

Particuliers

Publié le 19/11/2022 – Mis à jour le 06/03/2023

Procédure d'expropriation

L'expropriation est une procédure qui permet à une personne publique de contraindre un particulier ou une personne morale à céder son bien immobilier, moyennant le paiement d'une indemnité. Pour pouvoir recourir à l'expropriation, la personne publique doit respecter une procédure qui se déroule en 2 temps : une phase administrative et une phase judiciaire.

De quoi s'agit-il ?

L'expropriation est le plus souvent réalisée pour le compte d'une personne publique (État, collectivités territoriales...). L'expropriation contribue notamment à la réalisation d'ouvrages publics (équipements sociaux, réseaux d'assainissement...) et d'aménagements urbains.

L'expropriation doit suivre une procédure qui se déroule en 2 temps :

Une 1^{re} phase administrative préparatoire au cours de laquelle la personne publique doit démontrer l'utilité publique de son projet

Une 2^e phase judiciaire servant à garantir le transfert de propriété à la personne publique et le paiement d'une indemnité à la personne expropriée

À savoir

entre la décision de lancer une procédure d'expropriation et la réalisation du transfert de propriété, il peut se passer un temps très variable (de moins d'1 an à plusieurs années).

Biens concernés

Les biens pouvant être expropriés sont ceux qui appartiennent à des personnes privées (particuliers) ou morales (sociétés, par exemple).

Ils concernent les propriétés (maisons, terrains...), et les droits d'usage qui les accompagnent (usufruit, servitude ...).

L'expropriation peut porter sur la totalité du bien ou sur une partie de celui-ci.

Conditions de recours à l'expropriation

L'expropriation ne peut intervenir que si elle présente une utilité publique.

Les juges considèrent que cette condition est remplie dès lors que les 3 conditions suivantes sont réunies :

Le projet est réellement justifié

Le projet ne peut pas être évité (le recours à l'expropriation n'est en effet possible qu'après la mise en place de toutes les autres solutions, comme l'acquisition amiable, le droit de préemption)

L'atteinte à la propriété de la personne expropriée n'est pas disproportionnée par rapport à l'objectif poursuivi

L'expropriation est généralement considérée comme étant d'utilité publique lorsqu'elle concerne les opérations suivantes :

Création de lotissements communaux

Création d'espaces verts

Création d'établissements d'enseignement ou hospitaliers

Amélioration de la voirie

1^{re} étape de la procédure : phase administrative

La phase administrative se déroule en 2 temps :

Une phase **d'enquête publique** destinée à informer le public

Puis, une phase **d'enquête parcellaire** permettant d'identifier le propriétaire concerné et lui permettre de savoir avec exactitude dans quelle mesure son bien sera concerné par l'expropriation

Ces enquêtes durent au minimum 15 jours calendaires chacune.

Ouverture de l'enquête publique

L'enquête publique est fondée sur un dossier transmis par la personne publique au préfet. Ce dossier comprend des éléments pour informer le public. Il s'agit des éléments suivants :

Notice explicative du projet

Plan de situation du projet

Périmètre délimitant les biens à exproprier et estimation sommaire des acquisitions à réaliser

Une fois la transmission de ce dossier, le préfet prend un arrêté qui ouvre l'enquête publique.

L'enquête est conduite par un commissaire-enquêteur désigné par le président du tribunal administratif. L'ouverture de l'enquête est mentionnée dans les journaux locaux diffusés dans le département et fait l'objet d'un affichage en mairie où le projet doit avoir lieu. Elle indique les heures et le lieu où le public peut prendre connaissance du dossier et formuler des observations sur un registre ouvert à cet effet.

Où s'adresser ?

Mairie

Prononcé de l'acte déclarant l'utilité publique (DUP)

Au vu des résultats de l'enquête du commissaire-enquêteur, si l'utilité publique du projet est identifiée, le préfet prononce une déclaration d'utilité publique (DUP).

Cet acte doit être affiché dans la mairie concernée par le projet. Le jour de l'affichage sert de point de départ aux intéressés pour contester la DUP et engager un recours devant le tribunal administratif (TA).

Ouverture de l'enquête parcellaire

L'enquête parcellaire est fondée sur un dossier transmis par la personne publique au préfet. Ce dossier comprend notamment un plan précis des parcelles à exproprier.

Une fois la transmission de ce dossier, le préfet prend un arrêté qui ouvre l'enquête parcellaire.

