

Par le Premier ministre :

*La garde des sceaux,
ministre de la justice,*
CHRISTIANE TAUBIRA

Le ministre de la défense,
JEAN-YVES LE DRIAN

La ministre des outre-mer,
GEORGE PAU-LANGEVIN

CODE DE L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITÉ PUBLIQUE

PARTIE RÉGLEMENTAIRE

LIVRE I^{er}

UTILITÉ PUBLIQUE

TITRE I^{er}

ENQUÊTE PUBLIQUE

CHAPITRE I^{er}

Désignation et indemnisation du commissaire enquêteur

Section 1

Désignation du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête

Sous-section 1

Enquêtes publiques préalables à une déclaration d'utilité publique

Art. R. 111-1. – Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête sont désignés dans les conditions prévues à l'article R. 123-5 du code de l'environnement.

Sous-section 2

Enquêtes publiques relevant de l'article L. 110-2

Art. R. 111-2. – Sous réserve des cas où une autre autorité administrative est compétente pour y procéder, le préfet du département où doit se dérouler l'opération en vue de laquelle l'enquête publique est demandée désigne, par arrêté, un commissaire enquêteur.

Lorsque cette opération doit se dérouler sur le territoire de plusieurs départements, cette désignation s'effectue par arrêté conjoint des préfets concernés.

Art. R. 111-3. – Le préfet peut désigner une commission d'enquête dont il nomme le président, le cas échéant selon les modalités prévues au second alinéa de l'article R. 111-2. Les membres de la commission d'enquête sont nommés en nombre impair.

Art. R. 111-4. – Le commissaire enquêteur ou les membres de la commission d'enquête sont choisis parmi les personnes figurant sur les listes d'aptitude prévues à l'article L. 123-4 du code de l'environnement.

Ne peuvent être désignées pour exercer les fonctions de commissaire enquêteur ou de membre de la commission d'enquête ni les personnes appartenant à l'administration de la collectivité ou de l'organisme bénéficiaire de l'opération projetée ou participant à son contrôle, ni les personnes intéressées à l'opération, soit à titre personnel, soit en raison des fonctions qu'elles exercent, ou ont exercées depuis moins de cinq ans.

Section 2

Indemnisation du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête

Sous-section 1

Enquêtes publiques préalables à une déclaration d'utilité publique

Art. R. 111-5. – L'indemnisation du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête est assurée dans les conditions prévues aux articles R. 123-25 à R. 123-27 du code de l'environnement.

Sous-section 2

Enquêtes publiques relevant de l'article L. 110-2

Art. R. 111-6. – Le commissaire enquêteur et les membres de la commission d'enquête ont droit à une indemnité, à la charge du maître d'ouvrage, qui comprend des vacations et le remboursement des frais qu'ils engagent pour l'accomplissement de leur mission.

Art. R. 111-7. – I. – Sous réserve des cas où une autre autorité administrative les a désignés, le préfet ayant désigné le commissaire enquêteur ou les membres de la commission d'enquête détermine le nombre de vacations qui leur sont allouées sur la base du nombre d'heures que le commissaire enquêteur ou les membres de la commission déclarent avoir consacrées à l'enquête, en tenant compte des difficultés de l'enquête ainsi que de la nature et de la qualité du travail fourni.

Il arrête, sur justificatifs, le montant des frais qui sont remboursés au commissaire enquêteur ou aux membres de la commission d'enquête.

Il fixe le montant de l'indemnité, par un arrêté qu'il notifie au commissaire enquêteur ou aux membres de la commission d'enquête et au maître d'ouvrage.

II. – Lorsque l'opération en vue de laquelle l'enquête publique est demandée doit se dérouler sur le territoire de plusieurs départements, la détermination de l'indemnisation s'effectue par arrêté conjoint des préfets concernés selon les modalités définies au I.

Art. R. 111-8. – Le maître d'ouvrage verse sans délai au commissaire enquêteur ou aux membres de la commission d'enquête le montant de l'indemnité arrêté conformément à l'article R. 111-7.

Art. R. 111-9. – Un arrêté conjoint des ministres chargés, respectivement, de l'environnement, de l'équipement et du budget et du ministre de l'intérieur fixe les modalités de calcul de l'indemnité.

CHAPITRE II

Déroulement de l'enquête

Section 1

Autorité compétente pour ouvrir
et organiser l'enquête

Art. R. 112-1. – Sauf disposition particulière, l'enquête publique est ouverte et organisée par le préfet du département où doit se dérouler l'opération en vue de laquelle l'enquête est demandée.

Art. R. 112-2. – Lorsque l'opération doit également se dérouler sur le territoire d'un ou de plusieurs autres départements ou d'une autre région, l'enquête publique est ouverte par arrêté conjoint des préfets compétents.

Art. R. 112-3. – L'arrêté conjoint prévu à l'article R. 112-2 peut désigner le préfet chargé de coordonner l'organisation de l'enquête publique et d'en centraliser les résultats. Le préfet du département où est ouverte l'enquête dans les conditions prévues à l'article R. 112-11 est désigné pour coordonner son organisation et en centraliser les résultats.

Section 2

Dossier d'enquête

Art. R. 112-4. – Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages, l'expropriant adresse au préfet du département où l'opération doit être réalisée, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :

- 1° Une notice explicative ;
- 2° Le plan de situation ;
- 3° Le plan général des travaux ;
- 4° Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;
- 5° L'appréciation sommaire des dépenses.

Art. R. 112-5. – Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de l'acquisition d'immeubles, ou lorsqu'elle est demandée en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante et qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait pu être établi, l'expropriant adresse au préfet du département où sont situés les immeubles, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :

- 1° Une notice explicative ;
- 2° Le plan de situation ;
- 3° Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier ;
- 4° L'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser.

Art. R. 112-6. – La notice explicative prévue aux articles R. 112-4 et R. 112-5 indique l'objet de l'opération et les raisons pour lesquelles, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu, notamment du point de vue de son insertion dans l'environnement.

Art. R. 112-7. – Tous documents, plans et maquettes établis par l'expropriant peuvent, en outre, venir préciser l'opération en vue de laquelle l'enquête publique est demandée.

Section 3

Ouverture de l'enquête

Art. R. 112-8. – L'enquête publique est ouverte, selon les règles définies aux articles R. 112-9 à R. 112-11, soit à la préfecture du département, soit à la mairie de l'une des communes où doit être réalisée l'opération en vue de laquelle l'enquête est demandée.

Art. R. 112-9. – Lorsque l'opération en vue de laquelle l'enquête publique est demandée doit être réalisée sur le territoire et pour le compte d'une seule commune, l'enquête est ouverte à la mairie de cette commune.

Art. R. 112-10. – Lorsque l'opération doit être réalisée sur le territoire d'une seule commune mais que l'enquête publique n'est pas ouverte à la mairie de cette commune, un double du dossier d'enquête est transmis au maire de cette commune par les soins du préfet afin qu'il soit tenu à la disposition du public.

Art. R. 112-11. – Lorsque l'opération doit être réalisée sur le territoire de plusieurs départements mais qu'elle concerne principalement l'un d'eux, l'enquête publique est ouverte à la préfecture du département sur le territoire duquel la plus grande partie de cette opération doit être réalisée.

Art. R. 112-12. – Le préfet, après avoir consulté le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête, prévoit les conditions d'ouverture et de déroulement de l'enquête publique, par un arrêté, pris conformément aux modalités définies, selon les cas, à l'article R. 112-1 ou à l'article R. 112-2.

A cette fin, il définit l'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée, qui ne peut être inférieure à quinze jours. Il détermine également les heures et le lieu où le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations sur un registre ouvert à cet effet. Ce registre, à feuillets non mobiles, est coté et paraphé par le commissaire enquêteur, le président de la commission d'enquête ou l'un des membres de celle-ci. Enfin, il désigne le lieu où siègera le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête.

S'il en existe un, il peut indiquer l'adresse du site internet sur lequel les informations relatives à l'enquête pourront être consultées. Si cela lui paraît approprié, il peut prévoir les moyens offerts aux personnes intéressées afin qu'elles puissent communiquer leurs observations par voie électronique.

Art. R. 112-13. – L'arrêté prévu à l'article R. 112-12 peut, en outre, ordonner le dépôt, pendant le délai et à partir de la date qu'il fixe, dans chacune des mairies des communes qu'il désigne à cet effet, d'un registre subsidiaire, à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le maire, et d'un dossier sommaire donnant les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants.

Lorsque certaines de ces communes sont situées dans un autre département que celui où l'opération doit avoir lieu ou lorsque l'opération doit se dérouler sur le territoire de plusieurs départements, le préfet du département concerné fait assurer le dépôt des registres subsidiaires et des dossiers d'enquête, sauf si l'arrêté prévu à l'article R. 112-2 confie le soin d'y procéder au préfet désigné pour coordonner l'organisation de l'enquête conformément à l'article R. 112-3.

Art. R. 112-14. – Le préfet qui a pris l'arrêté prévu à l'article R. 112-12 fait procéder à la publication, en caractères apparents, d'un avis au public l'informant de l'ouverture de l'enquête dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans tout le département ou tous les départements concernés. Cet avis est publié huit jours au moins avant le début de l'enquête. Il est ensuite rappelé dans les huit premiers jours suivant le début de celle-ci.

Lorsque l'opération projetée est d'importance nationale, cet avis est, en outre, publié dans deux journaux à diffusion nationale huit jours avant le début de l'enquête.

Art. R. 112-15. – Huit jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, l'avis prévu à l'article R. 112-14 est, en outre, rendu public par voie d'affiches et, éventuellement, par tous autres procédés, dans au moins toutes les communes sur le territoire desquelles l'opération projetée doit avoir lieu. Cette mesure de publicité peut être étendue à d'autres communes.

Son accomplissement incombe au maire qui doit le certifier.

Art. R. 112-16. – Toutes les communes où doit être accomplie la mesure de publicité prévue à l'article R. 112-15 sont désignées par l'arrêté prévu à l'article R. 112-12.

Lorsque certaines de ces communes sont situées dans un autre département que celui où l'opération doit avoir lieu ou lorsque l'opération doit se dérouler sur le territoire de plusieurs départements, le préfet du département concerné, qui en est avisé, fait assurer la publication de l'avis dans ces communes selon les modalités prévues à l'article R. 112-15, sauf si l'arrêté prévu à l'article R. 112-2 confie le soin d'y procéder au préfet désigné pour coordonner l'organisation de l'enquête conformément à l'article R. 112-3.

Section 4

Observations formulées au cours de l'enquête

Art. R. 112-17. – Pendant le délai fixé par l'arrêté prévu à l'article R. 112-12, des observations sur l'utilité publique de l'opération peuvent être consignées, par toute personne intéressée, directement sur les registres d'enquête, ou être adressées par correspondance, au lieu fixé par cet arrêté, au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête. Il en est de même des observations qui seraient présentées par les chambres

d'agriculture, les chambres de commerce et d'industrie et les chambres de métiers et de l'artisanat. Les observations peuvent, si l'arrêté prévu à l'article R. 112-12 le prévoit, être adressées par voie électronique.

Toutes les observations écrites sont annexées au registre prévu à l'article R. 112-12 et, le cas échéant, à celui mentionné à l'article R. 112-13.

Indépendamment des dispositions qui précèdent, les observations sur l'utilité publique de l'opération sont également reçues par le commissaire enquêteur, par le président de la commission d'enquête ou par l'un des membres de la commission qu'il a délégué à cet effet aux lieux, jour et heure annoncés par l'arrêté prévu à l'article R. 112-12, s'il en a disposé ainsi.

Section 5

Clôture de l'enquête

Sous-section 1

Dispositions générales

Art. R. 112-18. – A l'expiration du délai fixé par l'arrêté prévu à l'article R. 112-12, le ou les registres d'enquête sont, selon les lieux où ils ont été déposés, clos et signés soit par le maire, soit par le préfet qui a pris l'arrêté mentionné ci-dessus, soit par le préfet chargé de centraliser les résultats de l'enquête désigné conformément à l'article R. 112-3.

Le préfet ou le maire en assure la transmission, dans les vingt-quatre heures, avec le dossier d'enquête, au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête.

Art. R. 112-19. – Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête examine les observations recueillies et entend toute personne qu'il lui paraît utile de consulter ainsi que l'expropriant, s'il en fait la demande. Pour ces auditions, le président peut déléguer l'un des membres de la commission.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rédige un rapport énonçant ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables ou non à l'opération projetée.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête transmet le dossier et les registres assortis du rapport énonçant ses conclusions soit au préfet qui a pris l'arrêté prévu à l'article R. 112-12, soit au préfet chargé de centraliser les résultats de l'enquête désigné conformément à l'article R. 112-3.

Art. R. 112-20. – Les opérations prévues aux articles R. 112-18 et R. 112-19 sont terminées dans un délai d'un mois à compter de l'expiration du délai d'enquête fixé par l'arrêté prévu à l'article R. 112-12. Il est en dressé procès-verbal soit par le préfet qui a pris l'arrêté prévu à l'article R. 112-12, soit par le préfet chargé de centraliser les résultats de l'enquête désigné conformément à l'article R. 112-3. Lorsqu'il n'est pas compétent pour en déclarer l'utilité publique, le préfet émet un avis sur l'opération projetée lorsqu'il transmet l'entier dossier à l'autorité compétente pour en déclarer l'utilité publique.

Art. R. 112-21. – Une copie du rapport dans lequel le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête énonce ses conclusions motivées est déposée à la mairie de la commune où s'est déroulée l'enquête ainsi que dans toutes les communes désignées en application de l'article R. 112-16, par les soins soit du préfet qui a pris l'arrêté prévu à l'article R. 112-12, soit du préfet chargé de centraliser les résultats de l'enquête désigné conformément à l'article R. 112-3.

Une copie en est, en outre, déposée dans toutes les préfetures des départements où sont situées ces communes selon les mêmes modalités.

Sous-section 2

Dispositions particulières

Art. R. 112-22. – Lorsque l'opération projetée doit être réalisée sur le territoire et pour le compte d'une seule commune, le registre d'enquête est clos et signé par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission, dans un délai d'un mois à compter de la date de la clôture de l'enquête, transmet au maire le dossier et le registre accompagnés de ses conclusions motivées.

Art. R. 112-23. – Dans le cas prévu à l'article R. 112-22, si les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête sont défavorables à la déclaration d'utilité publique de l'opération envisagée, le conseil municipal est appelé à émettre son avis par une délibération motivée dont le procès-verbal est joint au dossier transmis au préfet.

Faute de délibération dans un délai de trois mois à compter de la transmission du dossier au maire, le conseil municipal est regardé comme ayant renoncé à l'opération.

Section 6

Communication des conclusions du commissaire enquêteur

Art. R. 112-24. – Les demandes de communication des conclusions motivées du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, formées en application de l'article L. 112-1, sont adressées au préfet du département où s'est déroulée l'enquête. Celui-ci peut soit inviter le demandeur à prendre connaissance de ces conclusions à l'une

des mairies dans lesquelles une copie de ce document a été déposée, soit lui en adresser une copie, soit assurer la publication de ces conclusions en vue de leur diffusion aux demandeurs.

Section 7

Enquêtes publiques relevant de l'article L. 110-2

Art. R. 112-25. – Sous réserve des dispositions qui leur sont particulières et de celles de la présente section, les dispositions du présent chapitre sont applicables aux enquêtes relevant de l'article L. 110-2.

