Ligne 400 kV



Autoroute A7/A9



Lgv Perpignan-Figueras

Le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique a été entièrement réécrit :

- **L'ordonnance 2014-1345 du 6 novembre 2014** a reformulé toute la partie législative.
- **Le décret 2014-1635 du 26 décembre 2014** a repris toute la partie réglementaire. Ce décret comporte aussi 5 annexes avec les clauses types à insérer dans le cahier des charges accompagnant l'acte de cession d'un terrain dans 5 situations différentes.

Les 2 parties, législatives et réglementaires répondent à un découpage commun. De ce fait, certains articles sont vides car n'intéressant qu'une seule des 2 parties.

Le nouveau code, dans sa globalité, se substitue à l'ancien **et entre en vigueur au 1^{er} janvier 2015**.

Toutefois, **des mesures transitoires** sont prévues (article 7 de l'ordonnance) :

- ☛ les enquêtes publiques ouvertes suivant l'ancien code, et en cours au 1^{er} janvier 2015, restent régies par l'ancien code jusqu'à leur clôture
- ☛ les Déclarations d'Utilité Publique- DUP - rendues sur la base de l'ancien code restent régies par les anciennes dispositions jusqu'à leur échéance
- ☛ les contentieux administratifs et judiciaires engagés sur la base de l'ancien code et en cours au 1^{er} janvier 2015, restent régis par les anciennes dispositions

Cette réforme du code de l'expropriation permet d'inclure des dispositions législatives qui n'étaient pas codifiées, d'assurer le respect de la hiérarchie des normes et une cohérence des textes, d'harmoniser l'état du droit, de remédier aux éventuelles erreurs et d'abroger les dispositions devenues sans objet.

Le nouveau code ne modifie pas, en principe le droit mais se contente de recenser et compiler les textes existants en améliorant leur lisibilité, sans innovation juridique : il intervient à **droit constant** à l'exception de la compétence en appel pour l'indemnisation qui est donnée à la Cour d'Appel de droit commun (L 211-3). La chambre de l'expropriation disparaît donc.

On note aussi le regroupement dans un même document des procédures classiques de droit commun avec des procédures exceptionnelles telles l'expropriation des immeubles insalubres ou menaçant ruine. Dans les modifications et précisions, on citera :

- ☛ l'article L 311-8 relatif aux indemnités alternatives est reformulé au vu de la jurisprudence de la Cour de Cassation (3^{ème} Chambre Civile). Le juge fixe "*autant d'indemnités alternatives qu'il y a d'hypothèses envisageables et invite les parties à se pourvoir devant qui de droit*"

- ☛ l'article L 322-10 permet l'accès aux informations nécessaires pour fixer le montant des indemnités à partir des éléments détenus par le fisc.
- ☛ la codification de la loi 70-612 du 10 juillet 1970 qui facilite la suppression de l'habitat insalubre (L 511-1 à 9 - loi Vivien)
- ☛ la codification de dispositions anciennes qui renvoyait notamment à la loi du 29 décembre 1892 et concerne les dommages causés à la propriété privée par l'exécution de travaux publics.
- ☛ les éléments qui sont apportés pour l'application de la procédure d'extrême urgence à certains travaux

Certaines dispositions restent codifiées dans d'autres codes (expropriation des copropriétés en difficulté, L 615-6 du code de la construction et de l'habitation)

Le nouveau code de l'expropriation est découpé en 6 livres, respectant la chronologie :

- ☛ Livre I : Utilité publique
- ☛ Livre II : Juridiction de l'expropriation, transfert judiciaire de propriété et prise de possession
- ☛ Livre III : Indemnisation
- ☛ Livre IV : Suites de l'expropriation
- ☛ Livre V : Procédures spéciales
- ☛ Livre VI : Dispositions relatives à l'outre-mer

Le 1^{er} article de ce code, L1, est ainsi libellé : *"L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à **une utilité publique préalable et formellement constatée** à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées. **Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité**".*

1) L'utilité publique

☛ L'enquête publique

Les enquêtes d'utilité publique comportent 3 catégories:

* L'enquête publique préalable à la DUP est régie par le titre I du code de l'expropriation. Toutefois (L110-1), lorsque la DUP porte sur une opération susceptible d'affecter l'environnement relevant de l'article L. 123-2 du code de l'environnement (CEn), l'enquête qui lui est préalable est régie par les dispositions du code de l'environnement, art. L.123-1 à L.123-19 (sauf les dispositions relatives à la composition du dossier et à la détermination des autorités compétentes). On a ainsi 2 types d'enquêtes publiques suivant 2 codes différents.

*en outre, le code de l'expropriation régit aussi des enquêtes non préalables à une DUP, relevant de textes particuliers (exemple : classement et déclassement de routes départementales et de voies communales prévues par le code de la voirie routière- article L 110-2).

Le rapport au Président de la République précise, que *"les dispositions de l'article L 110-2 ne font pas obstacle à ce que le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique s'applique également, en l'absence de renvoi explicite, dans l'hypothèse où le renvoi à ses dispositions serait seulement implicite et se déduirait notamment du sens et de l'objet du texte ou des travaux préparatoires"*

Dans le but d'assurer une bonne articulation entre ces deux types d'enquêtes, l'article L.123-2 IV CEn a prévu que *"la décision prise au titre d'une enquête à finalité environnementale n'est pas illégale du fait qu'elle aurait due être adoptée dans les conditions définies par le code de l'expropriation"*.

Le CE (commissaire enquêteur, terme couvrant aussi une commission d'enquête en nombre impair ou, selon les cas, un membre de la commission) est désigné par le Tribunal Administratif -TA-, saisi par l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête (R111-1 renvoyant au R 123-5 CEn, code qui gère aussi son indemnisation).

Pour les enquêtes issues du L110-2 :

Le CE est désigné par le Préfet (ou arrêté conjoint de plusieurs préfets s'il y a plusieurs départements), sous réserve des cas où une autre autorité administrative est compétente pour y procéder.

Le CE est pris sur des listes d'aptitude, mais ne peuvent être désignées ni les personnes appartenant à l'administration de la collectivité ou de l'organisme bénéficiaire de l'opération projetée ou participant à son contrôle, ni les personnes intéressées à l'opération, soit à titre personnel, soit en raison des fonctions qu'elles exercent, ou ont exercées depuis moins de cinq ans (R111-1 à 4).

Le Préfet, par arrêté, fixe les l'indemnité du CE sur la base des heures consacrées à l'enquête eu égard aux difficultés, à la nature et à la qualité du travail fourni (R 111-7).

Les conclusions du CE sont communiquées, sur leur demande, aux personnes intéressées (L 112-1). Sauf disposition particulière, l'enquête publique est ouverte et organisée par le préfet du département où doit se dérouler l'opération en vue de laquelle l'enquête est demandée (ou arrêté conjoints des Préfets concernés)- R 112-1 et 2.

***Contenu du dossier (R 112-4 à 7)**

Lorsque la DUP est demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages, l'expropriant adresse au préfet, un dossier comprenant au moins :

1° Une notice explicative qui indique l'objet de l'opération et les raisons pour lesquelles, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu, notamment du point de vue de son insertion dans l'environnement.

2° Le plan de situation ;

3° Le plan général des travaux ;

4° Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;

5° L'appréciation sommaire des dépenses.

Lorsque la DUP est demandée en vue de l'acquisition d'immeubles, ou lorsqu'elle est demandée en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante et qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait pu être établi, le dossier comporte :

1° Une notice explicative comme précédemment;

2° Le plan de situation ;

3° Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier ;

4° L'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser.

Dans ces 2 cas, tous documents, plans et maquettes établis par l'expropriant peuvent venir préciser l'opération en vue de laquelle l'enquête publique est demandée.

