

Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

Partie législative

TITRE Ier : Règles générales

CHAPITRE Ier : Déclaration d'utilité publique et arrêté de cessibilité.

Article L11-1

I. # L'expropriation d'immeubles, en tout ou partie, ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'autant qu'elle aura été précédée d'une déclaration d'utilité publique intervenue à la suite d'une enquête publique et qu'il aura été procédé contradictoirement à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et autres intéressés.

II. # L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de travaux, d'aménagements, de constructions ou d'ouvrages constituant une opération mentionnée à l'article L. 123-2 du code de l'environnement est régie par le chapitre III du titre II du livre Ier du même code.

III. # L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique des opérations autres que celles mentionnées au II est menée par un commissaire enquêteur ou une commission d'enquête selon des modalités fixées par décret en Conseil d'Etat. Ce décret fixe notamment la durée, le champ de l'enquête, les informations soumises au public, les modalités de désignation et les pouvoirs du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête.

Article L11-1-1

En ce qui concerne les projets mentionnés au II de l'article L. 11-1, la déclaration de projet prévue à l'article L. 126-1 du code de l'environnement prend en considération l'étude d'impact, l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement et le résultat de la consultation du public. Elle intervient selon les modalités et dans les conditions suivantes :

1. Si l'expropriation est poursuivie au profit d'une collectivité territoriale ou d'un de ses établissements publics, l'autorité compétente de l'Etat demande, au terme de l'enquête publique, à la collectivité ou à l'établissement intéressé de se prononcer, dans un délai qui ne peut excéder six mois, sur l'intérêt général du projet dans les conditions prévues à l'article L. 126-1 du code de l'environnement. Après transmission de la déclaration de projet ou à l'expiration du délai imparti à la collectivité ou à l'établissement intéressé, l'autorité de l'Etat compétente décide de la déclaration d'utilité publique.

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

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

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

Article L11-1-2

La décision de refus de déclarer l'utilité publique d'un projet ou d'une opération doit être motivée et comporter l'énoncé des considérations de droit et de fait la justifiant.

Elle doit intervenir au plus tard un an après la clôture de l'enquête préalable. Ce délai est majoré de six mois lorsque la déclaration d'utilité publique ne peut être prononcée que par décret en Conseil d'Etat.

Section 1 : Déclaration d'utilité publique.

Article L11-2

L'utilité publique est déclarée par arrêté ministériel ou par arrêté préfectoral.

Toutefois, un décret en Conseil d'Etat détermine les catégories de travaux ou d'opérations qui, en raison de leur nature ou de leur importance, ne pourront être déclarées d'utilité publique que par décret en Conseil d'Etat.

Les conclusions du commissaire ou de la commission chargée de l'enquête d'utilité publique doivent être communiquées sur leur demande aux personnes physiques ou morales concernées.

Article L11-3

Par dérogation aux articles L. 11-1 et L. 11-2, les opérations secrètes intéressant la défense nationale peuvent être déclarées d'utilité publique par décret, sans enquête préalable, sur avis conforme d'une commission.

Article L11-4

Ainsi qu'il est dit :

à l'article L. 123-8 du code de l'urbanisme : " La déclaration d'utilité publique d'une opération qui n'est pas compatible avec les prescriptions d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé ne peut intervenir que si l'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique et sur la modification du plan et si, en outre, l'acte déclaratif d'utilité publique est pris dans des conditions conformes aux prescriptions concernant l'approbation des plans d'occupation des sols. La déclaration d'utilité publique comporte alors modification du plan ; "

à l'article L. 124-2 du même code : " Les dispositions de l'article L. 123-8 et les textes pris pour son application sont applicables à un projet d'aménagement ou un plan d'urbanisme approuvé, lorsque doit être prononcée la déclaration d'utilité publique d'une opération qui n'est pas compatible avec les prescriptions de ce plan. "

Article L11-5

I - L'acte déclarant l'utilité publique doit intervenir au plus tard un an après la clôture de l'enquête préalable. Ce délai est majoré de six mois lorsque la déclaration d'utilité publique ne peut être prononcée que par décret en Conseil d'Etat. Passé l'un ou l'autre de ces délais, il y a lieu de procéder à une nouvelle enquête.

Pour les enquêtes préalables dont la clôture est intervenue antérieurement au 3 janvier 1976, les délais visés au premier alinéa courent à compter de cette date.

II - L'acte déclarant l'utilité publique précise le délai pendant lequel l'expropriation devra être réalisée. Ce délai ne peut, si la déclaration d'utilité publique est prononcée par arrêté, être supérieur à cinq ans. Toutefois, ce délai est porté à dix ans pour les opérations prévues aux projets d'aménagement approuvés, aux plans d'urbanisme approuvés et aux plans d'occupation des sols approuvés.

