

(Version du 1^{er} janvier 2015 / Ordonnance n° 2014-1345 du 6 novembre 2014)

CODE DE L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITÉ PUBLIQUE

PARTIE LÉGISLATIVE

Article L1

L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées.

Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité.

Livre Ier : UTILITÉ PUBLIQUE

Titre Ier : ENQUÊTE PUBLIQUE

Article L110-1

L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique est régie par le présent titre.

Toutefois, lorsque la déclaration d'utilité publique porte sur une opération susceptible d'affecter l'environnement relevant de l'article L. 123-2 du code de l'environnement, l'enquête qui lui est préalable est régie par les dispositions du chapitre III du titre II du livre Ier de ce code.

Article L110-2

Sans préjudice des dispositions particulières contenues dans d'autres textes, les dispositions du présent titre régissent les enquêtes publiques qui ne sont pas préalables à une déclaration d'utilité publique pour lesquelles il est fait renvoi au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Chapitre Ier : Désignation et indemnisation du commissaire enquêteur

Ce chapitre ne contient pas de disposition législative.

Chapitre II : Déroulement de l'enquête

Article L112-1

Les conclusions du commissaire ou de la commission chargée de l'enquête d'utilité publique sont communiquées, sur leur demande, aux personnes intéressées.

Titre II : DÉCLARATION DE L'UTILITÉ PUBLIQUE

Chapitre Ier : Dispositions générales

Article L121-1

L'utilité publique est déclarée par l'autorité compétente de l'Etat.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les catégories de travaux ou d'opérations qui ne peuvent, en raison de leur nature ou de leur importance, être déclarés d'utilité publique que par décret en Conseil d'Etat.

Article L121-2

L'acte déclarant l'utilité publique ou la décision refusant de la déclarer intervient au plus tard un an après la clôture de l'enquête préalable. Ce délai est augmenté de six mois lorsque la déclaration d'utilité publique ne peut être prononcée que par décret en Conseil d'Etat.

Article L121-3

La décision refusant de déclarer d'utilité publique la réalisation d'un projet ou d'une opération est motivée.

Article L121-4

L'acte déclarant l'utilité publique précise le délai accordé pour réaliser l'expropriation. Il ne peut excéder cinq ans, si la déclaration d'utilité publique n'est pas prononcée par décret en Conseil d'Etat en application de l'article L. 121-1.

Toutefois, si les opérations déclarées d'utilité publique sont prévues par des plans d'occupation des sols, des plans locaux d'urbanisme ou des documents d'urbanisme en tenant lieu, cette durée maximale est portée à dix ans.

Article L121-5

Un acte pris dans la même forme peut proroger une fois les effets de la déclaration d'utilité publique pour une durée au plus égale à la durée initialement fixée, lorsque celle-ci n'est pas supérieure à cinq ans. Cette prorogation peut être accordée sans nouvelle enquête préalable, en l'absence de circonstances nouvelles.

Toute autre prorogation ne peut être prononcée que par décret en Conseil d'Etat.

Chapitre II : Dispositions particulières à l'utilité publique de certaines opérations

Section 1 : Opération ayant une incidence sur l'environnement ou le patrimoine culturel

Article L122-1

La déclaration d'utilité publique des opérations susceptibles d'affecter l'environnement relevant de l'article L. 123-2 du code de l'environnement est soumise à l'obligation d'effectuer la déclaration de projet prévue à l'article L. 126-1 du code de l'environnement.

Si l'expropriation est poursuivie au profit d'une collectivité territoriale, d'un de ses établissements publics ou de tout autre établissement public, l'autorité compétente de l'Etat demande, au terme de l'enquête publique, à la collectivité ou à l'établissement

intéressé de se prononcer, dans un délai qui ne peut excéder six mois, sur l'intérêt général du projet dans les conditions prévues à l'article L. 126-1 du code de l'environnement. Après transmission de la déclaration de projet ou à l'expiration du délai imparti à la collectivité ou à l'établissement intéressé pour se prononcer, l'autorité compétente de l'Etat décide de la déclaration d'utilité publique.

Lorsque l'opération est déclarée d'utilité publique, la légalité de la déclaration de projet ne peut être contestée que par voie d'exception à l'occasion d'un recours dirigé contre la déclaration d'utilité publique. Les vices qui affecteraient la légalité externe de cette déclaration sont sans incidence sur la légalité de la déclaration d'utilité publique.

Si l'expropriation est poursuivie au profit de l'Etat ou de l'un de ses établissements publics, la déclaration d'utilité publique tient lieu de déclaration de projet.

L'acte déclarant d'utilité publique l'opération est accompagné d'un document qui expose les motifs et considérations justifiant son utilité publique.

Article L122-2

Dans les cas où les atteintes à l'environnement ou au patrimoine culturel que risque de provoquer un projet de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements le justifient, la déclaration d'utilité publique comporte, le cas échéant, les mesures prévues au deuxième alinéa du IV de l'article L. 122-1 du code de l'environnement.

Section 2 : Opération ayant des conséquences sur une exploitation agricole

Article L122-3

Lorsqu'une opération déclarée d'utilité publique est susceptible de compromettre la structure d'une exploitation agricole, le maître de l'ouvrage, dans l'acte déclarant l'utilité publique, participe financièrement à la réparation des dommages dans les conditions prévues aux articles L. 123-24 à L. 123-26 et L. 352-1 du code rural et de la pêche maritime.

Section 3 : Opération intéressant la défense nationale

Article L122-4

Par dérogation aux principes du présent code, l'utilité publique des opérations secrètes intéressant la défense nationale peut, eu égard aux impératifs de la défense nationale, être régulièrement déclarée sans enquête préalable, sur l'avis conforme d'une commission.

Section 4 : Opération incompatible avec un document d'urbanisme

Article L122-5

La déclaration d'utilité publique d'une opération qui n'est pas compatible avec les prescriptions d'un schéma de cohérence territoriale, d'un plan local d'urbanisme, d'un plan d'occupation des sols, du schéma directeur de la région d'Ile-de-France, d'un plan d'aménagement de zone applicable dans une zone d'aménagement concerté, ou avec les dispositions à caractère réglementaire régissant un lotissement approuvé, s'effectue dans

les conditions prévues au code de l'urbanisme.

Section 5 : Opération relative à des immeubles soumis au régime de la copropriété

Article L122-6

Lorsque les immeubles expropriés sont soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la déclaration d'utilité publique peut prévoir que les emprises expropriées sont retirées de la propriété initiale.

Section 6 : Opération intéressant plusieurs personnes publiques

Article L122-7

Lorsque les travaux ou les opérations à réaliser intéressent plusieurs personnes publiques, l'acte déclarant l'utilité publique précise celle qui est chargée de conduire la procédure d'expropriation.

Titre III : IDENTIFICATION DES PROPRIÉTAIRES ET DÉTERMINATION DES PARCELLES

Chapitre Ier : Enquête parcellaire

Article L131-1

Les règles relatives à la recherche des propriétaires et des titulaires de droits réels concernés par l'expropriation sont fixées par décret.

Chapitre II : Cessibilité

Section 1 : Dispositions générales

Article L132-1

L'autorité compétente déclare cessibles les parcelles ou les droits réels immobiliers dont l'expropriation est nécessaire à la réalisation de l'opération d'utilité publique. Elle en établit la liste, si celle-ci ne résulte pas de la déclaration d'utilité publique.

Section 2 : Dispositions particulières

Article L132-2

Lorsque la déclaration d'utilité publique prévoit, conformément à l'article L. 122-7, le retrait des emprises expropriées de la propriété initiale, l'acte prononçant la cessibilité précise l'emplacement de la ligne divisoire.

Article L132-3

L'acte prononçant la cessibilité emporte transfert de gestion des dépendances du domaine public de la personne publique propriétaire autre que l'Etat au profit du bénéficiaire de l'acte déclarant l'utilité publique pris conformément à l'article L. 121-1.

Article L132-4

En cas de désaccord entre le bénéficiaire de l'acte mentionné à l'article L. 132-3 et la personne publique propriétaire, le juge de l'expropriation fixe les modalités de répartition des charges de gestion entre ces personnes ainsi que la réparation du préjudice éventuellement subi par le propriétaire.

Titre IV : DISPOSITIONS COMMUNES

Chapitre unique.

Article L141-1

Les contrats de vente, quittances et autres actes dressés en application du présent livre peuvent être passés dans la forme des actes administratifs.

Article L141-2

Les conditions et modalités d'application du présent livre sont déterminées par décret en Conseil d'Etat.

