JurisLogic

Séance 10 : Généralités sur l'expropriation

Les notions générales

Le cadre de l'expropriation

L'expropriation peut porter sur :

- Des biens meubles ou immeubles.
- Des biens matériels ou immatériels.
- Objet d'un droit de propriété ou de n'importe quel droit réel immobilier.

Cependant, elle ne peut porter sur des biens du domaine public, ces derniers étant inaliénables.

Ensuite, seul l'État peut prendre un décret, ou arrêté imposant l'expropriation, même si cette décision est prise sur demande d'une autre collectivité publique. **C'est l'État qui est le détenteur du pouvoir d'exproprier**.
Ainsi, les **expropriants** peuvent être :

- Des personnes privées
- Des collectivités territoriales
- Des établissements publics.

Enfin, le **bénéficiaire de l'expropriation** se confond fréquemment avec l'expropriant, mais parfois, il peut s'agir d'un tiers.

L'expropriation est une procédure qui permet à une personne publique (État, collectivités territoriales...) de contraindre un particulier ou une personne morale (ex : une entreprise) à céder la propriété de son bien, moyennant le paiement d'une indemnité

Le but de l'expropriation

Selon le juge administratif, l'**util**ité publique ne s'entend pas que des seuls buts autorisés par le législateur : elle dépend du projet et du contexte.

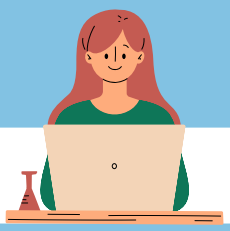
Le contrôle de l'expropriation

La question du contrôle effectué par le juge sur l'utilité publique d'une expropriation est emblématique de l'évolution de l'office du juge administratif.

Dans l'a**rrêt Ville Nouvelle Est**, le Conseil d'État décide de contrôler les avantages et les inconvénients de l'opération projetée en mobilisant la **théorie du bilan.** Il procède alors à la mise en balance des différents intérêts et inconvénients en présence, afin de déterminer si le projet est bien d'utilité publique.
L'originalité du contrôle institué par cet arrêt réside dans deux points : non seulement, elle permet de prendre en compte différentes variables dans le contrôle, mais elle permet également un **contrôle *in concreto*** de l'utilité publique.
Aujourd'hui, ce contrôle est formalisé dans un **arrêt CE, 2012, *Commune de Levallois Perret*** :

- L'expropriation doit répondre 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, notamment en utilisant des biens se trouvant dans son patrimoine
- Les atteintes à la propriété privée, le coût financier et, le cas échéant, les inconvénients d'ordre social ou économique que comporte l'opération ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente.

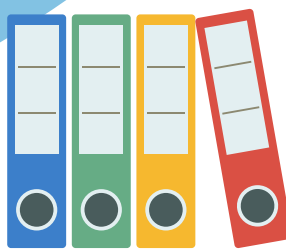
JurisLogic



La procédure d'expropriation

1- La phase administrative

1 L'**enquête publique** : l'expropriant doit adresser un dossier d'enquête publique au préfet dans lequel doivent impérativement figurer certains documents : une note explicative du projet, un plan de situation générale du projet, des données financières.
L'expropriant doit, ensuite, mener une e**nquête préalable à la déclaration d'utilité publique.**

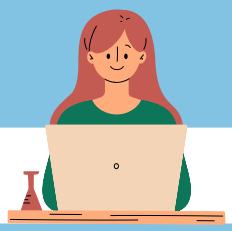


2 La **déclaration d'utilité publique** : le préfet édicte la DUP. Le Conseil d'État reconnait à la DUP le caractère d'un acte administratif unilatéral mixte non créateur de droits (CE, 1963, Demoiselle du Halgouet), c'est-à-dire qu'elles sont au carrefour entre en **acte individuel et règlementaire**.
La DUP est, en principe, valable pendant un délai de cinq ans. À l'issue de ce délai, si l'expropriation n'a pas lieu, la DUP sera caduque.

3 L'**enquête parcellaire** : permet d'établir exactement le périmètre des biens à exproprier, et les personnes concernées (propriétaires et locataires qui peuvent prétendre à indemnisation). Elle est réalisée par l'expropriant.

4 L'**arrêté de cessibilité** : cet arrêté déclare cessibles les biens jugés nécessaires à l'expropriation.

Le contentieux de cette phase administrative est varié, et dépend des éléments attaqués. Il s'agit principalement d'un **contentieux de l'excès de pouvoir porté devant le juge administratif**, et les recours peuvent être assortis de **référés-suspension** lorsqu'ils répondent aux conditions posées à l'article L. 521-1 CJA. En effet, la DUP comme l'arrêté de cessibilité sont des décisions administratives faisant grief, et donc susceptibles de **recours pour excès de pouvoir** (REP).



La procédure d'expropriation

2- La phase judiciaire

1 Le **contrôle formel du dossier administratif** : le juge de l'expropriation est saisi par le préfet, qui lui adresse un dossier comprenant tous les documents utiles. Il exerce un **pur contrôle « formel »**, vérifiant que l'administration a bien joint toutes les pièces nécessaires : il n'a aucunement la possibilité d'apprécier la validité de ces actes administratifs sur le fond (Cass., 2001, *Gaffory*), c'est-à-dire l'opportunité et l'utilité du projet.

2 Les **ordonnances d'expropriation** : le juge délivre une première ordonnance d'expropriation, dans un délai de 8 jours à compter de la réception du dossier. Elle désigne chaque bien exproprié, l'identité de son propriétaire, ainsi que le bénéficiaire de l'expropriation.

- Emporte le **transfert de propriété** des biens au profit de l'expropriant.
- Entraîne **extinction** de tous droits réels & personnels attachés aux biens.
- Ouvre **droit à indemnisation**.

C'est l'ordonnance d'expropriation qui emporte le transfert de propriété. Elle constitue un titre de propriété, et ne peut être contestée que par recours en cassation.

Pour l'indemnisation, le principe est celui d'une **indemnisation intégrale** (art. L. 321-1 du Code de l'expropriation) : l'indemnité principale (valeur du bien exproprié) peut s'accompagner d'éventuelles indemnités accessoires.
De plus, l'expropriation n'est régulière que si l'indemnisation est **antérieure** à la privation de propriété. Autrement dit, l'expropriant ne peut prendre possession du bien qu'une fois les sommes versées.

Si les biens ne sont pas expropriés en temps utile, les expropriés ont une garantie : le **droit de rétrocession**. Il permet aux expropriés de demander de racheter, à un prix nouveau, lorsque les biens n'ont pas, dans un délai de cinq ans suivant l'ordonnance d'expropriation, connu la destination projetée.

Cette demande peut émaner du propriétaire exproprié, mais l'expropriant peut également, de son plein gré, lui proposer la reprise de son bien.