Lorsque le délai accordé pour réaliser l'expropriation n'est pas supérieur à cinq ans, un acte pris dans la même forme que l'acte déclarant l'utilité publique peut, sans nouvelle enquête, proroger une fois les effets de la déclaration d'utilité publique pour une durée au plus égale.

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

Article L11-5-1

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

Article L11-6

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

Article L11-7

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

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

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur l'immeuble cédé. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 12-3.

Les dispositions des alinéas précédents ne sont pas applicables lorsque l'opération tend à la conservation des forêts.

Pour les déclarations d'utilité publique intervenues antérieurement au 3 janvier 1976, le délai d'un an visé au premier alinéa court à compter de cette date.

Section 2 : Arrêté de cessibilité.

Article L11-8

Le préfet détermine par arrêté de cessibilité la liste des parcelles ou des droits réels immobiliers à exproprier si cette liste ne résulte pas de la déclaration d'utilité publique.

Lorsque la déclaration d'utilité publique prévoit, conformément à l'article L. 11-5-1, le retrait des emprises expropriées de la propriété initiale, l'arrêté de cessibilité précise l'emplacement de la ligne divisoire.

L'arrêté de cessibilité emporte transfert de gestion des dépendances du domaine public de la personne publique propriétaire autre que l'Etat au profit du bénéficiaire de l'acte déclaratif d'utilité publique, pris conformément à l'article L. 11-2.

En cas de désaccord entre le bénéficiaire de cet acte et la personne propriétaire, le juge de l'expropriation fixe les modalités de répartition des charges de gestion entre ces personnes ainsi que la réparation du préjudice éventuellement subi par le propriétaire.

Article L11-9

Les commissaires enquêteurs et les membres des commissions d'enquête sont indemnisés dans les conditions prévues à l'article L. 123-18 du code de l'environnement.

CHAPITRE II : Transfert de propriété et droit de rétrocession

Section 1 : Transfert de propriété.

Article L12-1

Le transfert de propriété des immeubles ou de droits réels immobiliers est opéré par voie, soit d'accord amiable, soit d'ordonnance. L'ordonnance est rendue, sur le vu des pièces constatant que les formalités prescrites par le chapitre Ier ont été accomplies, par le juge dont la désignation est prévue à l'article L. 13-1 ci-après. L'ordonnance envoie l'expropriant en possession, sous réserve qu'il se conforme aux dispositions du chapitre III et de l'article L. 15-2.

Article L12-2

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

Il en est de même des cessions amiables consenties après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge de l'expropriation désigné comme il est dit à l'article L. 13-1, des cessions amiables antérieures à la déclaration d'utilité publique.

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

Les dispositions du présent article sont applicables aux acquisitions réalisées dans les conditions prévues aux articles L. 123-9 et L. 213-5 du code de l'urbanisme.

Article L12-2-1

Lorsque la déclaration d'utilité publique a prévu le retrait de la propriété initiale des emprises expropriées, conformément à l'article L. 11-5-1, le juge de l'expropriation constate, dans l'ordonnance portant transfert de propriété, l'existence de cette décision de retrait.

Article L12-3

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

Le renouvellement de droit commun des inscriptions de privilèges ou d'hypothèques est obligatoire jusqu'à la date de péremption prévue au troisième alinéa de l'article L. 12-2.

Article L12-4

Ceux qui ont été envoyés en possession provisoire peuvent, après autorisation du tribunal donnée sur simple requête, en la chambre du conseil, le ministère public entendu, consentir amiablement à l'aliénation de ceux des biens d'absents qui sont compris dans les immeubles ou droits réels immobiliers à exproprier. Le tribunal ordonne les mesures de conservation ou de remploi qu'il juge nécessaires.

Ces dispositions sont applicables aux immeubles dotaux.

Les préfets peuvent dans le même cas aliéner les biens des départements, s'ils y sont autorisés par délibération du conseil général, les maires ou administrateurs peuvent aliéner les biens des communes ou établissements publics, s'ils y sont autorisés par délibération du conseil municipal ou du conseil d'administration, approuvée, s'il y a lieu, par l'autorité supérieure. Les immeubles dépendant du domaine privé de l'Etat peuvent être cédés dans les conditions prévues au code du domaine de l'Etat.

Article L12-5

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

En cas d'annulation par une décision définitive du juge administratif de la déclaration d'utilité publique ou de l'arrêté de cessibilité, tout exproprié peut faire constater par le juge de l'expropriation que l'ordonnance portant transfert de propriété est dépourvue de base légale.