Attention : pour les enquêtes environnementales, le contenu du dossier est aussi complété par les pièces relevant de l'article R 123-8 CEn (étude d'impact et résumé non technique, examen au cas par cas, évaluation environnementale, note de présentation, mention des textes concernés, avis émis, ...)

L'enquête publique est ouverte (R112-8 à 11), soit à la préfecture du département, soit à la mairie de l'une des communes où doit être réalisée l'opération suivant les dispositions suivantes :

-à la mairie de la commune si une seule commune concernée (si l'enquête n'est pas ouverte à la mairie de la seule commune concernée, un double du dossier d'enquête est transmis au maire de cette commune par les soins du préfet afin qu'il soit tenu à la disposition du public).

- à la préfecture du département sur le territoire duquel la plus grande partie de l'opération doit être réalisée quand l'opération touche plusieurs départements mais qu'elle concerne principalement l'un d'eux.

Le préfet, après avoir consulté le CE, prévoit les conditions d'ouverture et de déroulement de l'enquête publique, par un arrêté (ou arrêté conjoint de plusieurs préfets, un préfet coordonnant l'ensemble) : Objet, date, durée d'au moins 15 jours, heures et lieux de consultation du public, lieu où siègera le CE, communes où doit être accomplie la mesure de publicité de l'avis au public.

S'il en existe un, il peut indiquer l'adresse du site internet sur lequel les informations relatives à l'enquête pourront être consultées. Si cela lui paraît approprié, il peut prévoir les moyens offerts aux personnes intéressées afin qu'elles puissent communiquer leurs observations par voie électronique.

L'arrêté peut, en outre, ordonner le dépôt, pendant le délai et à partir de la date qu'il fixe, dans chacune des mairies des communes qu'il désigne à cet effet, d'un **registre subsidiaire**, à feuillets non mobiles, coté et **paraphé par le maire**, et d'un dossier sommaire donnant les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants (R 112-12 et 13)

Le registre, à feuillets non mobiles, est coté et paraphé par le CE.

Le préfet qui a pris l'arrêté fait procéder à la publication d'un avis au public l'informant de l'ouverture de l'enquête dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans tout le département ou tous les départements concernés. Cet avis est publié huit jours au moins avant le début de l'enquête. Il est ensuite rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci.

Lorsque l'opération projetée est d'importance nationale, cet avis est, en outre, publié dans deux journaux à diffusion nationale huit jours avant le début de l'enquête (R112-14).

Huit jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, l'avis est rendu public par voie d'affiches et, éventuellement, par tous autres procédés, dans au moins toutes les communes sur le territoire desquelles l'opération projetée doit avoir lieu. Cette mesure de publicité peut être étendue à d'autres communes. Son accomplissement incombe au maire qui doit le certifier (R112-15)

Pendant le délai d'enquête, des observations sur l'utilité publique de l'opération peuvent être consignées, par toute personne intéressée, directement sur les registres d'enquête, ou être adressées par correspondance au CE, au lieu fixé par l'arrêté. Il en est de même des observations qui seraient présentées par les chambres d'agriculture, les chambres de commerce et d'industrie et les chambres de métiers et de l'artisanat. Les observations peuvent, si l'arrêté le prévoit, être adressées par voie électronique. Toutes les observations écrites sont annexées au registre et, le cas échéant, au registre subsidiaire. Les observations sur l'utilité publique de l'opération sont également reçues par le CE aux lieux, jour et heure annoncés par l'arrêté (R112-17).

A l'expiration du délai d'enquête fixé par l'arrêté, le ou les registres d'enquête sont, selon les lieux où ils ont été déposés, clos et signés soit par le maire, soit par le préfet qui a pris l'arrêté, soit par le préfet centralisateur. Le préfet ou le maire en assure la transmission, dans les 24 heures, avec le dossier d'enquête, au CE.

Le CE examine les observations recueillies et entend toute personne qu'il lui paraît utile de consulter ainsi que l'expropriant, s'il en fait la demande. Il rédige un rapport énonçant ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables ou non à l'opération projetée. Il transmet le dossier et les registres assortis du rapport énonçant ses conclusions soit au préfet qui a pris l'arrêté, soit au préfet centralisateur, sous un délai de 1 mois à compter de l'expiration du délai d'enquête. Le préfet en dresse procès verbal.

S'il n'a pas compétence pour déclarer l'utilité publique, le préfet émet un avis sur l'opération et transmet le dossier à l'autorité compétente pour en déclarer l'utilité publique (R 112-18 à 20). Le préfet transmet copie du rapport avec les conclusions motivées à la mairie de la commune où s'est déroulée l'enquête ainsi que dans toutes les communes figurant dans l'arrêté. Une copie est aussi déposée dans toutes les préfectures des départements où sont situées ces communes (R 112-21)

Lorsque l'opération projetée doit être réalisée sur le territoire et pour le compte d'une seule commune, le registre d'enquête est **clos et signé par le CE**. Il transmet au maire le dossier et le registre accompagnés de ses conclusions motivées, sous 1 mois comme précédemment (R 112-22).

Si les conclusions sont défavorables à la DUP, le conseil municipal est appelé à émettre son avis par une délibération motivée dont le procès-verbal est joint au dossier transmis au préfet. Faute de délibération dans un délai de trois mois à compter de la transmission du dossier au maire, le conseil municipal est regardé comme ayant renoncé à l'opération (R112-23).

Les demandes de communication des conclusions motivées du CE sont adressées au préfet. Celui-ci peut soit inviter le demandeur à prendre connaissance de ces conclusions à l'une des mairies destinataire des conclusions, soit lui en adresser une copie, soit assurer la publication de ces conclusions en vue de leur diffusion aux demandeurs (R112-24).

Pour les enquêtes relevant de l'article L 110-2, l'autorité administrative compétente pour ouvrir l'enquête publique en assure également l'organisation jusqu'à sa clôture et l'avis au public est publié dans la ou les communes concernées par l'opération (R 112-26 et 27).

☛ La DUP

L'utilité publique est déclarée par l'autorité compétente de l'Etat, certaines catégories de travaux ou d'opérations étant déclarés d'utilité publique par décret en Conseil d'Etat. (L 121-1)

DUP prises par décret en Conseil d'Etat : création d'autoroutes, création d'aérodromes de catégorie A, création de canaux de navigation d'une longueur supérieure à 5 kilomètres, accessibles aux bateaux de plus de 1 500 tonnes de port en lourd, création ou prolongement de lignes du réseau ferré national d'une longueur supérieure à 20 kilomètres, création de centrales électriques d'une puissance égale ou supérieure à 100 mégawatts, et installations liées à la production et au développement de l'énergie nucléaire, transfert d'eau de bassin fluvial à bassin fluvial (hors voies navigables) dont le débit est supérieur ou égal à 1 mètre cube par seconde (R121-2)

Outre ces cas, la DUP est prononcée par :

- ✓ arrêté du préfet concerné (ou par arrêté conjoint des préfets si plusieurs départements sont touchés)
- ✓ arrêté du ministre responsable du projet, pour les opérations poursuivies en vue de l'installation des administrations centrales, des services centraux de l'Etat et des services à compétence nationale.
- ✓ pour les routes express, la DUP est prononcée par arrêté du ministre chargé de la voirie routière nationale lorsque la voie appartient au domaine public de l'Etat, par arrêté du préfet de département dans les autres cas, ou arrêté conjoint des préfets si plusieurs départements concernés (R121-1).

L'acte de DUP ou la décision la refusant intervient au plus tard un an après la clôture de l'enquête (délai augmenté de 6 mois pour une DUP en conseil d'Etat - L 121-2). La décision refusant la DUP pour la réalisation d'un projet ou d'une opération est motivée (L121-3).

