



## L'Expropriation

Tout d'abord le droit de l'expropriation est strictement encadré par les dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Un manquement à la procédure serait constitutif d'une atteinte au droit de propriété et entacherait de nullité de l'acte.

Cette procédure comprend deux étapes : Une étape administrative afin de démontrer l'utilité publique du projet et une étape judiciaire consistant au transfert de la propriété et à son indemnisation.

### **Qualifier l'opération d'utilité publique**

Avant d'entamer toute procédure d'expropriation, il est nécessaire de s'assurer que l'opération présente le caractère d'utilité publique. En effet, cette procédure, particulièrement attentatoire au droit de propriété, est source d'une quantité importante de contentieux. Par conséquent, il convient de s'assurer que votre projet reste compatible avec les critères dégagés par la jurisprudence.

3 conditions sont utilisées par le juge administratif pour apprécier le caractère d'utilité publique de l'opération.

- L'opération doit répondre à une finalité d'intérêt général
- La collectivité n'est pas en mesure de recourir à d'autres moyens équivalents que l'expropriation.
- L'atteinte aux droits du propriétaire ne doit pas être disproportionnée par rapport à l'objectif poursuivi.

Si tous ces points sont positifs, l'opération pourra être jugée d'utilité publique.

### **L'enquête publique**

Pour engager une procédure d'expropriation, il est indispensable d'ouvrir une enquête publique. Cette enquête publique peut prendre deux formes.

### L'enquête publique traditionnelle :

Elle concerne les opérations telles que l'aménagement d'un parking, le réaménagement d'un centre village, des petits équipements publics locaux...

Dans cette hypothèse, le maire devra adresser au préfet un dossier d'enquête publique comprenant différentes pièces mentionnées à l'article R11-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, telles qu'une note explicative, un plan de situation, l'appréciation des dépenses ...

A l'issue de la transmission de ce dossier, le préfet nomme un commissaire-enquêteur pour organiser l'enquête qui durera 15 jours. L'ouverture de cette enquête devra être publiée dans la presse et affichée en mairie 8 jours avant le début de l'enquête.

### L'enquête spécifique aux opérations affectant l'environnement :

Cette enquête concerne les opérations de travaux, d'aménagements, de constructions, ou d'ouvrages susceptibles d'affecter l'environnement : la création ou l'élargissement d'autoroutes, de voies rapides, ou la mise en place d'ouvrages de canalisation, etc.

Comme l'enquête traditionnelle, celle-ci fait l'objet d'un transfert au préfet. Cependant, la composition de son dossier est plus lourde (R123-8 code de l'environnement). Outre les pièces de l'enquête traditionnelle, le dossier comprend un nombre de pièces supplémentaires dont le nombre varie selon la nature de l'opération en cause. Dans tous les cas, ce dossier devra inclure une étude d'impact.

A l'issue de la transmission de ce dossier au préfet, un commissaire-enquêteur sera nommé pour organiser l'enquête qui durera 30 jours. L'ouverture de cette enquête devra être publiée dans la presse et affichée en mairie 15 jours avant le début de l'enquête. De plus, l'avis devra être publié sur les lieux mêmes où le projet est prévu.

### La déclaration d'utilité publique

Une fois l'enquête publique menée à bien, un arrêté de **déclaration d'utilité publique** (DUP) est adopté par le préfet.

Celui-ci a pour effet de permettre à l'expropriant de poursuivre sa procédure, mais ne prive pas l'exproprié de l'usage de son bien. De plus, la loi impose à la commune de l'afficher en mairie dès son adoption par le préfet. A compter de son affichage, la DUP pourra faire l'objet d'un recours par les administrés dans un délai de 2 mois. La validité de la DUP ne pourra pas excéder 5 ans.

### L'enquête parcellaire

En parallèle de l'enquête publique ou après celle-ci, il est nécessaire d'entamer une procédure d'enquête parcellaire. Celle-ci a pour objectifs d'informer les propriétaires concernés par le projet de l'expropriation l'exactitude des biens concernées par l'opération. De plus, elle permet de recueillir toutes les informations utiles sur les éventuelles inexactitudes cadastrales.

Là encore, l'enquête devra faire l'objet d'un dossier transmis au préfet. Ce dossier comprend : un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments, la liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le Directeur départemental ou régional des finances publiques, ou par tout autre moyen.

S'agissant de sa publicité, le code de l'expropriation reprend les mêmes conditions fixées pour l'enquête publique.

La véritable particularité de cette enquête parcellaire réside dans la notification individuelle du dépôt du dossier adressée, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aux propriétaires figurant sur la liste établie.

Par ailleurs, il convient de préciser que cette enquête parcellaire peut être exercée conjointement à l'enquête publique, si le périmètre exact est déterminé avant la déclaration d'utilité publique et si l'expropriant est en mesure de dresser une liste des propriétaires concernés et le plan parcellaire.

### **Arrêté préfectoral de cessibilité**

A l'issue de l'enquête parcellaire, le préfet adopte un arrêté préfectoral de cessibilité. Une fois encore, cette décision pourra faire l'objet d'un recours dans un délai de 2 mois à compter de la notification individuelle par l'expropriant à chaque propriétaire concerné.

### **La phase judiciaire : le transfert de propriété effectif**

Une fois toutes ces étapes passées, le transfert de propriété peut avoir lieu. Ce transfert peut se réaliser de deux sortes : par un accord amiable ou par une ordonnance d'expropriation prononcée par le TGI.

Dans les deux cas, la commune doit avoir proposé une offre d'indemnisation à l'exproprié, par lettre recommandée avec accusé de réception. A partir de cette date, l'exproprié aura un mois pour son acceptation. Si, les parties ne tombent pas d'accord, l'une d'entre elles pourra saisir le juge de l'expropriation.

En cas de saisine du juge par la commune, l'ordonnance sera notifiée à l'exproprié par lettre recommandée avec avis de réception. Cette ordonnance aura pour effet de transférer la propriété. En conséquence, l'ancien propriétaire ne pourra plus vendre le bien.

En revanche, tant que l'exproprié n'aura pas été indemnisé par la personne publique, celui-ci gardera la jouissance du bien.