Art. R. 112-26. – L'autorité administrative compétente pour ouvrir l'enquête publique en assure également l'organisation jusqu'à sa clôture.

Art. R. 112-27. – L'avis assurant la publicité de l'enquête est publié selon les modalités et la durée prévues à l'article R. 112-15, dans la ou les communes sur le territoire desquelles l'opération faisant l'objet de l'enquête doit avoir lieu.

TITRE II

DÉCLARATION DE L'UTILITÉ PUBLIQUE

CHAPITRE I^{er}

Dispositions générales

Art. R. 121-1. – I. – Dans les cas autres que ceux énumérés à l'article R. 121-2, l'utilité publique est déclarée :

- soit par arrêté du préfet du lieu où se trouvent les immeubles faisant l'objet de l'opération lorsqu'ils sont situés sur le territoire d'un seul département ;
- soit par arrêté conjoint des préfets concernés, lorsque l'opération porte sur des immeubles situés sur le territoire de plusieurs départements.

II. – Elle est déclarée par arrêté du ministre responsable du projet, pour les opérations poursuivies en vue de l'installation des administrations centrales, des services centraux de l'Etat et des services à compétence nationale.

III. – Les travaux de création de routes express sont déclarés d'utilité publique soit par arrêté du ministre chargé de la voirie routière nationale lorsque la voie appartient au domaine public de l'Etat, soit par arrêté du préfet du département concerné dans les autres cas. Lorsque les travaux projetés s'étendent sur le territoire de plusieurs départements, l'utilité publique est déclarée par arrêté conjoint des préfets concernés.

Art. R. 121-2. – Sont déclarés d'utilité publique par décret en Conseil d'Etat :

1° Les travaux de création d'autoroutes, à l'exclusion, sur les autoroutes existantes, des travaux de réalisation d'ouvrages annexes, d'élargissement et de raccordement à d'autres voies publiques ;

2° Les travaux de création d'aérodromes de catégorie A ;

3° Les travaux de création de canaux de navigation d'une longueur supérieure à 5 kilomètres, accessibles aux bateaux de plus de 1 500 tonnes de port en lourd ;

4° Les travaux de création ou de prolongement de lignes du réseau ferré national d'une longueur supérieure à 20 kilomètres, à l'exclusion des travaux d'aménagement et de réalisation d'ouvrages annexes sur le réseau existant ;

5° Les travaux de création de centrales électriques d'une puissance égale ou supérieure à 100 mégawatts, d'usines utilisant l'énergie des mers ainsi que d'aménagements hydroélectriques d'une puissance maximale brute égale ou supérieure à 100 mégawatts et d'installations liées à la production et au développement de l'énergie nucléaire ;

6° Les travaux de transfert d'eau de bassin fluvial à bassin fluvial (hors voies navigables) dont le débit est supérieur ou égal à 1 mètre cube par seconde.

CHAPITRE II

Dispositions particulières à l'utilité publique de certaines opérations

Section 1

Opération intéressant des monuments historiques

Art. R. 122-1. – L'avis du ministre chargé de la culture est recueilli, par l'autorité compétente désignée à l'article R. 121-1 ou par le ministre sur le rapport duquel est pris le décret en Conseil d'Etat mentionné à l'article R. 121-2, préalablement à la déclaration d'utilité publique de toutes les opérations nécessitant l'expropriation de monuments historiques classés ou proposés pour le classement au titre des monuments historiques. Faute de réponse dans un délai de deux mois suivant la demande, cet avis est réputé favorable.

Section 2

Opération intéressant des monuments et sites naturels

Art. R. 122-2. – L'avis du ministre chargé des sites est recueilli par l'autorité compétente désignée à l'article R. 121-1 ou par le ministre sur le rapport duquel est pris le décret en Conseil d'Etat mentionné à

l'article R. 121-2, préalablement à la déclaration d'utilité publique de toutes les opérations nécessitant l'expropriation de monuments naturels ou sites classés ou proposés pour le classement au titre des monuments et sites naturels. Faute de réponse dans un délai de deux mois suivant la demande, cet avis est réputé favorable.

Section 3

Opération intéressant des vignes soumises au régime des appellations d'origine

Art. R. 122-3. – L'avis du ministre chargé de l'agriculture est recueilli par l'autorité compétente désignée à l'article R. 121-1 ou par le ministre sur le rapport duquel est pris le décret en Conseil d'Etat mentionné à l'article R. 121-2, préalablement à la déclaration d'utilité publique, chaque fois que l'expropriation pourrait atteindre des parcelles plantées de vignes soumises au régime des appellations d'origine.

Section 4

Opération secrète intéressant la défense nationale

Art. R. 122-4. – Les opérations définies à l'article L. 122-4 sont désignées par arrêté du ministre de la défense. Leur utilité publique est déclarée par décret, pris sur l'avis conforme de la commission d'examen des opérations immobilières présentant un caractère secret.

Art. R. 122-5. – Placée auprès du Premier ministre, la commission mentionnée à l'article R. 122-4 examine les opérations immobilières secrètes intéressant la défense nationale poursuivies par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique par les services publics, relevant du ministère de la défense ou placés sous sa tutelle, en vue de leur déclaration d'utilité publique.

Art. R. 122-6. – I. – La commission mentionnée à l'article R. 122-4 comprend :

1° Un président ou son suppléant, choisis parmi les conseillers d'Etat, les conseillers à la Cour de cassation ou les conseillers maîtres à la Cour des comptes ;

2° Le secrétaire général de la défense et de la sécurité nationale ou son représentant ;

3° Un représentant du ministre de la défense ;

4° Le directeur général des finances publiques ou, à défaut, le chef du service France Domaine.

II. – Le président et son suppléant sont nommés par arrêté du Premier ministre pour une durée de deux ans renouvelable.

Art. R. 122-7. – Le rapport sur l'utilité publique d'une opération immobilière présentant un caractère secret est établi par le service intéressé qui est admis à présenter des observations orales complémentaires.

La commission peut également recueillir l'avis de toutes personnes qualifiées en raison de leurs compétences ou de leurs fonctions. Ces personnes sont convoquées par les soins du président.

En cas de partage égal des voix, la voix du président est prépondérante.

Art. R. 122-8. – Lorsqu'il est décidé de procéder à une enquête préalable à une déclaration d'utilité publique portant sur une opération définie à l'article L. 122-4, elle s'effectue dans le respect du secret de la défense nationale. Son déroulement ainsi que les modalités de sa conduite peuvent être adaptés en conséquence.

TITRE III

IDENTIFICATION DES PROPRIÉTAIRES ET DÉTERMINATION DES PARCELLES

CHAPITRE I^{er}

Enquête parcellaire

Section 1

Désignation et indemnisation du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête

Art. R. 131-1. – Le préfet territorialement compétent désigne, par arrêté, parmi les personnes figurant sur les listes d'aptitude prévues à l'article L. 123-4 du code de l'environnement, un commissaire enquêteur ou une commission d'enquête dont il nomme le président et les membres en nombre impair. Cette désignation s'effectue par arrêté conjoint des préfets concernés lorsque les immeubles à exproprier sont situés dans plusieurs départements. Le commissaire enquêteur, ou la commission d'enquête, désigné pour procéder à l'enquête menée en vue de la déclaration d'utilité publique peut être également désigné pour procéder à l'enquête parcellaire.

Toutefois, lorsque l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique en application de l'article R. 131-14, la désignation du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête est assurée dans les conditions prévues à l'article R. 123-5 du code de l'environnement.

Art. R. 131-2. – L'indemnisation du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête est assurée soit dans les conditions prévues à l'article R. 111-5, lorsque l'enquête parcellaire est conduite en vue d'une

expropriation pour cause d'utilité publique, soit dans les conditions prévues aux articles R. 111-6 à R. 111-9, lorsque l'enquête parcellaire n'est pas engagée à une telle fin.

Section 2

Déroulement de l'enquête

Art. R. 131-3. – I. – Lorsque les communes où sont situés les immeubles à exproprier se trouvent dans un seul département, l'expropriant adresse au préfet du département, pour être soumis à l'enquête dans chacune de ces communes, un dossier comprenant :

1° Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments ;

2° La liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques, au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens.

II. – Lorsque ces communes sont situées dans plusieurs départements, le dossier prévu au I est adressé par l'expropriant aux préfets des départements concernés.

Art. R. 131-4. – I. – Le préfet territorialement compétent définit, par arrêté, l'objet de l'enquête et détermine la date à laquelle elle sera ouverte ainsi que sa durée qui ne peut être inférieure à quinze jours. Il fixe les jours et heures où les dossiers pourront être consultés dans les mairies et les observations recueillies sur des registres ouverts à cet effet et établis sur des feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le maire. Il précise le lieu où siégera le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête. Enfin, il prévoit le délai dans lequel le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête devra donner son avis à l'issue de l'enquête, ce délai ne pouvant excéder un mois.

II. – Lorsque les immeubles à exproprier sont situés dans plusieurs départements, les conditions de déroulement de l'enquête définies au I sont fixées par arrêté conjoint des préfets des départements concernés. Cet arrêté peut désigner le préfet chargé de coordonner l'organisation de l'enquête et d'en centraliser les résultats.

Art. R. 131-5. – Un avis portant à la connaissance du public les informations et conditions prévues à l'article R. 131-4 est rendu public par voie d'affiches et, éventuellement, par tous autres procédés, dans chacune des communes désignées par le préfet, dans les conditions prévues à l'article R. 112-16. Cette désignation porte au minimum sur toutes les communes sur le territoire desquelles l'opération doit avoir lieu.

L'accomplissement de cette mesure de publicité incombe au maire et doit être certifié par lui.

Le même avis est, en outre, inséré en caractères apparents dans l'un des journaux diffusés dans le département, dans les conditions prévues à l'article R. 112-14.

Art. R. 131-6. – Notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie est faite par l'expropriant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aux propriétaires figurant sur la liste établie conformément à l'article R. 131-3, lorsque leur domicile est connu d'après les renseignements recueillis par l'expropriant ou à leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndics.

En cas de domicile inconnu, la notification est faite en double copie au maire, qui en fait afficher une, et, le cas échéant, aux locataires et aux preneurs à bail rural.

Art. R. 131-7. – Les propriétaires auxquels notification est faite par l'expropriant du dépôt du dossier à la mairie sont tenus de fournir les indications relatives à leur identité, telles qu'elles sont énumérées soit au premier alinéa de l'article 5, soit au 1 de l'article 6 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière ou, à défaut, de donner tous renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels.

Art. R. 131-8. – Pendant le délai fixé par l'arrêté prévu à l'article R. 131-4, les observations sur les limites des biens à exproprier sont consignées par les intéressés sur le registre d'enquête parcellaire ou adressées par correspondance au maire qui les joint au registre, au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête.

Section 3

Clôture de l'enquête

Art. R. 131-9. – A l'expiration du délai fixé par l'arrêté prévu à l'article R. 131-4, les registres d'enquête sont clos et signés par le maire et transmis dans les vingt-quatre heures, avec le dossier d'enquête, au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête donne son avis sur l'emprise des ouvrages projetés, dans le délai prévu par le même arrêté, et dresse le procès-verbal de l'opération après avoir entendu toutes les personnes susceptibles de l'éclairer. Pour cette audition, le président peut déléguer l'un des membres de la commission.

Art. R. 131-10. – Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête transmet le dossier et les registres, assortis du procès-verbal et de son avis, au préfet compétent en vertu de l'article R. 131-4.

Section 4

Cas particuliers

Art. R. 131-11. – Si le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête propose, en accord avec l'expropriant, une modification du tracé et si ce changement rend nécessaire l'expropriation de nouvelles surfaces de terrains bâties ou non bâties, avertissement en est donné individuellement et collectivement, dans les conditions prévues aux articles R. 131-5 et R. 131-6, aux propriétaires, qui sont tenus de se conformer à nouveau aux dispositions de l'article R. 131-7.

Pendant un délai de huit jours à compter de cet avertissement, le procès-verbal et le dossier restent déposés à la mairie. Les propriétaires intéressés peuvent formuler leurs observations selon les modalités prévues à l'article R. 131-8.

A l'expiration de ce délai, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête fait connaître à nouveau, dans un délai maximum de huit jours, ses conclusions et transmet le dossier au préfet compétent en vertu de l'article R. 131-4.

Art. R. 131-12. – Lorsque, dans une commune, tous les propriétaires sont connus dès le début de la procédure, le préfet compétent en vertu de l'article R. 131-4 peut, pour cette commune, dispenser l'expropriant du dépôt du dossier à la mairie et de la publicité collective prévue à l'article R. 131-5.

Dans ce cas, un extrait du plan parcellaire est joint à la notification prévue à l'article R. 131-6 et les personnes intéressées sont invitées à faire connaître directement leurs observations au commissaire enquêteur ou à la commission d'enquête.

Art. R. 131-13. – Lorsque l'expropriation d'un droit réel immobilier a été requise sans qu'il soit nécessaire d'exproprier l'immeuble grevé, l'expropriant procède à la recherche du titulaire de ce droit à l'aide des renseignements délivrés par le service de la publicité foncière ou par tous autres moyens.

Il dresse le plan de la propriété grevée et, s'il y a lieu, de la propriété à laquelle ce droit profite. Ces pièces sont ensuite déposées à la mairie où sont situés les biens pour permettre l'ouverture de l'enquête dans les conditions prévues au présent titre. Toutefois, dans les communes à cadastre rénové, il n'est pas dressé de plan et un extrait du plan cadastral délivré par le service du cadastre en tient lieu.

Art. R. 131-14. – Lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique.

CHAPITRE II

Cessibilité

Art. R. 132-1. – Au vu du procès-verbal prévu à l'article R. 131-9 et des documents qui y sont annexés, le préfet du département où sont situées les propriétés ou parties de propriétés dont la cession est nécessaire les déclare cessibles, par arrêté.

Lorsque les propriétés ou parties de propriétés sont situées sur le territoire de plusieurs départements, leur cessibilité est déclarée par arrêté conjoint des préfets concernés.

Art. R. 132-2. – Les propriétés déclarées cessibles sont désignées conformément aux prescriptions de l'article 7 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière. L'identité des propriétaires est précisée conformément aux prescriptions du premier alinéa de l'article 5 ou du premier alinéa de l'article 6 de ce décret, sans préjudice des cas exceptionnels mentionnés à l'article 82 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955 pris pour l'application du décret du 4 janvier 1955.

Art. R. 132-3. – Il peut n'être établi qu'un seul document d'arpentage pour l'ensemble des parcelles contiguës comprises dans une même feuille de plan cadastral. Dans ce cas, il n'est plus exigé de document d'arpentage soit à l'occasion de cessions amiables postérieures à l'arrêté de cessibilité ou à tous actes en tenant lieu, soit à l'occasion de l'ordonnance d'expropriation.

Art. R. 132-4. – Lorsque l'acte déclarant l'utilité publique est pris postérieurement à l'enquête parcellaire et qu'il est établi conformément aux prescriptions de l'article R. 132-2, il vaut arrêté de cessibilité.

TITRE IV

DISPOSITIONS COMMUNES

Ce titre ne contient pas de disposition réglementaire.