Section 2 : Droit de rétrocession.

Article L12-6

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

Lorsque ces immeubles étaient des terrains agricoles au moment de leur expropriation et que les collectivités expropriantes décident de procéder à leur location, elles doivent les offrir, en priorité, aux anciens exploitants ou à leurs ayants droit à titre universel s'ils ont participé effectivement à l'exploitation des biens en cause durant les deux années qui ont précédé l'expropriation, à condition que les intéressés justifient préalablement être en situation régulière, compte tenu de la location envisagée, au regard du titre VII du livre Ier du code rural.

Lorsque ces terrains sont rétrocédés, les anciens propriétaires ou leurs ayants droit à titre universel disposent d'une priorité pour leur acquisition. L'estimation de leur valeur de vente se fera suivant les mêmes normes que pour les expropriations.

Ils doivent, dans ce cas, et dans le mois de la fixation du prix soit à l'amiable, soit par décision de justice, passer le contrat de rachat et payer le prix, le tout à peine de déchéance.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables aux immeubles qui auront été acquis sur la réquisition du propriétaire en vertu des articles L. 13-10 et L. 13-11 et qui resteraient disponibles après exécution des travaux.

CHAPITRE III : Fixation et paiement des indemnités

Section 1 : Juridiction de l'expropriation.

Article L13-1

Les indemnités sont fixées, à défaut d'accord amiable, par un juge de l'expropriation désigné, pour chaque département, parmi les magistrats du siège appartenant à un tribunal de grande instance.

Section 2 : Procédure.

Article L13-2

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

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

Les autres intéressés seront en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective et tenus de se faire connaître à l'expropriant, à défaut de quoi ils seront déchus de tous droits à l'indemnité.

Article L13-3

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

Article L13-4

Le juge est saisi soit par l'expropriant, à tout moment après l'ouverture de l'enquête prescrite à l'article L. 11-1, soit par l'exproprié à partir de l'ordonnance d'expropriation.

Dans le cas où l'expropriant offre un local de remplacement en application du deuxième alinéa de l'article L. 13-20, le juge, s'il est saisi, doit surseoir à statuer jusqu'au moment où seront remplies les conditions matérielles permettant l'offre d'un local équivalent.

Les personnes expropriées sont maintenues dans les lieux.

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

Article L13-5

L'expropriant supporte seul les dépens de première instance.

Article L13-6

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

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

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

Article L13-7

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

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

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

Article L13-7-1

Lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L. 11-5-1 et du deuxième alinéa de l'article L. 11-8, le juge de l'expropriation fixe, dans son jugement, à la demande de tout intéressé, outre les indemnités principales et accessoires, les indemnités relatives aux conséquences préjudiciables du retrait.

Article L13-8

Lorsqu'il existe une contestation sérieuse sur le fond du droit ou sur la qualité des réclamants et toutes les fois qu'il s'élève des difficultés étrangères à la fixation du montant de l'indemnité et à l'application des articles L. 13-10, L. 13-11, L. 13-20 et L. 14-3, le juge règle l'indemnité indépendamment de ces contestations et difficultés sur lesquelles les parties sont renvoyées à se pourvoir devant qui de droit.

Article L13-9

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

Article L13-10

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

Il en est de même pour toute parcelle de terrain nu qui, par suite du morcellement, se trouve réduit au quart de la contenance totale, si toutefois le propriétaire ne possède aucun terrain immédiatement contigu et si la parcelle ainsi réduite est inférieure à 10 ares.

Il en est de même lorsque l'emprise partielle d'une parcelle empêche l'exploitation agricole dans des conditions normales de la ou des parties restantes de ladite parcelle en raison soit de leur dimension, soit de leur configuration, soit de leurs conditions d'accès ; dans ce cas, l'exproprié peut demander l'emprise totale soit de la parcelle, soit de la ou des parties restantes devenues inexploitable de fait.