La DUP précise le délai accordé pour réaliser l'expropriation. Il ne peut excéder cinq ans, si la DUP n'est pas prononcée par décret en Conseil d'Etat.

Toutefois, si les opérations bénéficiant de la DUP sont prévues par des POS, des PLU ou des documents d'urbanisme en tenant lieu, cette durée maximale est portée à dix ans (L121-4).

Un acte pris dans la même forme peut proroger une fois les effets de la DUP pour une durée au plus égale à la durée initialement fixée, lorsque celle-ci n'est pas supérieure à cinq ans.

Cette prorogation peut être accordée sans nouvelle enquête préalable, en l'absence de circonstances nouvelles. Toute autre prorogation ne peut être prononcée que par décret en Conseil d'Etat.(L121-5).

La DUP des opérations susceptibles d'affecter l'environnement relevant de l'article L. 123-2 CEn est soumise à l'obligation d'effectuer la déclaration de projet.

Si l'expropriation est poursuivie au profit d'une collectivité territoriale, d'un de ses établissements publics ou de tout autre établissement public, l'autorité compétente de l'Etat demande, au terme de l'enquête publique, à la collectivité ou à l'établissement intéressé de se prononcer, dans un délai qui ne peut excéder six mois, sur l'intérêt général du projet dans les conditions prévues à l'article L. 126-1 CEn.

Après transmission de la déclaration de projet ou à l'expiration du délai imparti à la collectivité ou à l'établissement intéressé pour se prononcer, l'autorité compétente de l'Etat décide de la DUP.

Lorsque l'opération bénéficie de la DUP, la légalité de la déclaration de projet ne peut être contestée que par voie d'exception à l'occasion d'un recours dirigé contre la DUP. Les vices qui affecteraient la légalité externe de cette déclaration sont sans incidence sur la légalité de la DUP.

Si l'expropriation est poursuivie au profit de l'Etat ou de l'un de ses établissements publics, la DUP tient lieu de déclaration de projet.

La DUP de l'opération est accompagnée d'un document qui expose les motifs et considérations justifiant son utilité publique (L122-1).

Dans les cas où les atteintes à l'environnement ou au patrimoine culturel que risque de provoquer un projet de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements le justifient, la DUP comporte, le cas échéant, les mesures destinées à éviter, réduire, compenser les effets sur l'environnement (L 122-2)

Lorsqu'une opération déclarée d'utilité publique est susceptible de compromettre la structure d'une exploitation agricole, le maître de l'ouvrage, dans l'acte de DUP, participe financièrement à la réparation des dommages (aménagement foncier, installations sur exploitations nouvelles, reconversion – L 122-3)

L'avis du ministre chargé de la culture est recueilli, avant DUP, par l'autorité compétente pour toutes les opérations nécessitant l'expropriation de monuments historiques classés, ou proposés pour le classement, avis réputé favorable sans réponse sous 2 mois (R122-1).

Même procédure pour l'expropriation de monuments naturels ou sites classés ou proposés pour le classement (R 122-2).

De même, l'avis du ministre chargé de l'agriculture est sollicité chaque fois que l'expropriation pourrait atteindre des parcelles plantées de vignes soumises au régime des appellations d'origine (R122-3).

Par dérogation aux principes du présent code, l'utilité publique des opérations secrètes intéressant la défense nationale peut, eu égard aux impératifs de la défense nationale, être régulièrement déclarée sans enquête préalable, sur l'avis conforme d'une commission (L122-4). La procédure est traitée aux articles R 122-4 à 8.

La DUP d'une opération qui n'est pas compatible avec les prescriptions d'un SCOT, d'un PLU, d'un POS, d'un plan d'aménagement de zone applicable dans une zone d'aménagement concerté, ou avec les dispositions à caractère réglementaire régissant un lotissement approuvé, s'effectue dans les conditions prévues au code de l'urbanisme (L122-5).

Lorsque les travaux ou les opérations à réaliser intéressent plusieurs personnes publiques, l'acte de DUP précise celle qui est chargée de conduire la procédure d'expropriation (L122-7).

☛ **Enquête parcellaire**

Le préfet désigne, par arrêté, parmi les personnes figurant sur les listes d'aptitude, un CE (arrêté conjoint si plusieurs préfets sont concernés). Le CE désigné pour l'enquête de DUP peut aussi être désigné pour procéder à l'enquête parcellaire. Toutefois (R131-2), lorsque ces 2 enquêtes sont faites en même temps, la désignation du CE est faite par le TA conformément à R 123-5 CEn.

L'autorité compétente déclare cessibles les parcelles ou les droits réels immobiliers dont l'expropriation est nécessaire à la réalisation de l'opération d'utilité publique. Elle en établit la liste, si celle-ci ne résulte pas de la DUP (L132-1).

Le dossier d'enquête parcellaire, adressé au préfet ou, suivant le cas aux préfets concernés, l'un étant coordonnateur, comprend :

1° Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments ;

2° La liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques, au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens(R131-3).

Le préfet définit, par arrêté, l'objet de l'enquête, la date, sa durée qui ne peut être inférieure à quinze jours. Il fixe les jours et heures où les dossiers pourront être consultés dans les mairies et les observations recueillies sur des registres ouverts à cet effet et établis sur des feuillets non mobiles, **cotés et paraphés par le maire**.

Il précise le lieu où siégera le CE et prévoit le délai dans lequel le CE devra donner son avis à l'issue de l'enquête, ce délai ne pouvant excéder un mois (R131-4).

Un avis au public, avec ces informations, est publié par voie d'affiches et, éventuellement, par tous autres procédés, dans chacune des communes désignées par le préfet, et au minimum, toutes les communes touchées par l'opération. Le maire est chargé de cette publicité et il doit la certifier. Le même avis est, en outre, inséré en caractères apparents dans l'un des journaux diffusés dans le département (R 131-5).

Notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie est faite par l'expropriant, par lettre RAR, aux propriétaires figurant sur la liste établie conformément à l'article R. 131-3, lorsque leur domicile est connu d'après les renseignements recueillis par l'expropriant ou à leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndics. En cas de domicile inconnu, la notification est faite en double copie au maire, qui en fait afficher une, et, le cas échéant, aux locataires et aux preneurs à bail rural (R 131-6).

Les propriétaires auxquels notification est faite sont tenus de fournir les indications relatives à leur identité (décret n° 55-22 du 4 janvier 1955) ou, à défaut, de donner tous renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels (R 131-7)

Pendant la durée d'enquête, les observations sur les limites des biens à exproprier sont consignées par les intéressés sur le registre d'enquête parcellaire ou adressées par correspondance au maire, qui les joint au registre, ou au CE (R131-8).

A l'expiration du délai d'enquête, les registres sont **clos et signés par le maire** et transmis dans les 24 heures, avec le dossier d'enquête, au CE. Ce dernier donne son avis **sur l'emprise des ouvrages projetés**, dans le délai qui lui a été imparti et **dresse le procès-verbal de l'opération** après avoir entendu toutes les personnes susceptibles de l'éclairer (R 131-9). Le CE transmet ensuite, au préfet, le dossier et les registres, assortis du procès-verbal et de son avis.

Si le CE propose, en accord avec l'expropriant, une modification du tracé et si ce changement rend nécessaire l'expropriation de nouvelles surfaces de terrains bâties ou non bâties, avertissement en est donné individuellement et collectivement (publicité et RAR), aux propriétaires qui sont tenus de donner tout renseignement, comme précédemment.

Pendant 8 jours à compter de cet avertissement, le procès-verbal et le dossier restent déposés à la mairie. Les propriétaires intéressés peuvent formuler leurs observations (registre, correspondance en mairie). A l'expiration de ce délai, le CE fait connaître à nouveau, dans un délai maximum de huit jours, ses conclusions et transmet le dossier au préfet (R131-11).

