

3 Phase judiciaire de l'expropriation

A. Le transfert de propriété

a) Par cessions amiables :

Si la totalité des emprises peut être acquise à l'amiable, la procédure de DUP est inutile. A défaut de la totalité des acquisitions foncières à l'amiable, il est préférable d'engager les négociations amiables après l'enquête de DUP et l'avis favorable du commissaire enquêteur et éventuellement l'arrêté de cessibilité après enquête publique.

b) Par ordonnance d'expropriation :

L'arrêté de cessibilité, la procédure d'enquête parcellaire, les notifications individuelles avec accusé réception forment le dossier à transmettre par le préfet au juge de l'expropriation. L'ordonnance est prononcée par le juge de l'expropriation, elle est publiée à la conservation des hypothèques et opposable aux tiers. L'ordonnance opère transfert de propriété à la date à laquelle elle est prise. Elle est opposable aux 1/3 à la date de sa publication à la conservation des hypothèques. Tous les droits personnels existant sur les immeubles sont éteints par l'ordonnance d'expropriation. L'ordonnance d'expropriation est notifiée aux expropriés par lettre recommandée avec AR.

B. La fixation des indemnités

Il est conseillé de faire intervenir cette procédure après l'obtention des arrêtés de DUP et de cessibilité.

La fixation judiciaire de l'indemnité intervient après l'échec de négociations amiables.

La commune adresse à l'exproprié une offre mémoire (dont le délai est précisé) .

Passé ce délai la commune saisit le juge de l'expropriation en vue de fixer l'indemnité.

Elle notifie à l'exproprié la saisine du juge en L.A.R.

Le juge de l'expropriation prend une ordonnance de transport sur les lieux.

La commune notifie à l'exproprié cette ordonnance.

Le transport est organisé.

Le juge peut décider de fixer une audience de plaidoirie dans le cas de dossiers complexes.

L'appel n'est pas suspensif.

C. Le paiement et ses conséquences

Le principe du paiement ou de la consignation de l'indemnité préalablement à la prise de possession domine le droit de l'expropriation. En effet, la prise de possession ne peut intervenir que si : l'ordonnance d'expropriation ou la cession amiable sont intervenues et l'ordonnance notifiée ; la prise en possession intervient dans un délai d'un mois après le paiement ou sa consignation.

LA PROCÉDURE D'EXPROPRIATION



1 Définition de l'expropriation

La propriété est un droit inviolable et sacré.

Nul ne peut en être privé si ce n'est lorsque la nécessité publique l'impose.

La personne expropriée recevra avant de céder son bien une juste indemnité.

Le bien sera incorporé dans le domaine de l'autorité qui assure la maîtrise d'ouvrage du projet.

Les domaines permettant ces types d'acquisition peuvent avoir un caractère social, éducatif, sportif, artistique, scientifique...et qui ont un caractère d'intérêt général.

Le projet sera reconnu d'utilité publique si les atteintes à la propriété, le coût financier et tous les inconvénients sont inférieurs à l'intérêt général envisagé.

Le projet doit être en adéquation avec les possibilités financières du maître d'ouvrage.

L'expropriation doit être indispensable.

Le projet ne doit pas pouvoir être réalisé sur une propriété déjà maîtrisée par le maître d'ouvrage.

Le principe est le paiement préalable de l'indemnité avant toute prise en possession.

Peuvent être expropriés tous les biens immobiliers et droit réels immobiliers.

La procédure d'expropriation se fait en deux phases : administrative et judiciaire

2 Phase administrative de l'expropriation

A. L'Enquête préalable à la DUP

Elle est confiée au préfet. La décision de recourir à la procédure d'expropriation doit faire l'objet d'une délibération expresse du conseil municipal.

a) La demande de l'ouverture de l'enquête :

La délibération du conseil municipal est transmise au préfet accompagnée d'un dossier composé :

- d'une notice explicative, du plan de situation, du plan général des travaux, des caractéristiques principales des ouvrages les plus importants, de l'appréciation sommaire des dépenses, de l'étude d'impact pour les projets portant atteinte à l'environnement (non nécessaire pour des travaux d'aménagement mineurs), de l'estimation sommaire des dépenses T.T.C. incluant les travaux les études et les acquisitions foncières.