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

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

Article L13-11

Lorsqu'une emprise partielle résultant de l'expropriation compromet la structure d'une exploitation agricole en lui occasionnant un grave déséquilibre au sens de l'article L. 23-1 :

1° Le propriétaire exproprié peut demander au juge l'emprise totale. Il doit en informer le ou les exploitants. Si la demande est admise, le juge de l'expropriation fixe, d'une part, le montant de l'indemnité d'expropriation, d'autre part, le prix d'acquisition de la portion acquise en sus de la partie expropriée, majoré de l'indemnité de réemploi. La décision du juge emporte transfert de propriété

dans les conditions du droit commun en ce qui concerne la portion d'immeuble non soumise à la procédure de l'expropriation. Dans le cas où le propriétaire exproprié n'est pas lui-même exploitant, le versement par l'expropriant du prix d'acquisition de la portion acquise en sus de la partie expropriée entraîne de plein droit la résiliation du bail, sans indemnité et nonobstant toute clause contraire ;

2° L'exploitant qui n'est pas lui-même propriétaire peut, s'il entend ne pas poursuivre l'exploitation ou lorsqu'il y a résiliation du bail au titre du 1° ci-dessus, demander à l'expropriant, et en cas de refus ou de désaccord sur le montant de l'indemnisation à intervenir, au juge de fixer si celui-ci admet le bien-fondé de la demande, les indemnités auxquelles il aurait pu prétendre en application de l'article L. 13-13 dans le cas où la totalité de l'exploitation aurait été expropriée. L'exploitant doit informer le ou les propriétaires de l'exploitation de la demande qu'il présente à l'expropriant. Le versement des indemnités par l'expropriant à l'exploitant entraîne de plein droit, si elle n'est déjà intervenue, la résiliation du bail dans les conditions définies au 1° ci-dessus.

Les parcelles non expropriées abandonnées par l'exploitant et à raison desquelles il a été indemnisé au titre du présent article ne sont pas prises en compte pour le calcul de la participation financière du maître de l'ouvrage prévue par l'article L. 23-1 et allouée à l'occasion de l'installation dudit exploitant sur une exploitation nouvelle comparable à celle dont il est évincé du fait de l'expropriation ;

3° Lorsque au cours d'une période de dix ans plusieurs expropriations sont réalisées sur une exploitation déterminée, le déséquilibre visé au premier alinéa du présent article doit être apprécié pour toute exploitation agricole partiellement expropriée, sous réserve qu'elle ait été exploitée depuis le début de la période susvisée par le même exploitant, son conjoint ou ses descendants, par rapport à la consistance de l'exploitation à la date de publication de l'acte déclaratif d'utilité publique préalable à la première expropriation. Il sera toutefois tenu compte, dans l'appréciation de ce déséquilibre, des améliorations qui auront pu être apportées entre-temps aux structures de l'exploitation avec le concours de la puissance publique ou d'organismes soumis à la tutelle de celle-ci.

Article L13-11-1

Lorsque les expropriations en vue de la réalisation des aménagements ou ouvrages mentionnés aux articles L. 122-1 à L. 122-3 du code de l'environnement sont susceptibles de porter atteinte à l'équilibre financier des associations syndicales autorisées du fait d'une demande de distraction du périmètre syndical des parcelles de l'emprise des ouvrages, l'obligation est faite au maître d'ouvrage de compenser ce préjudice. Cette compensation, fixée à défaut d'accord amiable par le juge de l'expropriation, emporte de plein droit distraction des parcelles du périmètre syndical. Un décret détermine les conditions d'application du présent article.

Article L13-12

Si l'exécution des travaux doit procurer une augmentation de valeur immédiate au reste de la

propriété, le juge statue sur cette augmentation par une disposition distincte. Le montant de la plus-value se compense en tout ou partie avec l'indemnité d'expropriation.

Section 3 : Fixation des indemnités.

Article L13-13

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

Article L13-14

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

Toutefois, les améliorations de toute nature, telles que constructions, plantations, installations diverses, acquisitions de marchandises, qui auraient été faites à l'immeuble, à l'industrie ou au fonds de commerce, même antérieurement à l'ordonnance d'expropriation, ne donnent lieu à aucune indemnité si, en raison de l'époque à laquelle ces améliorations ont eu lieu, ou de toutes autres circonstances, il apparaît qu'elles ont été faites dans le but d'obtenir une indemnité plus élevée. Sont présumées faites dans ce but, sauf preuve contraire, les améliorations postérieures à l'ouverture de l'enquête prévue à l'article L. 11-1.

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

Article L13-15

I-Les biens sont estimés à la date de la décision de première instance ; toutefois, et sous réserve de l'application des dispositions du II du présent article, sera seul pris en considération l'usage effectif des immeubles et droits réels immobiliers un an avant l'ouverture de l'enquête prévue à l'article L. 11-1 ou, dans le cas visé à l'article L. 11-3, un an avant la déclaration d'utilité publique ou, dans le cas des projets ou programmes soumis au débat public prévu par l'article L. 121-8 du code de l'environnement ou par l'article 3 de la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, au jour de la mise à disposition du public du dossier de ce débat. Il est tenu compte des servitudes et des restrictions administratives affectant de façon permanente l'utilisation ou l'exploitation des biens à la même date, sauf si leur institution révèle, de la part de l'expropriant, une intention dolosive.