Lorsque, dans une commune, tous les propriétaires sont connus dès le début de la procédure, le préfet peut, pour cette commune, dispenser l'expropriant du dépôt du dossier à la mairie et de la publicité collective. Dans ce cas, un extrait du plan parcellaire est joint à la notification individuelle en RAR et les personnes intéressées sont invitées à faire connaître directement leurs observations au CE (R131-12).

Lorsque l'expropriant peut, avant la DUP, déterminer les parcelles à exproprier et dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la DUP (R131-14).

Au vu du procès-verbal précité et des documents qui y sont annexés, par arrêté (ou arrêté conjoint), le(s) préfet(s) déclare(nt) cessibles les propriétés ou parties de propriétés (R132-1).

Les propriétés déclarées cessibles sont désignées conformément à l'article 7 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 et l'identité des propriétaires est précisée (R132-2).

Lorsque l'acte de DUP est pris postérieurement à l'enquête parcellaire et qu'il est établi conformément aux prescriptions de l'article R. 132-2, il vaut arrêté de cessibilité (R132-4).

2) L'expropriation

La juridiction de l'expropriation a son siège, et son greffe, auprès du TGI du chef-lieu du département, ou, à défaut, du TGI désigné, dans ce département, par arrêté du garde des sceaux (R211-1). Le directeur des finances publiques du département dans lequel la juridiction de l'expropriation a son siège exerce les fonctions de commissaire du Gouvernement auprès de cette juridiction (R212-1).

• L'ordonnance d'expropriation

Les ordonnances et jugements en matière d'expropriation sont rendus en première instance par un juge unique (L211-2). Les décisions du juge de l'expropriation peuvent faire l'objet d'un appel devant la cour d'appel (L211-3). Le transfert de propriété des immeubles ou de droits réels immobiliers faisant l'objet d'une procédure d'expropriation est opéré, à défaut de cession amiable, par voie d'ordonnance du juge de l'expropriation (L220-1).

Le préfet transmet au greffe de la juridiction du ressort dans lequel sont situés les biens à exproprier un dossier qui comprend les copies :

- 1° De l'acte de DUP et, éventuellement, de l'acte le prorogeant ;
- 2° Du plan parcellaire des terrains et bâtiments ;
- 3° De l'arrêté préfectoral d'enquête
- 4° Des pièces justifiant de l'accomplissement des formalités tendant aux avertissements collectifs et aux notifications individuelles, sous réserve de l'exception de l'article R. 131-12 (ensemble des propriétaires d'une commune connus)
- 5° Du procès-verbal établi à la suite de l'enquête parcellaire ;
- 6° De l'arrêté de cessibilité ou de l'acte en tenant lieu, pris depuis moins de six mois avant l'envoi du dossier au greffe.

Le dossier peut comprendre tous autres documents ou pièces que le préfet estime utiles.

Si le dossier ne comprend pas toutes les pièces mentionnées aux 1° à 6°, le juge demande au préfet de les lui faire parvenir dans un délai d'un mois (R221-1).

Dans un délai de quinze jours à compter de la réception du dossier complet au greffe, le juge prononce, par ordonnance, l'expropriation des immeubles ou des droits réels déclarés cessibles (R221-2).

Si l'acte de DUP, l'arrêté de cessibilité ou l'acte en tenant lieu fait l'objet d'une suspension dans le cadre d'une procédure de référé, le préfet en informe le juge dès qu'il a reçu notification de la suspension. Celui-ci sursoit au prononcé de l'ordonnance d'expropriation dans l'attente de la décision du TA sur le fond de la demande (R221-3).

L'ordonnance prononçant l'expropriation désigne chaque immeuble ou fraction d'immeuble exproprié, précise l'identité des expropriés et désigne le bénéficiaire de l'expropriation.

Lorsque la DUP a prévu que les emprises expropriées sont retirées de la propriété initiale, elle constate l'existence de cette décision de retrait (R221-4).

A noter :

Ce n'est plus le juge qui constate, dans l'ordonnance d'expropriation, le retrait de la copropriété des emprises expropriées mais la DUP quand un tel retrait est prévu (R 221-4). Or la DUP constitue un acte "non créateur de droits", ne visant pas les parcelles expropriées (source Le Moniteur)

Le juge refuse, par ordonnance motivée, de prononcer l'expropriation s'il constate que le dossier n'est pas constitué conformément aux prescriptions ou si la DUP ou les arrêtés de cessibilité sont caducs ou ont été annulés par une décision définitive du TA (R221-5).

Le greffier délivre copies des ordonnances d'expropriation dans un délai maximal de cinq jours à compter du jour où il en est requis par tout intéressé (R221-7).

L'ordonnance d'expropriation ne peut être exécutée à l'encontre de chacun des intéressés que si elle lui a été préalablement notifiée par l'expropriant (R221-8).

L'ordonnance envoie l'expropriant en possession, sous réserve qu'il ait procédé au paiement de l'indemnité ou, en cas d'obstacle au paiement ou de refus de le recevoir, à la consignation de l'indemnité ou qu'il ait obtenu l'acceptation ou la validation de l'offre d'un local de remplacement (L222-1).

L'ordonnance d'expropriation ne peut être attaquée que par pourvoi en cassation et pour incompetence, excès de pouvoir ou vice de forme (L223-1).

En cas d'annulation, par une décision définitive du TA, de la DUP ou de l'arrêté de cessibilité, l'exproprié, qui entend faire constater par le juge le manque de base légale de l'ordonnance portant transfert de sa propriété, transmet au greffe du juge qui a prononcé l'expropriation un dossier qui comprend les copies :

1° De la décision d'annulation de la DUP ou de l'arrêté de cessibilité ou du courrier d'information de l'expropriant

2° De l'ordonnance d'expropriation

3° Le cas échéant, de la convention ou de la décision fixant les indemnités d'expropriation.

Le dossier peut comprendre tous autres documents ou pièces que le demandeur estime utiles (R223-1).

Pour saisir le juge, l'exproprié ne dispose que de 2 mois à compter de la notification de la décision définitive du TA. Si l'exproprié n'a pas été partie à la procédure devant le TA, le délai de deux mois court à compter de la réception de la lettre d'information reçue de l'expropriant (R223-2).

L'information incombant à l'expropriant est faite par lettre RAR ou par voie de signification. La preuve du caractère définitif de la décision du TA est apportée par l'une ou l'autre des parties en cours de procédure (R223-4). Le juge constate, par jugement, l'absence de base légale du transfert de propriété et en précise les conséquences de droit :

*Si le bien exproprié n'est pas en état d'être restitué, l'action de l'exproprié se résout en dommages et intérêts.

*S'il peut l'être, le juge désigne chaque immeuble ou fraction d'immeuble dont la propriété est restituée. Il détermine également les indemnités à restituer à l'expropriant et les réparations du préjudice causé par l'opération irrégulière (R223-6).

Les frais de publicité foncière engagés en application du jugement sont à la charge de l'expropriant. (R223-7). Les parties ou le commissaire du Gouvernement ne disposent, pour faire appel, que de 1 mois à compter de la notification du jugement (R223-8).

Dans le délai d'un mois, soit du paiement de l'indemnité ou, en cas d'obstacle au paiement, de sa consignation, soit de l'acceptation ou de la validation de l'offre d'un local de remplacement, les détenteurs sont tenus de quitter les lieux.