b) L'ouverture de l'enquête :

Il appartient au préfet de vérifier le dossier et de décider ensuite par arrêté, l'ouverture de l'enquête. Toutefois, il peut refuser d'ouvrir l'enquête, pour un motif de droit ou même d'opportunité. L'arrêté du préfet désigne un commissaire enquêteur et précise : l'objet de l'enquête, la date à laquelle elle sera ouverte et sa durée qui ne peut être inférieure à 15 jours ; ainsi que les heures et le lieu où le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler des observations sur un registre. Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête est, par les soins du préfet, publié 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci dans 2 journaux régionaux ou locaux diffusés dans tout le département et au niveau communal par voie d'affiches 8 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci. L'avis d'enquête est aussi affiché sur le terrain objet du projet.

c) Déroulement et clôture de l'enquête :

L'enquête est publique et doit être ouverte très largement. Elle se déroule soit à la préfecture, soit à la mairie de la commune sur le territoire de laquelle l'opération est projetée. Tous les intéressés peuvent consigner sur les registres d'enquête leurs observations, ou par courrier adressé au commissaire

enquêteur. A la fin de l'enquête, le registre est clos et signé par le maire qui transmet au commissaire enquêteur dans les 24 heures afin qu'il puisse dans le délai de 6 mois remettre son rapport avec son avis.

B. La déclaration d'utilité publique (DUP)

L'acte déclaratif d'utilité publique intervient après l'enquête préalable à la DUP. La DUP est prononcée par arrêté préfectoral. La DUP, qui doit intervenir au plus tard 1 an après la clôture de l'enquête préalable, a une durée de validité de 5 ans et peut être prorogée d'une durée de 5 ans (pour les opérations prévues aux POS approuvés). Elle doit être publiée par voie d'affichage dans la commune et au recueil des actes administratifs. La DUP permet de recourir à la procédure d'expropriation. A partir de là, la commune va : soit acquérir l'immeuble exproprié par voie d'accord amiable ; soit poursuivre l'expropriation, soit abandonner la procédure.

L'arrêté de DUP peut être déféré devant le tribunal administratif.

C. L'enquête parcellaire

Elle a pour but de déterminer d'une part, les parcelles à exproprier et d'autre part l'identité des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres intéressés. Lorsque la commune est en mesure, avant la DUP, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire et la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être faite, soit en même temps que l'enquête préalable, c'est à dire être conduite conjointement avec l'enquête de DUP, soit postérieurement à l'enquête préalable à la DUP.

a) Constitution du dossier de l'enquête par la commune :

La commune adresse au préfet un dossier composé d'un plan parcellaire régulier des terrains, de la liste des propriétaires, établie à l'aide d'extraits ou de documents cadastraux, de renseignements délivrés par le conservateur des hypothèques ou par tous autres moyens.

b) Arrêté ordonnant l'enquête :

Le préfet décide par arrêté l'ouverture de l'enquête parcellaire et désigne un commissaire enquêteur. Un avis, portant les indications contenues dans l'arrêté ouvrant l'enquête à la connaissance du public, est publié par voie d'affiches dans la commune. Le même avis est en outre inséré en caractères apparents dans un des journaux diffusés dans le département. La commune notifie individuellement aux propriétaires et à tous les titulaires de droit réel (sous pli recommandé AR), le dépôt du dossier en mairie. En cas de domicile inconnu, la notification est faite en double copie au maire qui en fait afficher une. La notification individuelle est une formalité substantielle : l'affichage en mairie ne suffit pas.

c) Déroulement et clôture de l'enquête :

Le déroulement de l'enquête est identique à celui de l'enquête préalable à la DUP. A la fin de l'enquête, les registres sont clos et signés par le maire et transmis dans les 24 heures avec le dossier au commissaire enquêteur pour avis.

D L'arrêté de cessibilité

Après l'enquête parcellaire, le préfet déclare cessible les propriétés. Cet arrêté est l'acte par lequel le préfet détermine la liste des parcelles ou des droits réels immobiliers à exproprier ainsi que les emprises nécessaires au projet. Il est caduc au bout de 6 mois. Mais le préfet peut prendre un nouvel arrêté.