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

TITRE I^{er}

JURIDICTION DE L'EXPROPRIATION
ET COMMISSAIRE DU GOUVERNEMENT

CHAPITRE I^{er}

Juridiction de l'expropriation

Art. R. 211-1. – La juridiction de l'expropriation mentionnée à l'article L. 211-1 a son siège auprès du tribunal de grande instance du chef-lieu du département, ou, à défaut, du tribunal de grande instance désigné, dans ce département, par arrêté du garde des sceaux, ministre de la justice.

Art. R. 211-2. – Le nombre des juges de l'expropriation dans un même département est fixé par arrêté du garde des sceaux, ministre de la justice.

Les juges et les magistrats appelés à les suppléer en cas d'absence ou d'empêchement sont choisis parmi les magistrats du siège du tribunal de grande instance mentionné à l'article R. 211-1.

Il peut être mis fin à leurs fonctions par ordonnance du premier président de la cour d'appel, après avis de l'assemblée des magistrats du siège de ce tribunal.

Art. R. 211-3. – Lorsqu'ont été désignés au moins trois juges auprès d'un tribunal de grande instance, l'un d'entre eux, choisi parmi les vice-présidents de ce tribunal, assure la coordination des tâches entre les différents juges. Ce magistrat est désigné dans les conditions prévues à l'article L. 211-1.

Art. R. 211-4. – En vue de coordonner le déroulement des procédures, le premier président peut, même d'office, lorsque le périmètre d'une opération qui a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique unique s'étend sur plusieurs départements situés dans le ressort de la même cour d'appel, décider que l'ensemble des procédures auxquelles peut donner lieu cette opération relève de la compétence de la juridiction de l'expropriation de l'un seulement des départements dont il s'agit.

Art. R. 211-5. – Le greffe de la juridiction de l'expropriation est le greffe du tribunal de grande instance auprès duquel cette juridiction a son siège.

Chaque juge est assisté d'un greffier ou d'une personne habilitée en vertu de l'article R. 123-14 du code de l'organisation judiciaire, désigné par le directeur de greffe et qui ne peut être suppléé dans l'exercice de ses fonctions qu'en cas d'empêchement. Si cet empêchement dure plus de deux mois, le directeur de greffe désigne un remplaçant.

Art. R. 211-6. – Les dispositions du livre I^{er} du code de procédure civile s'appliquent devant les juridictions de l'expropriation sous réserve des dispositions particulières prévues par le présent code.

CHAPITRE II

Commissaire du Gouvernement

Art. R. 212-1. – Le directeur des finances publiques du département dans lequel la juridiction de l'expropriation a son siège exerce les fonctions de commissaire du Gouvernement auprès de cette juridiction.

Il peut désigner des fonctionnaires de l'administration chargée des domaines aux fins de le suppléer dans les fonctions de commissaire du Gouvernement.

Les fonctions de commissaire du Gouvernement ne peuvent être exercées par un agent ayant, pour le compte de l'autorité expropriante, donné l'avis d'estimation préalable aux offres d'indemnité.

Le commissaire du Gouvernement exerce ses missions dans le respect de la contradiction guidant le procès civil.

TITRE II

TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ

CHAPITRE I^{er}

Ordonnance d'expropriation

Art. R. 221-1. – Le préfet transmet au greffe de la juridiction du ressort dans lequel sont situés les biens à exproprier un dossier qui comprend les copies :

1° De l'acte déclarant l'utilité publique de l'opération et, éventuellement, de l'acte le prorogant ;

2° Du plan parcellaire des terrains et bâtiments ;

3° De l'arrêté préfectoral mentionné à l'article R. 131-4 ;

4° Des pièces justifiant de l'accomplissement des formalités tendant aux avertissements collectifs et aux notifications individuelles prévues aux articles R. 131-5, R. 131-6 et R. 131-11, sous réserve de l'application de l'article R. 131-12 ;

5° Du procès-verbal établi à la suite de l'enquête parcellaire ;

6° De l'arrêté de cessibilité ou de l'acte en tenant lieu, pris depuis moins de six mois avant l'envoi du dossier au greffe.

Le dossier peut comprendre tous autres documents ou pièces que le préfet estime utiles.

Si le dossier ne comprend pas toutes les pièces mentionnées aux 1° à 6°, le juge demande au préfet de les lui faire parvenir dans un délai d'un mois.

Art. R. 221-2. – Dans un délai de quinze jours à compter de la réception du dossier complet au greffe de la juridiction, le juge saisi prononce, par ordonnance, l'expropriation des immeubles ou des droits réels déclarés cessibles au vu des pièces mentionnées à l'article R. 221-1.

Art. R. 221-3. – Si l'acte déclarant l'utilité publique, l'arrêté de cessibilité ou l'acte en tenant lieu fait l'objet d'une suspension dans le cadre d'une procédure de référé, le préfet en informe le juge dès qu'il a reçu notification de la suspension.

Celui-ci sursoit au prononcé de l'ordonnance d'expropriation dans l'attente de la décision de la juridiction administrative sur le fond de la demande.

Art. R. 221-4. – L'ordonnance prononçant l'expropriation désigne chaque immeuble ou fraction d'immeuble exproprié et précise l'identité des expropriés, conformément aux dispositions de l'article R. 132-2. Elle désigne en outre le bénéficiaire de l'expropriation.

Elle tient compte des modifications survenues éventuellement depuis l'arrêté de cessibilité ou l'acte en tenant lieu en ce qui concerne la désignation des immeubles ou l'identité des parties.

Lorsque la déclaration d'utilité publique a prévu que les emprises expropriées sont retirées de la propriété initiale, conformément à l'article L. 122-6, elle constate l'existence de cette décision de retrait.

Art. R. 221-5. – Le juge refuse, par ordonnance motivée, de prononcer l'expropriation s'il constate que le dossier n'est pas constitué conformément aux prescriptions de l'article R. 221-1 ou si la déclaration d'utilité publique ou les arrêtés de cessibilité sont caducs ou ont été annulés par une décision définitive du juge administratif.

Art. R. 221-6. – Les frais et dépens relatifs à l'ordonnance d'expropriation ainsi que ceux relatifs au pourvoi en cassation contre celle-ci sont déterminés dans les conditions prévues au chapitre II du titre I^{er} du livre III.

Art. R. 221-7. – Les ordonnances d'expropriation sont déposées en minute au greffe de la juridiction qui a rendu la décision.

Le greffier délivre les copies revêtues de la formule exécutoire et les copies nécessaires dans un délai maximal de cinq jours à compter du jour où il en est requis par tout intéressé.

Art. R. 221-8. – L'ordonnance d'expropriation ne peut être exécutée à l'encontre de chacun des intéressés que si elle lui a été préalablement notifiée par l'expropriant.

La notification de l'ordonnance reproduit les termes des articles 612 et 973 du code de procédure civile et de l'article L. 223-1 du présent code.

CHAPITRE II

Modalités et effets du transfert de propriété

Ce chapitre ne comprend pas de disposition réglementaire.

CHAPITRE III

Recours contre l'ordonnance d'expropriation

Art. R. 223-1. – Dans les cas prévus à l'article L. 223-2, l'exproprié qui entend faire constater par le juge le manque de base légale de l'ordonnance portant transfert de sa propriété transmet au greffe du juge qui a prononcé l'expropriation un dossier qui comprend les copies :

1° De la décision d'annulation de la déclaration d'utilité publique ou de l'arrêté de cessibilité ou du courrier d'information reçu en application de l'article R. 223-3 ;

2° De l'ordonnance d'expropriation ;

3° Le cas échéant, de la convention ou de la décision fixant les indemnités d'expropriation.

Le dossier peut comprendre tous autres documents ou pièces que le demandeur estime utiles.

Art. R. 223-2. – A peine d'irrecevabilité de sa demande tendant à faire constater le manque de base légale de l'ordonnance d'expropriation, l'exproprié saisit le juge dans un délai de deux mois à compter de la notification de la décision définitive du juge administratif annulant la déclaration d'utilité publique ou l'arrêté de cessibilité.

Si l'exproprié n'a pas été partie à la procédure devant la juridiction administrative, le délai de deux mois court à compter de la réception de la lettre d'information prévue à l'article R. 223-3.

Art. R. 223-3. – Pour les expropriés qui n'avaient pas la qualité de partie à l'instance devant le juge administratif ayant décidé l'annulation de la déclaration d'utilité publique ou de l'arrêté de cessibilité, le délai de deux mois mentionné à l'article R. 223-2 ne court qu'à compter de la date à laquelle ils sont informés de cette annulation par l'expropriant.

L'information incombant à l'expropriant est faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par voie de signification. La lettre d'information vise les articles R. 223-1 à R. 223-3.

Art. R. 223-4. – La preuve du caractère définitif de la décision du juge administratif est apportée par l'une ou l'autre des parties en cours de procédure.

Art. R. 223-5. – La demande est formée, instruite et jugée conformément aux dispositions des articles R. 311-10 à R. 322-6.

Art. R. 223-6. – Le juge constate, par jugement, l'absence de base légale du transfert de propriété et en précise les conséquences de droit.

I. – Si le bien exproprié n'est pas en état d'être restitué, l'action de l'exproprié se résout en dommages et intérêts.

II. – S'il peut l'être, le juge désigne chaque immeuble ou fraction d'immeuble dont la propriété est restituée. Il détermine également les indemnités à restituer à l'expropriant. Il statue sur la demande de l'exproprié en réparation du préjudice causé par l'opération irrégulière. Il précise que la restitution de son bien à l'exproprié ne peut intervenir qu'après paiement par celui-ci des sommes mises à sa charge, après compensation.

En cas de restitution, lorsque des ouvrages ou plantations ont été réalisés, le juge peut décider, à la demande de l'exproprié et sous réserve des exigences de l'intérêt général ou de l'impossibilité tenant à la nature de l'ouvrage :

1° Soit leur suppression aux frais de l'expropriant ;

2° Soit leur maintien et leur remboursement par l'exproprié à l'expropriant. Ce remboursement est effectué, au choix de l'exproprié, soit par le versement d'une somme égale au montant de la plus-value dégagée par ce bien, soit sur la base du coût des matériaux et du prix de la main-d'œuvre estimés à la date du remboursement, compte tenu de l'état dans lequel se trouvent ces ouvrages ou plantations.

Art. R. 223-7. – Les frais de publicité foncière engagés en application du jugement sont à la charge de l'expropriant.

Art. R. 223-8. – L'appel du jugement est interjeté par les parties ou par le commissaire du Gouvernement dans un délai d'un mois à compter de la notification du jugement mentionné à l'article R. 223-6.

TITRE III

PRISE DE POSSESSION

CHAPITRE I^{er}

Dispositions générales

Art. R. 231-1. – Sauf dans les cas où cette décision relève de la compétence du juge administratif, l'expulsion prévue à l'article L. 231-1 est ordonnée par le juge de l'expropriation statuant en la forme des référés.

Art. R. 231-2. – Les demandes de l'expropriant prévues à l'article L. 331-3 sont portées devant le premier président statuant en référé.

CHAPITRE II

Procédure d'urgence

Art. R. 232-1. – Lorsqu'il y a urgence à prendre possession des biens expropriés, cette urgence est constatée par l'acte déclarant l'utilité publique ou par un acte postérieur de même nature.

Les dispositions du livre III et des articles R. 211-1 à R. 211-5, R. 212-1, R. 221-1 à R. 221-8, R. 223-1 à R. 223-8, R. 242-1 et R. 421-1 à R. 421-8 ne sont applicables à la procédure d'urgence que sous les réserves ci-après.

Art. R. 232-2. – L'expropriant notifie ses offres au moins quinze jours avant de saisir le juge.

Art. R. 232-3. – L'expropriant saisit le juge par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, qui vise l'acte ayant déclaré l'urgence de l'opération. Il joint à sa demande une copie de l'offre prévue à l'article R. 311-5 et de la réponse faite par l'exproprié à cette offre. La notification qui en est faite au défendeur précise que l'affaire sera instruite et jugée conformément aux règles du présent chapitre.

Art. R. 232-4. – Le délai fixé à l'article R. 311-14 pour le transport sur les lieux est réduit à un mois.

Les parties, le commissaire du Gouvernement et, le cas échéant, les personnes désignées en application de l'article R. 322-1 sont directement convoqués, par le greffier, au transport sur les lieux huit jours au moins à l'avance.

Lors de la visite des lieux, les intéressés sont appelés à présenter leurs observations sur l'état des lieux qui a été préalablement dressé par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques.

Art. R. 232-5. – Le procès-verbal établi lors du transport fait mention des observations formulées sur l'état des lieux et des renseignements de nature à permettre ultérieurement la fixation des indemnités définitives. L'état des lieux est annexé au procès-verbal.

Art. R. 232-6. – A l'issue du transport sur les lieux, le juge tient une audience au cours de laquelle les parties ou leurs représentants peuvent, par dérogation aux dispositions de l'article R. 311-20, développer tous moyens et conclusions.

Si le juge s'estime suffisamment éclairé, il peut fixer le montant des indemnités définitives dans la limite de ces moyens et conclusions.

Art. R. 232-7. – S'il ne s'estime pas suffisamment éclairé, le juge fixe des indemnités provisionnelles dont le montant correspond au préjudice causé aux intéressés tel qu'il paraît établi à l'issue des débats. Le jugement fixant les indemnités provisionnelles n'est pas motivé.

Art. R. 232-8. – En vue de la fixation des indemnités définitives, les parties, le commissaire du Gouvernement et, le cas échéant, les personnes qui auraient été désignées en application de l'article R. 322-1 sont convoquées par le greffier, dans le délai d'un mois à compter du jugement fixant les indemnités provisionnelles, et quinze jours au moins à l'avance, à l'audience au cours de laquelle sont développés les éléments des mémoires et conclusions. Ceux-ci peuvent être présentés jusqu'au huitième jour précédant l'audience.

La procédure suivie est celle prévue aux articles R. 311-16, R. 311-20 et R. 311-21, sans qu'il y ait lieu, sauf décision expresse du juge, à un nouveau transport sur les lieux.

TITRE IV

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

CHAPITRE I^{er}

Droit de délaissement

Art. R. 241-1. – Le propriétaire qui demande l'application des dispositions de l'article L. 241-1 adresse la mise en demeure prévue à cet article par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'expropriant, avec copie au préfet. Le délai prévu par le même article court à partir de la date de l'avis de réception.

Six mois avant l'expiration du délai de deux ans, l'expropriant fait connaître au propriétaire s'il entend proroger le délai dans les conditions fixées à l'article L. 241-1. Il en informe simultanément le préfet.

CHAPITRE II

Demande d'emprise totale d'un bien partiellement exproprié

Art. R. 242-1. – Les demandes d'emprise totale d'un bien partiellement exproprié mentionnées à l'article L. 242-1, à l'article L. 242-3 et au 1^o de l'article L. 242-4, ainsi que la demande d'indemnisation mentionnée au 2^o de l'article L. 242-4, sont exercées dans le délai d'un mois à compter de la notification des offres par l'expropriant prévue à l'article L. 311-4.

TITRE V

DISPOSITIONS DIVERSES

Ce titre ne contient pas de disposition réglementaire.