Passé ce délai qui ne peut, en aucun cas, être modifié, même par autorité de justice, il peut être procédé à l'expulsion des occupants (L231-1)

☛ Procédure d'urgence

En cas d'urgence constatée par l'autorité administrative, le juge peut soit fixer le montant des indemnités, soit, s'il ne s'estime pas suffisamment éclairé, fixer le montant d'indemnités provisionnelles et autoriser l'expropriant à prendre possession moyennant le paiement ou, en cas d'obstacle au paiement, la consignation des indemnités fixées (L232-1). La décision fixant le montant des indemnités provisionnelles ne peut être attaquée que par pourvoi en cassation.

L'urgence est constatée par l'acte de DUP ou par un acte postérieur de même nature. Toutefois, l'expropriant notifie ses offres au moins quinze jours avant de saisir le juge pour urgence (R232-2).

L'expropriant saisit le juge par lettre RAR, qui vise l'acte ayant déclaré l'urgence de l'opération.

Il joint à sa demande une copie de l'offre faite aux intéressés et de la réponse faite par l'exproprié à cette offre (R232-3). Le délai pour le transport sur les lieux est, dans ce cas, réduit à un mois.

Les parties, le commissaire du Gouvernement et, le cas échéant, les personnes désignées comme expert pour la valeur immobilière sont directement convoqués, par le greffier, au transport sur les lieux 8 jours au moins à l'avance. Lors de la visite des lieux, les intéressés sont appelés à présenter leurs observations sur l'état des lieux qui a été préalablement dressé par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques (R232-4).

Le procès-verbal établi lors du transport fait mention des observations formulées sur l'état des lieux et des renseignements de nature à permettre ultérieurement la fixation des indemnités définitives. L'état des lieux est annexé au procès-verbal (R232-5).

A l'issue du transport sur les lieux, le juge tient une audience au cours de laquelle les parties ou leurs représentants peuvent, par dérogation à l'article R.311-20, développer tous moyens et conclusions.

Si le juge s'estime suffisamment éclairé, il peut fixer le montant des indemnités définitives dans la limite de ces moyens et conclusions (R232-6).

S'il ne s'estime pas suffisamment éclairé, le juge fixe des indemnités provisionnelles dont le montant correspond au préjudice causé aux intéressés tel qu'il paraît établi à l'issue des débats.

Le jugement fixant les indemnités provisionnelles n'est pas motivé (R232-7)

En vue de la fixation des indemnités définitives, les parties, le commissaire du Gouvernement et, le cas échéant, les personnes qui auraient été désignées en tant qu'experts, sont convoquées par le greffier, dans le délai d'un mois à compter du jugement fixant les indemnités provisionnelles, et quinze jours au moins à l'avance, à l'audience au cours de laquelle sont développés les éléments des mémoires et conclusions. Ceux-ci peuvent être présentés jusqu'au huitième jour précédant l'audience (R232-8)

☛ **Délaissement, emprise totale**

Lorsqu'un délai d'un an s'est écoulé à compter de la publication d'un acte portant DUP d'une opération, les propriétaires des biens à acquérir compris dans cette opération peuvent mettre en demeure l'expropriant, au bénéfice duquel la DUP est intervenue, de procéder à l'acquisition de leur bien dans un délai de deux ans à compter du jour de la demande.

Ce délai peut être prorogé une fois pour une durée d'un an, sauf dans les cas où une décision de sursis à statuer a été opposée antérieurement à l'intéressé en application des dispositions des articles L. 111-9 à L. 111-11 du code de l'urbanisme.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables lorsque l'opération tend à la conservation des forêts. Les immeubles qui ont fait l'objet d'une mise en demeure d'acquérir ne sont pas soumis au droit de préemption urbain (L241-1).

Le propriétaire, qui demande l'application des dispositions de cet article L. 241-1, adresse la mise en demeure par lettre RAR à l'expropriant, avec copie au préfet.

Le délai prévu court à partir de la date de l'avis de réception. Six mois avant l'expiration du délai de deux ans, l'expropriant fait connaître au propriétaire s'il entend proroger le délai et il en informe simultanément le préfet (R2141-1).

Lorsque l'expropriation ne porte que sur une portion d'immeuble bâti et si la partie restante n'est plus utilisable dans les conditions normales, l'exproprié peut demander au juge l'emprise totale.

Il en est de même pour toute parcelle de terrain nu qui, par suite du morcellement, se trouve réduit au quart de la contenance totale, si toutefois le propriétaire ne possède aucun terrain immédiatement contigu et si la surface du terrain ainsi réduit est inférieure à dix ares (L242-1).

Lorsque l'emprise partielle d'une parcelle empêche l'exploitation agricole dans des conditions normales de la ou des parties restantes de cette parcelle en raison soit de leur dimension, soit de leur configuration, soit de leurs conditions d'accès, l'exproprié peut demander l'emprise totale soit de la parcelle, soit de la ou des parties restantes devenues inexploitable de fait (L242-3). Les demandes d'emprise totale d'un bien partiellement exproprié ainsi que la demande d'indemnisation pour l'exploitant, sont exercées dans le délai d'un mois à compter de la notification des offres faites par l'expropriant (R242-1).

3) L'indemnisation

• Notifications, ayants droit

En vue de la fixation des indemnités, l'expropriant notifie aux propriétaires et usufruitiers intéressés soit l'avis d'ouverture de l'enquête, soit l'acte déclarant l'utilité publique, soit l'arrêté de cessibilité, soit l'ordonnance d'expropriation (L311-1).

La notification est faite par lettre RAR ou voie de signification. Si la notification en RAR n'a pas touché son destinataire, il y est procédé à nouveau par voie de signification. Elle précise que le propriétaire et l'usufruitier sont tenus d'appeler et de faire connaître à l'expropriant, dans le délai d'un mois, les fermiers, les locataires, les personnes qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et celles qui peuvent réclamer des servitudes.(L311-2, R311-1).

La notification et la publicité peuvent être faites en même temps que celles prévues pour l'enquête parcellaire (R311-3).

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective. Cette publicité comporte un avis publié à l'initiative de l'expropriant par voie d'affiche et éventuellement par tous autres procédés dans chacune des communes désignées par le préfet, sans que cette formalité soit limitée nécessairement aux communes où ont lieu les opérations.

L'accomplissement de cette mesure de publicité est certifié par le maire.

Cet avis est en outre inséré dans un des journaux publiés dans le département. Il précise, en caractères apparents, que les personnes intéressées autres que le propriétaire, l'usufruitier, les fermiers, les locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes sont tenues de se faire connaître à l'expropriant dans un délai d'un mois, à défaut de quoi elles seront déchues de tous droits à indemnité (L311-3, R311-2)

• Offres, mémoires

L'expropriant notifie le montant de ses offres et invite les expropriés à faire connaître le montant de leur demande (L311-4). A défaut d'accord sur le montant des indemnités, celles-ci sont fixées par le juge de l'expropriation (L311-5).

A partir de l'ouverture de l'enquête préalable à la DUP, l'expropriant peut, dès qu'il est en mesure de déterminer les parcelles qu'il envisage d'exproprier, procéder à la notification des offres à chacun des intéressés susceptibles d'obtenir une indemnisation (L311-4, R311-4).

Ces offres précisent, en les distinguant, l'indemnité principale, le cas échéant, les offres en nature et chacune des indemnités accessoires ainsi que, lorsque l'expropriant est tenu au relogement, la commune dans laquelle est situé le local offert.

Les notifications invitent, en outre, les personnes auxquelles elles sont faites à faire connaître par écrit à l'expropriant, dans un délai d'un mois à dater de la notification, soit leur acceptation des offres, soit le montant détaillé de leurs demandes. Elles indiquent également que toute demande d'emprise totale est adressée au juge dans le même délai.

La réponse de chaque intéressé contient ses nom, prénoms, domicile, date et lieu de naissance, ainsi que le titre pour lequel il est susceptible de bénéficier d'une indemnité et, pour chaque personne morale, toutes indications propres à l'identifier (R311-5).

