

RÉFÉRENCE  
JURIDIQUE

# Traité de l'expropriation des biens

Michel Huyghe  
Sarah Heitzmann  
Isidro Perez Mas  
Romain Thomé

13<sup>e</sup> édition

EDITIONS  
**LE MONITEUR**

  
IPFEC  
Formation  
Expertise  
Consulting

  
**THOMÉ HEITZMANN**  
Société d'Avocats

Édition enrichie  
et augmentée

# Sommaire

|                    |                                                                                            |            |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
|                    | Liste des sigles et abréviations.....                                                      | 9          |
|                    | Préface.....                                                                               | 11         |
|                    | Auteurs.....                                                                               | 13         |
| <b>PARTIE 1</b>    | <b>Définition et fondements de l'expropriation pour cause d'utilité publique.....</b>      | <b>15</b>  |
|                    | Introduction.....                                                                          | 17         |
| <b>CHAPITRE 1</b>  | <b>Champ d'application de l'expropriation.....</b>                                         | <b>31</b>  |
| <b>PARTIE 2</b>    | <b>Phase administrative.....</b>                                                           | <b>63</b>  |
| <b>CHAPITRE 2</b>  | <b>Consultations autres que l'enquête publique.....</b>                                    | <b>65</b>  |
| <b>CHAPITRE 3</b>  | <b>Dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.....</b>                | <b>87</b>  |
| <b>CHAPITRE 4</b>  | <b>Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.....</b>                          | <b>157</b> |
| <b>CHAPITRE 5</b>  | <b>Déclaration de projet.....</b>                                                          | <b>191</b> |
| <b>CHAPITRE 6</b>  | <b>Avis à recueillir.....</b>                                                              | <b>195</b> |
| <b>CHAPITRE 7</b>  | <b>Déclaration d'utilité publique.....</b>                                                 | <b>205</b> |
| <b>CHAPITRE 8</b>  | <b>Enquête parcellaire.....</b>                                                            | <b>241</b> |
| <b>CHAPITRE 9</b>  | <b>Arrêté de cessibilité.....</b>                                                          | <b>259</b> |
| <b>PARTIE 3</b>    | <b>Transfert de propriété.....</b>                                                         | <b>271</b> |
| <b>CHAPITRE 10</b> | <b>Ordonnance d'expropriation.....</b>                                                     | <b>273</b> |
| <b>CHAPITRE 11</b> | <b>Acquisitions et accords amiables dans le cadre de la procédure d'expropriation.....</b> | <b>303</b> |

|                    |                                                                    |     |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>PARTIE 4</b>    | <b>Procédure en fixation de l'indemnité</b> .....                  | 311 |
| <b>CHAPITRE 12</b> | Juridiction de l'expropriation et commissaire du gouvernement..... | 313 |
| <b>CHAPITRE 13</b> | Procédure de première instance .....                               | 323 |
| <b>CHAPITRE 14</b> | Voies de recours extraordinaires contre le jugement .....          | 353 |
| <b>CHAPITRE 15</b> | Voie de recours ordinaire : l'appel .....                          | 355 |
| <b>CHAPITRE 16</b> | Pourvoi en cassation .....                                         | 389 |
| <b>PARTIE 5</b>    | <b>Procédures spéciales</b> .....                                  | 397 |
| <b>CHAPITRE 17</b> | Procédures accélérées.....                                         | 399 |
| <b>CHAPITRE 18</b> | Expropriation de certains types de biens .....                     | 409 |
| <b>CHAPITRE 19</b> | Procédures particulières à la voirie .....                         | 423 |
| <b>CHAPITRE 20</b> | Exploitation minière.....                                          | 437 |
| <b>CHAPITRE 21</b> | Expropriation des immeubles insalubres ou menaçant ruine... ..     | 439 |
| <b>CHAPITRE 22</b> | Emprises partielles.....                                           | 447 |
| <b>CHAPITRE 23</b> | Dispositions particulières .....                                   | 469 |
| <b>CHAPITRE 24</b> | Servitude en tréfonds.....                                         | 473 |
| <b>CHAPITRE 25</b> | Servitude de survol .....                                          | 477 |
| <b>PARTIE 6</b>    | <b>Principes d'indemnisation</b> .....                             | 481 |
| <b>CHAPITRE 26</b> | Réparation du préjudice.....                                       | 483 |
| <b>CHAPITRE 27</b> | Modalités de calcul de l'indemnité d'expropriation.....            | 509 |

|                    |                                                                                                            |            |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>CHAPITRE 28</b> | <b>Incidences des accords amiables et des déclarations fiscales<br/>souscrites par les expropriés.....</b> | <b>561</b> |
| <b>CHAPITRE 29</b> | <b>Méthodes d'évaluation.....</b>                                                                          | <b>581</b> |
| <b>CHAPITRE 30</b> | <b>Indemnités accessoires dues aux propriétaires.....</b>                                                  | <b>607</b> |
| <b>CHAPITRE 31</b> | <b>Indemnités accessoires dues aux locataires de terrains.....</b>                                         | <b>625</b> |
| <b>CHAPITRE 32</b> | <b>Indemnités d'éviction dues au commerçant évincé<br/>par une procédure d'expropriation.....</b>          | <b>649</b> |
| <b>CHAPITRE 33</b> | <b>Fixation des indemnités en cas de création de servitudes.....</b>                                       | <b>683</b> |
| <b>PARTIE 7</b>    | <b>Paie ment de l'indemnité.....</b>                                                                       | <b>685</b> |
| <b>CHAPITRE 34</b> | <b>Droit au paiement et effets du paiement.....</b>                                                        | <b>687</b> |
| <b>CHAPITRE 35</b> | <b>Consignation de l'indemnité.....</b>                                                                    | <b>693</b> |
| <b>CHAPITRE 36</b> | <b>Intérêts moratoires.....</b>                                                                            | <b>701</b> |
| <b>CHAPITRE 37</b> | <b>Réévaluation de l'indemnité.....</b>                                                                    | <b>707</b> |
| <b>CHAPITRE 38</b> | <b>Droits des créanciers.....</b>                                                                          | <b>713</b> |
| <b>PARTIE 8</b>    | <b>Prise de possession.....</b>                                                                            | <b>719</b> |
| <b>CHAPITRE 39</b> | <b>Conditions de la prise de possession.....</b>                                                           | <b>721</b> |
| <b>PARTIE 9</b>    | <b>Garanties données aux expropriés.....</b>                                                               | <b>739</b> |
| <b>CHAPITRE 40</b> | <b>Droit de délaissement.....</b>                                                                          | <b>741</b> |
| <b>CHAPITRE 41</b> | <b>Droit de rétrocession.....</b>                                                                          | <b>743</b> |
| <b>CHAPITRE 42</b> | <b>Protection des occupants de locaux à usage d'habitation,<br/>professionnel ou mixte.....</b>            | <b>757</b> |
| <b>CHAPITRE 43</b> | <b>Protection des commerçants, artisans et industriels.....</b>                                            | <b>773</b> |

|                    |                                                                       |            |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>CHAPITRE 44</b> | <b>Autres droits de priorité.....</b>                                 | <b>777</b> |
| <b>CHAPITRE 45</b> | <b>Occupations temporaires et maintien dans les lieux .....</b>       | <b>779</b> |
| <b>PARTIE 10</b>   | <b>Dispositions propres à certaines catégories d'opérations .....</b> | <b>781</b> |
| <b>CHAPITRE 46</b> | <b>Cessions des immeubles expropriés .....</b>                        | <b>783</b> |
| <b>CHAPITRE 47</b> | <b>Agglomérations détruites à la suite de travaux publics.....</b>    | <b>787</b> |
| <b>PARTIE 11</b>   | <b>Fiscalité de l'expropriation .....</b>                             | <b>789</b> |
| <b>CHAPITRE 48</b> | <b>Actes de la procédure.....</b>                                     | <b>791</b> |
| <b>CHAPITRE 49</b> | <b>Indemnités.....</b>                                                | <b>807</b> |
|                    | Index .....                                                           | 853        |
|                    | Table des matières.....                                               | 859        |

## Champ d'application de l'expropriation

Pour préciser les conditions du recours à l'expropriation il y a lieu de répondre à trois questions :

- dans quel(s) but(s) exproprier ?
- qui peut exproprier ?
- quels biens sont susceptibles d'être expropriés ?

### 1.1 Définition de l'utilité publique

#### 1.1.1 Textes

L'article 17 de la Déclaration des droits de l'homme n'admet l'expropriation qu'en cas de « nécessité publique » et l'article 545 du Code civil fonde ce dessaisissement forcé sur l'« utilité publique ». La première de ces deux expressions semble plus restrictive que la seconde.

De nombreuses lois sont intervenues pour prévoir le recours à l'expropriation ; l'énumération de ces textes paraît sans intérêt car, même en l'absence d'une loi particulière, les collectivités ou services mentionnés à la section suivante peuvent utiliser cette procédure pour réaliser une opération d'intérêt général certain. On rappelle toutefois parmi les textes :

- l'article 7 de la loi n° 89-55 du 2 août 1989 qui permet l'expropriation par les communes dans lesquelles ils sont situés, des immeubles en état d'abandon manifeste<sup>(1)</sup> ;
- la loi du 2 février 1995 qui organise l'expropriation des immeubles exposés à des risques naturels majeurs<sup>(2)</sup> ;
- l'article 95 du Code minier, résultant de la loi du 30 mars 1999 dont le décret d'application du 16 juin 2000, titre II, précise dans quelles conditions se déroule l'expropriation des biens

(1) CGCT, art. L. 2243-1 et s.

(2) Voir aussi C. env., art. L. 561-1 et s. et R. 561-1 et s.

en cas de risque minier. L'utilité publique est ici fondée sur des préoccupations d'environnement et de sécurité<sup>(3)</sup> ;

– l'article L. 531-12 du Code du patrimoine, qui prévoit l'expropriation des immeubles dont l'acquisition est nécessaire soit pour accéder, soit pour isoler ou dégager les monuments ou vestiges découverts au cours des fouilles lorsque la conservation d'un immeuble classé au titre des monuments historiques est gravement compromise par l'inexécution de travaux de réparation ou d'entretien<sup>(4)</sup> ;

– l'article L. 561-1 du Code de l'environnement prévoit que « lorsqu'un risque prévisible de mouvements de terrain, ou d'affaissements de terrain dus à une cavité souterraine, d'avalanches, de crues torrentielles ou à montée rapide ou de submersion marine menace gravement des vies humaines, l'État peut déclarer d'utilité publique l'expropriation par lui-même, les communes ou leurs groupements et les établissements publics fonciers, des biens exposés à ce risque, dans les conditions prévues par le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et sous réserve que les moyens de sauvegarde et de protection des populations s'avèrent plus coûteux que les indemnités d'expropriation ».

Le Conseil d'État exclut l'application des règles issues des articles L. 561-1 et suivants du Code de l'environnement au phénomène d'érosion côtière, en indiquant « que le législateur n'a pas entendu étendre le régime d'expropriation qu'elles instituent aux risques liés à l'érosion côtière, lesquels ne sont assimilables ni aux risques de submersion marine, ni, par eux-mêmes, aux risques de mouvements de terrain ».

Toutefois, le Conseil d'État a sursis à statuer sur la demande du syndicat des copropriétaires de l'immeuble « Le Signal »<sup>(5)</sup>. En effet, il a préalablement soumis la question de la conformité de l'article L. 561-1 du Code de l'environnement, qui ne vise pas l'hypothèse de l'érosion côtière, à la Constitution, et « notamment au principe d'égalité et au droit de propriété garantis respectivement par les articles 6 et 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen ».

Dans une décision du 6 avril 2018, le Conseil constitutionnel a déclaré l'article L. 561-1 du Code de l'environnement conforme à la Constitution<sup>(6)</sup>. Le Conseil constitutionnel indique en effet que « le principe d'égalité ne s'oppose ni à ce que le législateur règle de façon différente des situations différentes, ni à ce qu'il déroge à l'égalité pour des raisons d'intérêt général », et que le fait d'exclure du dispositif issu des articles L. 561-1 et suivants du Code de l'environnement les dommages dus à l'érosion côtière n'entraîne pas une rupture de l'égalité devant la loi. Par ailleurs, le Conseil constitutionnel indique que le défaut d'application à l'érosion côtière de l'expropriation prévue par l'article L. 561-1 du Code de l'environnement n'entraîne aucune atteinte aux droits de propriété, et que, dans le cadre de son pouvoir de police le maire peut prescrire les mesures exigées par la prévention des accidents naturels.

L'article L. 515-16 I du Code de l'environnement précise que les plans de prévention des risques technologiques peuvent, en fonction du type de risques, de leur gravité, de leur probabilité et de leur cinétique, délimiter des secteurs dits d'expropriation en raison de

(3) C. minier, art. L. 174-6 et s.

(4) C. patrimoine, art. L. 621-11.

(5) CE 17 janvier 2018, n° 398671

(6) Décision n° 2018-698 QPC, 6 avril 2018.

l'existence de risques importants d'accident à cinétique rapide présentant un danger très grave pour la vie humaine ;

L'article L. 511-1 du Code de l'expropriation<sup>(7)</sup> précise que peut être poursuivie au profit de l'État, d'une société de construction dans laquelle l'État 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 en application de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique ;

2° Des immeubles à usage total ou partiel d'habitation, ayant fait l'objet d'un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation et assorti d'une ordonnance de démolition ou d'interdiction définitive d'habiter ;

3° À 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. »

## **1.1.2 Jurisprudence**

### **1.1.2.1 Au regard de la Convention européenne des droits de l'Homme**

La Convention européenne des droits de l'Homme et notamment l'article 1<sup>er</sup> du premier protocole additionnel stipule que toute personne physique ou morale a droit au respect de ses biens. Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique et dans les conditions prévues par la loi et les principes généraux du droit international.

La Cour européenne des droits de l'Homme (CEDH) rappelle que l'article 1<sup>er</sup> du premier protocole additionnel de la Convention européenne contient trois normes distinctes :

- la première, qui revêt un caractère général, énonce le principe du respect de la propriété ;
- la deuxième, vise la privation de propriété et la soumet à certaines conditions ;
- la troisième, reconnaît aux États le pouvoir, entre autres, de réglementer l'usage des biens conformément à l'intérêt général.

Il ne s'agit pas pour autant de règles dépourvues de rapport entre elles. La deuxième et la troisième ont trait à des exemples particuliers d'atteinte aux propriétés ; dès lors, elles doivent s'interpréter à la lumière du principe consacré par la première. Cette solution s'inscrit dans le principe général du droit moderne qui tend à privilégier le droit de propriété, droit absolu qui doit protéger l'individu contre les interventions de la puissance publique, fussent telles faites au nom de l'intérêt général<sup>(8)</sup>.

(7) Issus de la loi Vivien n° 70-612 du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre.

(8) CEDH, 1<sup>re</sup> sect., 27 mars 2003, n° 55828/00, aff. Satka et autres c/ Grèce.

La CEDH juge qu'il incombe normalement aux autorités nationales de déterminer ce qui est « d'utilité publique » et de se prononcer sur l'existence d'un problème d'intérêt général justifiant des privations de propriété. Une ingérence peut être justifiée s'il existe un « juste équilibre » entre les exigences de l'intérêt général de la communauté et les impératifs de la sauvegarde des droits fondamentaux de l'individu, c'est-à-dire qu'il doit exister un rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but visé par toute mesure privant une personne de sa propriété. Si l'individu exproprié subit « une charge spéciale et exorbitante », l'équilibre est rompu, et que ce dernier « doit en principe obtenir une indemnisation raisonnablement en rapport avec la valeur du bien dont il a été privé, même si des objectifs légitimes d'utilité publique [...] peuvent militer pour un remboursement inférieur à la pleine valeur marchande ». Elle ajoute que son contrôle « se borne à rechercher si les modalités choisies excèdent la large marge d'appréciation dont l'État jouit en la matière »<sup>(9)</sup>

Ainsi par exemple dans son arrêt de chambre, rendu le 28 mars 2017, la CEDH énonce que les autorités n'ont pas prouvé l'existence d'un intérêt général impérieux justifiant l'expropriation d'un bien pour les besoins d'un projet d'investissement privé dans une zone prisée près de Moscou. Si la Cour juge que l'expropriation du bien des requérants était prévue par la loi et qu'il n'y a pas de raison de remettre en question l'interprétation et l'application de celle-ci au cas d'espèce, il y a violation de l'article 1<sup>er</sup> du premier protocole additionnel de la Convention européenne des droits de l'Homme en ce que la Cour doute que la privation de propriété ayant frappé les requérants, qui avait pour but la construction d'un immeuble collectif d'habitation, ait répondu à un intérêt général impérieux. Pour l'essentiel, les autorités locales avaient pris la décision d'exproprier pour apporter des améliorations esthétiques à la ville<sup>(10)</sup>.

### 1.1.2.2 Au regard de la jurisprudence du Conseil d'État

Le Conseil d'État a développé une jurisprudence abondante relative au contrôle de l'utilité publique. Ces éléments jurisprudentiels permettent de définir l'utilité publique requise pour justifier une expropriation.

Ainsi, une opération ne peut être légalement déclarée d'utilité publique que si<sup>(11)</sup> :

- elle répond à une finalité d'intérêt général ;
- l'expropriant n'est pas en mesure de réaliser l'opération dans des conditions équivalentes sans recourir à l'expropriation ;
- et enfin si les atteintes à la propriété privée, le coût financier, les inconvénients d'ordre social, la mise en cause de la valorisation de l'environnement et l'atteinte éventuelle à d'autres intérêts publics qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente.

Il appartient au juge administratif, s'il est saisi d'un moyen en ce sens, de s'assurer, au titre du contrôle sur la nécessité de l'expropriation, que l'inclusion d'une parcelle déterminée

(9) CEDH, 4 novembre 2010, D. c/ France : Bull. inf. C. cass. 15 décembre 2010, p. 6.

(10) CEDH, 28 mars 2017, aff. Volchova et Mironov c/ Russie.

(11) CE 19 octobre 2012, n° 343070, Commune de Levallois Perret ; CE 17 octobre 2013 ; Collectif des élus qui doutent de la pertinence de l'aéroport de Notre-Dame-des-Landes ; JurisData n° 2013-022919 ; CE 28 septembre 2020, n° 427179 ; CE 27 janvier 2021, n° 437237.

dans le périmètre d'expropriation n'est pas sans rapport avec l'opération déclarée d'utilité publique.