LIVRE III

INDEMNISATION

TITRE I^{er}

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

CHAPITRE I^{er}

Procédure

Section 1

Notification par l'expropriant et détermination des ayants droit

Art. R. 311-1. – La notification prévue à l'article L. 311-1 est faite conformément aux dispositions du deuxième alinéa de l'article R. 311-30. Elle précise que le propriétaire et l'usufruitier sont tenus d'appeler et de faire connaître à l'expropriant, dans le délai d'un mois, les fermiers, les locataires, les personnes qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et celles qui peuvent réclamer des servitudes.

Art. R. 311-2. – La publicité collective mentionnée à l'article L. 311-3 comporte un avis publié à l'initiative de l'expropriant par voie d'affiche et éventuellement par tous autres procédés dans chacune des communes désignées par le préfet, sans que cette formalité soit limitée nécessairement aux communes où ont lieu les opérations. L'accomplissement de cette mesure de publicité est certifié par le maire. Cet avis est en outre inséré dans un des journaux publiés dans le département.

Il précise, en caractères apparents, que les personnes intéressées autres que le propriétaire, l'usufruitier, les fermiers, les locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes sont tenues de se faire connaître à l'expropriant dans un délai d'un mois, à défaut de quoi elles seront, en vertu des dispositions de l'article L. 311-3, déchues de tous droits à indemnité.

Art. R. 311-3. – La notification et la publicité mentionnées aux articles R. 311-1 et R. 311-2 peuvent être faites en même temps que celles prévues au livre I^{er}.

Section 2

Offres de l'expropriant et notification des mémoires

Art. R. 311-4. – A partir de l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, l'expropriant peut, dès qu'il est en mesure de déterminer les parcelles qu'il envisage d'exproprier, procéder à la notification des offres prévues à l'article L. 311-4.

Art. R. 311-5. – Les notifications des offres sont faites à chacun des intéressés susceptibles d'obtenir une indemnisation.

Elles précisent, en les distinguant, l'indemnité principale, le cas échéant, les offres en nature et chacune des indemnités accessoires ainsi que, lorsque l'expropriant est tenu au relogement, la commune dans laquelle est situé le local offert. Les notifications invitent, en outre, les personnes auxquelles elles sont faites à faire connaître par écrit à l'expropriant, dans un délai d'un mois à dater de la notification, soit leur acceptation des offres, soit le montant détaillé de leurs demandes. Elles reproduisent en caractères apparents les dispositions de l'article R. 311-9. Elles indiquent également que toute demande d'emprise totale est adressée au juge dans le même délai.

La réponse de chaque intéressé contient ses nom, prénoms, domicile, date et lieu de naissance, ainsi que le titre pour lequel il est susceptible de bénéficier d'une indemnité et, pour chaque personne morale, toutes indications propres à l'identifier.

Art. R. 311-6. – Lorsque l'expropriant dispose des éléments d'information suffisants pour rédiger le mémoire de saisine du juge prévu à l'article R. 311-9, il n'est pas tenu de notifier ses offres dans les formes et conditions mentionnées aux articles R. 311-4 et R. 311-5. Il fait alors connaître ses propositions à l'exproprié en lui notifiant copie de ce mémoire. Toutefois, il ne peut, dans ce cas, saisir le juge qu'à l'expiration du délai d'un mois suivant cette notification.

Art. R. 311-7. – Si l'expropriant ne notifie pas ses offres, tout intéressé peut, une fois intervenu l'arrêté de cessibilité, mettre l'expropriant en demeure d'y procéder.

Art. R. 311-8. – Si l'indemnité fixée à l'amiable, après la déclaration d'utilité publique, entre l'expropriant et l'exproprié, est inférieure au montant total des créances pour le recouvrement desquelles il a été pris inscription, les créanciers bénéficiaires d'inscriptions de privilèges ou d'hypothèques sur l'immeuble ou le droit réel exproprié, ainsi que les créanciers bénéficiaires d'une inscription de nantissement sur un fonds de commerce dont l'expropriation entraîne l'éviction, peuvent exiger que l'indemnité acceptée par leur débiteur soit soumise au juge.

A cet effet, l'expropriant notifie aux créanciers, au domicile par eux élu dans l'acte constitutif de la créance, l'accord intervenu sur le prix, chaque fois que ce prix n'est pas supérieur d'au moins 10 % au montant de la créance, de ses intérêts et des frais et dépens garantis par l'inscription.

Lorsque l'accord est antérieur à la déclaration d'utilité publique, l'ordonnance de donné acte ne peut intervenir qu'après envoi aux créanciers inscrits de la notification prévue ci-dessus.

Faute d'avoir fait connaître leur intention à l'expropriant dans le délai d'un mois à compter de la notification de l'accord intervenu sur le prix, les créanciers sont réputés avoir accepté l'indemnité fixée à l'amiable.

Art. R. 311-9. – A défaut d'accord dans le délai d'un mois à compter soit de la notification des offres de l'expropriant effectuée conformément aux articles R. 311-4 et R. 311-5, soit de la notification du mémoire prévue à l'article R. 311-6, soit de la mise en demeure prévue à l'article R. 311-7, le juge peut être saisi par la partie la plus diligente.

Le mémoire de saisine est adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au greffe de la juridiction du ressort dans lequel sont situés les biens à exproprier. Il est accompagné de deux copies.

Art. R. 311-10. – Le demandeur notifie simultanément à la partie adverse une copie du mémoire.

Si le demandeur est l'expropriant, la copie de son mémoire reproduit en caractères apparents les dispositions des articles R. 311-11, R. 311-12, du premier alinéa de l'article R. 311-13 et de l'article R. 311-22.

Art. R. 311-11. – Le défendeur dispose d'un délai de six semaines à compter de la notification du mémoire du demandeur prévue à l'article R. 311-10 pour adresser à celui-ci son mémoire en réponse.

Art. R. 311-12. – Les mémoires, signés par les parties ou leurs représentants, comportent l'exposé des moyens et prétentions des parties. Celles-ci y joignent les documents et pièces qu'elles entendent produire.

Les mémoires indiquent le montant demandé ou offert pour l'indemnité principale et, le cas échéant, pour chacune des indemnités accessoires. Ils donnent éventuellement toutes précisions utiles au sujet des offres en nature.

Les mémoires produits par les expropriés énoncent, en outre, leurs nom, prénoms, domicile, date et lieu de naissance, ainsi que le titre pour lequel ils sont susceptibles de bénéficier de l'indemnité demandée et, en ce qui concerne les personnes morales, toutes indications propres à les identifier.

Art. R. 311-13. – Copies des mémoires et, le cas échéant, des documents qu'elles entendent produire sont adressées par chacune des parties en double exemplaire au greffe de la juridiction.

L'expropriant peut joindre à son mémoire une copie de l'offre mentionnée à l'article R. 311-5 et, le cas échéant, de la réponse faite par l'exproprié à cette offre.

Section 3

Transport sur les lieux et audience

Art. R. 311-14. – Le juge fixe, par ordonnance, la date de la visite des lieux et de l'audition des parties.

La visite des lieux est faite par le juge dans les deux mois de cette ordonnance, mais postérieurement à l'expiration du délai de six semaines fixé à l'article R. 311-11.

Art. R. 311-15. – La copie de l'ordonnance fixant les jour et heure du transport sur les lieux est transmise par le greffe à l'expropriant, en vue de sa notification aux intéressés ainsi qu'au commissaire du Gouvernement.

Si le juge est saisi par l'exproprié, les parties sont avisées directement par le greffe.

Il joint à la notification faite au commissaire du Gouvernement une copie des mémoires et des documents en sa possession.

Les parties et le commissaire du Gouvernement sont avisés au moins quinze jours à l'avance de la date de transport sur les lieux.

La visite des lieux est faite en leur présence. Il est établi un procès-verbal des opérations.

Art. R. 311-16. – A peine d'irrecevabilité, le commissaire du Gouvernement notifie ses conclusions aux parties à l'instance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au moins huit jours avant la visite des lieux.

Les conclusions du commissaire du Gouvernement contiennent les éléments nécessaires à l'information de la juridiction. Elles comportent notamment les références de tous les termes de comparaison issus des actes de mutation sélectionnés sur lesquels il s'est fondé pour retenir l'évaluation qu'il propose, ainsi que toute indication sur les raisons pour lesquelles les éléments non pertinents ont été écartés.

Elles comportent également une évaluation motivée des indemnités principales et, le cas échéant, des indemnités accessoires revenant à chaque titulaire de droits, ainsi que, s'il y a lieu, les renseignements permettant l'application d'office des dispositions mentionnées à l'article L. 322-11.

Les parties peuvent répondre aux conclusions du commissaire du Gouvernement, par note écrite dans les formes prévues au premier alinéa, jusqu'au jour de l'audience.

Art. R. 311-17. – Lorsqu'elles déposent un avis écrit, les personnes désignées en application de l'article R. 322-1 le communiquent aux parties et au commissaire du Gouvernement avant l'audience publique.

Art. R. 311-18. – L'audience publique est tenue à l'issue du transport sur les lieux.

Le juge, au plus tard au cours de ce transport, fait connaître aux parties ou à leurs représentants ainsi qu'au commissaire du Gouvernement les lieu et heure de l'audience, laquelle peut se tenir hors des locaux où siège le tribunal.

Art. R. 311-19. – Si l'une des parties ou le commissaire du Gouvernement s'est trouvé dans l'impossibilité de produire, à l'appui de son mémoire et de ses conclusions, certaines pièces ou documents, le juge peut, s'il l'estime nécessaire à la solution de l'affaire, l'autoriser sur sa demande à produire à l'audience ces pièces et documents.

Art. R. 311-20. – A l'audience, le juge entend les parties. Toutefois, les parties peuvent se faire assister ou représenter par un avocat ou par un parent ou allié jusqu'au sixième degré. Le représentant, s'il n'est avocat, justifie d'un pouvoir spécial. Les parties ne peuvent développer que des éléments des mémoires qu'elles ont présentés.

Le juge entend le commissaire du Gouvernement à sa demande.

Les personnes désignées en application de l'article R. 322-1 peuvent être entendues.

Le juge donne acte, le cas échéant, des accords intervenus entre l'expropriant et l'exproprié.

Section 4

Fixation des indemnités

Art. R. 311-21. – Si, à l'expiration d'un délai de huit jours à compter du transport sur les lieux, l'expropriant et l'exproprié sont toujours en désaccord sur les conditions de l'indemnisation, le juge statue.

Art. R. 311-22. – Le juge statue dans la limite des prétentions des parties, telles qu'elles résultent de leurs mémoires et des conclusions du commissaire du Gouvernement si celui-ci propose une évaluation inférieure à celle de l'expropriant.

Si le défendeur n'a pas notifié son mémoire en réponse au demandeur dans le délai de six semaines prévu à l'article R. 311-11, il est réputé s'en tenir à ses offres, s'il s'agit de l'expropriant, et à sa réponse aux offres, s'il s'agit de l'exproprié.

Si l'exproprié s'est abstenu de répondre aux offres de l'administration et de produire un mémoire en réponse, le juge fixe l'indemnité d'après les éléments dont il dispose.

Art. R. 311-23. – Lorsqu'il s'agit de statuer sur des difficultés relatives à l'exécution d'une décision rendue en application du présent livre, la demande est portée à une audience tenue à cet effet par le juge de l'expropriation au jour et heure indiqués par celui-ci. Il est, en ce cas, statué en la forme des référés.

Les parties peuvent se faire assister ou représenter comme il est prévu à l'article R. 311-20.

Section 5

Voies de recours

Art. R. 311-24. – Les décisions rendues en première instance ne sont pas susceptibles d'opposition.

L'appel est interjeté par les parties ou par le commissaire du Gouvernement dans le délai d'un mois à compter de la notification du jugement, par déclaration faite ou adressée par lettre recommandée au greffe de la cour. La déclaration d'appel est accompagnée d'une copie de la décision.

Le commissaire du Gouvernement peut être suppléé soit par des directeurs des finances publiques des autres départements situés dans le ressort de la cour d'appel, soit par des fonctionnaires de l'administration chargés des domaines qu'il désigne spécialement à cet effet.

Il est fait application des dispositions de l'article 936 du code de procédure civile aux parties et au commissaire du Gouvernement.

Art. R. 311-25. – L'appel du jugement fixant les indemnités n'est pas suspensif.

Le jugement fixant les indemnités rendu avant que l'ordonnance d'expropriation soit devenue définitive ne peut être exécuté avant le transfert de propriété.

Art. R. 311-26. – A peine de caducité de la déclaration d'appel, relevée d'office, l'appelant dépose ou adresse au greffe de la cour ses conclusions et les documents qu'il entend produire dans un délai de trois mois à compter de la déclaration d'appel.

A peine d'irrecevabilité, relevée d'office, l'intimé dépose ou adresse au greffe de la cour ses conclusions et les documents qu'il entend produire dans un délai de deux mois à compter de la notification des conclusions de l'appelant. Le cas échéant, il forme appel incident dans le même délai et sous la même sanction.

L'intimé à un appel incident ou à un appel provoqué dispose, à peine d'irrecevabilité relevée d'office, d'un délai de deux mois à compter de la notification qui lui en est faite pour conclure.

Le commissaire du Gouvernement dépose ou adresse au greffe de la cour ses conclusions et l'ensemble des pièces sur lesquelles il fonde son évaluation dans le même délai et sous la même sanction que celle prévue au deuxième alinéa.

Les conclusions et les documents sont produits en autant d'exemplaires qu'il y a de parties, plus un.

Le greffe notifie à chaque intéressé et au commissaire du Gouvernement, dès leur réception, une copie des pièces qui lui sont transmises.

Art. R. 311-27. – Les parties et le commissaire du Gouvernement sont convoqués à l'audience par le greffe.

Les parties peuvent se faire assister ou représenter comme il est prévu à l'article R. 311-20.

Art. R. 311-28. – La cour d'appel statue sur mémoires. Les parties et le commissaire du Gouvernement peuvent toutefois développer lors de l'audience les éléments des conclusions qu'ils ont présentés.

Art. R. 311-29. – Sous réserve des dispositions de la présente section et des articles R. 311-19, R. 311-22 et R. 312-2 applicables à la procédure d'appel, la procédure devant la cour d'appel statuant en matière d'expropriation est régie par les dispositions du titre VI du livre II du code de procédure civile.

Section 6

Dispositions diverses

Art. R. 311-30. – La notification des jugements et arrêts aux parties et au commissaire du Gouvernement se fait conformément aux dispositions des articles 675 à 682 du code de procédure civile.

Les autres notifications prévues par le présent livre sont faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par voie de signification. Elles peuvent être valablement faites aux représentants des parties, sous réserve des règles propres à la notification des décisions mentionnées à l'alinéa précédent.

Lorsque la notification du mémoire du demandeur a été faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et n'a pas touché son destinataire dans les conditions prévues à l'article 670 du code de procédure civile, il y est procédé à nouveau par voie de signification.

Art. R. 311-31. – Lorsqu'un texte réglementaire prévoit la fixation d'un prix ou d'une indemnité comme en matière d'expropriation, ce prix ou cette indemnité est, sauf disposition contraire, fixé, payé ou consigné selon les règles du présent code.

Lorsque des textes réglementaires 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 I^{er} et III du livre II et du présent livre.

Art. R. 311-32. – Les jugements et arrêts rendus en matière d'expropriation sont déposés en minute au greffe de la juridiction qui a rendu la décision.

Le greffier délivre les copies revêtues de la formule exécutoire et les copies nécessaires dans les délais maximum suivants, comptés du jour où il en est requis pour tout intéressé : dix jours en ce qui concerne les jugements et arrêts fixant les indemnités définitives, cinq jours en ce qui concerne les jugements fixant les indemnités provisionnelles.