Livre II : JURIDICTION DE L'EXPROPRIATION, TRANSFERT JUDICIAIRE DE PROPRIÉTÉ ET PRISE DE POSSESSION

Titre Ier : JURIDICTION DE L'EXPROPRIATION ET COMMISSAIRE DU GOUVERNEMENT

Chapitre Ier : Juridiction de l'expropriation

Article L211-1

Dans chaque département, il est désigné au moins un juge de l'expropriation parmi les magistrats du siège d'un tribunal de grande instance de ce département.

Ce juge et les magistrats habilités à le suppléer en cas d'empêchement sont désignés par ordonnance du premier président de la cour d'appel, après avis de l'assemblée des magistrats du siège de ce tribunal, pour une durée de trois années renouvelables.

Si le nombre des juges dans le département est insuffisant pour permettre le règlement des affaires en cours, le premier président de la cour d'appel peut déléguer temporairement dans ces fonctions d'autres magistrats du tribunal de grande instance mentionné au premier alinéa ou des magistrats d'un autre tribunal de grande instance du ressort de la cour d'appel.

Article L211-2

Les ordonnances et jugements en matière d'expropriation sont rendus en première instance par un juge unique.

Article L211-3

Sous réserve des dispositions des articles L. 223-1 et L. 232-2, les décisions du juge de

l'expropriation peuvent faire l'objet d'un appel devant la cour d'appel.

Chapitre II : Commissaire du Gouvernement

Ce chapitre ne contient pas de disposition législative.

Titre II : TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ

Article L220-1

Le transfert de propriété des immeubles ou de droits réels immobiliers faisant l'objet d'une procédure d'expropriation est opéré, à défaut de cession amiable, par voie d'ordonnance du juge de l'expropriation.

Chapitre Ier : Ordonnance d'expropriation

Article L221-1

L'ordonnance portant transfert de propriété est rendue par le juge au vu des pièces constatant que les formalités prescrites par le livre Ier ont été accomplies.

Article L221-2

L'expropriation pour cause d'utilité publique d'un immeuble bâti, d'un groupe d'immeubles bâtis ou d'un ensemble immobilier soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est poursuivie et prononcée lot par lot à l'encontre des copropriétaires et titulaires de droits réels immobiliers concernés ainsi que, lorsqu'elle porte également sur des parties communes en indivision avec d'autres copropriétaires, à l'encontre du syndicat.

Lorsque l'expropriation porte uniquement sur des parties communes à l'ensemble des copropriétaires, elle est valablement poursuivie et prononcée à l'encontre du syndicat représentant les copropriétaires et titulaires de droits réels immobiliers.

Lorsque l'expropriation est poursuivie et prononcée à l'encontre du syndicat, les dispositions de l'article 16-1 de la loi du 10 juillet 1965 sont applicables pour la répartition des indemnités compensatrices.

Chapitre II : Modalités et effets du transfert de propriété

Article L222-1

L'ordonnance envoie l'expropriant en possession, sous réserve qu'il ait procédé au paiement de l'indemnité ou, en cas d'obstacle au paiement ou de refus de le recevoir, à la consignation de l'indemnité ou qu'il ait obtenu l'acceptation ou la validation de l'offre d'un local de remplacement.

Article L222-2

L'ordonnance d'expropriation éteint, par elle-même et à sa date, tous droits réels ou personnels existant sur les immeubles expropriés.

Il en est de même des cessions amiables consenties après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge, des cessions amiables antérieures à la déclaration d'utilité publique.

Les inscriptions de privilèges ou d'hypothèques éteints par application des dispositions mentionnées ci-dessus sont périmées à l'expiration d'un délai de six mois à compter du jour de la publication de l'ordonnance d'expropriation devenue irrévocable, de l'acte de cession amiable passé après déclaration d'utilité publique ou de l'ordonnance de donné acte d'une vente antérieure à la déclaration d'utilité publique. Cette péremption ne peut être constatée à la publicité foncière que sur justification, par tout intéressé, du caractère irrévocable ou définitif des procédures susmentionnées emportant extinction des droits réels ou personnels existant sur les immeubles expropriés.

Les dispositions du présent article sont applicables aux acquisitions réalisées dans les conditions prévues aux articles L. 123-17 et L. 213-5 du code de l'urbanisme.

Article L222-3

Les droits des créanciers régulièrement inscrits sur les immeubles expropriés, soit avant la publication au fichier immobilier de l'ordonnance d'expropriation, de l'ordonnance de donné acte ou de l'acte de cession consentie après la déclaration d'utilité publique, soit postérieurement à ladite publication en ce qui concerne les privilèges conservés suivant les prescriptions des articles 2379 et 2380 du code civil, sont reportés sur l'indemnité compte tenu du rang de préférence qui leur est reconnu par les textes qui les régissent.

Le renouvellement de droit commun des inscriptions de privilèges ou d'hypothèques est obligatoire jusqu'à la date de péremption prévue au troisième alinéa de l'article L. 222-2.

Article L222-4

Après que les biens compris dans le périmètre d'une déclaration d'utilité publique sont entrés en possession des personnes publiques, celles-ci peuvent les aliéner.

Les immeubles dépendant du domaine privé de l'Etat ou de ses établissements publics peuvent, sous réserve de dispositions spéciales, être cédés dans les conditions prévues au code général de la propriété des personnes publiques.

Les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics peuvent aliéner les biens dans les conditions de délibération fixées par le code général des collectivités territoriales.

Chapitre III : Recours contre l'ordonnance d'expropriation

Article L223-1

L'ordonnance d'expropriation ne peut être attaquée que par pourvoi en cassation et pour incompetence, excès de pouvoir ou vice de forme.

Article L223-2

Sans préjudice de l'article L. 223-1, en cas d'annulation par une décision définitive du juge administratif de la déclaration d'utilité publique ou de l'arrêté de cessibilité, tout exproprié

peut faire constater par le juge que l'ordonnance portant transfert de propriété est dépourvue de base légale et demander son annulation.

Après avoir constaté l'absence de base légale de l'ordonnance portant transfert de propriété, le juge statue sur les conséquences de son annulation.

Titre III : PRISE DE POSSESSION

Chapitre Ier : Dispositions générales

Article L231-1

Dans le délai d'un mois, soit du paiement de l'indemnité ou, en cas d'obstacle au paiement, de sa consignation, soit de l'acceptation ou de la validation de l'offre d'un local de remplacement, les détenteurs sont tenus de quitter les lieux. Passé ce délai qui ne peut, en aucun cas, être modifié, même par autorité de justice, il peut être procédé à l'expulsion des occupants.

Chapitre II : Procédure d'urgence

Article L232-1

En cas d'urgence constatée par l'autorité administrative, le juge peut soit fixer le montant des indemnités, comme il est dit à l'article L. 321-3, soit, s'il ne s'estime pas suffisamment éclairé, fixer le montant d'indemnités provisionnelles et autoriser l'expropriant à prendre possession moyennant le paiement ou, en cas d'obstacle au paiement, la consignation des indemnités fixées.

Article L232-2

La décision fixant le montant des indemnités provisionnelles ne peut être attaquée que par pourvoi en cassation.

Il est procédé, le cas échéant, à la fixation des indemnités définitives dans les conditions prévues à l'article L. 321-3.

Titre IV : DROIT DE DÉLAISSEMENT ET DEMANDE D'EMPRISE TOTALE D'UN BIEN PARTIELLEMENT EXPROPRIÉ

Chapitre Ier : Droit de délaissement

Article L241-1

Lorsqu'un délai d'un an s'est écoulé à compter de la publication d'un acte portant déclaration d'utilité publique d'une opération, les propriétaires des biens à acquérir compris dans cette opération peuvent mettre en demeure l'expropriant au bénéfice duquel la déclaration d'utilité publique est intervenue de procéder à l'acquisition de leur bien dans un délai de deux ans à compter du jour de la demande. Ce délai peut être prorogé une fois pour une durée d'un an, sauf dans les cas où une décision de sursis à statuer a été opposée antérieurement à l'intéressé en application des dispositions des articles L. 111-9 à L. 111-11 du code de l'urbanisme.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables lorsque l'opération tend à la conservation des forêts.

Conformément à l'article L. 213-1 du code de l'urbanisme, les immeubles qui ont fait l'objet d'une mise en demeure d'acquiescer ne sont pas soumis au droit de préemption urbain.

Article L241-2

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai fixé à l'article L. 241-1, le juge, saisi par le propriétaire, prononce le transfert de propriété et fixe le prix du terrain comme en matière d'expropriation.

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur l'immeuble cédé. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 222-3.