### **Finalité d'intérêt général**

Le juge administratif vérifie que l'opération pour laquelle l'expropriation est requise poursuit une finalité d'intérêt général.

À cette fin, il s'assure que l'opération n'est pas dépourvue d'intérêt général, c'est-à-dire qu'elle n'est pas menée exclusivement à d'autres fins, comme par exemple dans le but exclusif de favoriser un particulier, ou de nuire à des administrés. Dans ce cas, l'arrêté déclaratif d'utilité publique est entaché de détournement de pouvoir ou de procédure.

Le juge s'assure également, après un contrôle *in concreto*, que l'intérêt général invoqué est suffisamment établi.

### ***Opérations ne poursuivant pas une finalité d'intérêt général***

#### ***Exemples d'absence d'intérêt général suffisamment établi***

Il a été jugé que ne répondent pas à la poursuite de l'intérêt général :

- la création de lotissements dans une commune qui ne connaît aucune crise du logement<sup>(12)</sup> ou dont la population diminue<sup>(13)</sup> ;
- la réalisation d'un lotissement, d'un terrain de camping et d'un terrain de sport alors que ni la population de la commune ni son développement touristique ne justifient une telle opération<sup>(14)</sup> ;
- l'opération de caractère provisoire ne répondant pas aux besoins permanents du service acquéreur<sup>(15)</sup> ;
- l'arrêté de DUP, qui de surcroît est illégal, dont l'objet est de permettre la lutte contre l'insalubrité, si l'immeuble dont l'expropriation est poursuivie nécessite d'importants travaux d'entretien, mais ne peut être regardé comme insalubre ou en état de délabrement général ou encore comme particulièrement dégradé. Par ailleurs, influe sur la décision du juge le fait que l'absence de travaux réalisés par le propriétaire durant plusieurs années était largement imputable aux décisions par lesquelles le préfet de police avait refusé, à plusieurs reprises, d'accorder le concours de la force publique pour l'expulsion judiciairement ordonnée d'occupants sans titre<sup>(16)</sup>.

Enfin, la Cour administrative d'appel de Nantes a considéré qu'il ressort des pièces du dossier, que la zone d'activités dénommée « la Grande Haie », située à proximité immédiate du site retenu pour la création de la zone d'aménagement concerté, « La Roncinière », comportait, à la date où est intervenu l'arrêté critiqué, une surface commercialisable disponible d'au moins 90 000 mètres carrés destinée à l'implantation d'activités économiques, surface supérieure à celle de 70 060 mètres carrés dédiée, selon les objectifs de la zone d'aménagement concerté en cause, à l'installation d'activités de même nature ; que la commune ne démontre

(12) CE 24 juillet 1987, D. 1990, somm. comm., obs. P.Bon.

(13) CE 22 avril 1992, *Gaz. Pal.* 1992, 2 pan. 182 ; Quot. jur. 3 novembre 1992, p. 5 ; *LPA* 26 octobre 1992, p. 11

(14) CE 22 juin 1990, *Gaz. Pal.* 14 février 1991.

(15) CE 27 juillet 1979, *Dr. adm.* 1979, n° 288

(16) CAA Paris, 4 novembre 2011, n° 10PA04025 : Constr.-Urb. 2012, comm. 9, note X. Couton.

pas, par les éléments qu'elle produit y compris ceux communiqués avant l'audience, qu'elle pouvait raisonnablement escompter, à la date de la signature de l'arrêté attaqué, que les emplacements encore disponibles sur le secteur d'activités de la « la Grande Haie » seraient rapidement attribués et qu'il était donc nécessaire de prévoir la mise à disposition des acteurs économiques, par voie d'expropriation, d'une nouvelle superficie de plus de 70 000 mètres carrés. En conséquence, le projet est considéré comme dépourvu d'utilité publique<sup>(17)</sup>.

### *Exemples de détournement de pouvoir ou de procédure*

Voici quelques exemples de détournement de pouvoir ou de procédure :

- Encourt l'annulation une expropriation qui a eu, en réalité, pour but déterminant de faire échec à l'acquisition d'un château par une personne étrangère à la région<sup>(18)</sup>.
- Encourt l'annulation une expropriation qui a eu, en réalité, pour but déterminant de faire obstacle à un projet de construction<sup>(19)</sup>.
- Est entachée de détournement de pouvoir une procédure d'expropriation qui a eu pour seul objet de faire obstacle au droit de rétrocession des anciens propriétaires<sup>(20)</sup>.
- Est dépourvue d'utilité publique l'opération d'expropriation d'une voie, qui n'avait d'autre but que de résoudre un litige de droit privé entre deux voisins s'agissant de la consistance d'une servitude de passage<sup>(21)</sup>.
- Est entachée de détournement de pouvoir l'expropriation qui en réalité n'a permis que de réaliser des travaux de désenclavement d'une propriété<sup>(22)</sup>.
- Est entachée d'un détournement de pouvoir l'arrêté déclaratif d'utilité publique qui n'avait d'autre objet que de faire échec à l'exécution de la décision de l'autorité judiciaire de démolir l'ouvrage mal planté. La circonstance alléguée par le ministre, selon laquelle l'État a l'intention d'exécuter partiellement la décision de l'autorité judiciaire en procédant au versement aux requérants de l'indemnité d'expropriation décidée par ladite autorité est en l'espèce sans incidence<sup>(23)</sup>.

### *Opérations présentant un intérêt général suffisant*

#### *Exemples d'opérations n'ayant pas pour but exclusif un intérêt privé*

Présentent un intérêt général suffisant :

- une opération de déviation routière profitant au premier chef aux Établissements Peugeot dont les usines sont séparées par la route nationale n° 463 dans son tracé actuel est néanmoins légale dès lors que l'intérêt de cette société n'est pas exclusif de « l'intérêt général du projet » et en ajoutant qu'en effet le nouveau tracé assurerait « une plus grande fluidité de la circulation » et augmenterait « la sécurité dans une zone particulièrement dangereuse »<sup>(24)</sup>.

(17) CAA Nantes, 5<sup>e</sup> Chambre, 18 avril 2017, n° 16NT00410

(18) CE 6 janvier 1967, n° 69813 : *Rec. CE Tabl.*, p. 827

(19) CE 16 février 1972, n° 82689 : *Rec. CE* p. 139

(20) CE 12 mai 2004, n° 253586 : *Rec. CE Tabl.*, p. 730

(21) CE 13 novembre 1987, n° 66642

(22) CE 17 septembre 1999, n° 176174

(23) CAA Bordeaux, 5<sup>e</sup> Chambre, 6 novembre 2018, n° 16BX03661

(24) CE 20 juillet 1971, n° 80804 : *Rec. CE* p. 561 ; *AJDA* 1972, p. 227, note Homont.

# Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique

Une expropriation ne peut en principe être prononcée que si elle a été précédée d'une déclaration d'utilité publique (DUP) intervenue à la suite d'une enquête publique et de la détermination contradictoire des parcelles à exproprier (C. expr., art. L. 1).

En réalité, force est de constater que certains régimes dérogatoires d'expropriation ne comportent pas d'enquête publique. Il en va ainsi par exemple des procédures d'expropriation des immeubles insalubres ou menaçant ruines, ou encore des immeubles en état d'abandon manifeste<sup>(1)</sup>. Il en va également pour les opérations soumises à des règles de protection du secret de la défense ou des opérations sensibles intéressant la défense nationale<sup>(2)</sup>.

L'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique est une phase particulièrement importante de la procédure. Elle a pour but de « permettre au plus grand nombre de personnes d'apporter des éléments d'information indispensables pour l'appréciation exacte de l'utilité publique de l'opération »<sup>(3)</sup>. Au sens du Code de l'environnement<sup>(4)</sup>, l'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision.

Pour autant, ni l'avis du public, ni celui du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête<sup>(5)</sup> ne lie le préfet.

Depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983, on distingue l'enquête préalable de droit commun dont le régime résulte du Code de l'expropriation et l'enquête préalable spécifique aux opérations susceptibles de porter atteinte à l'environnement dont le régime relève du Code de l'environnement.

(1) CGCT, art. L. 2243-1 et s.

(2) C. expr., art. L. 122-4 et s.

(3) P.-L. Josse, « L'intérêt de l'enquête préalable en matière d'expropriation », *D.* 1972, chr. p. 161.

(4) C. env., art. L. 123-1.

(5) CAA Marseille, 21 avril 2016, n° 15MA00872.

L'enquête préalable sera une enquête publique environnementale lorsque l'expropriation porte sur une opération susceptible d'affecter l'environnement et relevant de l'article L. 123-2 du Code de l'environnement<sup>(6)</sup>. Pour les autres opérations, l'enquête préalable sera une enquête relevant du Code de l'expropriation (C. expr., art. R. 112-8 à R. 112-16).

Pour limiter les risques de contentieux en cas d'erreur dans la catégorie d'enquête il est prévu que toute décision prise au terme d'une enquête publique environnementale n'est pas illégale du seul fait qu'elle aurait dû l'être dans le cadre d'une enquête d'utilité publique régie par le Code de l'expropriation (C. env., art. L. 123-2, IV)<sup>(7)</sup>. Bien évidemment, la réciproque n'est pas vraie : l'autorité administrative compétente qui ouvre une enquête d'utilité publique classique au lieu d'une enquête publique environnementale commet une illégalité qui peut conduire à l'annulation de la déclaration d'utilité publique.

## **4.1 Enquête publique au titre du Code de l'expropriation**

### **4.1.1 Commissaire enquêteur ou commission d'enquête**

#### **4.1.1.1 Modalités de désignation**

Lorsqu'il a reçu de l'expropriant le dossier d'enquête, le préfet fait désigner un commissaire enquêteur ou une commission d'enquête.

Il appartient au Président du Tribunal administratif dans le ressort duquel se situe le siège de cette autorité, ou le conseiller délégué par lui à cette fin, de désigner, à la demande du préfet, un commissaire enquêteur ou une commission d'enquête.

Ce régime de désignation est identique pour les enquêtes menées au titre du Code de l'expropriation et celles menées au titre du Code de l'environnement. En effet, les dispositions de l'article R. 111-1 du Code de l'expropriation renvoient aux dispositions de l'article R. 123-5 du Code de l'environnement s'agissant de cette désignation.

Le Préfet adresse une demande au président du tribunal administratif qui précise l'objet de l'enquête ainsi que la période d'enquête proposée<sup>(8)</sup>.

Le président du tribunal administratif ou le magistrat délégué désigne dans un délai de quinze jours un commissaire enquêteur ou les membres, en nombre impair, d'une commission d'enquête parmi lesquels il choisit un président. L'enquête est conduite, selon la nature et l'importance des opérations, par un commissaire enquêteur ou une commission d'enquête

(6) C. expr., art. L. 110-1.

(7) Voir sur la jurisprudence antérieure contraire : CE 8 mars 1991, n° 104973.

(8) Pour les enquêtes au titre du Code de l'environnement elle comporte en outre le résumé non technique de l'étude d'impact ou lorsqu'elle n'est pas requise la note de présentation mentionnée au 2° de l'article R. 123-8 C. env., ainsi qu'une copie de ces pièces sous format numérique.

choisi parmi les personnes figurant sur les listes d'aptitude<sup>(9)</sup>. Cette désignation n'est pas un acte susceptible de recours, mais un acte préparatoire<sup>(10)</sup>.

Dès leur inscription sur une liste d'aptitude et pendant tout le temps de leur maintien sur celle-ci, les commissaires enquêteurs sont tenus de suivre les formations organisées en vue de l'accomplissement de ses missions<sup>(11)</sup>.

Avant signature de l'arrêté d'ouverture d'enquête, l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête adresse au commissaire enquêteur ou à chacun des commissaires enquêteurs une copie du dossier complet soumis à enquête publique en format papier et en copie numérique.

En cas d'empêchement du commissaire enquêteur désigné pendant l'enquête, celle-ci est interrompue. Après qu'un commissaire enquêteur remplaçant a été désigné par le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué et que la date de reprise de l'enquête a été fixée, l'autorité compétente pour organiser l'enquête publie un arrêté de reprise d'enquête dans les mêmes conditions que l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

#### **4.1.1.2 Impartialité du commissaire enquêteur et de la commission d'enquête**

Le commissaire enquêteur ou les membres de la commission d'enquête sont choisis parmi les personnes figurant sur l'une des listes d'aptitude prévues au premier alinéa de l'article L. 123-4 du Code de l'environnement, bien que le Code de l'expropriation ne renvoie pas expressément à cette disposition législative.

Ne peuvent être désignées comme commissaire enquêteur ou membre d'une commission d'enquête les personnes intéressées au projet soit à titre personnel, soit en raison des fonctions qu'elles exercent ou ont exercées depuis moins de cinq ans, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle du projet, plan ou programme soumis à enquête, ou au sein d'associations ou organismes directement concernés par cette opération<sup>(12)</sup>.

Avant sa désignation, chaque commissaire enquêteur ou membre d'une commission d'enquête indique au président du tribunal administratif les activités exercées au titre de ses fonctions précédentes ou en cours qui pourraient être jugées incompatibles avec les fonctions de commissaire enquêteur, et signe une déclaration sur l'honneur attestant qu'il n'a pas d'intérêt personnel au projet. Le manquement à cette règle constitue un motif de radiation de la liste d'aptitude de commissaire enquêteur<sup>(13)</sup>.

Sont considérés comme « intéressés »<sup>(14)</sup> les commissaires enquêteurs élus au sein de l'assemblée délibérante de l'expropriant<sup>(15)</sup> ou ayant participé à des décisions relatives

(9) C. env., art. L. 123-4 Sur l'établissement des listes d'aptitude voir : C. env., art. R. 123-34 à R. 123-43.

(10) CAA Nantes, 1<sup>er</sup> février 2013, n° 11NT02244.

(11) C. env., art. R. 123-41.

(12) C. env., art. R. 123-4.

(13) C. env., art. R. 123-4.

(14) CE 4 mai 1979, n° 8406 ; CE 19 janvier 1996, n° 159392

(15) CE 15 janvier 1996, n° 119894.

au projet soumis à enquête<sup>(16)</sup>, les agents de la collectivité expropriante<sup>(17)</sup> ou encore les propriétaires expropriés<sup>(18)</sup>. La simple qualité d'agent public ne caractérise pas un manque d'impartialité<sup>(19)</sup>.

#### **4.1.1.3 Indemnisation du commissaire enquêteur et des membres de la commission d'enquête**

L'article R. 111-2 du Code de l'expropriation renvoie aux dispositions des articles R. 123-25 à R. 123-27 du Code de l'environnement s'agissant de l'indemnisation du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête.

Le responsable du projet prend en charge l'indemnisation des commissaires enquêteurs. Ils ont droit à une indemnité qui comprend des vacations et le remboursement des frais qu'ils engagent pour l'accomplissement de leur mission<sup>(20)</sup>. Sur demande motivée du ou des commissaires enquêteurs, le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué peut demander au responsable du projet de verser une provision. Le président ou le conseiller en fixe le montant et le délai de versement.

#### **4.1.2 Arrêté d'ouverture d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique**

##### **4.1.2.1 Compétence**

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<sup>(21)</sup>.

Lorsque l'opération doit également se dérouler sur le territoire d'un ou de plusieurs autres départements ou d'une autre région, l'enquête publique est ouverte par arrêté conjoint des préfets compétents<sup>(22)</sup>. L'arrêté conjoint peut désigner le préfet chargé de coordonner l'organisation de l'enquête publique et d'en centraliser les résultats.

Lorsque l'opération doit être réalisée sur le territoire de plusieurs départements mais qu'elle concerne principalement l'un d'eux, l'enquête publique est ouverte à la préfecture du département sur le territoire duquel la plus grande partie de cette opération doit être réalisée. Le préfet du département est désigné pour coordonner son organisation et en centraliser les résultats<sup>(23)</sup>.

S'il est titulaire d'une délégation régulière, un sous-préfet peut signer l'arrêté d'ouverture d'enquête<sup>(24)</sup>, mais s'agissant d'une opération poursuivie par un établissement public, est

(16) CE 13 décembre 1985, n° 34717.

(17) CE 8 janvier 1969, n° 71962 ; CE 19 janvier 1996, n° 159392.

(18) CE 23 février 1966, n° 65960.

(19) CE 23 octobre 2017, n° 390999.

(20) Pour le détail, voir : C. env., art. R. 123-25 à R. 123-27.

(21) C. expr., art. R. 112-1.

(22) C. expr., art. R. 112-2.

(23) C. expr., art. R. 112-3.

(24) Circ. min. Int. 18 août 1986, *MTP* 1986, *STO* p. 43.

irrégulier l'arrêté signé par un sous-préfet en l'absence d'une délégation expresse du préfet concernant les enquêtes d'utilité publique (et parcellaire) pour les établissements publics<sup>(25)</sup>.

En cas de vacance momentanée d'une préfecture, d'absence ou d'empêchement d'un préfet, le secrétaire général de la préfecture est compétent pour signer l'arrêté dès lors qu'il assure, en de telles circonstances, l'administration du département<sup>(26)</sup>.

S'il est soutenu que l'arrêté du 1<sup>er</sup> octobre 2007 portant ouverture de la première enquête publique, signé par le préfet d'Indre-et-Loire, est entaché d'incompétence, dès lors que celui-ci avait été nommé préfet hors cadre par un décret du 27 septembre 2007, son successeur, nommé par décret du même jour, n'a été installé dans ses nouvelles fonctions que le 22 octobre 2007. Jusqu'à cette date, alors que le signataire de l'arrêté n'avait pas été lui-même nommé dans de nouvelles fonctions et qu'aucune décision de l'autorité supérieure ne l'avait invité à cesser celles qu'il exerçait dans le département, il demeurerait compétent pour prendre toutes mesures entrant dans les attributions du préfet d'Indre-et-Loire. Par suite, l'arrêté du 1<sup>er</sup> octobre 2007 n'a pas été signé par une autorité incompétente<sup>(27)</sup>.

#### 4.1.2.2 Nature de l'arrêté

Le préfet, après avoir consulté le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête, prévoit les conditions d'ouverture et de déroulement de l'enquête publique, par un arrêté.

Aucun délai n'est imposé au préfet pour ouvrir l'enquête après réception du dossier ; il n'en est pas moins tenu de faire diligence car si, dans certains cas, la menace de l'expropriation peut être considérée comme une faute<sup>(28)</sup>, une lenteur anormale de la procédure d'expropriation engage la responsabilité de l'administration qui doit indemniser le propriétaire auquel ce retard a causé un préjudice particulier<sup>(29)</sup>.