CHAPITRE II

Frais et dépens

Art. R. 312-1. – Dans le cas où, en raison de l'exercice de voies de recours, des dépens sont mis à la charge de l'exproprié, l'expropriant peut en déduire le montant sur celui de l'indemnité à payer ou à consigner.

Art. R. 312-2. – Le juge taxe les frais et dépens. La taxe ne comprend pas les frais d'actes ou autres qui auraient été faits antérieurement à la notification des offres de l'expropriant.

Art. R. 312-3. – Il est alloué aux huissiers de justice, pour les actes de leur ministère accomplis en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique, des émoluments égaux à la moitié de ceux fixés par leur tarif en matière civile et commerciale.

Art. R. 312-4. – Il est alloué aux huissiers de justice, pour les déplacements accomplis à l'occasion des procédures d'expropriation pour cause d'utilité publique, des indemnités égales à celles fixées par leur tarif en matière civile et commerciale.

Art. R. 312-5. – Les honoraires des personnes désignées dans les conditions fixées par l'article R. 322-1 sont taxés par le juge, qui tient compte de l'importance et des difficultés des opérations et du travail fourni.

Ils ne pourront en aucun cas être fixés directement ou indirectement, en fonction des indemnités d'expropriation proposées ou allouées.

En outre, si leur mission comporte un déplacement, ces personnes reçoivent, sur leur demande, les mêmes indemnités de voyage que celles allouées aux témoins appelés à déposer en matière civile.

Art. R. 312-6. – Les personnes, autres que celles mentionnées à l'article R. 322-1, que le juge ou la cour d'appel entend à titre d'information, reçoivent, en cas de déplacement et si elles le demandent, les mêmes indemnités de comparution et de voyage que celles allouées aux témoins appelés à déposer en matière civile.

Toutefois, les agents de l'administration n'ont droit qu'au remboursement des frais de voyage et de séjour, dans les conditions prévues par le régime indemnitaire qui leur est propre.

Art. R. 312-7. – Les indemnités allouées en vertu de l'article R. 312-6 sont acquittées à titre d'avance par le service des impôts sur un simple mandat du juge ou du président de la chambre de la cour d'appel, selon le cas. Ce mandat fait mention expresse de la demande d'indemnité et, en outre, s'il s'agit d'un transport, indique le nombre de kilomètres parcourus.

Art. R. 312-8. – Sont également acquittées à titre d'avance par le service des impôts les indemnités de déplacement et de séjour allouées au juge et au greffier. Le paiement est fait sur un état certifié et signé par le juge, indiquant le nombre de journées employées au transport et le nombre de kilomètres parcourus.

Art. R. 312-9. – L'administration des impôts se fait, s'il y a lieu, rembourser de ses avances, qui sont comprises dans la taxe des frais, par la partie qui supporte les dépens, en vertu d'un titre exécutoire délivré par le juge ou le président de la chambre de la cour d'appel et selon le mode utilisé pour le recouvrement des droits dont la perception est confiée à cette administration.

TITRE II

FIXATION ET PAIEMENT DES INDEMNITÉS

CHAPITRE I^{er}

Principe de réparation

Ce chapitre ne contient pas de disposition réglementaire.

CHAPITRE II

Modalités d'évaluation de l'indemnité d'expropriation

Art. R. 322-1. – En vue de la détermination de la valeur d'immeubles et d'éléments immobiliers non transférables présentant des difficultés particulières d'évaluation, le juge peut désigner un expert par décision motivée ou se faire assister, lors de la visite des lieux, par un notaire ou un notaire honoraire désigné sur une liste établie pour l'ensemble du ressort de la cour d'appel par le premier président, sur proposition du conseil régional des notaires.

Il peut également, à titre exceptionnel, désigner une personne qui lui paraîtrait qualifiée pour l'éclairer en cas de difficultés d'ordre technique portant sur la détermination du montant des indemnités autres que celles mentionnées à l'alinéa qui précède.

Art. R. 322-2. – Pour l'application du premier alinéa de l'article L. 322-9 et pour tenir compte des modifications mentionnées au deuxième alinéa de cet article, l'évaluation retenue lors de la mutation de référence est majorée, s'il y a lieu, aux fins d'être comparée à l'estimation faite par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques.

Lorsque les modifications mentionnées à l'alinéa qui précède ont affecté la consistance ou l'état matériel des biens et leur ont conféré une plus-value, la majoration applicable à l'évaluation retenue lors de la mutation de référence est égale soit au coût des travaux, soit au montant de la plus-value si celle-ci est supérieure au coût des travaux.

Les modifications survenues dans la consistance matérielle ou juridique, l'état ou la situation d'occupation des biens ainsi que, s'il y a lieu, le coût des travaux peuvent être établis par tous moyens de preuve.

Art. R. 322-3. – Lorsque l'expropriation ne porte que sur une partie des biens ayant fait l'objet de la mutation de référence, les dispositions de l'article L. 322-9 s'appliquent dès lors que l'estimation faite par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques est supérieure à l'évaluation donnée à la totalité des biens lors de cette mutation ou à l'évaluation administrative des mêmes biens rendue définitive en vertu des lois fiscales.

Art. R. 322-4. – Lorsque l'expropriation porte sur des biens dont une partie seulement a fait l'objet de la mutation de référence, les dispositions de l'article L. 322-9 s'appliquent à cette partie et l'indemnité principale correspondante fait l'objet d'une liquidation distincte.

Art. R. 322-5. – L'indemnité de remploi est calculée compte tenu des frais de tous ordres normalement exposés pour l'acquisition de biens de même nature moyennant un prix égal au montant de l'indemnité principale. Sont également pris en compte dans le calcul du montant de l'indemnité les avantages fiscaux dont les expropriés sont appelés à bénéficier lors de l'acquisition de biens de remplacement.

Toutefois, il ne peut être prévu de remploi si les biens étaient notoirement destinés à la vente, ou mis en vente par le propriétaire exproprié au cours de la période de six mois ayant précédé la déclaration d'utilité publique.

Art. R. 322-6. – Dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 322-12, le juge peut surseoir à statuer jusqu'à ce qu'il soit en mesure d'apprécier les conditions d'équivalence des locaux offerts par l'expropriant. Dans cette hypothèse, il est saisi à nouveau par la partie la plus diligente.

CHAPITRE III

Paie ment et consignation

Section 1

Paie ment

Art. R. 323-1. – Le propriétaire ou tout autre titulaire de droit réel exproprié à titre principal, identifié dans l'ordonnance d'expropriation ou la cession amiable, peut obtenir le paiement de l'indemnité sans avoir à justifier de son droit lorsque l'état hypothécaire requis de son chef par l'expropriant ne révèle, depuis la transcription ou la publication du titre établissant le droit de l'exproprié, aucun acte translatif ou extinctif portant sur ce droit.

A défaut de transcription ou de publication du titre mentionné ci-dessus, l'exproprié bénéficie de la même dispense s'il est inscrit à la matrice des rôles de la commune au titre du bien exproprié. Lorsqu'il n'est pas inscrit à la matrice des rôles, l'exproprié est tenu de justifier des transmissions intervenues depuis la dernière inscription à cette matrice.

A défaut de la production de titres, la justification du droit peut résulter de copies ou d'extraits délivrés par le service de la publicité foncière, d'attestations notariées ou d'actes de notoriété.

Art. R. 323-2. – Les fermiers, locataires, usagers ou autres ayants droit déclarés à l'expropriant par le propriétaire ou l'usufruitier ou intervenant dans les conditions prévues à l'article L. 311-3 sont tenus, pour obtenir le paiement de l'indemnité, de justifier leur droit à indemnité auprès de l'expropriant.

Cette justification peut résulter, en ce qui concerne les fermiers et locataires, lorsque le bail ou une convention de location ne peuvent être produits, soit de l'inscription à la matrice des rôles de la commune, soit d'un certificat du service des impôts ayant procédé à la formalité de l'enregistrement du bail ou ayant reçu la déclaration de location verbale ou, dans le cas de dispense de la formalité de l'enregistrement, d'une attestation du propriétaire de l'immeuble indiquant le nom du locataire, la date d'entrée en jouissance, la durée de la location et le montant annuel du loyer.

Art. R. 323-3. – L'expropriant est seul qualifié pour recevoir et examiner les justifications établissant les droits à indemnité de l'exproprié.

Il désigne le bénéficiaire de l'indemnité en se plaçant à la date de l'ordonnance d'expropriation ou de la cession amiable.

Art. R. 323-4. – Les indemnités allouées aux expropriés ainsi qu'aux locataires et occupants évincés de locaux de toute nature, en vue d'assurer leurs frais de déménagement, sont payables aux intéressés nonobstant toutes oppositions de créanciers privilégiés ou non et sans que puissent être exigées des justifications autres que celles relatives au droit à l'indemnité et à la validité du paiement.

Art. R. 323-5. – L'autorité administrative qui procède aux estimations mentionnées à l'article L. 323-3 est le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques.

Art. R. 323-6. – Si le remploi de l'indemnité est effectué en immeuble, l'expropriant, ou la Caisse des dépôts et consignations si l'indemnité a été consignée, est, en l'absence de tout autre obstacle au paiement, déchargé de sa responsabilité par la remise des fonds au notaire rédacteur de l'acte portant mutation de l'immeuble acquis en remploi d'une indemnité d'expropriation. La remise des fonds a lieu sur demande de l'exproprié et sur production d'une attestation du notaire certifiant la mission qui lui a été confiée. Cette attestation comporte obligatoirement la désignation de l'immeuble ainsi que l'identité des propriétaires établies conformément aux dispositions de l'article R. 132-2 et mentionne le prix d'acquisition. Les fonds remis à l'officier ministériel sont considérés comme reçus en raison de ses fonctions dans les termes de l'article 12 du décret n° 55-604 du 20 mai 1955 relatif aux officiers publics ou ministériels et à certains auxiliaires de justice.

Art. R. 323-7. – Si le remploi de l'indemnité est effectué en valeurs mobilières, l'expropriant, ou la Caisse des dépôts et consignations si l'indemnité a été consignée, est, en l'absence de tout autre obstacle au paiement, déchargé de sa responsabilité par la remise des fonds au prestataire de services d'investissement désigné par l'exproprié, par contrat ou par autorité de justice, pour procéder à l'achat des titres acquis en remploi. La remise des fonds a lieu sur production d'une attestation du prestataire de services d'investissement certifiant la mission qui lui a été confiée.

Section 2

Consignation

Art. R. 323-8. – Dans tous les cas d'obstacle au paiement, l'expropriant peut, sous réserve des articles R. 323-6, R. 323-7, R. 323-11 et R. 323-12, prendre possession en consignation le montant de l'indemnité.

Il en est ainsi notamment :

1° Lorsque les justifications mentionnées aux articles R. 323-1 et R. 323-2 ne sont pas produites ou sont jugées insuffisantes par l'expropriant ;

2° Lorsque le droit du réclamant est contesté par des tiers ou par l'expropriant ;

3° Lorsque l'indemnité a été fixée d'une manière hypothétique ou alternative, notamment dans le cas prévu à l'article L. 322-12 ;

4° Lorsque sont révélées des inscriptions de privilèges, d'hypothèques ou d'un nantissement grevant le bien exproprié du chef du propriétaire et, le cas échéant, des précédents propriétaires désignés par l'expropriant dans sa réquisition ;

5° Lorsqu'il existe des oppositions à paiement ;

6° Lorsque, dans le cas où l'expropriant est tenu de surveiller le remploi de l'indemnité, il n'est pas justifié de ce remploi ;

7° Lorsqu'il n'est pas justifié soit de la réalisation de la caution mentionnée à l'article L. 321-2, acceptée par le nu-propriétaire ou jugée suffisante par une décision de justice opposable à ce dernier, soit de la renonciation expresse du nu-propriétaire au bénéfice de la caution prévue dans son intérêt ;

8° Lorsque, l'exproprié n'ayant pas la capacité de recevoir le paiement, ce dernier n'est pas réclamé par son représentant légal justifiant de sa qualité ;

9° Lorsque, l'exproprié étant décédé après l'ordonnance d'expropriation ou la cession amiable, les ayants droit ne peuvent justifier de leur qualité ;

10° Lorsque l'exproprié refuse de recevoir l'indemnité fixée à son profit ;

11° Lorsque l'exproprié ou, le cas échéant, ses ayants droit, n'étant pas en mesure de percevoir l'indemnité, ont demandé que son montant soit consigné.

Art. R. 323-9. – Lorsque l'indemnité est consignée pour quelque cause que ce soit, l'expropriant en informe immédiatement l'exproprié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Lorsque le domicile de l'exproprié est inconnu, la notification est faite au maire de la commune de situation du bien exproprié.

Art. R. 323-10. – Lorsque l'indemnité a été consignée, la Caisse des dépôts et consignations assure le paiement de l'indemnité à l'exproprié désigné, sous sa responsabilité, par l'expropriant, dans les conditions prévues à l'article R. 323-3. Lorsque le paiement lui est demandé par les ayants droit de l'exproprié, elle ne l'effectue que sur justification de leur qualité.

Art. R. 323-11. – Lorsque l'indemnité a été fixée d'une manière alternative, l'expropriant peut, sur la demande de l'exproprié, verser à ce dernier avant toute consignation un acompte dans la limite maximum du montant de l'indemnité alternative la moins élevée.

Art. R. 323-12. – Lorsque la consignation est motivée par des inscriptions de privilèges, d'hypothèques ou de nantissement, qu'il y ait ou non des oppositions, l'expropriant peut, sur la demande de l'exproprié, verser à ce dernier, avant toute consignation, un acompte dans la limite maximum des trois quarts de la différence entre le montant de l'indemnité et celui des charges et accessoires.

Lorsque la consignation est uniquement motivée par une ou plusieurs oppositions à paiement qui ne peuvent être exécutées, le montant de la ou des oppositions évalué dans l'exploit est consigné. Le surplus, s'il en existe un, est versé à l'exproprié.

L'expropriant peut, nonobstant l'existence d'obstacles au paiement représentés exclusivement par des inscriptions de privilèges, d'hypothèques ou de nantissement, payer l'indemnité à l'exproprié, sous réserve du droit des tiers, lorsque son montant est inférieur à 7 600 euros.

Section 3

Dispositions communes

Art. R. 323-13. – La demande de l'exproprié qui entend se prévaloir des dispositions de l'article L. 323-4 est formée, instruite et jugée conformément aux dispositions des articles R. 311-10 à R. 322-6, sans qu'il y ait lieu de procéder à une mise en demeure préalable de l'expropriant. Le juge peut statuer sans se transporter sur les lieux.

Art. R. 323-14. – Si, dans un délai de trois mois à partir de la signification de la décision définitive fixant le montant de l'indemnité ou de la signature de l'acte authentique de cession amiable, l'indemnité n'a pas été intégralement payée ou consignée, l'exproprié a droit, sur demande adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'expropriant, au paiement d'intérêts. Ces intérêts sont calculés au taux légal en matière civile sur le montant définitif de l'indemnité, déduction faite, le cas échéant, des sommes déjà payées ou consignées, à compter du jour de la demande jusqu'au jour du paiement ou de la consignation.