Chapitre II : Demande d'emprise totale d'un bien partiellement exproprié

Article L242-1

Lorsque l'expropriation ne porte que sur une portion d'immeuble bâti et si la partie restante n'est plus utilisable dans les conditions normales, l'exproprié peut demander au juge l'emprise totale.

Il en est de même pour toute parcelle de terrain nu qui, par suite du morcellement, se trouve réduit au quart de la contenance totale, si toutefois le propriétaire ne possède aucun terrain immédiatement contigu et si la surface du terrain ainsi réduit est inférieure à dix ares.

Article L242-2

Si la demande d'emprise totale est admise, le juge fixe, d'une part, le montant de l'indemnité d'expropriation, d'autre part, le prix d'acquisition de la portion acquise en sus de la partie expropriée.

La décision du juge emporte transfert de propriété dans les conditions du droit commun en ce qui concerne la portion d'immeuble non soumise à la procédure de l'expropriation.

Article L242-3

Lorsque l'emprise partielle d'une parcelle empêche l'exploitation agricole dans des conditions normales de la ou des parties restantes de cette parcelle en raison soit de leur dimension, soit de leur configuration, soit de leurs conditions d'accès, l'exproprié peut demander l'emprise totale soit de la parcelle, soit de la ou des parties restantes devenues inexploitable de fait.

Article L242-4

Lorsqu'une emprise partielle résultant de l'expropriation compromet la structure d'une exploitation agricole de nature à provoquer sa disparition ou à lui occasionner un grave déséquilibre au sens des articles L. 123-4 à L. 123-5-6 et L. 352-1 du code rural et de la pêche maritime :

1° Le propriétaire exproprié peut demander au juge l'emprise totale. Il en informe le ou les exploitants. Dans le cas où le propriétaire exproprié n'est pas lui-même exploitant, le versement par l'expropriant du prix d'acquisition de la portion acquise en sus de la partie expropriée entraîne de plein droit la résiliation du bail, sans indemnité et nonobstant toute clause contraire ;

2° L'exploitant qui n'est pas lui-même propriétaire peut, s'il entend ne pas poursuivre l'exploitation ou lorsqu'il y a résiliation du bail en application du 1° ci-dessus, demander à l'expropriant les indemnités auxquelles il aurait pu prétendre en application de l'article L. 322-1 dans le cas où la totalité de l'exploitation aurait été expropriée. L'exploitant informe le ou les propriétaires de l'exploitation de la demande qu'il présente à l'expropriant.

Article L242-5

En cas de refus de l'expropriant ou de désaccord sur le montant de l'indemnisation à intervenir, l'exploitant demande au juge, si celui-ci admet le bien-fondé de la demande, de fixer le montant des indemnités.

Le versement des indemnités par l'expropriant à l'exploitant entraîne de plein droit, si elle n'est déjà intervenue, la résiliation du bail dans les conditions définies à l'article L. 242-4.

Article L242-6

Les parcelles non expropriées abandonnées par l'exploitant et à raison desquelles il a été indemnisé au titre des articles L. 242-4 et L. 242-5 ne sont pas prises en compte pour le calcul de la participation financière du maître de l'ouvrage prévue par l'article L. 122-3 et allouée à l'occasion de l'installation de l'exploitant sur une exploitation nouvelle comparable à celle dont il est évincé du fait de l'expropriation.

Article L242-7

Lorsque, au cours d'une période de dix ans, plusieurs expropriations sont réalisées sur une exploitation déterminée, l'effet cumulé de ces expropriations sur la structure de l'exploitation agricole est apprécié, sous réserve que l'exploitation ait été exploitée depuis le début de la période susmentionnée par le même exploitant, son conjoint ou ses descendants, par rapport à la consistance de l'exploitation à la date de publication de l'acte déclaratif d'utilité publique préalable à la première expropriation. Il est toutefois tenu compte, pour apprécier si la structure de l'exploitation agricole est compromise ou empêchée, des améliorations qui ont pu être apportées entre-temps aux structures de l'exploitation avec le concours de la puissance publique ou d'organismes soumis à la tutelle de celle-ci.

Titre V : DISPOSITIONS DIVERSES

Chapitre unique.

Article L251-1

Les contrats de vente, quittances et autres actes dressés en application du présent livre peuvent être passés dans la forme des actes administratifs.

Article L251-2

Les conditions et modalités d'application du présent livre sont déterminées par décret en Conseil d'Etat.

Livre III : INDEMNISATION

Titre Ier : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Chapitre Ier : Procédure

Article L311-1

En vue de la fixation des indemnités, l'expropriant notifie aux propriétaires et usufruitiers intéressés soit l'avis d'ouverture de l'enquête, soit l'acte déclarant l'utilité publique, soit l'arrêté de cessibilité, soit l'ordonnance d'expropriation.

Article L311-2

Le propriétaire et l'usufruitier sont tenus d'appeler et de faire connaître à l'expropriant les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Article L311-3

Les intéressés autres que ceux mentionnés aux articles L. 311-1 et L. 311-2 sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective et tenus de se faire connaître à l'expropriant, à défaut de quoi ils sont déchus de tous droits à indemnité.

Article L311-4

L'expropriant notifie le montant de ses offres et invite les expropriés à faire connaître le montant de leur demande.

Article L311-5

A défaut d'accord sur le montant des indemnités, celles-ci sont fixées par le juge de l'expropriation.

Article L311-6

Le juge est saisi soit par l'expropriant, à tout moment après l'ouverture de l'enquête prescrite à l'article L. 1, soit par l'exproprié à partir de l'ordonnance d'expropriation mentionnée à l'article L. 221-1.

Article L311-7

Dans le cas où l'expropriant offre un local de remplacement en application du deuxième alinéa de l'article L. 322-12, le juge, s'il est saisi, sursoit à statuer jusqu'au moment où sont remplies les conditions matérielles permettant l'offre d'un local équivalent.

Les personnes expropriées sont maintenues dans les lieux.

En aucun cas, la durée du sursis ne peut excéder le délai de validité de la déclaration d'utilité publique de l'opération en cause.

Article L311-8

Lorsqu'il existe une contestation sérieuse sur le fond du droit ou sur la qualité des réclamants et toutes les fois qu'il s'élève des difficultés étrangères à la fixation du montant de l'indemnité et à l'application des articles L. 242-1 à L. 242-7, L. 322-12, L. 423-2 et L. 423-3, le juge fixe, indépendamment de ces contestations et difficultés, autant d'indemnités alternatives qu'il y a d'hypothèses envisageables et renvoie les parties à se pourvoir devant qui de droit.

Article L311-9

Les dispositions des articles L. 242-1 à L. 242-7, L. 311-8, L. 321-1 à L. 321-6, L. 322-1 à L. 322-13, L. 423-2 et L. 423-3 sont applicables devant la cour d'appel.

Chapitre II : Frais et dépens

Article L312-1

L'expropriant supporte seul les dépens de première instance.

Titre II : FIXATION ET PAIEMENT DES INDEMNITÉS

Chapitre Ier : Principe de réparation

Article L321-1

Les indemnités allouées couvrent l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation.

Article L321-2

Le juge prononce des indemnités distinctes en faveur des parties qui les demandent à des titres différents.

Toutefois, dans le cas d'usufruit, une seule indemnité est fixée, le nu-propiétaire et l'usufruitier exerçant leurs droits sur le montant de l'indemnité au lieu de les exercer sur la chose. L'usufruitier, autre que le père ou la mère ayant l'usufruit légal, est tenu de donner caution.

Si le propriétaire d'un bien exproprié n'a pu être identifié, le juge fixe l'indemnité pour le compte de qui il appartiendra.

Article L321-3

Le jugement distingue, notamment, dans la somme allouée à chaque intéressé, l'indemnité principale et, le cas échéant, les indemnités accessoires en précisant les bases sur lesquelles ces diverses indemnités sont allouées.

Il en est de même pour les actes de cession amiable passés après déclaration d'utilité publique et les traités d'adhésion à une ordonnance d'expropriation.

L'ordonnance de donné acte de ventes antérieures à une déclaration d'utilité publique fait la même distinction lorsque celle-ci a été faite dans les actes de vente ou lorsqu'elle résulte de la déclaration commune des parties.

Article L321-4

Lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L. 122-6 et de l'article L. 132-1 relatives au retrait d'emprises expropriées d'une propriété initiale, le juge de l'expropriation fixe, dans son jugement, à la demande de tout intéressé, outre les indemnités principales et accessoires, les indemnités relatives aux conséquences préjudiciables de ce retrait.