La circonstance que cette délibération n'ait été publiée qu'après l'édiction de l'arrêté d'ouverture d'enquête est sans incidence sur la validité de l'arrêté<sup>(30)</sup>.

L'arrêté portant ouverture de l'enquête publique est une mesure préparatoire qui est insusceptible de recours par voie d'action<sup>(31)</sup>. En revanche ses éventuelles irrégularités peuvent être invoquées pour contester la régularité de l'arrêté déclaratif d'utilité publique<sup>(32)</sup>.

Le préfet dispose d'une compétence discrétionnaire pour accepter ou refuser d'édicter l'arrêté d'ouverture d'enquête. Il peut ainsi refuser d'engager la procédure d'expropriation demandée par une commune lorsqu'il apparaît qu'un motif sérieux de droit ou d'opportunité

(25) CAA Bordeaux, 5 mai 1994, *JCP G* 1995, I, 3859-5, chr. A. Bernard.

(26) CE 11 juin 1997, *AJDI* 1998, p. 110, obs. A. Bernard.

(27) CE ss-sect. 6 et 1 réunies, 28 mars 2011, Collectif contre les nuisances du TGV de Chasseneuil-du-Poitou et de Migné-auxances, publié aux tables du Recueil *Lebon*, *JurisData* n° 2011-005050.

(28) CE 26 février 1988, *AJPI* 1988, p. 673.

(29) CE 6 août 1982, *AJPI* 1983, p. 159, chr. R. Hostiou ; TA Nantes, 13 juillet 1988, *AJPI* 1988, p. 256.

(30) CE 5 mars 1997, n° 138687.

(31) CE ss-sect. 2, 19 février 2007, Société pour l'étude, la protection et l'aménagement de la nature ; *JurisData* n° 2007-071539.

(32) CE 9 février 1977, n° 97532.

s'y oppose. Cette décision de refus est, elle, susceptible d'un recours devant le juge administratif qui exerce un contrôle minimal<sup>(33)</sup>. Il en va de même pour les décisions de retrait de l'arrêté d'ouverture<sup>(34)</sup>.

#### **4.1.2.3 Contenu de l'arrêté d'ouverture d'enquête**

L'arrêté d'ouverture d'enquête prévoit les conditions d'ouverture et de déroulement de l'enquête publique. Il définit l'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée, qui ne peut être inférieure à quinze jours. Il détermine également les heures et le lieu où le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations sur un registre ouvert à cet effet. Ce registre, à feuillets non mobiles, est coté et paraphé par le commissaire enquêteur, le président de la commission d'enquête ou l'un des membres de celle-ci. Enfin, il désigne le lieu où siègera le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête.

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<sup>(35)</sup>.

Il 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. Lorsque certaines de ces communes sont situées dans un autre département que celui où l'opération doit avoir lieu ou lorsque l'opération doit se dérouler sur le territoire de plusieurs départements, le préfet du département concerné fait assurer le dépôt des registres subsidiaires et des dossiers d'enquête, sauf si l'arrêté d'ouverture confie le soin d'y procéder au préfet désigné pour coordonner l'organisation de l'enquête.

### **4.1.3 Avis d'ouverture d'enquête publique**

#### **4.1.3.1 Modalités de publicité de l'avis**

Le préfet fait procéder à la publication, en caractères apparents, 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<sup>(36)</sup>.

Cet avis est publié huit jours au moins avant le début de l'enquête. Il est ensuite rappelé dans les huit premiers jours suivant le début de celle-ci<sup>(37)</sup>.

(33) CE 7 mars 1979, *D.* 1979, IR, p. 513, obs. P. Bon ; *RDI* 1979, p. 320 ; CE 4 mai 1984, *Gaz. Pal.* 1984, 2, somm. p. 410, note F. Moderne ; *D.* 1985, IR, p. 411, obs. P. Bon.

(34) CE 7 mars 1979, n° 5624 ; CE 4 mai 1984, n° 37179 ; sur une hypothèse de retrait, considérant que le fait que le projet ait déjà donné lieu à de nombreuses études et travaux ne suffit pas à établir que l'arrêté de retrait attaqué est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation ou de détournement de pouvoir : CE 20 mars 2000, n° 190030.

(35) C. expr., art. R. 111-12.

(36) CE 15 mai 1987, n° 59318.

(37) Ce rappel n'est pas applicable aux éventuelles prolongations : CE 7 février 1992, n° 92781.

# Table des matières

|                                       |    |
|---------------------------------------|----|
| Sommaire .....                        | 5  |
| Liste des sigles et abréviations..... | 9  |
| Préface.....                          | 11 |
| Auteurs.....                          | 13 |

## PARTIE 1

|                                                                                       |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Définition et fondements de l'expropriation pour cause d'utilité publique.....</b> | <b>15</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------|

|                          |           |
|--------------------------|-----------|
| <b>Introduction.....</b> | <b>17</b> |
|--------------------------|-----------|

|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| <b>I. 1 Définition .....</b> | <b>17</b> |
|------------------------------|-----------|

|                                                                                      |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----|
| I.1.1 L'expropriation comme outil de la réalisation de projets d'utilité publique .. | 17 |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----|

|                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| I.1.2 L'expropriation comme prérogative de puissance publique..... | 18 |
|--------------------------------------------------------------------|----|

|                                                                              |    |
|------------------------------------------------------------------------------|----|
| I.1.3 L'expropriation comme outil d'aménagement durable d'un territoire..... | 18 |
|------------------------------------------------------------------------------|----|

|                             |           |
|-----------------------------|-----------|
| <b>I.2 Fondements .....</b> | <b>18</b> |
|-----------------------------|-----------|

|                                              |    |
|----------------------------------------------|----|
| I.2.1 Déclaration des droits de l'homme..... | 18 |
|----------------------------------------------|----|

|                        |    |
|------------------------|----|
| I.2.2 Code civil ..... | 20 |
|------------------------|----|

|                                                        |    |
|--------------------------------------------------------|----|
| I.2.3 Convention européenne des droits de l'Homme..... | 20 |
|--------------------------------------------------------|----|

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| <b>I.3 Rappel historique .....</b> | <b>20</b> |
|------------------------------------|-----------|

|                        |    |
|------------------------|----|
| I.3.1 Révolution ..... | 20 |
|------------------------|----|

|                           |    |
|---------------------------|----|
| I.3.2 Premier Empire..... | 21 |
|---------------------------|----|

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| I.3.3 Loi du 7 juillet 1833..... | 21 |
|----------------------------------|----|

|                                 |    |
|---------------------------------|----|
| I.3.4 Décrets-lois de 1935..... | 21 |
|---------------------------------|----|

|                                           |    |
|-------------------------------------------|----|
| I.3.5 Ordonnance du 23 octobre 1958 ..... | 21 |
|-------------------------------------------|----|

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| I.3.6 Codification des textes ..... | 21 |
|-------------------------------------|----|

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| I.3.7 Recodification de 2015..... | 22 |
|-----------------------------------|----|

|                                                    |    |
|----------------------------------------------------|----|
| I.3.8 Réforme de la procédure civile de 2020 ..... | 28 |
|----------------------------------------------------|----|

|                                              |    |
|----------------------------------------------|----|
| I.3.9 Régime actuel de l'expropriation ..... | 29 |
|----------------------------------------------|----|

## CHAPITRE 1

|                                                    |           |
|----------------------------------------------------|-----------|
| <b>Champ d'application de l'expropriation.....</b> | <b>31</b> |
|----------------------------------------------------|-----------|

|                                                  |           |
|--------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.1 Définition de l'utilité publique.....</b> | <b>31</b> |
|--------------------------------------------------|-----------|

|                    |    |
|--------------------|----|
| 1.1.1 Textes ..... | 31 |
|--------------------|----|

|                   |                                                                                                   |    |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.1.2             | Jurisprudence .....                                                                               | 33 |
| 1.1.2.1           | <i>Au regard de la Convention européenne des droits de l'Homme</i> .....                          | 33 |
| 1.1.2.2           | <i>Au regard de la jurisprudence du Conseil d'État</i> .....                                      | 34 |
| 1.1.3             | Expropriation indirecte .....                                                                     | 51 |
| <b>1.2</b>        | <b>Expropriants et bénéficiaires de l'expropriation</b> .....                                     | 53 |
| 1.2.1             | Expropriants .....                                                                                | 53 |
| 1.2.1.1           | <i>Personnes morales de droit public habilitées recourir à la procédure d'expropriation</i> ..... | 53 |
| 1.2.1.2           | <i>Personnes privées assurant un service public</i> .....                                         | 55 |
| 1.2.2             | Autres bénéficiaires de l'expropriation .....                                                     | 56 |
| 1.2.2.1           | <i>Personnes privées bénéficiaires de l'expropriation</i> .....                                   | 56 |
| 1.2.2.2           | <i>Expropriation bénéficiant à des organisations internationales</i> .....                        | 57 |
| 1.2.3             | Absence de bénéficiaire .....                                                                     | 58 |
| <b>1.3</b>        | <b>Biens susceptibles d'être expropriés</b> .....                                                 | 58 |
| 1.3.1             | Immeubles .....                                                                                   | 58 |
| 1.3.1.1           | <i>Principe</i> .....                                                                             | 58 |
| 1.3.1.2           | <i>Cas des immeubles des collectivités publiques</i> .....                                        | 58 |
| 1.3.1.3           | <i>Expropriation partielle</i> .....                                                              | 60 |
| 1.3.2             | Autres biens .....                                                                                | 60 |
| 1.3.2.1           | <i>Droits réels immobiliers</i> .....                                                             | 60 |
| 1.3.2.2           | <i>Biens meubles</i> .....                                                                        | 61 |
| <b>PARTIE 2</b>   | <b>Phase administrative</b> .....                                                                 | 63 |
| <b>CHAPITRE 2</b> | <b>Consultations autres que l'enquête publique</b> .....                                          | 65 |
| <b>2.1</b>        | <b>Consultation locale</b> .....                                                                  | 65 |
| <b>2.2</b>        | <b>Référendums</b> .....                                                                          | 66 |
| 2.2.1             | Référendums purement consultatifs .....                                                           | 66 |
| 2.2.2             | Référendums décisifs .....                                                                        | 66 |
| <b>2.3</b>        | <b>Débat public et concertations</b> .....                                                        | 67 |
| 2.3.1             | Débat public .....                                                                                | 67 |
| 2.3.1.1           | <i>Définition et mission de la CNDP</i> .....                                                     | 67 |
| 2.3.1.2           | <i>Composition et fonctionnement</i> .....                                                        | 68 |
| 2.3.1.3           | <i>Saisine de la commission et opérations soumises à débat public</i> .....                       | 69 |
| 2.3.1.4           | <i>Décision de la Commission nationale du débat public</i> .....                                  | 73 |
| 2.3.1.5           | <i>Organisation et suites du débat public</i> .....                                               | 74 |
| 2.3.1.6           | <i>Articulation avec l'enquête publique</i> .....                                                 | 75 |

|         |                                                                                                                    |    |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 2.3.2   | Concertation .....                                                                                                 | 75 |
| 2.3.2.1 | <i>Concertation du Code de l'environnement (article L. 121-1 et suivants du Code de l'environnement)</i> .....     | 76 |
| 2.3.2.2 | <i>Concertation obligatoire du Code de l'urbanisme (article L. 103-2 du Code de l'urbanisme et suivants)</i> ..... | 81 |
| 2.3.2.3 | <i>Concertation facultative du Code de l'urbanisme (article L. 300-2 du Code de l'urbanisme)</i> .....             | 84 |

## **CHAPITRE 3 Dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique** 87

|            |                                                                                                            |     |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>3.1</b> | <b>Exigences du Code de l'expropriation</b> .....                                                          | 87  |
| 3.1.1      | Dossier d'enquête dit « normal » .....                                                                     | 87  |
| 3.1.1.1    | <i>Notice explicative (art. R. 112-4 1°)</i> .....                                                         | 88  |
| 3.1.1.2    | <i>Plan de situation (art. R. 112-4 2°)</i> .....                                                          | 90  |
| 3.1.1.3    | <i>Plan général des travaux (art. R. 112-4 3°)</i> .....                                                   | 91  |
| 3.1.1.4    | <i>Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants (R. 112-4 4°)</i> .....                   | 92  |
| 3.1.1.5    | <i>Estimation sommaire des dépenses (R. 112-4 5°)</i> .....                                                | 93  |
| 3.1.2      | Dossier d'enquête dit « simplifié » .....                                                                  | 97  |
| 3.1.2.1    | <i>Champ d'application du dossier simplifié</i> .....                                                      | 98  |
| <b>3.2</b> | <b>Pièces requises au titre de législations distinctes</b> .....                                           | 105 |
| 3.2.1      | Étude d'impact .....                                                                                       | 106 |
| 3.2.1.1    | <i>Définition</i> .....                                                                                    | 106 |
| 3.2.1.2    | <i>Autorité environnementale</i> .....                                                                     | 108 |
| 3.2.1.3    | <i>Projets soumis</i> .....                                                                                | 110 |
| 3.2.1.4    | <i>Contenu de l'étude d'impact</i> .....                                                                   | 130 |
| 3.2.1.5    | <i>Avis de l'autorité environnementale</i> .....                                                           | 136 |
| 3.2.1.6    | <i>Contenu du dossier soumis à enquête publique</i> .....                                                  | 137 |
| 3.2.1.7    | <i>Information des États étrangers</i> .....                                                               | 137 |
| 3.2.1.8    | <i>Conséquences spécifiques sur le contenu de l'arrêté déclaratif d'utilité publique</i> .....             | 138 |
| 3.2.1.9    | <i>Contentieux de l'étude d'impact en matière d'expropriation</i> .....                                    | 139 |
| 3.2.1.10   | <i>Procédures communes et coordonnées d'évaluation environnementale</i> .....                              | 143 |
| 3.2.2      | Évaluation des incidences Natura 2000 .....                                                                | 145 |
| 3.2.3      | Compensation collective visant à consolider l'économie agricole du territoire .....                        | 147 |
| 3.2.4      | Évaluation socio-économique des grands projets d'infrastructure de transport .....                         | 148 |
| 3.2.4.1    | <i>Définition</i> .....                                                                                    | 148 |
| 3.2.4.2    | <i>Projets soumis à évaluation socio-économique des grands projets d'infrastructure de transport</i> ..... | 149 |
| 3.2.4.3    | <i>Contenu de l'évaluation socio-économique</i> .....                                                      | 150 |

|         |                                                                                                                                                                                                                  |     |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 3.2.4.4 | <i>Contentieux l'évaluation socio-économique en matière d'expropriation</i> .....                                                                                                                                | 151 |
| 3.2.4.5 | <i>Évaluation socio-économique préalable des projets d'investissements financés par l'État, ses établissements publics, les établissements publics de santé ou les structures de coopération sanitaire</i> ..... | 153 |
| 3.2.4.6 | <i>Rétablissement de voies de communication rendu nécessaire par la réalisation d'une infrastructure de transport</i> .....                                                                                      | 154 |
| 3.2.4.7 | <i>Autres autorisations</i> .....                                                                                                                                                                                | 155 |
| 3.2.4.8 | <i>Mise en compatibilité des documents d'urbanisme</i> .....                                                                                                                                                     | 156 |

## **CHAPITRE 4**    **Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique**..... 157

|            |                                                                                                 |     |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>4.1</b> | <b>Enquête publique au titre du Code de l'expropriation</b> .....                               | 158 |
| 4.1.1      | Commissaire enquêteur ou commission d'enquête.....                                              | 158 |
| 4.1.1.1    | <i>Modalités de désignation</i> .....                                                           | 158 |
| 4.1.1.2    | <i>Impartialité du commissaire enquêteur et de la commission d'enquête</i> .....                | 159 |
| 4.1.1.3    | <i>Indemnisation du commissaire enquêteur et des membres de la commission d'enquête</i> .....   | 160 |
| 4.1.2      | Arrêté d'ouverture d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique...                   | 160 |
| 4.1.2.1    | <i>Compétence</i> .....                                                                         | 160 |
| 4.1.2.2    | <i>Nature de l'arrêté</i> .....                                                                 | 161 |
| 4.1.2.3    | <i>Contenu de l'arrêté d'ouverture d'enquête</i> .....                                          | 162 |
| 4.1.3      | Avis d'ouverture d'enquête publique.....                                                        | 162 |
| 4.1.3.1    | <i>Modalités de publicité de l'avis</i> .....                                                   | 162 |
| 4.1.3.2    | <i>Contentieux de la publicité de l'enquête</i> .....                                           | 163 |
| 4.1.4      | Lieu de l'enquête .....                                                                         | 164 |
| 4.1.5      | Durée de l'enquête .....                                                                        | 165 |
| 4.1.6      | Déroulement de l'enquête.....                                                                   | 166 |
| 4.1.6.1    | <i>Recueil des observations</i> .....                                                           | 166 |
| 4.1.6.2    | <i>Prérogatives du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête</i> .....                | 167 |
| 4.1.6.3    | <i>Clôture de l'enquête</i> .....                                                               | 168 |
| 4.1.7      | Rapport et conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête.....              | 168 |
| 4.1.7.1    | <i>Contenu du rapport</i> .....                                                                 | 168 |
| 4.1.7.2    | <i>Avis personnel du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête</i> ..... | 169 |
| 4.1.7.3    | <i>Liberté et impartialité du commissaire enquêteur et de la commission d'enquête</i> .....     | 170 |
| 4.1.8      | Transmission des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête.....        | 171 |
| 4.1.9      | Délibération motivée en cas d'avis défavorable .....                                            | 172 |