Lorsque l'expropriant dispose des éléments d'information suffisants pour rédiger le mémoire de saisine du juge, il n'est pas tenu de notifier ses offres dans les formes et conditions précitées. Il fait alors connaître ses propositions à l'exproprié en lui notifiant copie de ce mémoire. Toutefois, il ne peut, dans ce cas, saisir le juge qu'à l'expiration du délai d'un mois suivant cette notification (R 311-6).

Si l'expropriant ne notifie pas ses offres, tout intéressé peut, une fois intervenu l'arrêté de cessibilité, mettre l'expropriant en demeure d'y procéder (R311-7).

A défaut d'accord dans le délai d'un mois à compter soit de la notification des offres, soit de la notification du mémoire, soit de la mise en demeure par l'exproprié, le juge peut être saisi par la partie la plus diligente. Le mémoire de saisine est adressé par lettre RAR au greffe de la juridiction du ressort dans lequel sont situés les biens à exproprier. Il est accompagné de deux copies (R311-9).

Le demandeur notifie simultanément à la partie adverse une copie du mémoire (R311-10). Le défendeur dispose d'un délai de six semaines à compter de la notification du mémoire du demandeur pour adresser à celui-ci son mémoire en réponse (R311-11).

Les mémoires, signés par les parties ou leurs représentants, comportent l'exposé des moyens et prétentions des parties. Celles-ci y joignent les documents et pièces qu'elles entendent produire.

Les mémoires indiquent le montant demandé ou offert pour l'indemnité principale et, le cas échéant, pour chacune des indemnités accessoires. Ils donnent éventuellement toutes précisions utiles au sujet des offres en nature. Les mémoires produits par les expropriés énoncent, en outre, leurs nom, prénoms, domicile, date et lieu de naissance, ainsi que le titre pour lequel ils sont susceptibles de bénéficier de l'indemnité demandée et, en ce qui concerne les personnes morales, toutes indications propres à les identifier (R311-12).

Copies des mémoires et, le cas échéant, des documents qu'elles entendent produire sont adressées par chacune des parties en double exemplaire au greffe de la juridiction. L'expropriant peut joindre à son mémoire une copie de l'offre et, le cas échéant, de la réponse faite par l'exproprié à cette offre (R311-13).

☛ **transport sur les lieux, audience**

Le juge fixe, par ordonnance, la date de la visite des lieux et de l'audition des parties.

La visite des lieux est faite par le juge dans les deux mois de cette ordonnance, mais postérieurement à l'expiration du délai de six semaines fixé à l'article R. 311-11 pour le délai de réponse du défendeur (R311-14).

La copie de l'ordonnance fixant les jour et heure du transport sur les lieux est transmise par le greffe à l'expropriant, en vue de sa notification aux intéressés ainsi qu'au commissaire du Gouvernement, tous avisés, au moins 15 jours à l'avance de la date de transport sur les lieux.

Si le juge est saisi par l'exproprié, les parties sont avisées directement par le greffe.

La visite des lieux est faite en leur présence. Il est établi un procès-verbal des opérations (R311-15).

A peine d'irrecevabilité, le commissaire du Gouvernement notifie ses conclusions aux parties par lettre RAR, au moins 8 jours avant la visite des lieux.

Les conclusions du commissaire du Gouvernement contiennent les éléments nécessaires à l'information de la juridiction. Elles comportent notamment les références de tous les termes de comparaison issus des actes de mutation sélectionnés sur lesquels il s'est fondé pour retenir l'évaluation qu'il propose, ainsi que toute indication sur les raisons pour lesquelles les éléments non pertinents ont été écartés.

Elles comportent également une évaluation motivée des indemnités principales et, le cas échéant, des indemnités accessoires.

Les parties peuvent répondre aux conclusions du commissaire du Gouvernement, par note écrite jusqu'au jour de l'audience (R311-16).

L'audience publique est tenue à l'issue du transport sur les lieux. Le juge, au plus tard au cours de ce transport, fait connaître aux parties ou à leurs représentants ainsi qu'au commissaire du Gouvernement le lieu et heure de l'audience, laquelle peut se tenir hors des locaux où siège le tribunal (R311-18).

Si l'une des parties ou le commissaire du Gouvernement s'est trouvé dans l'impossibilité de produire, à l'appui de son mémoire et de ses conclusions, certaines pièces ou documents, le juge peut, s'il l'estime nécessaire à la solution de l'affaire, l'autoriser sur sa demande à produire à l'audience ces pièces et documents (R311-19).

A l'audience, le juge entend les parties. Toutefois, les parties peuvent se faire assister ou représenter par un avocat ou par un parent ou allié jusqu'au sixième degré. Le représentant, s'il n'est avocat, justifie d'un pouvoir spécial.

Les parties ne peuvent développer que des éléments des mémoires qu'elles ont présentés.

Le juge entend le commissaire du Gouvernement à sa demande. Les experts peuvent être entendus.

Le juge donne acte, le cas échéant, des accords intervenus entre l'expropriant et l'exproprié (R 311-20).

☛ Fixation des indemnités

Si, à l'expiration d'un délai de 8 jours à compter du transport sur les lieux, l'expropriant et l'exproprié sont toujours en désaccord sur les conditions de l'indemnisation, le juge statue (R311-21).

Il statue dans la limite des prétentions des parties, telles qu'elles résultent de leurs mémoires et des conclusions du commissaire du Gouvernement si celui-ci propose une évaluation inférieure à celle de l'expropriant.

Si le défendeur n'a pas notifié son mémoire en réponse au demandeur dans le délai de 6 semaines, il est réputé s'en tenir à ses offres, s'il s'agit de l'expropriant, et à sa réponse aux offres, s'il s'agit de l'exproprié.

Si l'exproprié s'est abstenu de répondre aux offres de l'administration et de produire un mémoire en réponse, le juge fixe l'indemnité d'après les éléments dont il dispose (R311-22).

Les indemnités allouées couvrent l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation (L321-1).

☛ Recours

Les décisions rendues en première instance ne sont pas susceptibles d'opposition.

L'appel est interjeté par les parties ou par le commissaire du Gouvernement dans le délai d'un mois à compter de la notification du jugement (R311-24). Il est non suspensif (R311-25).

La partie qui fait appel dispose de 3 mois, à compter de la déclaration d'appel, pour produire conclusions et documents.

L'autre partie dispose de 2 mois à compter de la notification des conclusions reçues pour y répondre (R311-26).

La Cour d'appel statue sur mémoires. Les parties et le commissaire du Gouvernement peuvent toutefois développer lors de l'audience les éléments des conclusions qu'ils ont présentés (R311-27).

☛ Frais

L'expropriant supporte seul les dépens de première instance (L312-1). Dans le cas où, en raison de l'exercice de voies de recours, des dépens sont mis à la charge de l'exproprié, l'expropriant peut en déduire le montant sur celui de l'indemnité à payer ou à consigner (R 312-1).

☛ Modalités d'évaluation

Le juge fixe le montant des indemnités d'après la consistance des biens **à la date de l'ordonnance portant transfert de propriété.**

Toutefois, les améliorations de toute nature, telles que constructions, plantations, installations diverses, acquisitions de marchandises, qui auraient été faites à l'immeuble, à l'industrie ou au fonds de commerce, même antérieurement à l'ordonnance d'expropriation, ne donnent lieu à aucune indemnité si, en raison de l'époque à laquelle ces améliorations ont eu lieu ou de toutes autres circonstances, il apparaît qu'elles ont été faites dans le but d'obtenir une indemnité plus élevée.

Sont présumées faites dans ce but, sauf preuve contraire, les améliorations postérieures à l'ouverture de l'enquête publique.