Article L321-5

Si l'exécution des travaux consécutifs à une expropriation partielle procure une augmentation de valeur immédiate au reste de la propriété, le juge statue sur cette augmentation par une disposition distincte. Le montant de la plus-value se compense en tout ou partie avec l'indemnité d'expropriation.

Article L321-6

Lorsque les expropriations en vue de la réalisation des aménagements ou ouvrages devant donner lieu à l'étude d'impact mentionnée à l'article L. 122-1 du code de l'environnement sont susceptibles de porter atteinte à l'équilibre financier des associations syndicales autorisées du fait d'une demande de distraction du périmètre syndical des parcelles de l'emprise des ouvrages, l'obligation est faite au maître d'ouvrage de compenser ce préjudice. Cette compensation, fixée à défaut d'accord amiable par le juge, emporte de plein droit distraction des parcelles du périmètre syndical.

Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret.

Chapitre II : Modalités d'évaluation de l'indemnité d'expropriation

Article L322-1

Le juge fixe le montant des indemnités d'après la consistance des biens à la date de l'ordonnance portant transfert de propriété.

Toutefois, les améliorations de toute nature, telles que constructions, plantations, installations diverses, acquisitions de marchandises, qui auraient été faites à l'immeuble, à l'industrie ou au fonds de commerce, même antérieurement à l'ordonnance d'expropriation, ne donnent lieu à aucune indemnité si, en raison de l'époque à laquelle ces améliorations ont eu lieu ou de toutes autres circonstances, il apparaît qu'elles ont été faites dans le but d'obtenir une indemnité plus élevée. Sont présumées faites dans ce but, sauf preuve contraire, les améliorations postérieures à l'ouverture de l'enquête prévue à l'article L. 1.

En cas d'expropriation survenant au cours de l'occupation d'un immeuble réquisitionné, il n'est pas non plus tenu compte des modifications apportées aux biens par l'Etat.

Article L322-2

Les biens sont estimés à la date de la décision de première instance.

Toutefois, et sous réserve de l'application des dispositions des articles L. 322-3 à L. 322-6, est seul pris en considération l'usage effectif des immeubles et droits réels immobiliers un an avant l'ouverture de l'enquête prévue à l'article L. 1 ou, dans le cas prévu à l'article L. 122-4, un an avant la déclaration d'utilité publique ou, dans le cas des projets ou programmes soumis au débat public prévu par l'article L. 121-8 du code de l'environnement ou par l'article 3 de la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, au jour de la mise à disposition du public du dossier de ce débat.

Il est tenu compte des servitudes et des restrictions administratives affectant de façon permanente l'utilisation ou l'exploitation des biens à la date correspondante pour chacun des cas prévus au deuxième alinéa, sauf si leur institution révèle, de la part de l'expropriant, une intention dolosive.

Quelle que soit la nature des biens, il ne peut être tenu compte, même lorsqu'ils sont constatés par des actes de vente, des changements de valeur subis depuis cette date de référence, s'ils ont été provoqués par l'annonce des travaux ou opérations dont la déclaration d'utilité publique est demandée, par la perspective de modifications des règles d'utilisation des sols ou par la réalisation dans les trois années précédant l'enquête publique de travaux publics dans l'agglomération où est situé l'immeuble.

Article L322-3

La qualification de terrains à bâtir, au sens du présent code, est réservée aux terrains qui, un an avant l'ouverture de l'enquête prévue à l'article L. 1 ou, dans le cas prévu à l'article L. 122-4, un an avant la déclaration d'utilité publique, sont, quelle que soit leur utilisation, à la fois :

1° Situés dans un secteur désigné comme constructible par un plan d'occupation des sols, un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou par une carte communale, ou bien, en l'absence d'un tel document, situés dans une partie actuellement urbanisée d'une commune ;

2° Effectivement desservis par une voie d'accès, un réseau électrique, un réseau d'eau potable et, dans la mesure où les règles relatives à l'urbanisme et à la santé publique l'exigent pour construire sur ces terrains, un réseau d'assainissement, à condition que ces divers réseaux soient situés à proximité immédiate des terrains en cause et soient de dimensions adaptées à la capacité de construction de ces terrains. Lorsqu'il s'agit de terrains situés dans une zone désignée par un plan d'occupation des sols, un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou par une carte communale, comme devant faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, la dimension de ces réseaux est appréciée au regard de l'ensemble de la zone.

Les terrains qui, à la date de référence indiquée au premier alinéa, ne répondent pas à ces conditions sont évalués en fonction de leur seul usage effectif, conformément à l'article L. 322-2.

Article L322-4

L'évaluation des terrains à bâtir tient compte des possibilités légales et effectives de construction qui existaient à la date de référence prévue à l'article L. 322-3, de la capacité des équipements mentionnés à cet article, des servitudes affectant l'utilisation des sols et notamment des servitudes d'utilité publique, y compris les restrictions administratives au droit de construire, sauf si leur institution révèle, de la part de l'expropriant, une intention dolosive.

Article L322-5

Lorsqu'il s'agit de l'expropriation d'un équipement sportif, l'indemnité d'expropriation est fixée en tenant compte exclusivement de la destination sportive de l'immeuble et des installations qu'il comporte.

Article L322-6

Lorsqu'il s'agit de l'expropriation d'un terrain compris dans un emplacement réservé par un plan local d'urbanisme en application du V de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme, par un document d'urbanisme en tenant lieu, ou par un plan d'occupation des sols en application du 8° de l'article L. 123-1 de ce code dans sa rédaction antérieure à la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, le terrain est considéré, pour son évaluation, comme ayant cessé d'être compris dans un emplacement réservé.

La date de référence prévue à l'article L. 322-3 est celle de l'acte le plus récent rendant opposable le plan local d'urbanisme, le document d'urbanisme en tenant lieu ou le plan d'occupation des sols et délimitant la zone dans laquelle est situé l'emplacement réservé.

Article L322-7

Le coût estimatif des travaux et mesures prescrits par une mesure de police propre à assurer la sécurité ou la salubrité des locaux, notifiée au propriétaire ou au syndicat des copropriétaires, et non réalisés au terme prévu par l'arrêté est déduit de l'estimation de la valeur d'un immeuble bâti. Lorsque les travaux et mesures prescrits concernent les parties communes d'un immeuble soumis au statut de la copropriété, la part des travaux et mesures déduits pour chaque lot de copropriété est effectuée au prorata de la quote-part de parties communes affectés à chaque lot.

Le montant de l'indemnité ne peut être réduit à la valeur du terrain nu.

La valeur d'un fonds de commerce portant sur l'exploitation d'un établissement aux fins d'hébergement est estimée en prenant en compte la réalité de la gestion hôtelière de l'établissement et est réduite, le cas échéant, du montant estimé des travaux nécessaires pour assurer la sécurité ou la salubrité des locaux tels que résultant notamment de l'exécution des mesures de police prescrites au propriétaire ou à l'exploitant ainsi que de celui des frais de relogement dus en application des articles L. 521-1 à L. 521-4 du code de la construction et de l'habitation.

Article L322-8

Sous réserve de l'article L. 322-9, le juge tient compte, des accords intervenus entre l'expropriant et les divers titulaires de droits à l'intérieur du périmètre des opérations faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique et les prend pour base lorsqu'ils ont été conclus avec au moins la moitié des propriétaires intéressés et portent sur les deux tiers

au moins des superficies concernées ou lorsqu'ils ont été conclus avec les deux tiers au moins des propriétaires et portent sur la moitié au moins des superficies concernées.

Le juge tient compte des accords intervenus à l'intérieur des zones d'aménagement différé et des périmètres provisoires.

Sous la même réserve, il tient également compte, dans l'évaluation des indemnités allouées aux propriétaires, commerçants, industriels et artisans, de la valeur résultant des évaluations administratives rendues définitives en vertu des lois fiscales ou des déclarations faites par les contribuables avant l'ouverture de l'enquête.

Article L322-9

Le montant de l'indemnité principale ne peut excéder l'estimation faite par l'autorité administrative compétente, si une mutation à titre gratuit ou onéreux, antérieure de moins de cinq ans à la date de la décision portant transfert de propriété, a donné lieu à une évaluation administrative, rendue définitive en vertu des lois fiscales, ou à une déclaration d'un montant inférieur à cette estimation, sauf à ce que l'exproprié apporte la preuve que l'estimation de l'administration ne prend pas correctement en compte l'évolution du marché de l'immobilier.

Lorsque les biens ont, depuis cette mutation, subi des modifications justifiées dans leur consistance matérielle ou juridique, leur état ou leur situation d'occupation, l'estimation qui en est faite conformément à l'alinéa précédent en tient compte.