Lorsque, en application de l'article L. 323-4, il a été statué à nouveau, de façon définitive, sur le montant de l'indemnité, ces intérêts sont calculés à compter du jour de la revalorisation sur la base de la nouvelle indemnité.

Lorsque l'ordonnance d'expropriation intervient postérieurement à la décision définitive fixant le montant de l'indemnité, le délai de trois mois fixé au premier alinéa du présent article court à compter de la date de l'ordonnance d'expropriation ou, si celle-ci fait l'objet d'un pourvoi en cassation, de la date où l'ordonnance est passée en force de chose jugée.

TITRE III

DISPOSITIONS DIVERSES

Ce titre ne contient pas de disposition réglementaire.

LIVRE IV

SUITES DE L'EXPROPRIATION

TITRE I^{er}

CESSION DES IMMEUBLES EXPROPRIÉS

CHAPITRE UNIQUE

Art. R. 411-1. – Les immeubles définis au 6^o de l'article L. 411-1 peuvent être cédés de gré à gré aux personnes mentionnées à l'article R. 133-17 du code forestier.

Art. R. 411-2. – Sauf dérogation expresse accordée par décret en Conseil d'Etat, les cahiers des charges annexés aux actes de cession de terrains acquis en application de l'article L. 411-1 comportent celles des clauses types figurant aux annexes 1 à 5 du présent code relatives à l'opération qui fait l'objet de la cession.

Art. R. 411-3. – L'action en nullité prévue à l'article L. 411-3 est dispensée du ministère d'avocat.

TITRE II

DROITS DES EXPROPRIÉS APRÈS L'EXPROPRIATION

CHAPITRE I^{er}

Droit de rétrocession

Art. R. 421-1. – L'expropriant qui décide d'aliéner un ou plusieurs immeubles susceptibles de donner lieu à l'exercice du droit de rétrocession, défini à l'article L. 421-1, informe de sa décision les anciens propriétaires ou leurs ayants droit à titre universel et les invite à opter entre l'exercice immédiat de leur droit de rétrocession et la renonciation à ce droit.

Art. R. 421-2. – Lorsque l'identité et le domicile des anciens propriétaires ou de leurs ayants droit à titre universel sont connus, la décision de mise en vente ou en location leur est notifiée individuellement par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Si celle-ci n'a pas touché son destinataire dans les conditions prévues à l'article 670 du code de procédure civile, il y est procédé à nouveau par voie de signification.

La notification contient la désignation sommaire des parcelles.

Art. R. 421-3. – Les anciens propriétaires ou leurs ayants droit à titre universel mentionnés à l'article R. 421-1 ont un délai de deux mois, à compter de la date de l'avis de réception de la notification ou de la date de la signification, pour faire connaître leur décision et indiquer, selon le cas, le montant du prix ou du loyer qu'ils sont disposés à accepter.

Le défaut de réponse dans le délai indiqué vaut renonciation à l'exercice du droit défini à l'article L. 421-1. Cette conséquence est obligatoirement mentionnée dans la notification.

Art. R. 421-4. – Lorsque l'identité ou le domicile des anciens propriétaires ou de leurs ayants droit à titre universel sont inconnus, l'expropriant publie un avis par voie d'affiches dans chacune des communes où sont situés les biens qu'il a décidé de vendre ou de louer.

Cet avis, qui désigne les parcelles concernées, informe que la vente ou la location sera, en principe, consentie par priorité aux anciens propriétaires expropriés ou à leurs ayants droit à titre universel qui en feront la demande à l'expropriant. Les affiches et l'avis comportent obligatoirement la mention de la déchéance que les personnes intéressées s'exposent à encourir à l'expiration du délai prévu à l'article R. 421-5.

L'accomplissement de cette mesure de publicité est certifié par le maire de chaque commune concernée.

Le même avis est inséré dans un des journaux publiés dans le département par les soins de l'expropriant.

Art. R. 421-5. – Les personnes qui désirent exercer le droit défini à l'article L. 421-1 sont tenues, à peine de déchéance, de le déclarer à l'expropriant dans le délai de trois mois à compter de l'accomplissement de la plus récente en date des deux mesures de publicité prévues à l'article R. 421-4. Leur déclaration comporte obligatoirement l'indication du prix ou du loyer qu'elles sont disposées à accepter.

Art. R. 421-6. – Le tribunal de grande instance est compétent pour connaître des litiges nés de la mise en œuvre du droit prévu à l'article L. 421-1, lorsque la contestation porte sur le droit du réclamant.

Le recours est introduit, à peine de déchéance, dans le délai de deux mois à compter de la réception de la notification de la décision administrative de rejet.

Art. R. 421-7. – Le juge de l'expropriation est compétent pour connaître des litiges nés de la mise en œuvre du droit prévu à l'article L. 421-1, lorsque la contestation porte sur le prix ou sur le loyer.

La demande est formée, instruite et jugée conformément aux dispositions du titre I^{er} du livre III.

La notification à l'expropriant par le bénéficiaire du droit de rétrocession ou du droit de priorité du prix qu'il offre de payer se substitue aux offres de l'expropriant.

Art. R. 421-8. – En ce qui concerne les biens expropriés par l'Etat, les notifications prévues au présent chapitre sont faites par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques.

CHAPITRE II

Droits de priorité

Ce chapitre ne contient pas de disposition réglementaire.

CHAPITRE III

Droits de relogement

Art. R. 423-1. – Les collectivités et établissements publics expropriants sont habilités à imputer, sur les crédits dont ils disposent pour les opérations qui nécessitent l'expropriation, les sommes nécessaires soit à l'acquisition et à l'aménagement en logements de locaux existants, soit à l'acquisition et à l'aménagement de terrains et à la construction de locaux d'habitation de remplacement pour reloger les expropriés.

Art. R. 423-2. – Lorsque l'expropriant ne peut pas effectuer le relogement des locataires et des occupants des immeubles expropriés dans des locaux existants ou en construction lui appartenant ou susceptibles d'être mis à sa disposition, il est habilité à acquérir et à aménager ou à construire les locaux nécessaires.

Les locaux aménagés ou construits, en application des dispositions qui précèdent, ne doivent pas excéder les normes relatives aux habitations à loyer modéré.

Art. R. 423-3. – L'acquisition et l'aménagement ou la construction des locaux nécessaires au relogement des locataires ou des occupants d'immeubles expropriés par un département ou une commune, pour son compte ou pour celui d'un établissement public départemental ou communal autre qu'un office public de l'habitat, incombent à la collectivité territoriale intéressée.

Si l'expropriation qui nécessite le relogement est poursuivie par le département ou la commune pour le compte d'un établissement public, le financement est assuré par les offres de concours de ce dernier.

Le département ou la commune peut, par convention spéciale, confier l'opération de relogement à une autre collectivité territoriale, à un organisme d'habitation à loyer modéré, à une société d'économie mixte de construction de logements ou à une société civile immobilière.

Art. R. 423-4. – Le relogement des locataires ou des occupants d'immeubles expropriés au profit d'un office public de l'habitat incombe à cet office.

Art. R. 423-5. – Le relogement des locataires ou des occupants d'immeubles expropriés peut être mis, par les cahiers des charges annexés aux actes de cession, à la charge des constructeurs auxquels est consentie, en vue de la construction de groupes d'habitations, la cession, en application de l'article L. 411-1, de tout ou partie des terrains expropriés.

Art. R. 423-6. – L'acquisition et l'aménagement ou la construction des locaux nécessaires au relogement des locataires ou des occupants d'immeubles expropriés au profit d'un service de l'Etat, d'une chambre de commerce et d'industrie, ou d'un établissement public national peuvent :

- soit être confiés, par convention spéciale, à un département, à une commune, à un office public de l'habitat, à une société d'économie mixte de construction de logements ou à une société civile immobilière, à charge pour le service public ou l'établissement public intéressé d'apporter les sommes nécessaires ;
- soit, exceptionnellement, être effectués directement par le service public ou l'établissement public intéressé.

Art. R. 423-7. – La convention prévue aux articles R. 423-3 et R. 423-6 détermine le régime de propriété des locaux de relogement, les conditions dans lesquelles seront assurés leur gestion et leur entretien et, éventuellement, les modalités du remboursement à l'expropriant des sommes apportées par lui.

Cette convention peut réserver à l'expropriant la disposition des locaux qui deviendraient libres ultérieurement.

Le taux des loyers est fixé, suivant les caractéristiques des locaux, dans les conditions prévues aux articles L. 442-1, L. 442-1-1 et R. 442-2 du code de la construction et de l'habitation.

Art. R. 423-8. – Lorsque les locaux de relogement sont aliénés, ils sont offerts par préférence aux expropriés qui y ont été relogés.

Le produit de la vente revient, le cas échéant, et dans la limite de son apport, à l'expropriant qui a apporté les sommes nécessaires à l'acquisition et à l'aménagement des locaux ou à leur construction.

Art. R. 423-9. – Il ne peut être offert un local de relogement à un propriétaire exproprié qui occupe tout ou partie de son immeuble que si cette offre a été acceptée par ce propriétaire avant la fixation des indemnités

d'expropriation, afin de permettre au juge et, le cas échéant, à la cour d'appel, de tenir compte de ce relogement lors de la fixation des indemnités d'expropriation.

Art. R. 423-10. – Les contestations relatives au relogement des locataires ou des occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel, en application du présent titre, relèvent de la compétence du juge de l'expropriation statuant en la forme des référés.

CHAPITRE IV

Dispositions particulières aux terrains agricoles

Art. R. 424-1. – L'expropriant qui décide de procéder à la location ou à l'aliénation de terrains agricoles au moment de l'expropriation susceptibles de donner lieu au droit de priorité institué par les articles L. 424-1 et L. 424-2 en informe au préalable les anciens propriétaires ou leurs ayants droit à titre universel. Ceux-ci font connaître s'ils entendent se porter, selon les cas, preneurs ou acquéreurs prioritaires.

TITRE III

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

CHAPITRE UNIQUE

Art. D. 431-1. – Le décret en Conseil d'Etat prévu par l'article L. 431-1 est pris après avis du Conseil général de l'environnement et du développement durable.

LIVRE V

PROCÉDURES SPÉCIALES

TITRE I^{er}

EXPROPRIATION DES IMMEUBLES INSALUBRES OU MENAÇANT RUINE

CHAPITRE UNIQUE

Art. R. 511-1. – La déclaration d'utilité publique et de cessibilité prévue à l'article L. 511-2 est prononcée par un arrêté du préfet du lieu où sont situés les immeubles à exproprier.

Art. R. 511-2. – L'arrêté prévu à l'article R. 511-1 mentionne les offres de relogement faites aux occupants en application de l'article L. 511-2, qu'il s'agisse d'un relogement durable ou d'un relogement d'attente avant une offre de relogement définitif.

Il est publié au recueil des actes administratifs du département et affiché à la mairie du lieu où sont situés les biens. Il est, en outre, notifié aux propriétaires, aux titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux, aux détenteurs de parts donnant droit à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux et, lorsqu'il s'agit d'un immeuble d'hébergement, à l'exploitant.

Art. R. 511-3. – L'évaluation prévue au troisième alinéa de l'article L. 511-2 est effectuée par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques.

TITRE II

PROCÉDURE D'EXTRÊME URGENCE

CHAPITRE I^{er}

Travaux intéressant la défense nationale

Art. R. 521-1. – En vue de l'autorisation prévue à l'article L. 521-1, le ministre compétent soumet au Conseil d'Etat un projet de décret motivé et accompagné d'un plan indiquant les communes où sont situés les terrains que le maître de l'ouvrage se propose d'occuper et la description générale des ouvrages projetés.

Art. R. 521-2. – Dans les vingt-quatre heures suivant la réception du décret prévu à l'article L. 521-1, le préfet de département territorialement compétent prend les arrêtés nécessaires.

Art. R. 521-3. – L'évaluation prévue à l'article L. 521-3 est effectuée par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques.

CHAPITRE II

Autres travaux

Art. R. 522-1. – L'évaluation prévue à l'article L. 522-3 est effectuée par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques.

TITRE III
DISPOSITIONS DIVERSES

CHAPITRE UNIQUE

Ce chapitre ne contient pas de disposition réglementaire.

LIVRE VI
DISPOSITIONS RELATIVES À L'OUTRE-MER

TITRE I^{er}

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES À MAYOTTE

CHAPITRE UNIQUE

Art. R. 611-1. – Pour l'application du livre I^{er} de la partie réglementaire du code à Mayotte, l'article R. 121-1 est ainsi rédigé :

« *Art. R. 121-1.* – La déclaration d'utilité publique est prononcée par arrêté du préfet de Mayotte. »

Art. R. 611-2. – Pour l'application de la partie réglementaire 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 préfet de département est remplacée par la référence au préfet de Mayotte.

TITRE II

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES À SAINT-BARTHÉLEMY

CHAPITRE UNIQUE

Art. R. 621-1. – Pour l'application du livre I^{er} de la partie réglementaire du code à Saint-Barthélemy, l'article R. 121-1 est ainsi rédigé :

« *Art. R. 121-1.* – La déclaration d'utilité publique est prononcée par arrêté du représentant de l'Etat. »

Art. R. 621-2. – Pour l'application du livre III de la partie réglementaire du code à Saint-Barthélemy, au second alinéa de l'article R. 323-2, les mots : « d'un certificat du service des impôts ayant procédé à la formalité de l'enregistrement du bail ou ayant reçu la déclaration de location verbale ou, dans le cas de dispense de la formalité de l'enregistrement, » sont supprimés.

Art. R. 621-3. – Pour l'application de la partie réglementaire 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 préfet de département est remplacée par la référence au représentant de l'Etat ;
- 3° La référence au maire est remplacée par la référence au président du conseil territorial et la référence à la mairie est remplacée par la référence à l'hôtel de la collectivité ;
- 4° La référence au directeur départemental des finances publiques et la référence au directeur régional des finances publiques sont remplacées par la référence au directeur local des finances publiques ;
- 5° Les dispositions du code en matière d'habitat, 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.

TITRE III

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES À SAINT-MARTIN

CHAPITRE UNIQUE

Art. R. 631-1. – Pour l'application du livre I^{er} de la partie réglementaire du code à Saint-Martin, l'article R. 121-1 est ainsi rédigé :

« *Art. R. 121-1.* – La déclaration d'utilité publique est prononcée par arrêté du représentant de l'Etat. »

Art. R. 631-2. – Pour l'application du livre III de la partie réglementaire du code à Saint-Martin, au second alinéa de l'article R. 323-2, les mots : « d'un certificat du service des impôts ayant procédé à la formalité de l'enregistrement du bail ou ayant reçu la déclaration de location verbale ou, dans le cas de dispense de la formalité de l'enregistrement, » sont supprimés.

Art. R. 631-3. – Pour l'application de la partie réglementaire 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 préfet de département est remplacée par la référence au représentant de l'Etat ;

3° La référence au maire est remplacée par la référence au président du conseil territorial et la référence à la mairie est remplacée par la référence à l'hôtel de la collectivité ;

4° La référence au directeur départemental des finances publiques et la référence au directeur régional des finances publiques sont remplacées par la référence au directeur local des finances publiques ;

5° Les dispositions du code en matière d'habitat 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.