|                   |                                                                                                                         |     |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>4.2</b>        | <b>Enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement</b>                              | 172 |
| 4.2.1             | Champ d'application de l'enquête publique du Code de l'environnement et contenu du dossier d'enquête                    | 172 |
| 4.2.1.1           | <i>Opérations soumises à enquête publique environnementale</i>                                                          | 172 |
| 4.2.1.2           | <i>Contenu des dossiers soumis à enquête publique au titre du Code de l'environnement</i>                               | 174 |
| 4.2.2             | Arrêté d'ouverture d'enquête                                                                                            | 175 |
| 4.2.2.1           | <i>Modalités de désignation, d'indemnisation et impartialité du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête</i> | 175 |
| 4.2.2.2           | <i>Arrêté d'ouverture d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique</i>                                       | 175 |
| 4.2.2.3           | <i>Avis d'ouverture d'enquête publique</i>                                                                              | 177 |
| 4.2.2.4           | <i>Lieu de l'enquête</i>                                                                                                | 179 |
| 4.2.2.5           | <i>Durée de l'enquête</i>                                                                                               | 180 |
| 4.2.2.6           | <i>Déroulement de l'enquête</i>                                                                                         | 180 |
| 4.2.2.7           | <i>Rapport et conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête</i>                                    | 184 |
| 4.2.2.8           | <i>Transmission des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête</i>                              | 186 |
| 4.2.2.9           | <i>Déclaration de projet et délibération motivée en cas d'avis défavorable</i>                                          | 186 |
| 4.2.2.10          | <i>Contrôle préventif</i>                                                                                               | 187 |
| 4.2.2.11          | <i>Enquête complémentaire</i>                                                                                           | 187 |
| 4.2.2.11          | <i>Contentieux de l'enquête</i>                                                                                         | 188 |
| 4.3               | Regroupement des enquêtes publiques                                                                                     | 188 |
| 4.3.1             | Enquêtes conjointes d'utilité publique et parcellaire                                                                   | 188 |
| 4.3.2             | Enquête portant à la fois sur l'utilité publique et sur la mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme (PLU)      | 189 |
| 4.3.3             | Enquête publique unique de l'article L. 123-6 du Code de l'environnement                                                | 189 |
| 4.3.4             | Enquête publique unique de l'article L. 181-10 du Code de l'environnement                                               | 190 |
| 4.3.5             | Enquête publique unique en cas de procédure unique d'évaluation environnementale                                        | 190 |
| <b>CHAPITRE 5</b> | <b>Déclaration de projet</b>                                                                                            | 191 |
| <b>5.1</b>        | <b>Champ d'application et objet</b>                                                                                     | 191 |
| <b>5.2</b>        | <b>Procédure</b>                                                                                                        | 192 |
| <b>5.3</b>        | <b>Modalités de publicité</b>                                                                                           | 192 |
| <b>5.4</b>        | <b>Contentieux de la déclaration de projet</b>                                                                          | 193 |

|                   |                                                                                                      |     |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>CHAPITRE 6</b> | <b>Avis à recueillir.....</b>                                                                        | 195 |
| 6.1               | <b>Consultation et avis de la Direction de l'immobilier de l'État ....</b>                           | 195 |
| 6.1.1             | Champ d'application de l'obligation de consulter la DIE .....                                        | 196 |
| 6.1.2             | Portée de l'avis .....                                                                               | 196 |
| 6.1.3             | Communication de l'avis des domaines.....                                                            | 198 |
| 6.2               | <b>Avis du ministre de la Culture ou du ministre chargé des sites...</b>                             | 198 |
| 6.2.1             | Champ d'application .....                                                                            | 198 |
| 6.2.2             | Portée de l'avis .....                                                                               | 199 |
| 6.3               | <b>Avis du ministre chargé des sites .....</b>                                                       | 199 |
| 6.3.1             | Champ d'application .....                                                                            | 199 |
| 6.3.2             | Portée de l'avis .....                                                                               | 200 |
| 6.4               | <b>Avis du ministre de l'Agriculture .....</b>                                                       | 200 |
| 6.5               | <b>Commission d'examen des opérations immobilières présentant un caractère secret.....</b>           | 200 |
| 6.6               | <b>Avis de la commission départementale des sites .....</b>                                          | 201 |
| 6.7               | <b>Avis du conseil régional et du conseil économique, social et environnemental régional.....</b>    | 201 |
| 6.8               | <b>Conseil de rivage .....</b>                                                                       | 202 |
| 6.9               | <b>Avis de la commune membre concernée.....</b>                                                      | 203 |
| <b>CHAPITRE 7</b> | <b>Déclaration d'utilité publique.....</b>                                                           | 205 |
| 7.1               | <b>Décision d'exproprier.....</b>                                                                    | 205 |
| 7.1.1             | Compétence exclusive de l'État .....                                                                 | 205 |
| 7.1.2             | Nature juridique de l'acte déclaratif d'utilité publique .....                                       | 206 |
| 7.1.3             | Motivation de la déclaration d'utilité publique.....                                                 | 206 |
| 7.1.3.1           | <i>Acte déclaratif d'utilité publique.....</i>                                                       | 206 |
| 7.1.3.2           | <i>Refus de déclarer l'utilité publique .....</i>                                                    | 207 |
| 7.1.4             | Délai d'intervention.....                                                                            | 208 |
| 7.1.5             | Renonciation à l'expropriation.....                                                                  | 209 |
| 7.2               | <b>Autorité compétente pour déclarer l'utilité publique .....</b>                                    | 209 |
| 7.2.1             | Déclarations d'utilité publique prononcées par arrêté.....                                           | 209 |
| 7.2.2             | Déclarations d'utilité publique prononcées par le Premier ministre par décret en Conseil d'État..... | 210 |

|            |                                                                                                                |            |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 7.2.3      | Opérations secrètes intéressant la défense nationale.....                                                      | 211        |
| 7.2.4      | Régime de la Nouvelle-Calédonie.....                                                                           | 211        |
| <b>7.3</b> | <b>Durée de validité et prorogation de la déclaration d'utilité publique.....</b>                              | <b>211</b> |
| 7.3.1      | Durée de validité de la DUP.....                                                                               | 211        |
| 7.3.2      | Suspension du délai.....                                                                                       | 212        |
| 7.3.3      | Prorogation de la déclaration d'utilité publique.....                                                          | 212        |
| <b>7.4</b> | <b>Contenu de la déclaration d'utilité publique.....</b>                                                       | <b>215</b> |
| 7.4.1      | Indication du bénéficiaire.....                                                                                | 215        |
| 7.4.2      | Indication du but de l'opération.....                                                                          | 215        |
| 7.4.2.1    | <i>Opération déclarée d'utilité publique.....</i>                                                              | <i>215</i> |
| 7.4.2.2    | <i>Opérations accessoires.....</i>                                                                             | <i>215</i> |
| 7.4.2.3    | <i>Conformité au projet de l'opération indiquée.....</i>                                                       | <i>216</i> |
| 7.4.3      | Annexe relatif à l'exposé des motifs et considérations justifiant l'utilité publique.....                      | 217        |
| 7.4.4      | Indication de l'urgence.....                                                                                   | 217        |
| 7.4.5      | Indication des modalités de réparation des préjudices agricoles.....                                           | 217        |
| 7.4.6      | Indication du retrait des emprises du statut de la copropriété.....                                            | 219        |
| 7.4.7      | Indication des prescriptions visant l'environnement.....                                                       | 219        |
| 7.4.8      | Déclaration d'utilité publique valant cessibilité.....                                                         | 219        |
| 7.4.9      | Exclusion de certains droits.....                                                                              | 219        |
| <b>7.5</b> | <b>Compatibilité de la déclaration d'utilité publique avec les dispositions d'urbanisme.....</b>               | <b>220</b> |
| 7.5.1      | Compatibilité de la déclaration d'utilité publique avec le PLU.....                                            | 220        |
| 7.5.1.1    | <i>Obligation de compatibilité.....</i>                                                                        | <i>220</i> |
| 7.5.1.2    | <i>Procédure de mise en compatibilité.....</i>                                                                 | <i>220</i> |
| 7.5.2      | Compatibilité avec les schémas de cohérence territoriale (SCOT).....                                           | 222        |
| 7.5.3      | Compatibilité de la déclaration d'utilité publique avec la loi Montagne et la loi Littoral.....                | 223        |
| 7.5.4      | Compatibilité de la déclaration d'utilité publique avec les plans de prévention et de gestion des déchets..... | 223        |
| 7.5.5      | Compatibilité de la déclaration d'utilité publique avec les dispositions régissant un lotissement.....         | 224        |
| <b>7.6</b> | <b>Effets de la déclaration d'utilité publique.....</b>                                                        | <b>224</b> |
| 7.6.1      | Absence de transfert de propriété et d'obligation de réaliser les travaux.....                                 | 224        |
| 7.6.2      | Existence d'un droit de délaissement.....                                                                      | 224        |

|                   |                                                                                                                                               |            |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 7.6.3             | Conséquences en matière d'urbanisme .....                                                                                                     | 225        |
| <b>7.7</b>        | <b>Recours contre la déclaration d'utilité publique .....</b>                                                                                 | <b>226</b> |
| 7.7.1             | Demande en appréciation de régularité.....                                                                                                    | 226        |
| 7.7.2             | Nature et conditions du recours.....                                                                                                          | 226        |
| 7.7.2.1           | <i>Nature du recours .....</i>                                                                                                                | <i>226</i> |
| 7.7.2.2           | <i>Délai de recours.....</i>                                                                                                                  | <i>226</i> |
| 7.7.2.3           | <i>Juridiction compétente .....</i>                                                                                                           | <i>227</i> |
| 7.7.2.4           | <i>Intérêt à agir, personne admise à former un recours.....</i>                                                                               | <i>228</i> |
| 7.7.2.5           | <i>Motivation du recours .....</i>                                                                                                            | <i>228</i> |
| 7.7.3             | Référé-suspension et condition d'urgence .....                                                                                                | 229        |
| 7.7.4             | Moyens pouvant être invoqués à l'appui d'un recours contre la déclaration d'utilité publique.....                                             | 230        |
| 7.7.4.1           | <i>Moyens relatifs à d'autres actes pouvant justifier un recours contre la déclaration d'utilité publique .....</i>                           | <i>231</i> |
| 7.7.4.2           | <i>Moyens relatifs à d'autres législations ou réglementations pouvant justifier un recours contre la déclaration d'utilité publique .....</i> | <i>232</i> |
| 7.7.4.3           | <i>Vices propres de l'arrêté déclaratif d'utilité publique .....</i>                                                                          | <i>234</i> |
| 7.7.4.4           | <i>Contrôle de l'utilité publique .....</i>                                                                                                   | <i>236</i> |
| 7.7.5             | Possibilités de régularisation.....                                                                                                           | 236        |
| <b>7.8</b>        | <b>Conséquences de l'annulation de la déclaration d'utilité publique.....</b>                                                                 | <b>237</b> |
| 7.8.1             | Effet global de la sanction .....                                                                                                             | 237        |
| 7.8.2             | Effets sur les actes administratifs .....                                                                                                     | 237        |
| 7.8.3             | Effets sur les cessions amiables .....                                                                                                        | 238        |
| 7.8.4             | Effets sur l'ordonnance d'expropriation .....                                                                                                 | 238        |
| 7.8.4.1           | <i>Ordonnance non encore rendue .....</i>                                                                                                     | <i>238</i> |
| 7.8.4.2           | <i>Ordonnance rendue et faisant l'objet d'un pourvoi en cassation .....</i>                                                                   | <i>238</i> |
| 7.8.4.3           | <i>Ordonnance devenue définitive .....</i>                                                                                                    | <i>238</i> |
| 7.8.5             | Exécution forcée de la décision d'annulation.....                                                                                             | 239        |
| <b>CHAPITRE 8</b> | <b>Enquête parcellaire .....</b>                                                                                                              | <b>241</b> |
| <b>8.1</b>        | <b>Dossier d'enquête parcellaire.....</b>                                                                                                     | <b>241</b> |
| 8.1.1             | Plan parcellaire .....                                                                                                                        | 242        |
| 8.1.2             | Liste des propriétés et des propriétaires.....                                                                                                | 242        |
| 8.1.3             | Contenu spécifique lorsque l'expropriation porte sur des droits réels sans concerner l'immeuble grevé .....                                   | 243        |
| <b>8.2</b>        | <b>Ouverture de l'enquête .....</b>                                                                                                           | <b>243</b> |
| 8.2.1             | Désignation du Commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête.....                                                                       | 244        |

|                   |                                                                                       |            |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 8.2.2             | Contenu de l'arrêté d'ouverture d'enquête.....                                        | 244        |
| 8.2.3             | Durée de l'enquête .....                                                              | 245        |
| 8.2.4             | Publicité de l'arrêté .....                                                           | 246        |
| <b>8.3</b>        | <b>Dépôt du dossier d'enquête .....</b>                                               | <b>247</b> |
| 8.3.1             | Dépôt du dossier .....                                                                | 247        |
| 8.3.2             | Notification individuelle du dépôt du dossier.....                                    | 247        |
| 8.3.2.1           | <i>Obligation de notifier le dépôt du dossier .....</i>                               | <i>247</i> |
| 8.3.2.2           | <i>Date de la notification.....</i>                                                   | <i>247</i> |
| 8.3.2.3           | <i>Forme de la notification .....</i>                                                 | <i>248</i> |
| 8.3.2.4           | <i>Destinataires de la notification individuelle .....</i>                            | <i>249</i> |
| 8.3.3             | Conséquences de la notification .....                                                 | 253        |
| 8.3.3.1           | <i>Création d'obligations à la charge de son destinataire .....</i>                   | <i>253</i> |
| 8.3.3.2           | <i>Privation de certains recours pour celui qui l'a reçue .....</i>                   | <i>254</i> |
| <b>8.4</b>        | <b>Observations formulées au cours de l'enquête parcellaire.....</b>                  | <b>254</b> |
| 8.4.1             | Conditions de forme .....                                                             | 254        |
| 8.4.2             | Conséquences découlant des observations .....                                         | 255        |
| 8.4.3             | Clôture de l'enquête et avis du commissaire enquêteur .....                           | 255        |
| 8.4.3.1           | <i>Clôture de l'enquête .....</i>                                                     | <i>255</i> |
| 8.4.3.2           | <i>Avis du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête .....</i> | <i>256</i> |
| <b>CHAPITRE 9</b> | <b>Arrêté de cessibilité.....</b>                                                     | <b>259</b> |
| <b>9.1</b>        | <b>Nature et durée de l'arrêté de cessibilité.....</b>                                | <b>260</b> |
| 9.1.1             | Nature de l'arrêté .....                                                              | 260        |
| 9.1.2             | Possibilité de solliciter plusieurs arrêtés de cessibilité.....                       | 260        |
| 9.1.3             | Durée de validité de l'arrêté.....                                                    | 261        |
| 9.1.4             | Contenu de l'arrêté de cessibilité .....                                              | 261        |
| 9.1.4.1           | <i>Désignation des immeubles expropriés.....</i>                                      | <i>261</i> |
| 9.1.4.2           | <i>Évolution des emprises.....</i>                                                    | <i>263</i> |
| 9.1.4.3           | <i>Identification des propriétaires .....</i>                                         | <i>264</i> |
| 9.1.4.4           | <i>Évolution des informations relatives aux propriétaires.....</i>                    | <i>265</i> |
| <b>9.2</b>        | <b>Effets de l'arrêté de cessibilité .....</b>                                        | <b>266</b> |
| <b>9.3</b>        | <b>Recours contre l'arrêté de cessibilité .....</b>                                   | <b>267</b> |
| 9.3.1             | Juridiction compétente.....                                                           | 267        |
| 9.3.2             | Délai de recours .....                                                                | 267        |
| 9.3.3             | Personnes ayant intérêt à agir .....                                                  | 268        |

|                                                     |                                                                                                                                                 |            |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 9.3.4                                               | Moyens du recours .....                                                                                                                         | 268        |
| 9.3.5                                               | Conséquences de l'annulation de l'arrêté de cessibilité .....                                                                                   | 270        |
| 9.3.6                                               | Référé suspension .....                                                                                                                         | 270        |
| <b>PARTIE 3 Transfert de propriété .....</b>        |                                                                                                                                                 | <b>271</b> |
| <b>CHAPITRE 10 Ordonnance d'expropriation .....</b> |                                                                                                                                                 | <b>273</b> |
| 10.1                                                | <b>Transfert de propriété .....</b>                                                                                                             | <b>273</b> |
| 10.1.1                                              | Saisine du juge .....                                                                                                                           | 273        |
| 10.1.1.1                                            | <i>Juge compétent et secrétariat .....</i>                                                                                                      | <i>273</i> |
| 10.1.1.2                                            | <i>Auteur de la saisine .....</i>                                                                                                               | <i>274</i> |
| 10.1.1.3                                            | <i>Modalités de la saisine .....</i>                                                                                                            | <i>275</i> |
| 10.1.2                                              | Modalités de prise de l'ordonnance .....                                                                                                        | 275        |
| 10.1.2.1                                            | <i>Délai .....</i>                                                                                                                              | <i>275</i> |
| 10.1.2.2                                            | <i>Rôle du juge en matière de transfert de propriété .....</i>                                                                                  | <i>276</i> |
| 10.1.2.3                                            | <i>Procédure non contradictoire .....</i>                                                                                                       | <i>277</i> |
| 10.1.2.4                                            | <i>Contenu de l'ordonnance d'expropriation .....</i>                                                                                            | <i>278</i> |
| 10.1.2.5                                            | <i>Désignation des immeubles sous emprise .....</i>                                                                                             | <i>281</i> |
| 10.1.2.6                                            | <i>Identité de chaque propriétaire .....</i>                                                                                                    | <i>282</i> |
| 10.1.2.7                                            | <i>Indication du bénéficiaire de l'expropriation .....</i>                                                                                      | <i>285</i> |
| 10.2                                                | <b>Notification et publication de l'ordonnance d'expropriation .....</b>                                                                        | <b>285</b> |
| 10.2.1                                              | Notification de l'ordonnance .....                                                                                                              | 285        |
| 10.2.2                                              | Publication de l'ordonnance .....                                                                                                               | 286        |
| 10.3                                                | <b>Effets de l'ordonnance d'expropriation .....</b>                                                                                             | <b>287</b> |
| 10.3.1                                              | Transfert de propriété du bien .....                                                                                                            | 287        |
| 10.3.2                                              | Extinction de tous droits sur l'immeuble .....                                                                                                  | 288        |
| 10.3.2.1                                            | <i>Principe .....</i>                                                                                                                           | <i>288</i> |
| 10.3.2.2                                            | <i>Extinction des droits réels .....</i>                                                                                                        | <i>288</i> |
| 10.3.2.3                                            | <i>Extinction des droits personnels .....</i>                                                                                                   | <i>289</i> |
| 10.3.2.4                                            | <i>Report sur l'indemnité allouée au propriétaire des effets<br/>des actions en justice intentées par des tiers avant l'expropriation .....</i> | <i>290</i> |
| 10.4                                                | <b>Recours contre l'ordonnance d'expropriation .....</b>                                                                                        | <b>291</b> |
| 10.4.1                                              | Pourvoi en cassation .....                                                                                                                      | 291        |
| 10.4.1.1                                            | <i>Effets du pourvoi .....</i>                                                                                                                  | <i>291</i> |
| 10.4.1.2                                            | <i>Auteur du pourvoi .....</i>                                                                                                                  | <i>292</i> |
| 10.4.1.3                                            | <i>Cas d'irrecevabilité du pourvoi et moyens susceptibles d'être invoqués .....</i>                                                             | <i>293</i> |
| 10.4.1.4                                            | <i>Conséquences de l'annulation de l'ordonnance à la suite du pourvoi .....</i>                                                                 | <i>294</i> |