Les modalités d'application du présent article, notamment lorsque l'expropriation porte soit sur une partie seulement des biens ayant fait l'objet de la mutation définie au premier alinéa, soit sur des biens dont une partie seulement a fait l'objet de la mutation définie au premier alinéa, sont précisées par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article L. 331-6.

Article L322-10

Les agents des impôts sont déliés du secret professionnel à l'égard de l'expropriant pour tous les renseignements nécessaires à la fixation des indemnités d'expropriation ou à la récupération de la plus-value conformément aux dispositions de l'article L. 123 du livre des procédures fiscales.

Conformément à l'article L. 135 B du même livre, l'administration fiscale transmet gratuitement, à leur demande, aux propriétaires faisant l'objet d'une procédure d'expropriation les éléments d'information qu'elle détient au sujet des valeurs foncières déclarées à l'occasion des mutations intervenues dans les cinq dernières années et qui sont nécessaires à la fixation des indemnités d'expropriation.

Le juge peut obtenir de l'autorité administrative tous les renseignements fiscaux nécessaires à la fixation des indemnités d'expropriation conformément aux dispositions de l'article L. 144 du même livre.

Article L322-11

Les moyens tirés des dispositions des articles L. 322-1 à L. 322-9 doivent être soulevés d'office par le juge dès lors que les faits portés à sa connaissance font apparaître que les conditions requises pour l'application de ces dispositions se trouvent réunies.

Article L322-12

Les indemnités sont fixées en euros.

Toutefois, l'expropriant peut, en lieu et place du paiement de l'indemnité, offrir au commerçant, à l'artisan ou à l'industriel évincé un local équivalent situé dans la même agglomération.

Dans ce cas, il peut être alloué au locataire, outre l'indemnité de déménagement, une indemnité compensatrice de sa privation de jouissance.

Le juge statue sur les différends relatifs à l'équivalence des locaux commerciaux offerts par l'expropriant.

Article L322-13

En cas d'expropriation de terrains exploités comme jardins familiaux, les règles relatives à la réparation que peuvent obtenir les associations ou les exploitants évincés membres de ces associations sont fixées par les dispositions de l'article L. 563-1 du code rural et de la pêche maritime.

Chapitre III : Paiement et consignation

Article L323-1

Les indemnités allouées aux expropriés ainsi qu'aux locataires et occupants évincés de locaux de toutes natures en vue d'assurer leurs frais de déménagement sont payables aux intéressés nonobstant toutes oppositions de créanciers privilégiés ou non.

Article L323-2

La publication au fichier immobilier de l'acte établi par l'autorité administrative compétente pour constater l'accord à la cession amiable, moyennant un prix déterminé, donné par le propriétaire d'un immeuble à acquérir en vue de la réalisation d'une opération déclarée d'utilité publique, produit les effets prévus pour la vente elle-même par les premier et deuxième alinéas du 1 de l'article 30 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

Cet accord est caduc et les effets de sa publicité cessent de plein droit si l'acte définitif de cession n'est pas publié au fichier immobilier dans les six mois de la publication prévue au premier alinéa.

Article L323-3

Après la saisine du juge et sous réserve que l'ordonnance d'expropriation soit intervenue, les propriétaires expropriés qui occupent des locaux d'habitation ou à usage professionnel ainsi que les locataires ou preneurs commerçants, artisans, industriels ou agricoles peuvent, s'il n'y a pas obstacle au paiement et sauf dans l'hypothèse où leur relogement ou leur réinstallation est assurée par l'expropriant, obtenir le paiement d'un acompte représentant 50 % du montant des offres de l'expropriant. Toutefois, lorsque les offres de l'expropriant sont supérieures aux estimations faites par l'autorité administrative

compétente, cet acompte est limité à 50 % du montant de ces estimations.

Article L323-4

Si, dans le délai d'un an à compter de la décision définitive fixant le montant de l'indemnité, celle-ci n'a été ni payée ni consignée, l'exproprié peut demander qu'il soit à nouveau statué sur ce montant.

Titre III : DISPOSITIONS DIVERSES

Chapitre unique.

Article L331-1

Sont nuls de plein droit les conventions ou accords quelconques intervenus entre les expropriés ou leurs ayants droit et tous intermédiaires en vue de l'obtention d'indemnités d'expropriation lorsque la rémunération prévue en faveur de ces intermédiaires est directement ou indirectement fonction du montant des indemnités qui sont définitivement allouées. Sont également nulles de plein droit les cessions ou délégations consenties à ces intermédiaires par les expropriés de leur droit à l'indemnité d'expropriation.

Article L331-2

Lorsqu'un texte législatif prévoit la fixation d'un prix ou d'une indemnité comme en matière d'expropriation, ce prix ou cette indemnité est, sauf disposition législative contraire, fixé, payé ou consigné selon les règles du présent code.

Lorsque des textes législatifs disposent que les contestations relatives au montant des indemnités dues en raison de l'établissement de servitudes d'utilité publique sont jugées comme en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique, il est statué conformément aux dispositions des titres Ier et III du livre II et du présent livre.

Article L331-3

En cas d'appel du jugement fixant l'indemnité, lorsqu'il existe des indices sérieux laissant présumer qu'en cas d'infirmité l'expropriant ne pourrait recouvrer tout ou partie des sommes qui lui seraient dues en restitution, celui-ci peut être autorisé par le premier président de la cour d'appel à consigner tout ou partie du montant de l'indemnité supérieur à ce que l'expropriant avait proposé. Cette consignation vaut paiement de ce surplus. La prise de possession intervient selon les modalités définies à l'article L. 231-1.

Article L331-4

En cas d'appel du jugement fixant l'indemnité, l'expropriant ou une partie intéressée peut demander, par requête au juge ayant statué en première instance, qu'il soit ordonné toutes mesures nécessaires à la constatation de l'état des lieux, au cas où celui-ci devrait être modifié par l'exécution des travaux avant la décision de la cour.

Les frais de ce constat sont à la charge de l'expropriant.

Article L331-5

Les contrats de vente, quittances et autres actes dressés en application du présent livre peuvent être passés dans la forme des actes administratifs.

Article L331-6

Les conditions et modalités d'application du présent livre sont déterminées par décret en Conseil d'Etat.

Livre IV : SUITES DE L'EXPROPRIATION

Titre Ier : CESSION DES IMMEUBLES EXPROPRIÉS

Chapitre unique.

Article L411-1

Peuvent être cédés de gré à gré ou concédés temporairement à des personnes de droit privé ou de droit public, à la condition qu'elles les utilisent aux fins prescrites par le cahier des charges annexé à l'acte de cession ou de concession temporaire :

1° Les immeubles expropriés en vue de la construction d'ensembles immobiliers à usage d'habitation avec leurs installations annexes ou en vue de la création de lotissements destinés à l'habitation ou à l'industrie ;

2° Les immeubles expropriés en vue :

a) De l'aménagement, progressif et conduit suivant des plans d'ensemble, des zones affectées à l'habitation ou à des activités par des projets d'aménagement, des plans d'occupation des sols, des plans locaux d'urbanisme ou des documents d'urbanisme en tenant lieu ;

b) D'opérations dans les zones d'aménagement concerté prévues à l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme ;

c) D'opérations de résorption de l'habitat insalubre régies par les articles L. 522-2 et L. 531-1 du code de la construction et de l'habitation ;

3° Les immeubles en état manifeste d'abandon expropriés en application de l'article L. 2243-4 du code général des collectivités territoriales, les immeubles expropriés et situés dans un ensemble immobilier faisant l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 du code de la construction et de l'habitation ou pour lesquels l'état de carence a été déclaré en application de l'article L. 615-6 du même code, les immeubles expropriés en vue de leur restauration en application de l'article L. 313-4-1 du code de l'urbanisme ;

4° Les immeubles expropriés en vue de l'épuration des eaux provenant d'un établissement industriel, commercial, artisanal ou agricole et, d'une façon générale, les immeubles expropriés en vue d'éviter la pollution des eaux par des déversements, écoulements, jets, dépôts directs ou indirects de matières de cet établissement, lorsque ce résultat ne peut être obtenu que par des travaux s'étendant en dehors de l'établissement ;

5° Les immeubles expropriés compris dans le plan d'aménagement touristique ou sportif

des abords d'un plan d'eau créé ou aménagé par l'Etat, les régions, les départements, les communes, les associations foncières ou les groupements de ces collectivités ainsi que leurs concessionnaires ;

6° Les immeubles expropriés, dans les périmètres de protection et de reconstitution forestières créés en application des articles L. 133-1 à L. 133-3 et L. 133-8 du code forestier et dans les périmètres de restauration des terrains en montagne créés en application de l'article L. 142-7 du même code ;

7° Les immeubles expropriés pour la constitution de réserves foncières lorsque la cession ou la concession temporaire de ces immeubles est faite en vue de la réalisation d'opérations pour lesquelles la réserve a été constituée conformément aux dispositions des articles L. 221-1 et L. 221-2 du code de l'urbanisme ;

8° Les immeubles expropriés en vue de l'aménagement et de l'exploitation d'installations d'élimination ou de traitement des déchets ;

9° Les immeubles expropriés par l'établissement public créé par l'article L. 325-1 du code de l'urbanisme en vue de la création, l'extension, la transformation ou la reconversion des espaces commerciaux et artisanaux dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville ;

10° Les immeubles classés au titre des monuments historiques, expropriés dans les conditions prévues au titre II du livre VI du code du patrimoine.