En cas d'expropriation survenant au cours de l'occupation d'un immeuble réquisitionné, il n'est pas non plus tenu compte des modifications apportées aux biens par l'Etat (L322-1). Les biens sont estimés à la date de la décision de première instance.

Toutefois, est seul pris en considération l'usage effectif des immeubles et droits réels immobiliers **un an avant l'ouverture de l'enquête publique**

La qualification de terrains à bâtir, au sens du présent code, est réservée aux terrains qui, **un an avant l'ouverture de l'enquête publique** (ou 1 an avant DUP pour opérations de la Défense Nationale), sont quelle que soit leur utilisation, à la fois :

1° Situés dans un secteur désigné comme constructible par un POS, un PLU, un document d'urbanisme en tenant lieu ou par une carte communale, ou bien, en l'absence d'un tel document, situés dans une partie actuellement urbanisée d'une commune ;

2° Effectivement desservis par une voie d'accès, un réseau électrique, un réseau d'eau potable et, dans la

mesure où les règles relatives à l'urbanisme et à la santé publique l'exigent pour construire sur ces terrains, un réseau d'assainissement, à condition que ces divers réseaux soient situés à proximité immédiate des terrains en cause et soient de dimensions adaptées à la capacité de construction de ces terrains. Lorsqu'il s'agit de terrains situés dans une zone désignée par un POS, un PLU, un document d'urbanisme en tenant lieu ou par une carte communale, comme devant faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, la dimension de ces réseaux est appréciée au regard de l'ensemble de la zone. Les terrains qui, 1 an avant les échéances précitées, ne répondent pas à ces conditions sont évalués en fonction de leur seul usage effectif (L322-3).

L'indemnité de remploi est calculée compte tenu des frais de tous ordres normalement exposés pour l'acquisition de biens de même nature moyennant un prix égal au montant de l'indemnité principale. Sont également pris en compte dans le calcul du montant de l'indemnité les avantages fiscaux dont les expropriés sont appelés à bénéficier lors de l'acquisition de biens de remplacement. Toutefois, il ne peut être prévu de remploi si les biens étaient notoirement destinés à la vente, ou mis en vente par le propriétaire exproprié au cours de la période de six mois ayant précédé la déclaration d'utilité publique (R322-5)

Les agents des impôts sont déliés du secret professionnel à l'égard de l'expropriant pour tous les renseignements nécessaires à la fixation des indemnités d'expropriation ou à la récupération de la plus-value.

L'administration fiscale transmet gratuitement, à leur demande, aux propriétaires faisant l'objet d'une procédure d'expropriation les éléments d'information qu'elle détient au sujet des valeurs foncières déclarées à l'occasion des mutations intervenues dans les cinq dernières années et qui sont nécessaires à la fixation des indemnités d'expropriation (L322-10). Les indemnités sont fixées en euros.

Toutefois, l'expropriant peut, en lieu et place du paiement de l'indemnité, offrir au commerçant, à l'artisan ou à l'industriel évincé un local équivalent situé dans la même agglomération.

Dans ce cas, il peut être alloué au locataire, outre l'indemnité de déménagement, une indemnité compensatrice de sa privation de jouissance.

Le juge statue sur les différends relatifs à l'équivalence des locaux commerciaux offerts par l'expropriant (L322-12).

• Paiement et consignation

Si, dans le délai d'un an à compter de la décision définitive fixant le montant de l'indemnité, celle-ci n'a été ni payée ni consignée, l'exproprié peut demander qu'il soit à nouveau statué sur ce montant (L323-4).

Si, dans un délai de trois mois à partir de la signification de la décision définitive fixant le montant de l'indemnité ou de la signature de l'acte authentique de cession amiable, l'indemnité n'a pas été intégralement payée ou consignée, l'exproprié a droit, sur demande adressée par lettre RAR à l'expropriant, au paiement d'intérêts (R323-14).

En cas d'appel du jugement fixant l'indemnité, lorsqu'il existe des indices sérieux laissant présumer qu'en cas d'infirmité l'expropriant ne pourrait recouvrer tout ou partie des sommes qui lui seraient dues en restitution, celui-ci peut être autorisé par le premier président de la cour d'appel à consigner tout ou partie du montant de l'indemnité supérieur à ce que l'expropriant avait proposé (L331-3).

Le propriétaire ou tout autre titulaire de droit réel exproprié à titre principal, identifié dans l'ordonnance d'expropriation ou la cession amiable, peut obtenir le paiement de l'indemnité sans avoir à justifier de son droit lorsque l'état hypothécaire requis de son chef par l'expropriant ne révèle, depuis la transcription ou la publication du titre établissant le droit de l'exproprié, aucun acte translatif ou extinctif portant sur ce droit. A défaut de transcription ou de publication du titre mentionné ci-dessus, l'exproprié bénéficie de la même dispense s'il est inscrit à la matrice des rôles de la commune au titre du bien exproprié. Lorsqu'il n'est pas inscrit à la matrice des rôles, l'exproprié est tenu de justifier des transmissions intervenues depuis la dernière inscription à cette matrice.

A défaut de la production de titres, la justification du droit peut résulter de copies ou d'extraits délivrés par le service de la publicité foncière, d'attestations notariées ou d'actes de notoriété (R323-1).

Les fermiers, locataires, usagers ou autres ayants droit déclarés à l'expropriant par le propriétaire ou l'usufruitier ou autres intervenants sont tenus, pour obtenir le paiement de l'indemnité, de justifier leur droit à indemnité auprès de l'expropriant.

Cette justification peut résulter, en ce qui concerne les fermiers et locataires, lorsque le bail ou une convention de location ne peuvent être produits, soit de l'inscription à la matrice des rôles de la commune, soit d'un certificat du service des impôts ayant procédé à la formalité de l'enregistrement du bail ou ayant reçu la déclaration de location verbale ou, dans le cas de dispense de la formalité de l'enregistrement, d'une attestation du propriétaire de l'immeuble indiquant le nom du locataire, la date d'entrée en jouissance, la durée de la location et le montant annuel du loyer (R323-2).

L'expropriant est seul qualifié pour recevoir et examiner les justifications établissant les droits à indemnité de l'exproprié (R323-3)

Dans tous les cas d'obstacle au paiement, l'expropriant peut, sous certaines réserves prendre possession en consignation le montant de l'indemnité. Il en est ainsi notamment :

- 1° Lorsque les justifications de propriété ne sont pas produites ou sont jugées insuffisantes par l'expropriant ;
- 2° Lorsque le droit du réclamant est contesté par des tiers ou par l'expropriant ;
- 3° Lorsque l'indemnité a été fixée d'une manière hypothétique ou alternative
- 4° Lorsque sont révélées des inscriptions de privilèges, d'hypothèques ou d'un nantissement grevant le bien exproprié du chef du propriétaire et, le cas échéant, des précédents propriétaires désignés par l'expropriant dans sa réquisition ;
- 5° Lorsqu'il existe des oppositions à paiement ;
- 6° Lorsque, dans le cas où l'expropriant est tenu de surveiller le emploi de l'indemnité, il n'est pas justifié de ce emploi ;
- 7° Lorsqu'il n'est pas justifié soit de la réalisation de la caution de l'usufruitier acceptée par le nu-propriétaire ou jugée suffisante par une décision de justice opposable à ce dernier, soit de la renonciation expresse du nu-propriétaire au bénéfice de la caution prévue dans son intérêt ;
- 8° Lorsque, l'exproprié n'ayant pas la capacité de recevoir le paiement, ce dernier n'est pas réclamé par son représentant légal justifiant de sa qualité ;
- 9° Lorsque, l'exproprié étant décédé après l'ordonnance d'expropriation ou la cession amiable, les ayants droit ne peuvent justifier de leur qualité ;
- 10° Lorsque l'exproprié refuse de recevoir l'indemnité fixée à son profit ;
- 11° Lorsque l'exproprié ou, le cas échéant, ses ayants droit, n'étant pas en mesure de percevoir l'indemnité, ont demandé que son montant soit consigné (R323-8).