|          |                                                                              |     |
|----------|------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 10.4.2   | Constatation de la perte de base légale de l'ordonnance d'expropriation..... | 296 |
| 10.4.2.1 | <i>Délai de saisine</i> .....                                                | 297 |
| 10.4.2.2 | <i>Composition du dossier de saisine</i> .....                               | 297 |
| 10.4.2.3 | <i>Procédure</i> .....                                                       | 298 |
| 10.4.2.4 | <i>Décision du juge</i> .....                                                | 298 |
| 10.4.2.5 | <i>Voie de recours</i> .....                                                 | 299 |
| 10.4.3   | Rectification d'erreurs matérielles.....                                     | 300 |
| 10.4.3.1 | <i>Procédure de rectification</i> .....                                      | 300 |
| 10.4.3.2 | <i>Éléments pouvant donner lieu à rectification</i> .....                    | 300 |
| 10.4.3.3 | <i>Cas dans lesquels la rectification a été admise</i> .....                 | 300 |
| 10.4.3.4 | <i>Erreurs ou omissions qui ne peuvent être rectifiées</i> .....             | 301 |

|                    |                                                                                                            |     |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>CHAPITRE 11</b> | <b>Acquisitions et accords amiables dans le cadre de la procédure d'expropriation</b> .....                | 303 |
| <b>11.1</b>        | <b>Acquisitions antérieures à l'arrêté déclaratif d'utilité publique</b> .....                             | 303 |
| 11.1.1             | Principe .....                                                                                             | 303 |
| 11.1.2             | Nature de l'ordonnance de donné acte et procédure.....                                                     | 304 |
| 11.1.3             | Effets de l'ordonnance de donné acte.....                                                                  | 305 |
| <b>11.2</b>        | <b>Acquisitions postérieures à la déclaration d'utilité publique mais antérieures à l'ordonnance</b> ..... | 305 |
| 11.2.1             | Conditions de validité.....                                                                                | 306 |
| 11.2.1.1           | <i>Règles de droit commun applicables aux parties respectives</i> .....                                    | 306 |
| 11.2.1.2           | <i>Règles spécifiques</i> .....                                                                            | 306 |
| 11.2.2             | Effets.....                                                                                                | 306 |
| 11.2.2.1           | <i>Extinction des droits personnels et réels sur l'immeuble</i> .....                                      | 306 |
| 11.2.2.2           | <i>Effets entre le vendeur et l'acquéreur</i> .....                                                        | 307 |
| 11.2.2.3           | <i>Effets sur les créanciers</i> .....                                                                     | 307 |
| <b>11.3</b>        | <b>Accords postérieurs à l'ordonnance</b> .....                                                            | 308 |
| <b>11.4</b>        | <b>Accords amiables intervenant en cours de fixation judiciaire</b> .....                                  | 309 |

|                 |                                                   |     |
|-----------------|---------------------------------------------------|-----|
| <b>PARTIE 4</b> | <b>Procédure en fixation de l'indemnité</b> ..... | 311 |
|-----------------|---------------------------------------------------|-----|

|                    |                                                                            |     |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>CHAPITRE 12</b> | <b>Juridiction de l'expropriation et commissaire du gouvernement</b> ..... | 313 |
| <b>12.1</b>        | <b>Composition de la juridiction</b> .....                                 | 313 |
| 12.1.1             | Juge de l'expropriation .....                                              | 313 |
| 12.1.2             | Greffé des juridictions de l'expropriation .....                           | 314 |
| 12.1.3             | Chambre de l'expropriation .....                                           | 314 |

|                    |                                                                                                 |     |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>12.2</b>        | <b>Compétence du juge de l'expropriation</b>                                                    | 315 |
| 12.2.1             | Compétence d'attribution                                                                        | 315 |
| 12.2.2             | Limites des compétences du juge de l'expropriation                                              | 316 |
| 12.2.2.1           | <i>Difficultés étrangères à l'expropriation et contestations sérieuses sur le fond du droit</i> | 316 |
| 12.2.2.2           | <i>Contestations relatives à la phase administrative de l'expropriation</i>                     | 317 |
| 12.2.2.3           | <i>Distinction entre dommage accessoire à l'expropriation et dommage de travaux publics</i>     | 318 |
| <b>12.3</b>        | <b>Commissaire du Gouvernement</b>                                                              | 319 |
| 12.3.1             | Désignation                                                                                     | 319 |
| 12.3.2             | Rôle du commissaire du Gouvernement                                                             | 320 |
| 12.3.3             | Impartialité et pouvoirs du commissaire du Gouvernement                                         | 321 |
| <b>CHAPITRE 13</b> | <b>Procédure de première instance</b>                                                           | 323 |
| <b>13.1</b>        | <b>Notification de l'un des actes antérieurs de la procédure</b>                                | 324 |
| 13.1.1             | Notification individuelle pour les intéressés listés à l'article L. 311-1                       | 324 |
| 13.1.1.1           | <i>Acte devant être notifié</i>                                                                 | 324 |
| 13.1.1.2           | <i>Modalités de la notification</i>                                                             | 324 |
| 13.1.1.3           | <i>Dénonciation par le propriétaire de certains ayants droit</i>                                | 325 |
| 13.1.2             | Publicité collective pour les autres intéressés                                                 | 326 |
| <b>13.2</b>        | <b>Offres de l'expropriant</b>                                                                  | 327 |
| 13.2.1             | Notification des offres par courrier                                                            | 327 |
| 13.2.2             | Mémoires valant offre                                                                           | 328 |
| 13.2.3             | Réponse aux offres de l'expropriant                                                             | 328 |
| <b>13.3</b>        | <b>Demande d'emprise totale</b>                                                                 | 328 |
| <b>13.4</b>        | <b>Représentation des parties devant le juge de l'expropriation</b>                             | 329 |
| <b>13.5</b>        | <b>Saisine du juge de l'expropriation</b>                                                       | 330 |
| 13.5.1             | Délai de saisine                                                                                | 330 |
| 13.5.1.1           | <i>Saisine par l'expropriant</i>                                                                | 330 |
| 13.5.1.2           | <i>Saisine par l'exproprié</i>                                                                  | 330 |
| 13.5.2             | Modalités de la saisine                                                                         | 331 |
| <b>13.6</b>        | <b>Notification des mémoires</b>                                                                | 332 |
| 13.6.1             | Délai de notification                                                                           | 332 |
| 13.6.2             | Forme et contenu des mémoires                                                                   | 332 |
| 13.6.3             | Absence de mémoire                                                                              | 333 |

|                    |                                                                                        |     |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>13.7</b>        | <b>Conclusions du commissaire du Gouvernement</b> .....                                | 334 |
| <b>13.8</b>        | <b>Désignation d'un expert</b> .....                                                   | 334 |
| <b>13.9</b>        | <b>Caractère contradictoire des débats</b> .....                                       | 335 |
| 13.9.1             | Définition .....                                                                       | 335 |
| 13.9.2             | Droit à l'accès aux éléments d'information détenus par l'Administration fiscale .....  | 335 |
| 13.9.3             | Atteintes au « contradictoire » .....                                                  | 337 |
| 13.9.3.1           | <i>Absence d'une partie</i> .....                                                      | 337 |
| 13.9.3.2           | <i>Défaut de production ou production tardive de mémoires ou d'autres pièces</i> ..... | 337 |
| 13.9.4             | Moyens relevés d'office sans débat .....                                               | 338 |
| 13.9.5             | Absence de violation du contradictoire .....                                           | 338 |
| <b>13.10</b>       | <b>Transport sur les lieux</b> .....                                                   | 339 |
| 13.10.1            | Fixation et notification de sa date .....                                              | 339 |
| 13.10.1.1          | <i>Date de transport sur les lieux et de sa notification</i> .....                     | 339 |
| 13.10.1.2          | <i>Notification par l'expropriant</i> .....                                            | 339 |
| 13.10.1.3          | <i>Avis adressé par le secrétariat greffe</i> .....                                    | 340 |
| 13.10.2            | Modalités de la visite .....                                                           | 340 |
| <b>13.11</b>       | <b>Audience publique</b> .....                                                         | 341 |
| <b>13.12</b>       | <b>Jugement de fixation de l'indemnité</b> .....                                       | 341 |
| 13.12.1            | Lecture du jugement .....                                                              | 341 |
| 13.12.2            | Nature spécifique du jugement de donné acte .....                                      | 342 |
| 13.12.3            | Forme et contenu du jugement de fixation .....                                         | 342 |
| 13.12.3.1          | <i>Désignation du bien</i> .....                                                       | 343 |
| 13.12.3.2          | <i>Identification du bénéficiaire de l'indemnité</i> .....                             | 343 |
| 13.12.3.3          | <i>Fixation des indemnités</i> .....                                                   | 343 |
| 13.12.3.4          | <i>Dépens et frais irrépétibles</i> .....                                              | 348 |
| 13.12.4            | Fixation d'un complément d'indemnité d'expropriation .....                             | 349 |
| <b>13.13</b>       | <b>Notification du jugement</b> .....                                                  | 349 |
| <b>13.14</b>       | <b>Difficultés d'exécution du jugement</b> .....                                       | 350 |
| <b>13.15</b>       | <b>Jugements rectificatifs</b> .....                                                   | 350 |
| <b>CHAPITRE 14</b> | <b>Voies de recours extraordinaires contre le jugement</b> .....                       | 353 |
| <b>14.1</b>        | <b>Tierce opposition</b> .....                                                         | 353 |

|                    |                                                                                  |     |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>14.2</b>        | <b>Contredit et appel des jugements statuant exclusivement sur la compétence</b> | 353 |
| <b>14.3</b>        | <b>Appel des jugements avant dire droit</b>                                      | 354 |
| <b>CHAPITRE 15</b> | <b>Voie de recours ordinaire : l'appel</b>                                       | 355 |
| <b>15.1</b>        | <b>Cour d'appel</b>                                                              | 355 |
| <b>15.2</b>        | <b>Décisions susceptibles d'appel</b>                                            | 356 |
| <b>15.3</b>        | <b>Règles de représentation devant la cour d'appel</b>                           | 357 |
| <b>15.4</b>        | <b>Personnes ayant qualité pour interjeter appel</b>                             | 357 |
| 15.4.1             | Expropriant                                                                      | 358 |
| 15.4.2             | Expropriés                                                                       | 359 |
| 15.4.3             | Commissaire du gouvernement                                                      | 360 |
| <b>15.5</b>        | <b>Délai d'appel</b>                                                             | 360 |
| 15.5.1             | Délai d'un mois                                                                  | 360 |
| 15.5.2             | Point de départ du délai d'appel                                                 | 360 |
| 15.5.3             | Conséquence de l'expiration du délai d'appel                                     | 361 |
| <b>15.6</b>        | <b>Formes de l'appel</b>                                                         | 362 |
| 15.6.1             | Déclaration d'appel                                                              | 362 |
| 15.6.1.1           | <i>Lettre recommandée</i>                                                        | 362 |
| 15.6.1.2           | <i>Déclaration au greffe</i>                                                     | 362 |
| 15.6.1.3           | <i>Déclaration d'appel par voie électronique (RPVA)</i>                          | 362 |
| 15.6.2             | Contenu de la déclaration d'appel                                                | 363 |
| <b>15.7</b>        | <b>Effets de l'appel</b>                                                         | 363 |
| 15.7.1             | Appel principal                                                                  | 363 |
| 15.7.2             | Appel incident                                                                   | 363 |
| 15.7.3             | Désistement                                                                      | 363 |
| <b>15.8</b>        | <b>Notification de l'appel</b>                                                   | 364 |
| <b>15.9</b>        | <b>Dépôt des mémoires</b>                                                        | 364 |
| 15.9.1             | Mémoire de l'appelant                                                            | 365 |
| 15.9.1.1           | <i>Délai de dépôt</i>                                                            | 365 |
| 15.9.1.2           | <i>Dépôt tardif ou absence de mémoire : la déchéance</i>                         | 366 |
| 15.9.1.3           | <i>Notification du mémoire d'appelant</i>                                        | 369 |
| 15.9.2             | Mémoire de l'intimé                                                              | 369 |
| 15.9.2.1           | <i>Délai et notification</i>                                                     | 369 |

|                    |                                                                                                   |     |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 15.9.2.2           | <i>Appel incident</i> .....                                                                       | 370 |
| 15.9.3             | Forme des mémoires .....                                                                          | 371 |
| 15.9.4             | Contenu des mémoires .....                                                                        | 371 |
| 15.9.4.1           | <i>Moyens et conclusions</i> .....                                                                | 371 |
| 15.9.4.2           | <i>Demandes nouvelles</i> .....                                                                   | 373 |
| 15.9.4.3           | <i>Mémoires complémentaires</i> .....                                                             | 375 |
| 15.9.4.4           | <i>Caractère contradictoire des débats</i> .....                                                  | 376 |
| <b>15.10</b>       | <b>Audience</b> .....                                                                             | 377 |
| <b>15.11</b>       | <b>Expertise</b> .....                                                                            | 377 |
| <b>15.12</b>       | <b>Péremption d'instance</b> .....                                                                | 378 |
| <b>15.13</b>       | <b>Arrêt d'appel</b> .....                                                                        | 379 |
| 15.13.1            | Lecture et délivrance de l'arrêt .....                                                            | 379 |
| 15.13.2            | Contenu de l'arrêt .....                                                                          | 379 |
| 15.13.2.1          | <i>Mentions et constatations générales</i> .....                                                  | 379 |
| 15.13.2.2          | <i>Date de fixation des indemnités</i> .....                                                      | 380 |
| 15.13.2.3          | <i>Désignation du bien exproprié et du bénéficiaire de l'allocation</i> .....                     | 380 |
| 15.13.2.4          | <i>Fixation des indemnités</i> .....                                                              | 380 |
| 15.13.2.5          | <i>Condamnation aux dépens et allocation<br/>d'une participation aux frais irrépétibles</i> ..... | 385 |
| <b>15.14</b>       | <b>Notification de l'arrêt</b> .....                                                              | 386 |
| <b>15.15</b>       | <b>Arrêts rectificatifs</b> .....                                                                 | 386 |
| <b>15.16</b>       | <b>Difficultés d'exécution de l'arrêt</b> .....                                                   | 387 |
| <b>CHAPITRE 16</b> | <b>Pourvoi en cassation</b> .....                                                                 | 389 |
| <b>16.1</b>        | <b>Décisions susceptibles d'un pourvoi</b> .....                                                  | 389 |
| <b>16.2</b>        | <b>Personnes pouvant former un pourvoi</b> .....                                                  | 390 |
| <b>16.3</b>        | <b>Représentation</b> .....                                                                       | 391 |
| <b>16.4</b>        | <b>Délai du pourvoi</b> .....                                                                     | 391 |
| <b>16.5</b>        | <b>Effets du pourvoi</b> .....                                                                    | 392 |
| <b>16.6</b>        | <b>Moyens du pourvoi</b> .....                                                                    | 392 |
| <b>16.7</b>        | <b>Arrêt de la Cour de cassation</b> .....                                                        | 393 |
| 16.7.1             | Arrêt de rejet .....                                                                              | 393 |
| 16.7.2             | Arrêt de cassation .....                                                                          | 394 |
| 16.7.2.1           | <i>Annulation de l'arrêt d'appel et ses conséquences</i> .....                                    | 394 |

|                    |                                                                                 |     |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 16.7.2.2           | <i>Cour d'appel de renvoi</i> .....                                             | 394 |
| 16.7.2.3           | <i>Péremption d'instance</i> .....                                              | 395 |
| <b>PARTIE 5</b>    | <b>Procédures spéciales</b> .....                                               | 397 |
| <b>CHAPITRE 17</b> | <b>Procédures accélérées</b> .....                                              | 399 |
| <b>17.1</b>        | <b>Procédure d'expropriation d'urgence</b> .....                                | 399 |
| 17.1.1             | Principes de la procédure d'urgence.....                                        | 399 |
| 17.1.1.1           | <i>Notion d'urgence</i> .....                                                   | 399 |
| 17.1.1.2           | <i>Contrôle de l'urgence</i> .....                                              | 400 |
| 17.1.2             | Caractéristiques de la procédure d'urgence.....                                 | 400 |
| 17.1.2.1           | <i>Raccourcissement des délais</i> .....                                        | 401 |
| 17.1.2.2           | <i>Particularités de la fixation de l'indemnité</i> .....                       | 401 |
| 17.1.2.3           | <i>Prise de possession</i> .....                                                | 403 |
| <b>17.2</b>        | <b>Procédure d'expropriation d'extrême urgence</b> .....                        | 404 |
| 17.2.1             | Champ d'application .....                                                       | 404 |
| 17.2.1.1           | <i>Principes</i> .....                                                          | 404 |
| 17.2.1.2           | <i>Cas particuliers d'application de la procédure d'extrême urgence</i> .....   | 405 |
| 17.2.2             | Déclaration d'extrême urgence .....                                             | 406 |
| 17.2.3             | Prise de possession temporaire.....                                             | 406 |
| 17.2.3.1           | <i>Intervention et publication de la décision d'occupation</i> .....            | 406 |
| 17.2.3.2           | <i>Conditions de la prise de possession</i> .....                               | 407 |
| 17.2.3.3           | <i>Obligation de poursuivre la procédure d'expropriation</i> .....              | 407 |
| 17.2.3.4           | <i>Effets de l'abandon du projet</i> .....                                      | 408 |
| <b>CHAPITRE 18</b> | <b>Expropriation de certains types de biens</b> .....                           | 409 |
| <b>18.1</b>        | <b>Expropriation d'immeubles abandonnés</b> .....                               | 409 |
| 18.1.1             | Champ d'application .....                                                       | 409 |
| 18.1.2             | Procédure.....                                                                  | 409 |
| 18.1.2.1           | <i>Procès-verbal provisoire d'abandon manifeste</i> .....                       | 409 |
| 18.1.2.2           | <i>Procès-verbal définitif d'abandon manifeste</i> .....                        | 410 |
| 18.1.2.3           | <i>Expropriation des biens</i> .....                                            | 411 |
| <b>18.2</b>        | <b>Expropriation de biens exposés à certains risques naturels majeurs</b> ..... | 412 |
| 18.2.1             | Phase administrative de la procédure.....                                       | 415 |
| 18.2.1.1           | <i>Dossier d'enquête</i> .....                                                  | 415 |
| 18.2.1.2           | <i>Enquête publique</i> .....                                                   | 416 |
| 18.2.1.3           | <i>Déclaration d'utilité publique et arrêté de cessibilité</i> .....            | 416 |