Article L411-2

Sans préjudice des dispositions des articles L. 411-5 et L. 411-6, des cahiers des charges types définis par décret en Conseil d'Etat précisent les conditions selon lesquelles les cessions et les concessions temporaires énumérées à l'article L. 411-1 sont consenties et sont résolues, en cas d'inexécution des charges.

Toute dérogation individuelle à ces cahiers des charges ne peut être accordée que par décret en Conseil d'Etat.

Article L411-3

Les actes de vente, de partage ou de location consentis par le bénéficiaire de la cession en méconnaissance des interdictions ou restrictions stipulées par le cahier des charges sont nuls.

Cette nullité peut être invoquée pendant cinq ans à compter de l'acte par la personne publique ou privée qui a consenti la cession ou, à défaut, par le représentant de l'Etat dans le département, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

Article L411-4

En cas de résolution de la cession ou de la concession temporaire, les privilèges et hypothèques ayant grevé les immeubles du chef du bénéficiaire de cette cession ou de ses ayants droit sont reportés sur les sommes acquises à ces derniers par le fait de la résolution. Ces sommes sont réparties entre les créanciers suivant les formes et conditions concernant le règlement des prix de vente d'immeubles.

Article L411-5

Les catégories de personnes auxquelles les immeubles définis au 6° de l'article L. 411-1 peuvent être cédés de gré à gré sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

Article L411-6

En cas de cession à une personne privée des immeubles définis au 10° de l'article L. 411-1, le principe et les conditions de la cession sont approuvés par décret en Conseil d'Etat, après que l'ancien propriétaire a été mis en mesure de présenter ses observations.

Titre II : DROITS DES EXPROPRIÉS APRÈS L'EXPROPRIATION

Chapitre Ier : Droit de rétrocession

Article L421-1

Si les immeubles expropriés n'ont pas reçu, dans le délai de cinq ans à compter de l'ordonnance d'expropriation, la destination prévue ou ont cessé de recevoir cette destination, les anciens propriétaires ou leurs ayants droit à titre universel peuvent en demander la rétrocession pendant un délai de trente ans à compter de l'ordonnance d'expropriation, à moins que ne soit requise une nouvelle déclaration d'utilité publique.

Article L421-2

L'estimation de la valeur de vente des immeubles dont la rétrocession est demandée est faite en suivant les mêmes règles que pour l'expropriation.

Article L421-3

A peine de déchéance, le contrat de rachat est signé et le prix payé dans le mois de sa fixation, soit à l'amiable, soit par décision de justice.

Article L421-4

Les dispositions de l'article L. 421-1 ne sont pas applicables aux immeubles qui ont été acquis à la demande du propriétaire en vertu des articles L. 242-1 à L. 242-7 et qui restent disponibles après exécution des travaux.

Chapitre II : Droits de priorité

Article L422-1

Dans les cas prévus à l'article L. 411-1, les propriétaires expropriés qui ont déclaré, au cours de l'enquête, leur intention de construire, pour leurs besoins ou ceux de leur famille, bénéficient d'un droit de priorité pour l'attribution d'un des terrains à bâtir mis en vente à l'occasion de l'opération en vue de laquelle a été réalisée l'expropriation.

Article L422-2

Pour les cessions de gré à gré mentionnées au 6° de l'article L. 411-1, priorité est

accordée aux anciens propriétaires expropriés et à leurs ascendants et, en cas de refus de leur part, aux collectivités territoriales.

Les propriétaires ayant cédé leur terrain à l'amiable et leurs descendants bénéficient de la même priorité que les propriétaires expropriés.

Chapitre III : Droits de relogement

Article L423-1

I. - Les propriétaires occupants des locaux d'habitation expropriés et dont les ressources n'excèdent pas les plafonds fixés pour l'attribution de logements construits en application de la législation relative aux habitations à loyer modéré bénéficient d'un droit de priorité :

- soit pour le relogement en qualité de locataires dans un local soumis à la législation sur les habitations à loyer modéré ou dans un local dont le loyer n'excède pas celui d'un local construit en application de la législation relative aux habitations à loyer modéré de même consistance ;

- soit pour leur accession à la propriété au titre de la législation applicable en matière d'habitation à loyer modéré ainsi que pour l'octroi, le cas échéant, des prêts correspondants.

II. - Lorsque l'expropriation a porté sur une maison individuelle, ce droit de priorité s'exerce, à la demande des intéressés et si cela est possible, sur un local de type analogue situé dans la même commune ou dans une commune limitrophe.

Article L423-2

S'il est tenu à une obligation de relogement, l'expropriant en est valablement libéré par l'offre aux intéressés d'un local correspondant à leurs besoins et n'excédant pas les normes relatives aux habitations à loyer modéré.

Lorsque l'expropriation a porté sur une maison individuelle, le relogement est, si cela est possible, offert dans un local de type analogue, n'excédant pas les normes relatives aux habitations à loyer modéré et situé dans la même commune ou dans une commune limitrophe.

Article L423-3

Les contestations relatives au relogement des locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel sont instruites et jugées conformément aux dispositions du livre III.

Le juge fixe le montant de l'indemnité de déménagement et, s'il y a lieu, d'une indemnité de privation de jouissance.

Article L423-4

Les propriétaires occupants de locaux d'habitation expropriés jouissent d'un droit de préférence pour l'octroi de prêts spéciaux au titre de l'aide à la construction, lorsque leurs ressources ne dépassent pas les plafonds fixés pour cette aide.

Article L423-5

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent sans préjudice des articles L. 314-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à la protection des occupants.

Chapitre IV : Dispositions particulières aux terrains agricoles

Article L424-1

Lorsque les immeubles expropriés sont des terrains agricoles au moment de leur expropriation et que les expropriants décident de procéder à leur location, ils les offrent, en priorité, aux anciens exploitants ou à leurs ayants droit à titre universel s'ils ont participé effectivement à l'exploitation des biens en cause durant les deux années qui ont précédé l'expropriation, à condition que les intéressés justifient préalablement être en situation régulière, compte tenu de la location envisagée, au regard des articles L. 331-1 à L. 331-11 du code rural et de la pêche maritime.

Article L424-2

Lorsque les immeubles expropriés sont des terrains agricoles au moment de leur expropriation et que ces terrains sont cédés, les anciens propriétaires ou leurs ayants droit à titre universel disposent d'une priorité pour leur acquisition.

A peine de déchéance, le contrat de rachat est signé et le prix payé dans le mois de sa fixation, soit à l'amiable, soit par décision de justice.

Article L424-3

Les dispositions des articles L. 424-1 et L. 424-2 ne sont pas applicables aux terrains qui ont été acquis à la demande du propriétaire en vertu des articles L. 242-1 à L. 242-7 et qui restent disponibles après exécution des travaux.

Titre III : DISPOSITIONS RELATIVES À LA RÉORGANISATION DES TERRITOIRES À LA SUITE D'UNE EXPROPRIATION

Chapitre unique.

Article L431-1

Lorsque l'expropriation entraîne la dispersion de la population d'une commune, un décret en Conseil d'Etat fixe les mesures relatives à la réorganisation des territoires atteints par les travaux en vue de permettre, notamment, le rétablissement du domaine public des collectivités territoriales, la réinstallation des services publics et la dévolution des biens du domaine privé des communes qui pourraient être supprimées. Il arrête un programme de réinstallation.

Article L431-2

Dans le cas prévu à l'article L. 431-1, les propriétaires occupant eux-mêmes les bâtiments expropriés peuvent opter soit en faveur du versement d'indemnités d'expropriation calculées en application du livre III, soit en faveur du versement d'indemnités destinées à

permettre la reconstitution de leurs bâtiments dans le cadre du programme de réinstallation.