Lorsque l'indemnité est consignée (Caisse des dépôts) pour quelque cause que ce soit, l'expropriant en informe immédiatement l'exproprié par lettre RAR. Lorsque le domicile de l'exproprié est inconnu, la notification est faite au maire de la commune de situation du bien exproprié (R323-9).

Les immeubles expropriés, dans les périmètres de protection et de reconstitution forestières et dans les périmètres de restauration des terrains en montagne, peuvent être cédés de gré à gré aux personnes ci-dessous désignées selon l'ordre de préférence suivant (au titre du R133-17 du code forestier) :

- 1° Propriétaires expropriés ou ayant cédé leurs terrains à l'amiable, ainsi que leurs descendants, en ce qui concerne leurs anciennes parcelles ;
- 2° Département de la situation des biens ;
- 3° Commune de la situation des biens ;
- 4° Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural en ce qui concerne les immeubles destinés à être mis en culture, ou société d'économie mixte d'aménagement pour les terrains affectés à l'habitation.

4) Suites de l'expropriation, droits des expropriés

Si les immeubles expropriés n'ont pas reçu, dans le délai de cinq ans à compter de l'ordonnance d'expropriation, la destination prévue ou ont cessé de recevoir cette destination, les anciens propriétaires ou leurs ayants droit à titre universel peuvent en demander la rétrocession pendant un délai de trente ans à compter de l'ordonnance d'expropriation, à moins que ne soit requise une nouvelle DUP (L 421-1).

L'expropriant qui décide d'aliéner un ou plusieurs immeubles susceptibles de donner lieu à l'exercice du droit de rétrocession informe de sa décision les anciens propriétaires ou leurs ayants droit à titre universel et les invite à opter entre l'exercice immédiat de leur droit de rétrocession et la renonciation à ce droit (R 421-1).

Lorsque l'identité et le domicile des anciens propriétaires ou de leurs ayants droit à titre universel sont connus, la décision de mise en vente ou en location leur est notifiée individuellement par lettre RAR. Si celle-ci n'a pas touché son destinataire, il y est procédé à nouveau par voie de signification.

La notification contient la désignation sommaire des parcelles (R 421-2). Les anciens propriétaires ou leurs ayants droit ont un délai de deux mois, à compter de la date de l'avis de réception de la notification ou de la date de la signification, pour faire connaître leur décision et indiquer, selon le cas, le montant du prix ou du loyer qu'ils sont disposés à accepter.

Le défaut de réponse dans le délai indiqué vaut renonciation à l'exercice du droit. Cette conséquence est obligatoirement mentionnée dans la notification (R421-3).

Si l'identité ou le domicile des anciens propriétaires ou de leurs ayants droit sont inconnus, l'expropriant publie un avis par voie d'affiches dans chacune des communes où sont situés les biens qu'il a décidé de vendre ou de louer. Cet avis stipule que la vente ou la location sera, en principe, consentie par priorité aux anciens propriétaires expropriés ou à leurs ayants droit.

L'accomplissement de cette mesure de publicité est certifié par le maire de chaque commune concernée. Le même avis est inséré dans un des journaux publiés dans le département par les soins de l'expropriant (R 421-4).

Les intéressés disposent de 3 mois à compter de l'accomplissement de la plus récente en date des deux mesures de publicité pour exercer leur droit (R421-5).

Le TGI est compétent pour connaître des litiges nés de cette mise en œuvre lorsque la contestation porte sur le droit du réclamant.

Le recours est introduit, à peine de déchéance, dans le délai de deux mois à compter de la réception de la notification de la décision administrative de rejet (R 421-6).

Le juge de l'expropriation est compétent pour connaître des litiges nés de cette mise en œuvre lorsque la contestation porte sur le prix ou sur le loyer (R 421-7).

Lorsque l'expropriant ne peut pas effectuer le relogement des locataires et des occupants des immeubles expropriés dans des locaux existants ou en construction lui appartenant ou susceptibles d'être mis à sa disposition, il est habilité à acquérir et à aménager ou à construire les locaux nécessaires.

Les locaux aménagés ou construits, en application des dispositions qui précèdent, ne doivent pas excéder les normes relatives aux habitations à loyer modéré (R 423-2).

Les contestations relatives au relogement des locataires ou des occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel, en application du présent titre, relèvent de la compétence du juge de l'expropriation statuant en la forme des référés (R 423-10).

L'expropriant qui décide de procéder à la location ou à l'aliénation de terrains agricoles au moment de l'expropriation susceptibles de donner lieu au droit de priorité en informe au préalable les anciens propriétaires ou leurs ayants droit. Ceux-ci font connaître s'ils entendent se porter, selon les cas, preneurs ou acquéreurs prioritaires (R 424-1).

5) Procédures spéciales

☛ Immeubles insalubres ou menaçant ruine

Peut être poursuivie, au profit de l'Etat, d'une société de construction dans laquelle l'Etat détient la majorité du capital, d'une collectivité territoriale, d'un organisme y ayant vocation ou d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement, l'expropriation :

1° Des immeubles déclarés insalubres à titre irrémédiable

2° Des immeubles à usage total ou partiel d'habitation, ayant fait l'objet d'un arrêté de péril et assorti d'une ordonnance de démolition ou d'interdiction définitive d'habiter;

3° A titre exceptionnel, des immeubles qui ne sont eux-mêmes ni insalubres, ni impropres à l'habitation, lorsque leur expropriation est indispensable à la démolition d'immeubles insalubres ou d'immeubles menaçant ruine, ainsi que des terrains où sont situés les immeubles déclarés insalubres ou menaçant ruine lorsque leur acquisition est nécessaire à la résorption de l'habitat insalubre, alors même qu'y seraient également implantés des bâtiments non insalubres ou ne menaçant pas ruine (L511-1).

La DUP et la déclaration de cessibilité sont prononcées par un arrêté du préfet (R511-1).

L'arrêté mentionne les offres de relogement faites aux occupants qu'il s'agisse d'un relogement durable ou d'un relogement d'attente avant une offre de relogement définitif (R 511-2).

☛ **Procédure d'extrême urgence**

Lorsque l'exécution des travaux de construction d'autoroutes, de routes express, de routes nationales ou de sections nouvelles de routes nationales, de voies de chemins de fer, de voies de tramways ou de transport en commun en site propre et d'oléoducs régulièrement déclarés d'utilité publique risque d'être retardée par des difficultés tenant à la prise de possession d'un ou de plusieurs terrains non bâtis, situés dans les emprises de l'ouvrage, un décret pris sur l'avis conforme du Conseil d'Etat peut, à titre exceptionnel, en autoriser la prise de possession (L522-1).

Autres codes

L'ordonnance 2014-1345 et le décret 2014-1635 ont modifié différents codes eu égard à la nouvelle numérotation des articles du code de l'expropriation : code de la construction et de l'habitation, code de la défense, code de l'environnement , code forestier, code général des collectivités territoriales, code général de la propriété des personnes publiques, code général des impôts, code des postes et des communications électroniques, code rural et de la pêche maritime, code de la santé publique, code de l'urbanisme. L'ordonnance a, en outre également modifié : code de l'énergie, livre des procédures fiscales, code minier, code de l'organisation judiciaire, code du tourisme, code des transports, code de la voirie routière. Le décret a également modifié, en complément de ce qui précède : code de l'aviation civile, code du patrimoine, code des ports maritimes, code des transports.