|                    |                                                                                                  |     |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 18.2.2             | Phase judiciaire de la procédure.....                                                            | 416 |
| 18.2.2.1           | <i>Fixation de l'indemnité.....</i>                                                              | 416 |
| 18.2.2.2           | <i>Paiement des indemnités .....</i>                                                             | 417 |
| 18.2.2.3           | <i>Prise de possession .....</i>                                                                 | 419 |
| <b>18.3</b>        | <b>Expropriation de biens exposés aux risques miniers .....</b>                                  | 419 |
| 18.3.1             | Phase administrative de la procédure.....                                                        | 419 |
| 18.3.2             | Phase judiciaire et fixation de l'indemnité.....                                                 | 420 |
| 18.3.2.1           | <i>Consistance à prendre en compte.....</i>                                                      | 420 |
| 18.3.2.2           | <i>Constructions illégalement autorisées .....</i>                                               | 420 |
| <b>18.4</b>        | <b>Expropriation de biens exposés<br/>à certains risques technologiques .....</b>                | 421 |
| <b>CHAPITRE 19</b> | <b>Procédures particulières à la voirie .....</b>                                                | 423 |
| <b>19.1</b>        | <b>Alignement .....</b>                                                                          | 423 |
| 19.1.1             | Plan d'alignement .....                                                                          | 423 |
| 19.1.1.1           | <i>Établissement et approbation d'un plan d'alignement.....</i>                                  | 424 |
| 19.1.1.2           | <i>Effets d'un plan d'alignement.....</i>                                                        | 426 |
| 19.1.2             | Alignement individuel.....                                                                       | 428 |
| 19.1.3             | Alignements forcés .....                                                                         | 429 |
| 19.1.4             | Ouverture, redressement, élargissement d'une voie.....                                           | 429 |
| 19.1.4.1           | <i>Définitions .....</i>                                                                         | 429 |
| 19.1.4.2           | <i>Voirie nationale.....</i>                                                                     | 430 |
| 19.1.4.3           | <i>Voirie départementale.....</i>                                                                | 430 |
| 19.1.4.4           | <i>Voirie communale.....</i>                                                                     | 430 |
| <b>19.2</b>        | <b>Création de routes express et de déviations.....</b>                                          | 433 |
| 19.2.1             | Création de route express .....                                                                  | 433 |
| 19.2.2             | Création de déviation .....                                                                      | 434 |
| <b>19.3</b>        | <b>Déclassements et transferts de propriété concernant<br/>les opérations d'aménagement.....</b> | 435 |
| 19.3.1             | Domaine public – Voirie.....                                                                     | 435 |
| 19.3.2             | Voies privées ouvertes à la circulation publique.....                                            | 436 |
| <b>CHAPITRE 20</b> | <b>Exploitation minière.....</b>                                                                 | 437 |
| <b>CHAPITRE 21</b> | <b>Expropriation des immeubles insalubres ou menaçant ruine...</b>                               | 439 |
| <b>21.1</b>        | <b>Champ d'application .....</b>                                                                 | 440 |
| <b>21.2</b>        | <b>Procédure spéciale d'expropriation .....</b>                                                  | 442 |
| 21.2.1             | Phase administrative.....                                                                        | 442 |

|          |                                                                              |     |
|----------|------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 21.2.1.1 | <i>Arrêté d'utilité publique fixant la date de prise de possession</i> ..... | 442 |
| 21.2.1.2 | <i>Publication de l'arrêté et recours</i> .....                              | 442 |
| 21.2.1.3 | <i>Poursuite de l'expropriation</i> .....                                    | 443 |
| 21.2.2   | <i>Phase judiciaire</i> .....                                                | 443 |
| 21.2.2.1 | <i>Transfert de propriété</i> .....                                          | 443 |
| 21.2.2.2 | <i>Fixation des indemnités</i> .....                                         | 443 |
| 21.2.2.3 | <i>Acquisition, selon une autre procédure, des biens insalubres</i> .....    | 444 |

## **CHAPITRE 22**      **Emprises partielles**..... 447

|             |                                                                                                      |     |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>22.1</b> | <b>Emprise partielle ordinaire</b> .....                                                             | 447 |
| 22.1.1      | Réquisition d'emprise totale .....                                                                   | 448 |
| 22.1.1.1    | <i>Cas d'emprise totale</i> .....                                                                    | 448 |
| 22.1.1.2    | <i>Personne pouvant demander l'emprise totale</i> .....                                              | 448 |
| 22.1.1.3    | <i>Délai de la demande</i> .....                                                                     | 448 |
| 22.1.1.4    | <i>Critères d'admission de la demande</i> .....                                                      | 449 |
| 22.1.1.5    | <i>Conséquences de l'admission d'emprise totale</i> .....                                            | 450 |
| 22.1.2      | Dépréciation du surplus .....                                                                        | 451 |
| 22.1.2.1    | <i>Cas de dépréciation</i> .....                                                                     | 452 |
| 22.1.2.2    | <i>Calcul et règlement de l'indemnité de dépréciation</i> .....                                      | 455 |
| 22.1.2.3    | <i>Dépréciations non indemnisées</i> .....                                                           | 456 |
| 22.1.3      | Plus-value procurée au reste de la propriété.....                                                    | 457 |
| 22.1.3.1    | <i>Notion de plus-value immédiate</i> .....                                                          | 457 |
| 22.1.3.2    | <i>Évaluation de la plus-value</i> .....                                                             | 459 |
| 22.1.3.3    | <i>Récupération de la plus-value</i> .....                                                           | 459 |
| <b>22.2</b> | <b>Emprises partielles portant sur une partie d'exploitation agricole</b> .....                      | 459 |
| 22.2.1      | Réquisition d'emprise totale ou d'éviction totale .....                                              | 460 |
| 22.2.1.1    | <i>Point de départ du délai de la demande d'emprise ou d'éviction totale</i> .....                   | 460 |
| 22.2.1.2    | <i>Critères du grave déséquilibre</i> .....                                                          | 460 |
| 22.2.1.3    | <i>Fixation et paiement des indemnités</i> .....                                                     | 462 |
| 22.2.2      | Participation du maître de l'ouvrage au remembrement, à la réinstallation ou à la reconversion ..... | 463 |
| 22.2.2.1    | <i>Appréciation du grave déséquilibre</i> .....                                                      | 464 |
| 22.2.2.2    | <i>Remembrement</i> .....                                                                            | 464 |
| 22.2.2.3    | <i>Réinstallation ou reconversion</i> .....                                                          | 466 |

## **CHAPITRE 23**      **Dispositions particulières** .....

|             |                                    |     |
|-------------|------------------------------------|-----|
| <b>23.1</b> | <b>Jardins familiaux</b> .....     | 469 |
| <b>23.2</b> | <b>Monuments historiques</b> ..... | 469 |

|                    |                                                                             |     |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>CHAPITRE 24</b> | <b>Servitude en tréfonds</b> .....                                          | 473 |
| 24.1               | Modalités d'institution .....                                               | 474 |
| 24.2               | Indemnisation des propriétaires et titulaires de droits .....               | 475 |
| 24.3               | Droit de délaissement .....                                                 | 476 |
| <b>CHAPITRE 25</b> | <b>Servitude de survol</b> .....                                            | 477 |
| 25.1               | Identification des servitudes .....                                         | 477 |
| 25.2               | Modalités d'institution .....                                               | 478 |
| 25.3               | Modalités d'indemnisation .....                                             | 479 |
| 25.4               | Droit de délaissement .....                                                 | 479 |
| <b>PARTIE 6</b>    | <b>Principes d'indemnisation</b> .....                                      | 481 |
| <b>CHAPITRE 26</b> | <b>Réparation du préjudice</b> .....                                        | 483 |
| 26.1               | Notion de préjudice.....                                                    | 483 |
| 26.1.1             | Distinction entre expropriation et vente.....                               | 483 |
| 26.1.2             | Nécessité de réparer le préjudice.....                                      | 483 |
| 26.1.2.1           | <i>Réparation intégrale du préjudice</i> .....                              | 483 |
| 26.1.2.2           | <i>Indemnité modique ou nulle</i> .....                                     | 485 |
| 26.1.2.3           | <i>Conséquences de l'obligation d'une réparation intégrale</i> .....        | 485 |
| 26.1.2.4           | <i>Indemnisation et Convention EDH</i> .....                                | 487 |
| 26.1.2.5           | <i>Exceptions au principe de la réparation intégrale du préjudice</i> ..... | 488 |
| 26.2               | Caractères du préjudice.....                                                | 489 |
| 26.2.1             | Préjudice direct .....                                                      | 489 |
| 26.2.1.1           | <i>Notion de préjudice direct</i> .....                                     | 489 |
| 26.2.1.2           | <i>Cas reconnus de préjudices directs</i> .....                             | 491 |
| 26.2.1.3           | <i>Non-indemnisation des préjudices indirects</i> .....                     | 494 |
| 26.2.2             | Préjudice matériel .....                                                    | 502 |
| 26.2.2.1           | <i>Préjudice moral et réparation intégrale du préjudice</i> .....           | 502 |
| 26.2.2.2           | <i>Exclusion du préjudice moral</i> .....                                   | 503 |
| 26.2.3             | Préjudice certain .....                                                     | 503 |
| 26.2.3.1           | <i>Préjudice futur</i> .....                                                | 504 |
| 26.2.3.2           | <i>Perte de chance</i> .....                                                | 504 |
| 26.2.3.3           | <i>Non-indemnisation des préjudices éventuels</i> .....                     | 505 |

|                    |                                                                         |     |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>CHAPITRE 27</b> | <b>Modalités de calcul de l'indemnité d'expropriation</b>               | 509 |
| 27.1               | <b>Naissance du droit à indemnité</b>                                   | 509 |
| 27.1.1             | Nécessité du transfert de propriété                                     | 509 |
| 27.1.2             | Vente de l'immeuble par l'exproprié après l'ordonnance                  | 510 |
| 27.1.3             | Situation du commerçant évincé                                          | 510 |
| 27.2               | <b>Législation applicable pour le calcul de l'indemnité</b>             | 510 |
| 27.2.1             | Principe                                                                | 511 |
| 27.2.1.1           | <i>Législation en vigueur au jour de l'ordonnance</i>                   | 511 |
| 27.2.1.2           | <i>Cas des accords amiables</i>                                         | 511 |
| 27.2.1.3           | <i>Pouvoirs d'appréciation des juges du fond</i>                        | 511 |
| 27.2.2             | Changement de législation au cours d'une procédure d'expropriation      | 511 |
| 27.2.3             | Cas particuliers                                                        | 512 |
| 27.2.3.1           | <i>Alignement</i>                                                       | 512 |
| 27.2.3.2           | <i>Rétrocession suivie d'une nouvelle expropriation</i>                 | 512 |
| 27.2.3.3           | <i>Opération d'ensemble avec plusieurs ordonnances d'expropriation</i>  | 512 |
| 27.3               | <b>Date d'évaluation du bien</b>                                        | 513 |
| 27.3.1             | Principe                                                                | 513 |
| 27.3.1.1           | <i>Détermination de la valeur vénale à la date du jugement</i>          | 513 |
| 27.3.1.2           | <i>Valeurs à écarter</i>                                                | 513 |
| 27.3.2             | Champ d'application                                                     | 514 |
| 27.3.2.1           | <i>Fixation de l'indemnité en appel</i>                                 | 514 |
| 27.3.2.2           | <i>Indemnités accessoires</i>                                           | 516 |
| 27.3.2.3           | <i>Réévaluation de l'indemnité</i>                                      | 516 |
| 27.3.3             | Caractère impératif de la règle d'évaluation à la date du jugement      | 516 |
| 27.3.3.1           | <i>Obligation d'indiquer la date à laquelle le bien est évalué</i>      | 517 |
| 27.3.3.2           | <i>Éléments impliquant une évaluation à la date du jugement</i>         | 517 |
| 27.4               | <b>Appréciation de la consistance du bien</b>                           | 518 |
| 27.4.1             | Définition de la consistance                                            | 518 |
| 27.4.1.1           | <i>Composition matérielle</i>                                           | 518 |
| 27.4.1.2           | <i>Situation juridique</i>                                              | 519 |
| 27.4.2             | Date d'appréciation de la consistance                                   | 519 |
| 27.4.2.1           | <i>Principe</i>                                                         | 519 |
| 27.4.2.2           | <i>Incidence de la situation matérielle du bien</i>                     | 520 |
| 27.4.2.3           | <i>Prise en compte de la situation juridique du bien</i>                | 524 |
| 27.4.2.4           | <i>Consistance appréciée à la date du jugement de première instance</i> | 526 |
| 27.4.2.5           | <i>Appréciation de la consistance en appel</i>                          | 527 |

|             |                                                                                          |     |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>27.5</b> | <b>Prise en considération de l'usage effectif à la date de référence</b>                 | 527 |
| 27.5.1      | Notion d'usage effectif                                                                  | 528 |
| 27.5.1.1    | <i>Origine de la notion</i>                                                              | 528 |
| 27.5.1.2    | <i>Cas des terrains à bâtir</i>                                                          | 528 |
| 27.5.2      | Date de référence                                                                        | 531 |
| 27.5.2.1    | <i>Principes</i>                                                                         | 531 |
| 27.5.2.2    | <i>Exceptions aux principes prévues dans le Code de l'expropriation</i>                  | 531 |
| 27.5.2.3    | <i>Exceptions aux principes prévues dans d'autres législations</i>                       | 532 |
| 27.5.2.4    | <i>Détermination de la date de référence</i>                                             | 539 |
| <b>27.6</b> | <b>Exclusion des améliorations suspectes de fraude</b>                                   | 540 |
| 27.6.1      | Exception à la règle d'appréciation de la consistance                                    | 540 |
| 27.6.1.1    | <i>Principe</i>                                                                          | 540 |
| 27.6.1.2    | <i>Charge de la preuve</i>                                                               | 540 |
| 27.6.2      | Améliorations non indemnissables                                                         | 541 |
| 27.6.2.1    | <i>Travaux effectués récemment sur l'immeuble exproprié</i>                              | 541 |
| 27.6.2.2    | <i>Améliorations de nature agricole</i>                                                  | 542 |
| 27.6.2.3    | <i>Situations nouvelles créées après l'ouverture de l'enquête</i>                        | 542 |
| 27.6.2.4    | <i>Contrats conclus après l'ouverture de l'enquête</i>                                   | 543 |
| 27.6.3      | Améliorations indemnissables                                                             | 543 |
| <b>27.7</b> | <b>Changements de valeur intervenus depuis la date de référence</b>                      | 544 |
| 27.7.1      | Changements de valeur à écarter                                                          | 544 |
| 27.7.1.1    | <i>Nature des changements de valeur</i>                                                  | 544 |
| 27.7.1.2    | <i>Date de réalisation</i>                                                               | 545 |
| 27.7.2      | Biens visés                                                                              | 546 |
| 27.7.2.1    | <i>Caractère général de la disposition</i>                                               | 546 |
| 27.7.2.2    | <i>Terrains à bâtir</i>                                                                  | 546 |
| 27.7.3      | Situations et opérations concernées                                                      | 546 |
| 27.7.3.1    | <i>Annonce des travaux</i>                                                               | 546 |
| 27.7.3.2    | <i>Perspective de modifications aux règles d'utilisation des sols</i>                    | 547 |
| 27.7.3.3    | <i>Réalisation de travaux publics dans les trois années précédant l'enquête publique</i> | 548 |
| 27.7.3.4    | <i>Travaux publics effectués postérieurement à l'enquête publique</i>                    | 549 |
| <b>27.8</b> | <b>Indemnisation des terrains à bâtir</b>                                                | 549 |
| 27.8.1      | Qualification de terrain à bâtir                                                         | 549 |
| 27.8.1.1    | <i>Équipement du terrain</i>                                                             | 549 |
| 27.8.1.2    | <i>Terrain constructible</i>                                                             | 551 |
| 27.8.1.3    | <i>Expropriation partielle</i>                                                           | 552 |
| 27.8.2      | Évaluation des terrains à bâtir                                                          | 552 |

|              |                                                                                                                       |     |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 27.8.2.1     | <i>Réparation du préjudice</i> .....                                                                                  | 553 |
| 27.8.2.2     | <i>La qualification de terrain à bâtir est exclusive de l'allocation d'indemnités accessoires</i> .....               | 553 |
| 27.8.3       | Situation privilégiée .....                                                                                           | 553 |
| <b>27.9</b>  | <b>Indemnisation des parties communes de copropriété</b> .....                                                        | 554 |
| 27.9.1       | Législation applicable.....                                                                                           | 554 |
| 27.9.2       | Position de la Cour de cassation .....                                                                                | 555 |
| 27.9.3       | Modalités d'indemnisation.....                                                                                        | 555 |
| <b>27.10</b> | <b>Terrains supportant des installations sportives</b> .....                                                          | 556 |
| <b>27.11</b> | <b>Terrain réservé par un POS ou un PLU</b> .....                                                                     | 556 |
| <b>27.12</b> | <b>Intention dolosive</b> .....                                                                                       | 556 |
| 27.12.1      | Juge compétent pour retenir l'intention dolosive.....                                                                 | 557 |
| 27.12.2      | Auteur de l'intention dolosive.....                                                                                   | 557 |
| 27.12.3      | Applications jurisprudentielles.....                                                                                  | 557 |
| 27.12.4      | Effets de l'intention dolosive .....                                                                                  | 558 |
| <b>27.13</b> | <b>Déduction du coût des travaux de mise en sécurité ou de salubrité prescrits</b> .....                              | 559 |
| <b>27.14</b> | <b>Expropriation d'un fonds de commerce portant sur l'exploitation d'un établissement aux fins d'hébergement</b> .... | 559 |