Article L431-3

Les indemnités de reconstitution prévues à l'article L. 431-2 sont versées aux intéressés au fur et à mesure de la reconstitution effective de leurs biens dans le cadre du programme de réinstallation.

Article L431-4

Les créanciers ne peuvent s'opposer à l'emploi des indemnités aux fins prévues à l'article L. 431-2.

Article L431-5

Les droits de créanciers privilégiés et hypothécaires conservent leur rang antérieur sur les immeubles reconstruits si la publicité est renouvelée dans des conditions et délais fixés par voie réglementaire.

Titre IV : DISPOSITIONS DIVERSES

Chapitre unique.

Article L441-1

Les contrats de vente, quittances et autres actes dressés en application des titres Ier et II du présent livre peuvent être passés dans la forme des actes administratifs

Livre V : PROCÉDURES SPÉCIALES

Titre Ier : EXPROPRIATION DES IMMEUBLES INSALUBRES OU MENAÇANT RUINE

Chapitre unique.

Article L511-1

Peut être poursuivie, dans les conditions prévues aux articles L. 511-2 à L. 511-9, au profit de l'Etat, d'une société de construction dans laquelle l'Etat détient la majorité du capital, d'une collectivité territoriale, d'un organisme y ayant vocation ou d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement mentionné à l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme, 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° A 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.

Article L511-2

Par dérogation aux règles générales du présent code, l'autorité compétente de l'Etat déclare d'utilité publique l'expropriation des immeubles, parties d'immeubles, installations et terrains, après avoir constaté, sauf dans les cas prévus au 2° de l'article L. 511-1, qu'ils ont été déclarés insalubres à titre irrémédiable en application de l'article L. 1331-25 ou de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique, ou qu'ils ont fait l'objet d'un arrêté de péril assorti d'une ordonnance de démolition ou d'une interdiction définitive d'habiter pris en application de l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation.

Elle désigne la collectivité publique ou l'organisme au profit de qui l'expropriation est poursuivie. L'expropriant ainsi désigné est tenu à une obligation de relogement, y compris des propriétaires.

Par la même décision, elle déclare cessibles les immeubles bâtis, parties d'immeubles bâtis, installations et terrains concernés par l'expropriation, et fixe le montant de l'indemnité provisionnelle allouée aux propriétaires ainsi qu'aux titulaires de baux commerciaux. Cette indemnité ne peut être inférieure à l'évaluation de l'autorité administrative compétente pour l'effectuer.

Elle détermine également la date à laquelle il pourra être pris possession des immeubles bâtis, parties d'immeubles bâtis, installations et terrains expropriés après paiement ou, en cas d'obstacle au paiement, après consignation de l'indemnité provisionnelle. Cette date doit être postérieure d'au moins un mois à la publication de l'acte déclarant l'utilité publique. Toutefois, ce délai est porté à deux mois dans les cas prévus au 3° de l'article L. 511-1.

Enfin, elle fixe le montant de l'indemnité provisionnelle de déménagement pour le cas où celui-ci ne serait pas assuré par les soins de l'administration et, le cas échéant, le montant de l'indemnité de privation de jouissance.

Article L511-3

Les terrains expropriés en application de l'article L. 511-2 peuvent être affectés, à titre précaire, à la construction de logements provisoires et de leurs annexes sans que la durée d'utilisation de ceux-ci puisse excéder huit ans à compter de l'ordonnance d'expropriation.

Article L511-4

Dans le mois qui suit la prise de possession, l'autorité compétente de l'Etat est tenue de poursuivre la procédure d'expropriation dans les conditions prévues au présent code.

L'ordonnance d'expropriation ou la cession amiable consentie après l'intervention de la décision prévue à l'article L. 511-2 produit les effets définis à l'article L. 222-2.

Article L511-5

Pour les immeubles mentionnés à l'article L. 511-1, l'indemnité d'expropriation est fixée et calculée conformément aux dispositions des articles L. 242-1 à L. 242-7 et du livre III sous réserve des dispositions de l'article L. 511-6.

Article L511-6

Pour le calcul de l'indemnité due aux propriétaires, la valeur des biens est appréciée, compte tenu du caractère impropre à l'habitation des locaux et installations expropriés, à la valeur du terrain nu, déduction faite des frais entraînés par leur démolition, sauf lorsque les propriétaires occupaient eux-mêmes les immeubles déclarés insalubres ou frappés d'un arrêté de péril au moins deux ans avant la notification de la décision prévue à l'article L. 511-2 ou lorsque les immeubles ne sont ni insalubres, ni impropres à l'habitation, ni frappés d'un arrêté de péril.

Article L511-7

L'indemnité est réduite du montant des frais de relogement des occupants assuré, lorsque le propriétaire n'y a pas procédé, en application de l'article L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation.

Article L511-8

Aucune indemnisation à titre principal ou accessoire ne peut être accordée en dédommagement de la suppression d'un commerce portant sur l'utilisation comme habitation de terrains ou de locaux impropres à cet usage.

Article L511-9

Le refus par les occupants des locaux ou installations qui font l'objet de la décision prévue à l'article L. 511-2, du relogement qui leur est offert par l'expropriant, dans les conditions prévues à l'article L. 314-2 du code de l'urbanisme, autorise leur expulsion sans indemnité.

Titre II : PROCÉDURE D'EXTRÊME URGENCE

Chapitre Ier : Travaux intéressant la défense nationale

Article L521-1

Lorsque l'extrême urgence rend nécessaire l'exécution immédiate de travaux intéressant la défense nationale dont l'utilité publique a été ou est régulièrement déclarée, l'autorisation de prendre possession de propriétés privées peut, sous réserve des dispositions applicables aux propriétés non soumises à l'occupation temporaire de l'article 2 de la loi du 29 décembre 1892 relative aux dommages causés à la propriété privée par l'exécution des travaux publics, être donnée au maître de l'ouvrage par un décret pris sur l'avis conforme du Conseil d'Etat.

Article L521-2

Une fois pris par l'autorité compétente de l'Etat les actes nécessaires à la prise de possession de ces propriétés privées, les agents du maître de l'ouvrage peuvent y pénétrer en se conformant à la procédure des articles 1er, 4, 5 et 7 de la loi du 29

décembre 1892.

Article L521-3

Si la demande en est présentée par les propriétaires ou par les autres personnes intéressées, l'autorité expropriante paie ou, en cas d'obstacle au paiement, consigne, dans la quinzaine, une indemnité provisionnelle égale à l'évaluation de l'autorité administrative compétente pour l'effectuer. A défaut de paiement ou de consignation de cette provision, l'autorisation d'occuper les terrains cesse d'être valable.

Article L521-4

L'autorité expropriante est tenue, dans le mois qui suit la prise de possession, de poursuivre la procédure d'expropriation.

Article L521-5

Le juge attribue, le cas échéant, une indemnité spéciale aux personnes intéressées qui justifient d'un préjudice causé par la rapidité de la procédure.

Article L521-6

Si l'expropriation de certaines des propriétés dont le maître d'ouvrage a pris possession est abandonnée, notification en est faite aux personnes intéressées dans le délai d'un mois prévu à l'article L. 521-4 et dans les formes prévues à l'article 4 de la loi du 29 décembre 1892.

Article L521-7

A défaut d'accord amiable, l'indemnité due pour les dommages causés par les études ou par l'occupation temporaire des propriétés est réglée dans les conditions prévues aux articles 10 à 15, 17 et 18 de la loi du 29 décembre 1892.

Article L521-8

Les conditions dans lesquelles le Conseil d'Etat est saisi et l'autorité compétente de l'Etat prend les actes nécessaires à la prise de possession sont déterminées par décret en Conseil d'Etat.

Chapitre II : Autres travaux

Article L522-1

Lorsque l'exécution des travaux de construction d'autoroutes, de routes express, de routes nationales ou de sections nouvelles de routes nationales, de voies de chemins de fer, de voies de tramways ou de transport en commun en site propre et d'oléoducs régulièrement déclarés d'utilité publique risque d'être retardée par des difficultés tenant à la prise de possession d'un ou de plusieurs terrains non bâtis, situés dans les emprises de l'ouvrage, un décret pris sur l'avis conforme du Conseil d'Etat peut, à titre exceptionnel, en autoriser la prise de possession.

Article L522-2

La prise de possession prévue à l'article L. 522-1 a lieu dans les conditions prévues au chapitre Ier du présent titre.