TITRE IV

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES À SAINT-PIERRE-ET-MIQUELON

CHAPITRE UNIQUE

Art. R. 641-1. – Pour l'application du livre I^{er} de la partie réglementaire du code à Saint-Pierre-et-Miquelon :

1° Au premier alinéa de l'article R. 112-14, les mots : « deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans tout le département ou tous les départements concernés » sont remplacés par les mots : « un journal local diffusé dans la collectivité territoriale » ;

2° L'article R. 121-1 est ainsi rédigé :

« *Art. R. 121-1.* – La déclaration d'utilité publique est prononcée par arrêté du représentant de l'Etat. »

Art. R. 641-2. – Pour l'application du livre III de la partie réglementaire du code à Saint-Pierre-et-Miquelon, au second alinéa de l'article R. 323-2, les mots : « d'un certificat du service des impôts ayant procédé à la formalité de l'enregistrement du bail ou ayant reçu la déclaration de location verbale ou, dans le cas de dispense de la formalité de l'enregistrement, » sont supprimés.

Art. R. 641-3. – Pour l'application de la partie réglementaire 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 préfet de département est remplacée par la référence au représentant de l'Etat ;

3° La référence au directeur départemental des finances publiques et la référence au directeur régional des finances publiques sont remplacées par la référence au directeur local des finances publiques ;

4° 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 ;

5° Les références à la chambre de commerce et d'industrie, à la chambre d'agriculture ou à la chambre des métiers et de l'artisanat sont remplacées par la référence à la chambre d'agriculture, de commerce, d'industrie, des métiers et de l'artisanat ;

6° Les dispositions du code en matière d'habitat 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.

A N N E X E S

A N N E X E 1

CLAUSES TYPES À INSÉRER DANS LE CAHIER DES CHARGES ANNEXÉ À L'ACTE DE CESSION D'UN TERRAIN LORSQUE LE BÉNÉFICIAIRE DE LA CESSION EST UNE COLLECTIVITÉ PUBLIQUE OU UN ÉTABLISSEMENT PUBLIC

Article A. – Objet de la cession.

La présente cession est consentie à C (la lettre C désigne le bénéficiaire de la cession) en vue de...

(*Nota.* – Indiquer l'objet général de la cession : réalisation d'équipements publics, construction de bâtiments publics, réalisation d'un lotissement, aménagement d'une zone industrielle, aménagement de terrains destinés à recevoir un ou plusieurs groupes de constructions, etc., qui devra être réalisé dans les conditions ci-après...)

(*Nota.* – Préciser, dans toute la mesure du possible, les caractères généraux de l'opération et les conditions de sa réalisation.)

Article B. – Délais d'exécution.

C s'engage à restituer les terrains à P (la lettre P désigne la collectivité publique ou l'établissement public cédant), à sa demande, s'il n'a pu réaliser l'opération définie ci-dessus dans un délai de...

Article C. – Gestion des terrains.

Tant qu'il n'a pas réalisé l'opération prévue, C s'engage à ne consentir à qui que ce soit un droit, même précaire, sur les terrains sans avoir au préalable obtenu l'agrément de P.

Article D. – Cession par C des terrains à des constructeurs.

Les actes des cessions de tout ou partie de terrains que C consentira dans le cadre de l'opération définie ci-dessus devront comporter en annexe des cahiers des charges conformes à ceux figurant aux annexes 1 à 5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

(Nota. – Article à insérer uniquement si les terrains cédés à C sont destinés à être ultérieurement cédés par C à des constructeurs.)

A N N E X E 2

CLAUSES TYPES À INSÉRER DANS LE CAHIER DES CHARGES ANNEXÉ À L'ACTE DE CESSION D'UN TERRAIN DESTINÉ À LA CONSTRUCTION D'UN SEUL BÂTIMENT À USAGE PRINCIPAL D'HABITATION LORSQUE LE CESSIONNAIRE N'EST PAS UNE COLLECTIVITÉ PUBLIQUE OU UN ÉTABLISSEMENT PUBLIC

Article A. – Objet de la cession.

La présente cession est consentie à C (la lettre C désigne le bénéficiaire de la cession) en vue de...

(Nota. – Préciser les caractères généraux du bâtiment, habitation individuelle ou collective.)

Ce bâtiment devra être édifié en conformité des dispositions de...

(Nota. – A compléter en fonction de la nature du projet.)

Il devra, en outre, être observé les prescriptions ci-après :

(Nota. – Alinéa à insérer seulement si des obligations particulières sont spécialement imposées dans le cas de l'espèce.)

Article B. – Délais d'exécution.

C doit :

– déposer, dans un délai de... mois, à dater de la signature de l'acte de cession, la demande de permis de construire ;

– avoir terminé les travaux et présenter la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux dans un délai de... à dater de la délivrance du permis de construire.

(Nota. – Dans le cas visé au paragraphe ci-dessus, dire: « à dater de la signature de l'acte de cession ».)

Article C. – Prolongation éventuelle des délais.

Les délais d'exécution prévus au présent cahier des charges seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle C a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge de C.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

Toutefois, seront considérés, pour l'application du présent article comme constituant des cas de force majeure, les retards non imputables à C, dans l'octroi de...

(Nota. – Préciser la nature du financement prévu).

(Nota. – Alinéa à insérer uniquement si la cession est consentie en vue de la construction de logements dont le financement doit être effectué avec l'aide des prêts prévus par la législation relative aux HLM ou par celle relative aux primes et prêts à la construction.)

Article D. – Résolution en cas d'inobservation des délais.

La cession pourra être résolue par décision de P (la lettre P désigne la collectivité publique ou l'établissement public cédant) notifiée par acte d'huissier en cas d'inobservation d'un des délais fixés.

C aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

1. Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, déduction faite de 10 % à titre de dommages et intérêts forfaitaires ;

2. Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre utilisée.

La plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de P étant l'administration des domaines, celui de C pouvant, si C ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le président du tribunal civil sur la requête de P.

Tous les frais seront à la charge de C.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble du chef du cessionnaire défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution dans les conditions prévues à l'article L. 411-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Toutefois, pour l'application du présent article, l'obligation de construire sera considérée comme remplie au jour du versement par le Crédit foncier de France de la première tranche du prêt consenti par cet établissement ou d'une avance sur prêt à titre de démarrage ou de préfinancement.

(Nota. – Alinéa à insérer si le bénéficiaire de la cession envisage de solliciter l'octroi d'un prêt spécial à la construction.)

Article E. – Vente, location, morcellement des terrains cédés.

Il est interdit à C de mettre en vente les terrains qui lui sont cédés avant l'achèvement de la totalité des travaux prévus, sans en avoir, au moins trois mois à l'avance, avisé...

(Nota. – Le représentant qualifié de P.)

(Nota. – Alinéa à insérer uniquement si la cession a été effectuée de gré à gré) : P pourra exiger, soit que les terrains lui soient rétrocédés, soit qu'ils soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné par lui (ou elle). En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10 %. En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par P, celui-ci (ou celle-ci) pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions.

Tout morcellement, quelle qu'en soit la cause, des terrains cédés, est interdit, même après réalisation des travaux prévus, sauf autorisation spéciale et expresse par P, et ce, sans préjudice, s'il y a lieu, de l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives aux lotissements.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue.

Les actes de vente, de location ou de partage qui seraient consentis par C en méconnaissance des dispositions du présent article seraient nuls en application de l'article L. 411-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article F. – Obligation d'occuper les locaux à titre d'habitation principale.

Les locaux devront exclusivement être utilisés à titre d'habitation principale par leurs occupants.

Toute location en meublé ou sous-location en meublé est interdite. L'acte de location ou de sous-location serait nul en application de l'article L. 411-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Au cas où l'une de ces conditions cesserait d'être remplie, P pourra exiger que les locaux soient, après avoir été libérés, s'il y a lieu, loués nus à un habitant de la commune.

ANNEXE 3

CLAUSES TYPES À INSÉRER DANS LE CAHIER DES CHARGES ANNEXÉ À L'ACTE DE CESSION D'UN TERRAIN DESTINÉ À LA CONSTRUCTION D'UN SEUL BÂTIMENT À USAGE PRINCIPAL AUTRE QUE L'HABITATION OU À L'INSTALLATION D'UN ÉTABLISSEMENT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL COMPORTANT UN OU PLUSIEURS BÂTIMENTS LORSQUE LE CESSIONNAIRE N'EST PAS UNE COLLECTIVITÉ PUBLIQUE OU UN ÉTABLISSEMENT PUBLIC

Article A. – Objet de la cession.

La présente cession est consentie à C (la lettre C désigne le bénéficiaire de la cession) en vue de...

(Nota. – Préciser la nature de l'opération, objet de la cession.)

Ce bâtiment (ou « cet établissement industriel ») devra être édifié (ou « installé ») en conformité des dispositions de...

(Nota. – A compléter en fonction de la nature du projet.)

Il devra, en outre, être observé les prescriptions ci-après :

(Nota. – Alinéa à insérer seulement si des obligations particulières sont spécialement imposées dans le cas de l'espèce.)

Article B. – Délais d'exécution.

C doit :

- déposer, dans un délai de... mois, à dater de la signature de l'acte de cession, la demande de permis de construire ;
- avoir terminé lesdits travaux et présenter la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux dans un délai de... à dater de la délivrance du permis de construire.

(Nota. – Lorsque la cession aura pour objet l'installation d'un établissement industriel, cet article pourra prévoir la réalisation de cette installation en plusieurs tranches de travaux.)

En ce cas, cet article peut :

1. Soit définir, au moins sommairement, le contenu de chacune des tranches et fixer des délais fermes pour le dépôt des demandes de permis de construire afférentes à chacune d'elles et pour leur réalisation ;

2. Soit définir l'objet de la première tranche (par exemple : partie des terrains à construire, importance de la construction) et fixer des délais fermes pour la réalisation de cette tranche et comporter, en ce qui concerne les autres tranches, une clause ainsi rédigée :

« En ce qui concerne les autres travaux, s'ils n'ont pas été réalisés le... (date à fixer en accord entre le cessionnaire et le cédant en fonction des prévisions relatives au développement de l'établissement industriel), P devra mettre C en demeure de les réaliser, en une ou plusieurs tranches, dans des délais qui lui seront impartis en ce moment, sous peine de résolution de la cession des terrains non encore utilisés à cette date. Si C refuse de souscrire cet engagement, il sera mis en demeure de rétrocéder immédiatement les terrains non utilisés à P ou de les vendre à un acquéreur qui lui sera désigné, le prix de rétrocession ou le prix de vente étant fixé dans les conditions prévues à l'article E. »

Article C. – Prolongation éventuelle des délais.

Les délais d'exécution prévus au présent cahier des charges seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle C a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge de C.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

Toutefois, seront considérés pour l'application du présent article comme constituant des cas de force majeure les retards non imputables à C, dans l'octroi du prêt du fonds national d'aménagement du territoire (section B).

(Nota. – Alinéa à insérer uniquement si la cession est consentie en vue de l'installation d'un bâtiment industriel avec l'aide d'un prêt du fonds national d'aménagement du territoire [section B] et à condition que l'octroi de ce prêt ait fait l'objet d'une décision définitive.)

Article D. – Résolution en cas d'inobservation des délais.

La cession pourra être résolue par décision de P (la lettre P désigne la collectivité publique ou l'établissement public cédant) notifiée par acte d'huissier en cas d'inobservation d'un des délais fixés.

C aura droit en contrepartie à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

1. Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, déduction faite de 10 % à titre de dommages et intérêts forfaitaires ;

2. Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre utilisée.

La plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de P étant l'administration des domaines, celui de C pouvant, si C ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le président du tribunal de grande instance sur requête de P.

Tous les frais seront à la charge de C.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble du chef du cessionnaire défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution dans les conditions prévues à l'article L. 411-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article E. – Vente, location, partage des terrains cédés.

Il est interdit à C de mettre en vente des terrains qui lui sont cédés avant l'achèvement de la totalité des travaux prévus, sans en avoir, au moins trois mois à l'avance, avisé... (Nota. – Le représentant qualifié de P.)

P pourra exiger soit que les terrains lui soient rétrocédés, soit qu'ils soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné par lui (ou elle).

(Nota. – Alinéa à insérer uniquement si la cession a été effectuée de gré à gré.)

Tout morcellement, quelle qu'en soit la cause, des terrains cédés est interdit, même après réalisation des travaux prévus, sauf autorisation spéciale et expresse accordée par P et ce, sans préjudice, s'il y a lieu, de l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives aux lotissements.

(Nota. – Disposition à insérer uniquement lorsqu'il est prévu que l'installation de l'établissement industriel sera effectuée en plusieurs tranches de travaux.)

Toutefois C, après réalisation de la première tranche de travaux prévus, pourra vendre la partie des terrains non utilisés par lui à condition d'en avoir avisé (Nota. – Le représentant qualifié de P.)

Six mois à l'avance, P pourra jusqu'à l'expiration de ce délai exiger que ces terrains lui soient rétrocédés ou soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné par lui (ou elle).

En cas de rétrocession.

(Nota. – Disposition à insérer uniquement lorsqu'il est prévu que l'installation de l'établissement industriel sera effectuée en plusieurs tranches de travaux.)

Le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une déduction de 10 %. En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par P, celui-ci (ou celle-ci) pourra exiger que le prix de vente soit fixé comme il est dit ci-dessus.

(Nota. – Alinéa à insérer uniquement si la cession a été effectuée de gré à gré.)

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue.

Les actes de vente, de location ou de partage qui seraient consentis par C en méconnaissance des dispositions du présent article seraient nuls en application de l'article L. 411-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article F. – Obligation de maintenir l'affectation prévue après réalisation des travaux.

Après achèvement des travaux, C sera tenu de ne pas modifier l'affectation du bâtiment (ou « de l'établissement industriel ») sans en avoir avisé... (Nota. – Le représentant qualifié de P) au moins deux mois à l'avance. P pourra jusqu'à l'expiration de ce délai exiger que le changement d'affectation soit différé pour une durée de... mois et ne soit effectué que si, durant ce dernier délai, il n'a pu être trouvé un acquéreur pour l'ensemble du fonds s'engageant à maintenir l'affectation, le prix d'acquisition étant fixé, à défaut d'accord amiable, par voie d'expertise contradictoire. L'expert de C, si ce dernier ne pourvoit pas à sa désignation, pourra être désigné d'office par le président du tribunal de grande instance sur la requête de P.

(*Nota.* – Article à insérer uniquement lorsque la cession est consentie spécialement en vue de l'exercice par le cessionnaire d'une activité déterminée présentant un intérêt particulier, soit pour la vie économique et sociale de la localité ou de la région, soit pour celle des habitants d'un groupe d'habitations ou d'un lotissement.)

A N N E X E 4

CLAUSES TYPES À INSÉRER DANS LE CAHIER DES CHARGES ANNEXÉ À L'ACTE DE CESSION D'UN TERRAIN DESTINÉ À LA CRÉATION D'UN GROUPE DE CONSTRUCTIONS LORSQUE LE BÉNÉFICIAIRE DE LA CESSION N'EST PAS UNE COLLECTIVITÉ PUBLIQUE OU UN ÉTABLISSEMENT

Article A. – Objet de la cession.

La présente cession est consentie à C (la lettre C désigne le bénéficiaire de la cession) en vue de la création d'un... (*Nota.* – Suivant les cas « groupe d'habitations » ou « groupe de constructions à usage principal de... ».)