|                    |                                                                                                          |     |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>CHAPITRE 28</b> | <b>Incidences des accords amiables et des déclarations fiscales souscrites par les expropriés</b> .....  | 561 |
| <b>28.1</b>        | <b>Incidence des accords amiables</b> .....                                                              | 561 |
| 28.1.1             | Les accords amiables doivent être conclus après l'intervention de la déclaration d'utilité publique..... | 561 |
| 28.1.2             | Les accords amiables à prendre en considération sont ceux de l'ensemble de l'opération.....              | 562 |
| 28.1.3             | Précisions .....                                                                                         | 562 |
| <b>28.2</b>        | <b>Déclarations fiscales souscrites par les expropriés</b> .....                                         | 564 |
| 28.2.1             | Principe général .....                                                                                   | 564 |
| 28.2.2             | Champ d'application .....                                                                                | 564 |
| 28.2.2.1           | <i>Personnes concernées</i> .....                                                                        | 564 |
| 28.2.2.2           | <i>Nature des déclarations et évaluations à retenir</i> .....                                            | 564 |
| 28.2.2.3           | <i>Incidence sur les décisions judiciaires</i> .....                                                     | 565 |

|                    |                                                                           |     |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>28.3</b>        | <b>Déclaration de prix ou de valeur lors d'une mutation récente</b>       | 566 |
| 28.3.1             | Historique et caractères de la mesure de limitation de l'indemnité        | 567 |
| 28.3.1.1           | Historique                                                                | 567 |
| 28.3.1.2           | Caractères de la limitation                                               | 569 |
| 28.3.1.3           | Champ d'application de la limitation de l'indemnité Biens concernés       | 569 |
| 28.3.1.4           | Actes assujettis                                                          | 569 |
| 28.3.1.5           | Opérations d'urbanisme autres que l'expropriation                         | 571 |
| 28.3.2             | Calcul du délai de cinq ans                                               | 571 |
| 28.3.2.1           | Point de départ du délai                                                  | 571 |
| 28.3.2.2           | Date de la mutation                                                       | 572 |
| 28.3.3             | Modalités de la prise en compte de l'estimation des domaines              | 573 |
| 28.3.3.1           | Caractéristiques de l'avis des Domaines                                   | 573 |
| 28.3.3.2           | Comparaison avec l'évaluation des parties                                 | 574 |
| 28.3.3.3           | Limitation de l'indemnité en cas de modification du bien                  | 576 |
| 28.3.3.4           | Mutation ou expropriation ne portant que sur partie du bien               | 579 |
| 28.3.3.5           | Application de l'article L. 322-9 en appel                                | 580 |
| <b>CHAPITRE 29</b> | <b>Méthodes d'évaluation</b>                                              | 581 |
| <b>29.1</b>        | <b>Familles de méthodes d'évaluation concernant les biens immobiliers</b> | 582 |
| 29.1.1             | Méthodes par comparaison                                                  | 582 |
| 29.1.1.1           | Principe                                                                  | 582 |
| 29.1.1.2           | Difficultés pratiques de la méthode                                       | 584 |
| 29.1.1.3           | Bases consultables                                                        | 585 |
| 29.1.1.4           | Respect du contradictoire                                                 | 587 |
| 29.1.1.5           | Territoire de sélection                                                   | 591 |
| 29.1.1.6           | Éléments concrets à prendre en compte                                     | 592 |
| 29.1.1.7           | Biens soumis à location                                                   | 592 |
| 29.1.2             | Méthodes par le revenu                                                    | 594 |
| 29.1.3             | Méthodes par le coût de remplacement                                      | 595 |
| 29.1.4             | Méthodes de récupération foncières                                        | 596 |
| 29.1.5             | Évaluation des terrains à bâtir                                           | 597 |
| 29.1.5.1           | Méthode de la charge foncière                                             | 598 |
| 29.1.5.2           | Évaluation par la méthode du compte à rebours                             | 598 |
| <b>29.2</b>        | <b>Méthodes par typologies de biens immobiliers</b>                       | 600 |
| <b>29.3</b>        | <b>Pouvoir d'appréciation du juge</b>                                     | 604 |
| 29.3.1             | Notion                                                                    | 604 |
| 29.3.2             | Limites du pouvoir souverain d'appréciation du juge du de l'expropriation | 606 |

|                    |                                                                        |            |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>CHAPITRE 30</b> | <b>Indemnités accessoires dues aux propriétaires.....</b>              | <b>607</b> |
| <b>30.1</b>        | <b>Indemnité de emploi .....</b>                                       | <b>607</b> |
| 30.1.1             | Objet et caractère de l'indemnité de emploi .....                      | 607        |
| 30.1.1.1           | <i>Frais couverts par l'indemnité de emploi.....</i>                   | <i>607</i> |
| 30.1.1.2           | <i>Caractère de l'allocation pour frais de emploi.....</i>             | <i>608</i> |
| 30.1.2             | Liquidation de l'indemnité de emploi .....                             | 609        |
| 30.1.2.1           | <i>Base de calcul de l'indemnité de emploi .....</i>                   | <i>609</i> |
| 30.1.2.2           | <i>Ventilation ou globalisation de l'indemnité principale .....</i>    | <i>611</i> |
| 30.1.2.3           | <i>Taux de l'indemnité de emploi .....</i>                             | <i>612</i> |
| 30.1.3             | Cas d'exclusion de l'indemnité de emploi.....                          | 614        |
| 30.1.3.1           | <i>Destination notoire à la vente .....</i>                            | <i>614</i> |
| 30.1.3.2           | <i>Mise en vente de l'immeuble.....</i>                                | <i>615</i> |
| 30.1.3.3           | <i>Autres cas d'exclusion de l'indemnité .....</i>                     | <i>616</i> |
| <b>30.2</b>        | <b>Autres indemnités.....</b>                                          | <b>616</b> |
| 30.2.1             | Indemnité pour dépréciation du surplus.....                            | 616        |
| 30.2.2             | Indemnité de clôture.....                                              | 617        |
| 30.2.2.1           | <i>Expropriation totale .....</i>                                      | <i>617</i> |
| 30.2.3             | Expropriation partielle.....                                           | 618        |
| 30.2.3.1           | <i>Possible indemnisation .....</i>                                    | <i>618</i> |
| 30.2.3.2           | <i>Évaluation du préjudice .....</i>                                   | <i>619</i> |
| 30.2.4             | Indemnité de déménagement .....                                        | 620        |
| 30.2.4.1           | <i>Propriétaire demandant son relogement.....</i>                      | <i>620</i> |
| 30.2.4.2           | <i>Propriétaire ne demandant pas son relogement .....</i>              | <i>621</i> |
| 30.2.4.3           | <i>Allocation de l'indemnité.....</i>                                  | <i>621</i> |
| 30.2.5             | Indemnité pour perte de revenus .....                                  | 622        |
| 30.2.6             | Indemnité d'éviction.....                                              | 622        |
| 30.2.6.1           | <i>Terrain et immeuble d'habitation .....</i>                          | <i>622</i> |
| 30.2.6.2           | <i>Exploitation rurale .....</i>                                       | <i>622</i> |
| 30.2.7             | Indemnité pour plantations .....                                       | 624        |
| <b>CHAPITRE 31</b> | <b>Indemnités accessoires dues aux locataires de terrains.....</b>     | <b>625</b> |
| <b>31.1</b>        | <b>Locataires de terrains à bâtir.....</b>                             | <b>625</b> |
| 31.1.1             | Occupation précaire et révocable .....                                 | 625        |
| 31.1.2             | Location à l'année.....                                                | 625        |
| 31.1.3             | Location à caractère agricole de terrains situés en zone urbaine ..... | 626        |
| 31.1.4             | Location à caractère industriel ou commercial.....                     | 626        |

|                    |                                                                                               |     |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>31.2</b>        | <b>Locataires de terrains de culture</b>                                                      | 626 |
| 31.2.1             | Droits du locataire                                                                           | 626 |
| 31.2.1.1           | <i>Bénéfice du statut du fermage</i>                                                          | 626 |
| 31.2.1.2           | <i>Nécessité d'une dénonciation</i>                                                           | 627 |
| 31.2.1.3           | <i>Étendue du droit à indemnité</i>                                                           | 628 |
| 31.2.1.4           | <i>Usufruitier exploitant</i>                                                                 | 628 |
| 31.2.1.5           | <i>Contestation des droits du locataire</i>                                                   | 629 |
| 31.2.2             | Différents chefs de préjudice                                                                 | 629 |
| 31.2.2.1           | <i>Indemnité d'éviction</i>                                                                   | 629 |
| 31.2.2.2           | <i>Indemnité pour perte de récoltes</i>                                                       | 631 |
| 31.2.2.3           | <i>Indemnité pour perte de fumures et façons culturales</i>                                   | 632 |
| 31.2.2.4           | <i>Indemnité pour difficultés d'exploitation dues à l'emprise</i>                             | 632 |
| 31.2.2.5           | <i>Améliorations apportées au fonds par le preneur</i>                                        | 636 |
| 31.2.3             | Méthodes d'évaluation du préjudice agricole                                                   | 637 |
| 31.2.3.1           | <i>Méthode forfaitaire</i>                                                                    | 638 |
| 31.2.3.2           | <i>Protocoles d'accord</i>                                                                    | 639 |
| 31.2.3.3           | <i>Méthode de la perte de revenu</i>                                                          | 641 |
| 31.2.3.4           | <i>Autres méthodes</i>                                                                        | 642 |
| 31.2.3.5           | <i>Cas particuliers</i>                                                                       | 643 |
| 31.2.4             | Cultures spécialisées                                                                         | 645 |
| 31.2.4.1           | <i>Principe</i>                                                                               | 645 |
| 31.2.4.2           | <i>Applications particulières</i>                                                             | 645 |
| 31.2.5             | <i>Incidence des indemnités dues aux locataires sur la valeur vénale des terres agricoles</i> | 647 |
| <b>CHAPITRE 32</b> | <b>Indemnités d'éviction dues au commerçant évincé par une procédure d'expropriation</b>      | 649 |
| <b>32.1</b>        | <b>Bénéficiaires de l'indemnité d'éviction</b>                                                | 649 |
| <b>32.2</b>        | <b>Nature de l'indemnité</b>                                                                  | 651 |
| 32.2.1             | Préjudice                                                                                     | 652 |
| 32.2.1.1           | <i>Préjudice indemnisable</i>                                                                 | 652 |
| 32.2.1.2           | <i>Préjudice non indemnisable</i>                                                             | 653 |
| 32.2.2             | Consistance du bien                                                                           | 654 |
| 32.2.3             | Autorisation temporaire d'occupation                                                          | 654 |
| 32.2.4             | Cas spécifique des postes de distribution d'essence                                           | 655 |
| 32.2.4.1           | <i>Permission de voirie en cours à la date de l'ordonnance d'expropriation</i>                | 655 |
| 32.2.4.2           | <i>Absence de permission de voirie ou permission de voirie expirée et non renouvelée</i>      | 655 |
| 32.2.4.3           | <i>Permission de voirie accordée avec des réserves</i>                                        | 655 |
| 32.2.4.4           | <i>Réinstallation possible</i>                                                                | 656 |

|                    |                                                                                                                                                 |     |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>32.3</b>        | <b>Évaluation du bien</b> .....                                                                                                                 | 656 |
| 32.3.1             | Modifications dans l'état des lieux.....                                                                                                        | 656 |
| 32.3.1.1           | <i>Améliorations réalisées par le commerçant antérieurement à l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique</i> .....  | 656 |
| 32.3.1.2           | <i>Améliorations réalisées par le commerçant postérieurement à l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique</i> ..... | 657 |
| 32.3.1.3           | <i>Changements de valeur</i> .....                                                                                                              | 658 |
| 32.3.2             | Déclarations fiscales.....                                                                                                                      | 658 |
| 32.3.2.1           | <i>Déclaration sur le chiffre d'affaires</i> .....                                                                                              | 658 |
| 32.3.2.2           | <i>Hypothèses de chiffres d'affaires anormaux</i> .....                                                                                         | 660 |
| 32.3.2.3           | <i>Pondération du chiffre d'affaires</i> .....                                                                                                  | 660 |
| 32.3.2.4           | <i>Baisse du chiffre d'affaires causée par l'exécution de travaux effectués par l'administration</i> .....                                      | 661 |
| 32.3.2.5           | <i>Déclaration de mutations</i> .....                                                                                                           | 661 |
| <b>32.4</b>        | <b>Indemnisation en cas de cessation d'activité</b> .....                                                                                       | 662 |
| <b>32.5</b>        | <b>Indemnisation en cas de transfert du commerce</b> .....                                                                                      | 663 |
| 32.5.1             | L'administration ne reloge pas le commerce.....                                                                                                 | 663 |
| 32.5.2             | Indemnité principale.....                                                                                                                       | 664 |
| 32.5.2.1           | <i>Indemnité principale calculée d'après la valeur du fonds</i> .....                                                                           | 664 |
| 32.5.2.2           | <i>Indemnité principale calculée d'après la valeur du droit au bail</i> .....                                                                   | 669 |
| <b>CHAPITRE 33</b> | <b>Fixation des indemnités en cas de création de servitudes</b> .....                                                                           | 683 |
| <b>PARTIE 7</b>    | <b>Paiement de l'indemnité</b> .....                                                                                                            | 685 |
| <b>CHAPITRE 34</b> | <b>Droit au paiement et effets du paiement</b> .....                                                                                            | 687 |
| <b>34.1</b>        | <b>Justificatifs à produire par les expropriés</b> .....                                                                                        | 687 |
| 34.1.1             | Propriétaire d'un immeuble exproprié.....                                                                                                       | 687 |
| 34.1.2             | Locataire d'un immeuble exproprié.....                                                                                                          | 688 |
| <b>34.2</b>        | <b>Dispositions particulières relatives au versement des indemnités</b> .....                                                                   | 689 |
| 34.2.1             | Indemnité de déménagement.....                                                                                                                  | 689 |
| 34.2.2             | Indemnité inférieure à 7 600 euros.....                                                                                                         | 689 |
| 34.2.3             | Paiement d'un acompte.....                                                                                                                      | 690 |
| 34.2.4             | Paiement en cas de remploi de l'indemnité.....                                                                                                  | 690 |
| <b>34.3</b>        | <b>Effets du paiement</b> .....                                                                                                                 | 691 |

|                    |                                                                                                       |            |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>CHAPITRE 35</b> | <b>Consignation de l'indemnité.....</b>                                                               | <b>693</b> |
| <b>35.1</b>        | <b>Cas d'obstacle au paiement justifiant la consignation .....</b>                                    | <b>693</b> |
| 35.1.1             | Cas prévus à l'article R. 323-8 du Code de l'expropriation .....                                      | 693        |
| 35.1.1.1           | <i>Absence de justifications du droit à indemnité ou justifications produites insuffisantes .....</i> | <i>693</i> |
| 35.1.1.2           | <i>Contestation du droit du réclamant par des tiers ou par l'expropriant .....</i>                    | <i>694</i> |
| 35.1.1.3           | <i>Fixation de l'indemnité de manière hypothétique ou alternative.....</i>                            | <i>694</i> |
| 35.1.1.4           | <i>Inscriptions de privilèges, d'hypothèques ou de nantissement sur le bien exproprié.....</i>        | <i>694</i> |
| 35.1.1.5           | <i>Oppositions à paiement .....</i>                                                                   | <i>695</i> |
| 35.1.1.6           | <i>Non-justification du emploi .....</i>                                                              | <i>695</i> |
| 35.1.1.7           | <i>Absence de réalisation de la caution à laquelle est tenu l'usufruitier .....</i>                   | <i>695</i> |
| 35.1.1.8           | <i>Paiement non réclamé .....</i>                                                                     | <i>695</i> |
| 35.1.1.9           | <i>Décès de l'exproprié .....</i>                                                                     | <i>695</i> |
| 35.1.1.10          | <i>Paiement refusé par l'exproprié.....</i>                                                           | <i>695</i> |
| 35.1.2             | Autres cas de consignation .....                                                                      | 696        |
| 35.1.3             | Consignation de l'indemnité en cas d'appel du jugement indemnitaire .....                             | 696        |
| <b>35.2</b>        | <b>Modalités, effets et contentieux de la consignation.....</b>                                       | <b>698</b> |
| 35.2.1             | Modalités de la consignation .....                                                                    | 698        |
| 35.2.2             | Effets de la consignation.....                                                                        | 699        |
| 35.2.2.1           | <i>Équivalence à paiement.....</i>                                                                    | <i>699</i> |
| 35.2.2.2           | <i>Production d'intérêts.....</i>                                                                     | <i>699</i> |
| 35.2.2.3           | <i>Juridiction compétente pour juger le contentieux de la consignation.....</i>                       | <i>699</i> |
| <b>35.3</b>        | <b>Déconsignation.....</b>                                                                            | <b>700</b> |
| <b>CHAPITRE 36</b> | <b>Intérêts moratoires.....</b>                                                                       | <b>701</b> |
| <b>36.1</b>        | <b>Conditions d'exigibilité des intérêts.....</b>                                                     | <b>701</b> |
| 36.1.1             | Champ d'application .....                                                                             | 701        |
| 36.1.2             | Nécessité d'une demande .....                                                                         | 702        |
| 36.1.3             | Paiement ou consignation hors délai .....                                                             | 702        |
| 36.1.4             | Cas de rejet de la demande d'intérêts .....                                                           | 703        |
| <b>36.2</b>        | <b>Mode de calcul des intérêts .....</b>                                                              | <b>703</b> |
| 36.2.1             | Point de départ du cours des intérêts.....                                                            | 704        |
| 36.2.2             | Date d'expiration du cours des intérêts.....                                                          | 704        |
| 36.2.3             | Taux des intérêts moratoires .....                                                                    | 705        |
| 36.2.4             | Assiette du calcul des intérêts.....                                                                  | 705        |
| 36.2.5             | Capitalisation des intérêts.....                                                                      | 706        |