L'enquête est conduite par un commissaire-enquêteur désigné par le préfet.

La personne publique doit informer personnellement le propriétaire du bien de l'ouverture de cette enquête par lettre recommandée avec accusé de réception.

Prise d'un arrêté de cessibilité

Au vu des résultats de l'enquête du commissaire-enquêteur, le préfet peut déclarer cessible les parcelles en prenant un arrêté de cessibilité.

L'arrêté est publié au recueil départemental des actes administratifs et notifié au propriétaire du bien par lettre recommandée avec accusé de réception.

Ce recueil est notamment consultable en mairie ou sur son site internet.

Où s'adresser ?

Mairie

2e étape de la procédure : phase judiciaire
--

Transfert de propriété

Une fois que le projet d'expropriation a été déclaré d'utilité publique et que l'arrêté de cessibilité a été notifié au propriétaire du bien, le transfert de propriété peut avoir lieu.

Ce transfert de propriété peut se faire par accord amiable entre la personne publique et la personne expropriée. En l'absence d'accord, la personne publique peut saisir le juge de l'expropriation qui prononce une ordonnance d'expropriation.

Cette ordonnance est notifiée à l'exproprié par lettre recommandée avec avis de réception.

L'ordonnance d'expropriation a pour effet de transférer juridiquement la propriété du bien et les droits réels immobiliers (usufruit, servitude...) de l'exproprié à la personne publique.

À ce stade, l'exproprié ne peut donc plus vendre, ni faire de donation, ni constituer d'hypothèque sur le bien.

Le bail signé par un locataire occupant prend également fin.

En revanche, tant qu'il n'a pas été indemnisé par la personne publique, l'exproprié conserve la jouissance du bien.

Ainsi, par exemple, si le bien était loué, le locataire doit verser non pas un loyer, mais une indemnité d'occupation à l'exproprié jusqu'à son départ.

Offre d'indemnisation

La personne publique doit proposer une offre d'indemnisation à l'exproprié. Cette offre doit être faite par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte du commissaire de justice (anciennement huissier de justice et commissaire-priseur judiciaire).

À partir de la réception de ce courrier, l'exproprié a 1 mois pour faire connaître à la personne publique, par lettre recommandée avec avis de réception son acceptation ou le montant détaillé de sa demande.

Dès l'arrêté de cessibilité, l'exproprié peut également mettre en demeure l'expropriant de lui adresser une offre d'indemnisation. Sans réponse dans le délai d'un mois, il peut saisir le juge de l'expropriation.

En l'absence d'accord amiable, le juge de l'expropriation doit être saisi par l'une ou l'autre des parties pour qu'il fixe une indemnité.

À noter

la personne publique doit également proposer une indemnisation au locataire occupant et lui proposer une solution de relogement, au moins 6 mois avant son départ.

Nature de l'indemnisation

L'indemnité doit couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation.

Cette indemnité comprend une indemnité principale qui correspond à la valeur du bien exproprié à la date de la décision de 1^{re} instance.

L'indemnité principale permet à l'ancien propriétaire d'acquérir un bien équivalent à celui qu'il possédait.

Les éléments matériels du bien sont en revanche arrêtés à la date de l'ordonnance d'expropriation, ce qui exclut la prise en compte d'améliorations de toutes sortes depuis l'ordonnance. Il s'agit par exemple de l'installation d'une clôture, d'un garage, de plantations.

D'autres indemnités accessoires peuvent être versées, par exemple en cas d'expropriation partielle du bien si la partie restante n'est pas utilisable dans des conditions normales pour son propriétaire.

La personne publique a 1 mois après le paiement des indemnités dues à l'exproprié pour prendre possession du bien. Passé ce délai, l'expulsion des occupants peut avoir lieu.

Expropriation

Et aussi...

- Restitution du bien exproprié

Textes de référence

- Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : article L1
Conditions générales
- Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : article R112-1
Ouverture de l'enquête publique
- Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : articles R131-3 à R131-8
Déroulement de l'enquête parcellaire
- Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : article L220-1
Ordonnance d'expropriation
- Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : articles L222-1 à L222-4
Effets de l'ordonnance d'expropriation
- Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : articles L311-1 à L311-9
Procédure d'indemnisation
- Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : article L321-3
Nature de l'indemnisation



AGGLOMÉRATION

Luberon Monts de Vaucluse

Horaires : Lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00

Adresse : 315 avenue Saint Baldou 84300 Cavillon

Tél. : 04 90 78 82 30