Ce... (*Nota.* – Suivant les cas « groupe d'habitation » ou « groupe de constructions à usage principal de... ») devra être réalisé conformément à un projet d'aménagement qui sera établi et approuvé dans les conditions définies...

(*Nota.* – Alinéa insérer si le projet d'aménagement du groupe de constructions n'a pas encore été approuvé.)

Ce... (*Nota.* – Suivants les cas « groupe d'habitation » ou « groupe de constructions à usage principal de... ») devra être réalisé conformément aux prévisions du projet d'aménagement approuvé à cet effet par arrêté préfectoral du...

(*Nota.* – Alinéa à insérer si le projet d'aménagement du groupe de constructions est déjà approuvé.)

Article B. – Participation aux travaux d'équipements généraux.

C devra réaliser les travaux d'équipements généraux définis en annexe au présent cahier des charges.

C s'engage à participer par voie de fonds de concours (ou d'offres de concours) à la réalisation des travaux d'équipements généraux définis en annexe au présent cahier des charges à concurrence de... (X, ... € ou X % du coût des travaux).

(*Nota.* – Insérer l'un ou l'autre de ces alinéas suivant que le cessionnaire doit réaliser lui-même ces travaux ou seulement participer financièrement à leur réalisation.)

Cette réalisation (ou « cette participation ») est garantie par le versement entre les mains de... d'un cautionnement de...€.

... se porte caution solidaire pour C par engagement enregistré le..., dont copie est annexée au présent cahier des charges. (*Nota.* – Insérer, suivant le cas, l'un ou l'autre de ces alinéas, si une garantie (cautionnement ou caution solvable) est demandée à C.)

Article C. – Délais d'exécution des travaux d'équipements généraux.

C doit avoir réalisé les travaux d'équipements généraux mis à sa charge dans un délai de... à dater de la signature de l'acte de cession.

(*Nota.* – Le cas échéant, des délais différents pourront être prévus par catégorie de travaux. Les préciser) (*Nota.* – Article à insérer uniquement si l'exécution de travaux d'équipements généraux est mise à la charge du cessionnaire.)

Article D. – Délais d'exécution du... (suivant les cas « groupe d'habitations » ou « groupe de constructions à usage principal de... »)

C doit :

– déposer le projet d'aménagement du... (suivant les cas « groupe d'habitations » ou « groupe de constructions à usage principal de... ») dans un délai de... mois à dater de la signature de l'acte de cession ;

(*Nota.* – Alinéa à insérer si le projet d'aménagement du groupe de constructions n'a pas encore été approuvé.)

– entreprendre les travaux d'aménagement dans un délai de... et les avoir réalisés dans un délai de... à dater...

(*Nota.* – Si le projet d'aménagement est déjà approuvé, ajouter : « de la signature de l'acte de cession ». Si le projet d'aménagement n'est pas encore approuvé, ajouter : « de l'approbation du projet d'aménagement ») ;

– déposer les demandes de permis de construire dans un délai de... à dater... (*Nota.* – Si le projet d'aménagement est déjà approuvé, ajouter : « de la signature de l'acte de cession ». Si le projet d'aménagement n'est pas encore approuvé, ajouter « de l'approbation du projet d'aménagement ») ;

– entreprendre les travaux de construction dans un délai de... à dater de la délivrance du permis de construire ;

– avoir réalisé les constructions dans un délai de... à dater de la délivrance du permis de construire (ou « à dater de la signature de l'acte de cession »).

(*Nota.* – Eventuellement, le groupe de constructions pourra être réalisé en plusieurs tranches de travaux.) En ce cas, cet article peut :

1. Soit définir (sommairement si le projet d'aménagement du groupe de constructions n'a pas encore été approuvé, par référence à ce projet d'aménagement s'il est approuvé) chacune des tranches de travaux (travaux d'aménagement et construction), fixer des délais fermes pour la réalisation de chacune des tranches (délais de

réalisation pour les travaux d'aménagement, délais de demande du permis de construire et d'achèvement de la construction pour les bâtiments) ;

2. Soit définir les travaux afférents à la première tranche en fixant des délais fermes pour leur réalisation et comporter en ce qui concerne les autres travaux une clause ainsi rédigée : « En ce qui concerne les autres travaux, s'ils n'ont pas été réalisés le... (date à fixer, en accord entre le cessionnaire et le cédant, en fonction des prévisions relatives au déroulement probable dans le temps de l'opération), P pourra mettre C en demeure de les réaliser en une ou plusieurs tranches dans les délais qui lui seront impartis à ce moment, sous peine de résolution de la cession des terrains non encore utilisés à cette date. »

Si C refuse de souscrire cet engagement, il sera mis en demeure de rétrocéder immédiatement ces terrains à P ou de les vendre à un acquéreur qui lui sera désigné. Le prix de rétrocession ou le prix de vente sera, en ce cas, fixé dans les conditions prévues à l'article G ci-après.

Article E. – Prolongation éventuelle des délais.

Les délais d'exécution prévus au présent cahier des charges seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle C a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge de C.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

Toutefois seront considérés pour l'application du présent article comme constituant des cas de force majeure les retards non imputables à C, dans l'octroi de... (*Nota.* – Préciser la nature du financement prévu.)

(*Nota.* – Alinéa à insérer uniquement si la cession est consentie en vue de la construction de logements dont le financement doit être effectué avec l'aide des prêts prévus par la législation relative aux HLM ou par celle relative aux primes et prêts spéciaux à la construction.)

Article F. – Résolution en cas d'inobservation des délais.

La cession pourra être résolue par décision de P, notifiée par acte d'huissier en cas d'inobservation d'un des délais fixés.

C aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

1. Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, déduction faite de 10 % à titre de dommages et intérêts forfaitaires ;

2. Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre utilisée.

La plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de P étant l'administration des domaines, celui de C pouvant, si C ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le président du tribunal de grande instance sur requête de P.

Tous les frais seront à la charge de C.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble du chef du cessionnaire défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution dans les conditions fixées à l'article L. 411-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Toutefois, pour l'application du présent article, l'obligation de construire sera (*Nota.* – Si la construction doit être effectuée en plusieurs tranches de travaux, insérer les mots : « en ce qui concerne la tranche de travaux en cause ») considérée comme remplie au jour du versement par le Crédit foncier de France de la première tranche du prêt consenti par cet établissement ou d'une avance sur ce prêt à titre de démarrage ou de préfinancement.

(*Nota.* – Alinéa à insérer uniquement si les constructions doivent être édifiées avec l'aide de prêts du Crédit foncier.)

Article G. – Vente, partage, location des terrains cédés.

Les terrains ne pourront être vendus par C qu'après réalisation des travaux d'aménagement et des constructions prévus au projet d'aménagement du... (*Nota.* – Suivant les cas « groupe d'habitation » ou « groupe de constructions à usage principal de... ») et en conformité des dispositions dudit projet d'aménagement.

Toutefois, C pourra procéder à la vente globale des terrains (*Nota.* – S'il est prévu que la réalisation des travaux doit être effectuée en plusieurs tranches, ajouter : « ou, si une partie des aménagements et des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisés »), à charge pour l'acquéreur de réaliser ou d'achever les travaux d'aménagement et de construction. Avant toute mise en vente, C devra aviser au moins quatre mois à l'avance (*Nota.* – Le représentant qualifié de P)... de ses intentions. P pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient vendus à un acquéreur désigné ou agréé par lui. En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une déduction de 10 %. En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par P de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement aménagée, P pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue.

Les actes de vente, de partage ou de location qui seraient consentis par C en méconnaissance des dispositions du présent article seraient nuls en application de l'article L. 411-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article H. – Vente ou location des logements construits.

P se réserve le droit de contrôler le caractère non lucratif de l'opération poursuivie par C et de demander que les prix de vente ou de location des logements construits soient soumis à son agrément.

Plusieurs locaux ne peuvent être loués ou vendus à une même personne qu'avec l'agrément préalable de P.

Les actes de vente ou de location qui seraient consentis par C en méconnaissance des dispositions du présent article seraient nuls, en application de l'article L. 411-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

(*Nota.* – Clause à insérer uniquement lorsque la cession a été effectuée de gré à gré en raison du caractère non lucratif de l'opération de construction de logements poursuivie par le cessionnaire. Cette clause n'a pas à être insérée si le cessionnaire est une société HLM.)

Lorsque l'opération poursuivie n'est pas à but désintéressé, il est toutefois recommandé d'insérer une clause prévoyant au profit du cédant un droit de contrôle des ventes et des locations et limitant à un certain pourcentage le bénéfice maximum du cessionnaire.

Une telle clause devra être insérée lorsque le bénéfice susceptible d'être réalisé par le constructeur est limité par un texte législatif ou réglementaire, notamment par les textes relatifs à la participation des employeurs à l'effort de construction.)

A N N E X E 5

CLAUSES TYPES À INSÉRER DANS LE CAHIER DES CHARGES ANNEXÉ À L'ACTE DE CESSION D'UN TERRAIN DESTINÉ À ÊTRE LOTI DANS UN BUT NON LUCRATIF PAR LE BÉNÉFICIAIRE DE LA CESSION, LORSQUE CE DERNIER N'EST PAS UNE COLLECTIVITÉ PUBLIQUE OU UN ÉTABLISSEMENT PUBLIC

Article A. – Objet de la cession.

La présente cession est consentie à C (la lettre C désigne le bénéficiaire de la cession) en raison du caractère non lucratif de l'opération qu'il désire réaliser.

Cette cession est consentie en vue de la création d'un lotissement à usage de...

Ce lotissement devra être réalisé conformément à un projet d'aménagement qui sera établi dans les conditions définies... (*Nota.* – « aux articles R. 441-3 et R. 441-4 du code de l'urbanisme ») et agréées par P (la lettre P désigne la collectivité publique ou l'établissement public cédant).

(*Nota.* – Alinéa à insérer si le projet d'aménagement du lotissement n'a pas été encore approuvé.)

Ce lotissement devra être réalisé conformément aux prévisions du projet d'aménagement approuvé à cet effet par arrêté préfectoral du...

(*Nota.* – Alinéa à insérer si le projet d'aménagement du lotissement est déjà approuvé.)

Article B. – Participation aux travaux d'équipements généraux.

C devra réaliser les travaux d'équipements généraux définis en annexe au présent cahier des charges.

C s'engage à participer par voie de fonds de concours (ou « d'offres de concours ») à la réalisation des travaux d'équipements généraux définis en annexe au présent cahier des charges, à concurrence de... (X... € ou X... % du coût des travaux).

(*Nota.* – Insérer l'un ou l'autre de ces alinéas suivant que le cessionnaire doit réaliser lui-même ces travaux ou seulement participer financièrement à leur réalisation.)

Cette réalisation (ou « cette participation ») est garantie par le versement entre les mains de... d'un cautionnement de... €.

M... se porte caution solvable pour C par engagement enregistré le... dont copie est annexée au présent cahier des charges.

(*Nota.* – Insérer, s'il y a lieu, l'un ou l'autre de ces alinéas si une garantie (cautionnement ou caution solvable) est demandée.)

Article C. – Délai d'exécution des travaux d'équipements généraux.

(*Nota.* – Article à insérer uniquement si l'exécution de travaux d'équipements généraux est mise à la charge du cessionnaire.)

C doit avoir réalisé les travaux d'équipements généraux mis à sa charge dans un délai de... à dater de la signature de l'acte de cession.

(*Nota.* – Le cas échéant, des délais différents pourront être prévus par catégories de travaux. Les préciser.)

Article D. – Délais de réalisation du lotissement.

C doit :

- déposer le dossier du projet d'aménagement du lotissement dans un délai de... mois à dater de la signature de l'acte de cession ;

(*Nota.* – Alinéa à insérer si le projet d'aménagement du lotissement n'a pas encore été approuvé.) ;

- entreprendre les travaux d'aménagement dans un délai de... et les avoir réalisés dans un délai de... à dater ... ;

(*Nota.* – Si le projet d'aménagement est déjà approuvé, ajouter : « de la signature de l'acte de cession ». Si le projet d'aménagement n'est pas encore approuvé, ajouter : « de l'approbation du projet d'aménagement ») ;

- mettre les lots en vente dès l'achèvement des travaux d'aménagement ;

(*Nota.* – Eventuellement, la réalisation du lotissement peut être autorisée en plusieurs tranches. En ce cas, cet article peut :

- définir (sommairement, si le projet d'aménagement n'a pas encore été approuvé, par référence à ce projet d'aménagement au cas contraire) les travaux compris dans chaque tranche ;
- fixer des délais différents pour l'achèvement de chacune des tranches ;
- préciser que les lots pourront être mis en vente au fur et à mesure de l'achèvement de chacune des tranches).

Article E. – Prolongation éventuelle des délais.

Les délais d'exécution prévus au présent cahier des charges seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle C a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge de C.

Les difficultés de financement des travaux ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

Article F. – Résolution en cas d'inobservation d'un des délais.

La cession pourra être résolue par décision de P notifiée par acte d'huissier en cas d'inobservation d'un des délais fixés.

C aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

1. Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, déduction faite de 10 % à titre de dommages et intérêts forfaitaires ;

2. Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre utilisée.

La plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de P étant l'administration des domaines, celui de C pouvant, si C ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le président du tribunal de grande instance sur requête de P.

Tous les frais seront à la charge de C.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble du chef du cessionnaire défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution dans les conditions prévues à l'article L. 411-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article G. – Vente, location ou partage.

Aucune vente ou location de lots ne pourra être effectuée avant complet achèvement des travaux d'aménagement, sous réserve toutefois de l'application éventuelle de l'article R. 442-13 du code de l'urbanisme.

(*Nota.* – Si la réalisation du lotissement est prévue en plusieurs tranches, ajouter « et des dispositions du présent cahier des charges relatives à la réalisation du lotissement en plusieurs tranches de travaux »).

Il sera également interdit à C de procéder, avant achèvement des travaux, à la vente, au partage ou à la location globale de l'ensemble ou d'une fraction des terrains cédés. Si C renonce à poursuivre personnellement la réalisation du lotissement, il devra rétrocéder les terrains à P. Le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution sans qu'il y ait lieu à une déduction de 10 %.

L'opération poursuivie par C ayant un caractère non lucratif, le total des prix de vente des lots ne devra pas excéder le montant du coût de l'opération calculé, compte tenu des frais généraux, de l'intérêt au taux commercial des capitaux apportés par C et de la charge des emprunts contractés par lui.

Le prix de vente de chaque lot devra être soumis à l'agrément de P, qui pourra exiger toutes justifications utiles des dépenses à prendre en compte.

Plusieurs lots ne peuvent être vendus à un même acquéreur qu'avec l'agrément de P.

Le cahier des charges annexé à chacun des actes de vente ou de location des lots ou d'attribution dans le partage sera soumis à l'agrément de P. Ce cahier des charges devra obligatoirement comporter une clause prévoyant les délais dans lesquels l'acquéreur, le locataire ou l'attributaire sera tenu, sous peine de résolution de plein droit de la vente, de la location ou de l'attribution à la requête de C ou de P, de déposer la demande de permis de construire et d'édifier la construction prévue.

(*Nota.* – P devra veiller à ce que ces cahiers des charges soient analogues à ceux faisant l'objet de l'annexe 2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.)

Les actes de vente, d'attribution, dans le partage ou de location qui seraient consentis par C en méconnaissance des dispositions du présent article seraient nuls en application de l'article L. 411-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.