|                    |                                                                                                                                                                 |            |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 36.3               | Juge compétent pour statuer sur une demande d'intérêts.....                                                                                                     | 706        |
| <b>CHAPITRE 37</b> | <b>Réévaluation de l'indemnité.....</b>                                                                                                                         | <b>707</b> |
| 37.1               | Présentation d'une demande.....                                                                                                                                 | 707        |
| 37.2               | Calcul du délai d'un an.....                                                                                                                                    | 708        |
| 37.3               | Absence de paiement ou de consignation valables.....                                                                                                            | 709        |
| 37.3.1             | Versement non effectué dans les délais.....                                                                                                                     | 709        |
| 37.3.2             | Consignation abusive.....                                                                                                                                       | 710        |
| 37.3.3             | Versement partiel d'indemnité.....                                                                                                                              | 710        |
| 37.4               | Nature de la réévaluation.....                                                                                                                                  | 710        |
| 37.5               | Modalités de la réévaluation.....                                                                                                                               | 711        |
| 37.5.1             | Juge compétent.....                                                                                                                                             | 711        |
| 37.5.2             | Possible réévaluation limitée.....                                                                                                                              | 712        |
| 37.5.3             | Procédés de réévaluation.....                                                                                                                                   | 712        |
| <b>CHAPITRE 38</b> | <b>Droits des créanciers.....</b>                                                                                                                               | <b>713</b> |
| 38.1               | Acquisition amiable ordinaire.....                                                                                                                              | 713        |
| 38.2               | Acquisition amiable préalable à la déclaration<br>d'utilité publique dont il est donné acte et acquisition amiable<br>après déclaration d'utilité publique..... | 713        |
| 38.2.1             | Créancier non inscrit.....                                                                                                                                      | 714        |
| 38.2.2             | Créancier inscrit.....                                                                                                                                          | 714        |
| 38.3               | Droits des créanciers en cas d'expropriation.....                                                                                                               | 715        |
| 38.3.1             | Créanciers non-inscrits.....                                                                                                                                    | 715        |
| 38.3.2             | Créanciers inscrits.....                                                                                                                                        | 715        |
| 38.3.2.1           | <i>Report des droits sur l'indemnité.....</i>                                                                                                                   | <i>715</i> |
| 38.3.2.2           | <i>Péremption et renouvellement des inscriptions.....</i>                                                                                                       | <i>716</i> |
| 38.3.2.3           | <i>Opposition à un accord amiable.....</i>                                                                                                                      | <i>716</i> |
| 38.3.2.4           | <i>Intervention dans la procédure.....</i>                                                                                                                      | <i>716</i> |
| <b>PARTIE 8</b>    | <b>Prise de possession.....</b>                                                                                                                                 | <b>719</b> |
| <b>CHAPITRE 39</b> | <b>Conditions de la prise de possession.....</b>                                                                                                                | <b>721</b> |
| 39.1               | Notification de l'ordonnance.....                                                                                                                               | 721        |

|             |                                                                                    |     |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>39.2</b> | <b>Paiement ou consignation de l'indemnité depuis un mois</b>                      | 721 |
| 39.2.1      | Nécessité du paiement ou de la consignation régulière                              | 721 |
| 39.2.1.1    | <i>Cas général</i>                                                                 | 721 |
| 39.2.1.2    | <i>Situation en cas d'appel</i>                                                    | 722 |
| 39.2.2      | Jouissance du bien par le propriétaire après le paiement                           | 722 |
| 39.2.3      | Renonciation par l'administration                                                  | 722 |
| <b>39.3</b> | <b>Situation du bien entre l'ordonnance d'expropriation et le paiement</b>         | 723 |
| 39.3.1      | Transfert immédiat de la propriété                                                 | 723 |
| 39.3.2      | Jouissance laissée à l'exproprié                                                   | 724 |
| <b>39.4</b> | <b>Prise de possession anticipée</b>                                               | 725 |
| 39.4.1      | Prise de possession anticipée avec accord de l'exproprié                           | 725 |
| 39.4.2      | Prise de possession après règlement ou consignation d'une indemnité provisionnelle | 726 |
| 39.4.3      | Prise de possession anticipée autorisée au titre de la loi du 29 décembre 1892     | 726 |
| <b>39.5</b> | <b>Prise de possession forcée</b>                                                  | 727 |
| 39.5.1      | Principe de l'expulsion                                                            | 727 |
| 39.5.2      | Compétence exclusive du juge de l'expropriation                                    | 727 |
| 39.5.3      | Procédure accélérée au fond                                                        | 728 |
| 39.5.4      | Délai de l'expulsion                                                               | 729 |
| 39.5.5      | Conditions de l'expulsion                                                          | 730 |
| 39.5.5.1    | <i>Cas d'expulsions justifiées</i>                                                 | 730 |
| 39.5.5.2    | <i>Cas d'expulsions injustifiées</i>                                               | 731 |
| 39.5.6      | Réparation des éventuelles conséquences dommageables de l'expulsion                | 731 |
| 39.5.6.1    | <i>Remboursement des frais de l'expropriant</i>                                    | 731 |
| 39.5.6.2    | <i>Remboursement des dommages causés à l'exproprié</i>                             | 732 |
| <b>39.6</b> | <b>Prises de possession irrégulières</b>                                           | 732 |
| 39.6.1      | Voie de fait                                                                       | 732 |
| 39.6.1.1    | <i>Définition et compétence du juge judiciaire</i>                                 | 732 |
| 39.6.1.2    | <i>Référé liberté</i>                                                              | 734 |
| 39.6.1.3    | <i>Réparation du préjudice</i>                                                     | 734 |
| 39.6.2      | Emprise irrégulière                                                                | 734 |
| 39.6.2.1    | <i>Définition et compétence du juge administratif</i>                              | 734 |
| 39.6.2.2    | <i>Référé liberté</i>                                                              | 736 |
| 39.6.2.3    | <i>Réparation du préjudice</i>                                                     | 736 |

|                    |                                                                                               |     |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>PARTIE 9</b>    | <b>Garanties données aux expropriés</b>                                                       | 739 |
| <b>CHAPITRE 40</b> | <b>Droit de délaissement</b>                                                                  | 741 |
| <b>CHAPITRE 41</b> | <b>Droit de rétrocession</b>                                                                  | 743 |
| <b>41.1</b>        | <b>Conditions d'exercice du droit de rétrocession</b>                                         | 743 |
| 41.1.1             | Immeuble exproprié                                                                            | 743 |
| 41.1.2             | Non-affectation de l'immeuble à la destination prévue                                         | 744 |
| 41.1.2.1           | <i>Calcul du délai de cinq ans</i>                                                            | 744 |
| 41.1.2.2           | <i>Appréciation de l'affectation</i>                                                          | 745 |
| 41.1.3             | Obstacle à la rétrocession                                                                    | 748 |
| <b>41.2</b>        | <b>Action en rétrocession</b>                                                                 | 750 |
| 41.2.1             | Compétence du tribunal judiciaire                                                             | 750 |
| 41.2.2             | Demandeur à la rétrocession                                                                   | 751 |
| 41.2.3             | Procédure                                                                                     | 751 |
| 41.2.3.1           | <i>Délai de l'action</i>                                                                      | 751 |
| 41.2.3.2           | <i>Délai de saisine</i>                                                                       | 752 |
| 41.2.3.3           | <i>Publication de l'assignation</i>                                                           | 752 |
| <b>41.3</b>        | <b>Modalités et effets de la rétrocession</b>                                                 | 752 |
| 41.3.1             | Modalités de restitution du bien                                                              | 753 |
| 41.3.2             | Cas d'obstacle à la restitution du bien                                                       | 754 |
| <b>41.4</b>        | <b>Procédure de purge du droit de rétrocession en cas d'aliénation – droit de priorité</b>    | 755 |
| <b>CHAPITRE 42</b> | <b>Protection des occupants de locaux à usage d'habitation, professionnel ou mixte</b>        | 757 |
| <b>42.1</b>        | <b>Droit au logement</b>                                                                      | 758 |
| 42.1.1             | Personnes bénéficiant des règles de protection des occupants                                  | 758 |
| 42.1.1.1           | <i>Propriétaires</i>                                                                          | 758 |
| 42.1.1.2           | <i>Locataires et sous-locataires du local exproprié</i>                                       | 759 |
| 42.1.1.3           | <i>Occupants de bonne foi des locaux à usage d'habitation</i>                                 | 759 |
| 42.1.1.4           | <i>Occupants de bonne foi des locaux d'hébergement constituant leur habitation principale</i> | 759 |
| 42.1.1.5           | <i>Occupants ne bénéficiant pas de la bonne foi</i>                                           | 760 |
| 42.1.1.6           | <i>Cas particuliers</i>                                                                       | 760 |
| 42.1.2             | Propositions de logement                                                                      | 761 |
| 42.1.2.1           | <i>Délais</i>                                                                                 | 761 |
| 42.1.2.2           | <i>Biens à proposer en logement</i>                                                           | 761 |

|                    |                                                                                                                                                                                                  |     |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 42.1.3             | Réponses de l'occupant à la proposition de relogement .....                                                                                                                                      | 763 |
| 42.1.4             | Contrôle juridictionnel en matière de relogement .....                                                                                                                                           | 763 |
| 42.1.4.1           | <i>Compétence du juge de l'expropriation en matière de relogement</i> .....                                                                                                                      | 763 |
| 42.1.4.2           | <i>Incompétence du juge de l'expropriation s'agissant des titres d'occupation</i> .....                                                                                                          | 765 |
| 42.1.5             | Indemnités dues aux occupants relogés .....                                                                                                                                                      | 765 |
| 42.1.5.1           | <i>Différentiel de loyer</i> .....                                                                                                                                                               | 766 |
| 42.1.5.2           | <i>Indemnité de déménagement</i> .....                                                                                                                                                           | 766 |
| 42.1.5.3           | <i>Indemnité pour agencements non récupérables</i> .....                                                                                                                                         | 768 |
| 42.1.5.4           | <i>Indemnité pour privation de jouissance et travaux de réinstallation</i> .....                                                                                                                 | 769 |
| 42.1.5.5           | <i>Cas particuliers</i> .....                                                                                                                                                                    | 769 |
| <b>42.2</b>        | <b>Droit de priorité et de préférence prévus par le Code de l'urbanisme</b> .....                                                                                                                | 770 |
| 42.2.1             | Droit de priorité dans le périmètre de l'opération .....                                                                                                                                         | 771 |
| 42.2.2             | Droit de priorité .....                                                                                                                                                                          | 771 |
| 42.2.3             | Droit de préférence .....                                                                                                                                                                        | 771 |
| <b>CHAPITRE 43</b> | <b>Protection des commerçants, artisans et industriels</b> .....                                                                                                                                 | 773 |
| <b>43.1</b>        | <b>Priorité accordée aux commerçants, artisans et industriels</b> .....                                                                                                                          | 773 |
| <b>43.2</b>        | <b>Offre d'un local équivalent</b> .....                                                                                                                                                         | 774 |
| <b>43.3</b>        | <b>Indemnisation des commerçants et artisans fondée sur la situation existant avant le commencement de l'opération</b> .....                                                                     | 775 |
| <b>CHAPITRE 44</b> | <b>Autres droits de priorité</b> .....                                                                                                                                                           | 777 |
| <b>44.1</b>        | <b>Priorité pour l'attribution d'un terrain à bâtir</b> .....                                                                                                                                    | 777 |
| <b>44.2</b>        | <b>Droit de priorité pour les terrains agricoles</b> .....                                                                                                                                       | 777 |
| <b>44.3</b>        | <b>Droit de priorité pour les immeubles expropriés dans les périmètres de protection et de reconstitutions forestières et dans les périmètres de restauration des terrains en montagne</b> ..... | 778 |
| <b>CHAPITRE 45</b> | <b>Occupations temporaires et maintien dans les lieux</b> .....                                                                                                                                  | 779 |
| <b>45.1</b>        | <b>Travaux nécessitant l'éviction provisoire des occupants</b> .....                                                                                                                             | 779 |
| <b>45.2</b>        | <b>Maintien dans les lieux durant les travaux</b> .....                                                                                                                                          | 780 |

|                    |                                                                                  |     |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>PARTIE 10</b>   | <b>Dispositions propres à certaines catégories d'opérations</b>                  | 781 |
| <b>CHAPITRE 46</b> | <b>Cessions des immeubles expropriés</b>                                         | 783 |
| 46.1               | Opérations concernées                                                            | 783 |
| 46.2               | Cahiers des charges                                                              | 784 |
| <b>CHAPITRE 47</b> | <b>Agglomérations détruites à la suite de travaux publics</b>                    | 787 |
| <b>PARTIE 11</b>   | <b>Fiscalité de l'expropriation</b>                                              | 789 |
| <b>CHAPITRE 48</b> | <b>Actes de la procédure</b>                                                     | 791 |
| 48.1               | Régime de droit commun                                                           | 791 |
| 48.1.1             | Généralités                                                                      | 791 |
| 48.1.2             | Mutations à titre onéreux de biens immobiliers                                   | 791 |
| 48.1.3             | Cessions de fonds de commerce                                                    | 793 |
| 48.1.4             | Régimes de faveur                                                                | 794 |
| 48.2               | Régime propre à l'expropriation                                                  | 796 |
| 48.2.1             | Situation au regard de la TVA                                                    | 796 |
| 48.2.1.1           | TVA collectée                                                                    | 796 |
| 48.2.1.2           | TVA déductible                                                                   | 798 |
| 48.2.2             | Expropriation pour cause d'utilité publique                                      | 799 |
| 48.2.2.1           | Dispense de la formalité ou exonération de droits et taxes                       | 799 |
| 48.2.2.2           | Maintien provisoire de l'imposition                                              | 803 |
| 48.2.3             | Opérations assimilées à des expropriations                                       | 803 |
| 48.2.3.1           | Institution de servitudes liées à l'irrigation                                   | 803 |
| 48.2.3.2           | Acquisitions effectuées en vertu d'un plan d'alignement                          | 804 |
| 48.2.3.3           | Institution de servitudes prévues par la législation sur l'électricité et le gaz | 804 |
| 48.2.3.4           | Opérations de résorption de l'habitat insalubre                                  | 804 |
| 48.2.3.5           | Acquisitions d'immeubles situés dans les parcs nationaux                         | 805 |
| 48.2.3.6           | Terrains communaux                                                               | 805 |
| 48.2.3.7           | Transfert des terrains délaissés aux concessionnaires autoroutiers               | 806 |
| 48.2.3.8           | Opérations de rénovation urbaine                                                 | 806 |
| <b>CHAPITRE 49</b> | <b>Indemnités</b>                                                                | 807 |
| 49.1               | Situation des indemnités au regard de l'imposition directe                       | 807 |
| 49.1.1             | Régime des particuliers                                                          | 807 |
| 49.1.1.1           | Principe général                                                                 | 808 |

|             |                                                                                  |            |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 49.1.1.2    | <i>Exonération en cas de emploi</i> .....                                        | 808        |
| 49.1.1.3    | <i>Indemnités accessoires</i> .....                                              | 815        |
| 49.1.2      | Régime des exploitants agricoles .....                                           | 815        |
| 49.1.2.1    | <i>Indemnité principale</i> .....                                                | 815        |
| 49.1.2.2    | <i>Indemnité accessoires</i> .....                                               | 820        |
| 49.1.3      | Régime des exploitations commerciales .....                                      | 841        |
| 49.1.3.1    | <i>Principes généraux</i> .....                                                  | 841        |
| 49.1.3.2    | <i>Indemnité principale</i> .....                                                | 842        |
| 49.1.3.3    | <i>Indemnité d'expropriation ou de nationalisation perçue à l'étranger</i> ..... | 850        |
| <b>49.2</b> | <b>Situation des indemnités au regard de l'impôt sur la fortune</b> .....        | <b>850</b> |
| 49.2.1      | Mécanisme général de l'impôt de solidarité sur la fortune .....                  | 850        |
| 49.2.2      | Régime des biens expropriés.....                                                 | 851        |
|             | Index .....                                                                      | 853        |

Le *Traité de l'expropriation des biens* est le livre de référence sur la mise en œuvre des procédures d'expropriation.

Cette treizième édition est actualisée des dernières réformes législatives, réglementaires et de l'évolution jurisprudentielle : recodification du Code de l'expropriation, réforme de la procédure civile de 2019, création des régimes de servitudes en tréfonds (métro) et de servitudes de survol (téléphériques urbains), questions prioritaires de constitutionnalité, avis de la Cour de cassation de 2021 sur la représentation par avocat en fixation judiciaire des indemnités, loi ASAP et son décret d'application de 2021, jurisprudence du Conseil d'État de 2021 sur l'autorisation de régularisation des déclarations d'utilité publique, etc.

Structuré en 11 parties et 49 chapitres, cet ouvrage détaille l'ensemble des étapes d'une procédure d'expropriation, de la définition du champ d'application à ses conséquences fiscales. Il analyse les notions de transfert de propriété, les modalités de prise en compte du préjudice et le calcul de l'indemnisation, les indemnités accessoires à la procédure ainsi que les modalités de détermination de la date de référence.

Cet ouvrage est destiné aux particuliers, aux collectivités publiques, EPCI, métropoles, SEM, SPL, concessionnaires privés, confrontés à la procédure d'expropriation, ainsi qu'aux juridictions de l'ordre administratif ou judiciaire, aux avocats, notaires et plus généralement aux praticiens de l'action foncière.

**Michel Huyghe** et **Isirido Perez Mas** sont associés fondateurs du Cabinet IPFEC, experts certifiés REV by Tegova, membres de la Chambre des Experts immobiliers de France (CEIF) et de l'Institut français de l'Expertise immobilière (IEFI). Tous deux participent aux travaux du Groupe national DVF et du LIFTI.

**Sarah Heitzmann**, avocate au Barreau de Rennes et **Romain Thomé**, avocat au Barreau de Paris, spécialiste en droit immobilier et droit de l'expropriation, sont associés de la Société d'avocats Thomé Heitzmann et membres du LIFTI.

## Sommaire

**Partie 1.** Définition et fondements de l'expropriation pour cause d'utilité publique **Partie 2.** Phase administrative **Partie 3.** Transfert de propriété **Partie 4.** Procédure en fixation de l'indemnité **Partie 5.** Procédures spéciales **Partie 6.** Principes d'indemnisation **Partie 7.** Paiement de l'indemnité **Partie 8.** Prise de possession **Partie 9.** Garanties données aux expropriés **Partie 10.** Dispositions propres à certaines catégories d'opérations **Partie 11.** Fiscalité de l'expropriation