Article L522-3

La prise de possession ne peut avoir lieu qu'après le paiement provisionnel d'une somme égale à l'évaluation de l'autorité administrative compétente pour l'effectuer ou à l'offre de l'autorité expropriante si celle-ci est supérieure. En cas d'obstacle au paiement, cette condition est remplacée par l'obligation de consigner la somme correspondante.

Article L522-4

A défaut de poursuite de la procédure d'expropriation dans le mois qui suit la prise de possession, le juge, saisi par le propriétaire, prononce le transfert de propriété si celui-ci n'a pas encore été ordonné et, en tout état de cause, fixe le prix du terrain et, éventuellement, l'indemnité spéciale prévue à l'article L. 521-5.

Titre III : DISPOSITIONS COMMUNES

Chapitre unique.

Article L531-1

Les contrats de vente, quittances et autres actes dressés en application des titres Ier et II du présent livre peuvent être passés dans la forme des actes administratifs.

Livre VI : DISPOSITIONS RELATIVES À L'OUTRE-MER

Titre Ier : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES À MAYOTTE

Chapitre unique.

Article L611-1

Pour l'application de la partie législative du code à Mayotte :

1° La référence au département et la référence à la région sont remplacées par la référence à Mayotte ;

2° La référence au fichier immobilier est remplacée par la référence au livre foncier ;

3° La référence aux premier et deuxième alinéas du 1 de l'article 30 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière est remplacée par la référence aux dispositions du titre quatrième du livre V du code civil ;

4° Les articles L. 222-2, L. 222-3 et L. 411-4 s'appliquent sans préjudice des dispositions de l'article 2530 du code civil.

Titre II : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES À SAINT-BARTHÉLEMY

Chapitre unique.

Article L621-1

Pour l'application de la partie législative du code à Saint-Barthélemy :

1° La référence à la commune, la référence au département et la référence à la région sont remplacées par la référence à la collectivité de Saint-Barthélemy ;

2° La référence au conseil général et la référence au conseil régional sont remplacées par la référence au conseil territorial de Saint-Barthélemy ;

3° Les références au plan d'occupation des sols, au plan local d'urbanisme ou aux documents d'urbanisme en tenant lieu, au schéma de cohérence territoriale, au schéma directeur de la région Ile-de-France, à une zone d'aménagement concerté et à une carte communale sont remplacées par les références aux documents d'urbanisme ayant le même objet applicables localement ;

4° Les dispositions du code en matière d'habitat, la référence au code général des impôts, la référence au livre des procédures fiscales, la référence au code de l'urbanisme, la référence au code de la construction et de l'habitation et la référence au code de l'environnement sont remplacées par la référence aux dispositions ayant le même objet applicables localement ;

5° Pour l'application de l'article L. 322-10 à Saint-Barthélemy, les mots : « conformément aux dispositions de l'article L. 123 du livre des procédures fiscales », « conformément à l'article L. 135 B du même livre » et « conformément aux dispositions de l'article L. 144 du même livre » sont supprimés.

Titre III : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES À SAINT-MARTIN

Chapitre unique.

Article L631-1

Pour l'application de la partie législative du code à Saint-Martin :

1° La référence à la commune, la référence au département et la référence à la région sont remplacées par la référence à la collectivité de Saint-Martin ;

2° La référence au conseil général et la référence au conseil régional sont remplacées par la référence au conseil territorial de Saint-Martin ;

3° Les références au plan d'occupation des sols, au plan local d'urbanisme ou des documents d'urbanisme en tenant lieu, au schéma de cohérence territoriale, au schéma directeur de la région Ile-de-France, à une zone d'aménagement concerté et à une carte communale sont remplacées par les références aux documents d'urbanisme ayant le même objet applicables localement ;

4° Les dispositions du code en matière d'habitat, la référence au code général des impôts, la référence au livre des procédures fiscales, la référence au code de l'urbanisme et la référence au code de la construction et de l'habitation sont remplacées par la référence aux dispositions ayant le même objet applicables localement ;

5° Pour l'application de l'article L. 322-10 à Saint-Martin, les mots : « conformément aux dispositions de l'article L. 123 du livre des procédures fiscales », « conformément à l'article L. 135 B du même livre » et « conformément aux dispositions de l'article L. 144 du même livre » sont supprimés.

Titre IV : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES À SAINT-PIERRE-ET-MIQUELON

Chapitre unique.

Article L641-1

Les articles L. 122-2, L. 122-3 et L. 431-1 à L. 431-5 ne sont pas applicables à Saint-Pierre-et-Miquelon.

Article L641-2

Pour l'application du livre II de la partie législative du code à Saint-Pierre-et-Miquelon, au deuxième alinéa de l'article L. 241-1, les mots : « conservation des forêts » sont remplacés par les mots : « conservation des bois ».

Article L641-3

Pour l'application du livre III de la partie législative du code à Saint-Pierre-et-Miquelon :

1° Au 1° de l'article L. 322-3, les mots : « situés dans une partie actuellement urbanisée d'une commune » sont remplacés par les mots : « situés soit dans une partie actuellement urbanisée d'une commune, soit dans une partie de commune désignée comme constructible par le conseil territorial de Saint-Pierre-et-Miquelon » ;

2° L'article L. 322-8 est ainsi modifié :

a) Le deuxième alinéa est supprimé ;

b) Au troisième alinéa, le mot : « il » est remplacé par les mots : « le juge ».

Article L641-4

Pour l'application du livre IV de la partie législative du code à Saint-Pierre-et-Miquelon :

1° Le 6° de l'article L. 411-1 est ainsi rédigé :

« 6° Les immeubles expropriés pour la constitution de réserves foncières lorsque la cession ou la concession temporaire de ces immeubles est faite en vue de la réalisation d'opérations pour lesquelles la réserve a été constituée : mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat, maintien, extension ou accueil des activités économiques, développement des loisirs et du tourisme, réalisation d'équipements collectifs, lutte contre l'insalubrité, sauvegarde et mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti et des espaces naturels. Il en est de même des terrains contigus ou voisins lorsque leur utilisation est indispensable à la réalisation des opérations en vue desquelles la déclaration d'utilité publique a été prononcée ; »

2° L'article L. 423-1 est ainsi rédigé :

Article L423-1

Les propriétaires occupant des locaux d'habitation expropriés et dont les ressources n'excèdent pas les plafonds fixés pour l'attribution de logements réalisés avec l'aide de l'Etat dans le cadre d'opérations à caractère social bénéficient d'un droit de priorité pour l'obtention d'un logement locatif financé au titre desdites opérations.

« Lorsqu'une opération a porté sur une maison individuelle, ce droit de priorité s'exerce, à la demande des intéressés et si cela est possible, sur un local analogue situé dans une même commune. » ;

3° Au second alinéa de l'article L. 423-2, les mots : « ou dans une commune limitrophe » sont supprimés.

Article L641-5

Pour l'application du livre V de la partie législative du code à Saint-Pierre-et-Miquelon, les références aux autoroutes, routes express, voies de chemin de fer et aux oléoducs sont supprimées.

Article L641-6

Pour l'application de la partie législative du code à Saint-Pierre-et-Miquelon :

1° La référence au département et la référence à la région sont remplacées par la référence à Saint-Pierre-et-Miquelon ;

2° La référence au conseil général et la référence au conseil régional sont remplacées par la référence au conseil territorial de Saint-Pierre-et-Miquelon ;

3° La référence au tribunal de grande instance est remplacée par la référence au tribunal de première instance et les références à la cour d'appel et au premier président de la cour d'appel sont remplacées par la référence au tribunal supérieur d'appel et par la référence au président du tribunal supérieur d'appel ;

4° Les références au plan d'occupation des sols, au plan local d'urbanisme ou des documents d'urbanisme en tenant lieu, au schéma de cohérence territoriale, au schéma directeur de la région Ile-de-France, à une zone d'aménagement concerté et à une carte communale sont remplacées par les références aux documents d'urbanisme ayant le même objet applicables localement ;

5° Les dispositions du code en matière d'habitat, la référence au code général des impôts, la référence au livre des procédures fiscales, la référence au code de l'urbanisme et la référence au code de la construction et de l'habitation sont remplacées par la référence aux dispositions ayant le même objet applicables localement ;

6° Pour l'application de l'article L. 322-10 à Saint-Pierre-et-Miquelon, les mots : « conformément aux dispositions de l'article L. 123 du livre des procédures fiscales », « conformément à l'article L. 135 B du même livre » et « conformément aux dispositions de l'article L. 144 du même livre » sont supprimés.