Quelle que soit la nature des biens, il ne pourra être tenu compte, même lorsqu'ils sont constatés par des actes de vente, des changements de valeur subis depuis cette date de référence, s'ils ont été provoqués :

par l'annonce des travaux ou opérations dont la déclaration d'utilité publique est demandée ;

par la perspective de modifications aux règles d'utilisation des sols ;

par la réalisation dans les trois années précédant l'enquête publique, de travaux publics dans l'agglomération où est situé l'immeuble.

II-1° La qualification de terrains à bâtir, au sens du présent code, est réservée aux terrains qui, un an avant l'ouverture de l'enquête prévue à l'article L. 11-1 ou, dans le cas visé à l'article L. 11-3, un an avant la déclaration d'utilité publique sont, quelle que soit leur utilisation, tout à la fois :

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

b) Situés dans un secteur désigné comme constructible par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé ou par un document d'urbanisme en tenant lieu, ou bien, en l'absence d'un tel document, situés soit dans une partie actuellement urbanisée d'une commune, soit dans une partie de commune désignée conjointement comme constructible par le conseil municipal et le représentant de l'Etat dans le département en application de l'article L. 111-1-3 du code de l'urbanisme.

Les terrains qui, à l'une des dates indiquées ci-dessus, ne répondent pas à ces conditions sont évalués en fonction de leur seul usage effectif, conformément au paragraphe I du présent article.

2° Les possibilités de construction à retenir pour l'évaluation des terrains à bâtir ainsi qualifiés conformément au 1° ci-dessus ne peuvent excéder celles qui résultent du plafond légal de densité.

L'évaluation des terrains à bâtir tient compte des possibilités légales et effectives de construction qui existaient à l'une ou l'autre des dates de référence prévues au 1° ci-dessus, de la capacité des équipements susvisés, des servitudes affectant l'utilisation des sols et notamment des servitudes d'utilité publique, y compris les restrictions administratives au droit de construire, sauf si leur institution révèle, de la part de l'expropriant, une intention dolosive ;

3° Lorsqu'il s'agit de l'expropriation d'une installation sportive visée par la loi n° 2156 du 26 mai 1941, relative au recensement, à la protection et à l'utilisation des locaux et terrains de sports, des bassins de natation et des piscines, ainsi qu'il est dit à l'article 4 de ladite loi modifié par l'article 19 de la loi n° 75-988 du 29 octobre 1975 relative au développement de l'éducation physique et du sport, " l'indemnité d'expropriation doit être fixée en tenant compte exclusivement de la destination sportive de l'immeuble et des installations qu'il comporte. "

4° Lorsqu'il s'agit de l'expropriation d'un terrain réservé par un plan d'occupation des sols au sens du 8° de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme, le terrain est considéré, pour son évaluation, comme ayant cessé d'être compris dans un emplacement réservé ; la date de référence prévue ci-dessus est alors celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le plan d'occupation des sols et délimitant la zone dans laquelle est situé l'emplacement réservé.

III.-La valeur d'un fonds de commerce portant sur l'exploitation d'un établissement aux fins

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

Article L13-16

Sous réserve de l'article L. 13-17, la juridiction doit tenir compte des accords réalisés à l'amiable entre l'expropriant et les divers titulaires de droits à l'intérieur du périmètre des opérations faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique et les prendre pour base lorsqu'ils ont été conclus avec au moins la moitié des propriétaires intéressés et portent sur les deux tiers au moins des superficies concernées ou lorsqu'ils ont été conclus avec les deux tiers au moins des propriétaires et portent sur la moitié au moins des superficies concernées.

Le juge doit tenir compte des accords réalisés à l'amiable à l'intérieur des zones d'intervention foncière, des zones d'aménagement différé et des périmètres provisoires.

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

Article L13-17

Le montant de l'indemnité principale ne peut excéder l'estimation faite par le service des domaines ou celle résultant de l'avis émis par la commission des opérations immobilières, si une mutation à titre gratuit ou onéreux, antérieure de moins de cinq ans à la date de la décision portant transfert de propriété, a donné lieu à une évaluation administrative rendue définitive en vertu des lois fiscales ou à une déclaration d'un montant inférieur à ladite estimation.

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

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent article, notamment lorsque l'expropriation porte soit sur une partie seulement des biens ayant fait l'objet de la mutation définie au premier alinéa, soit sur des biens dont une partie seulement a fait l'objet de la mutation définie au premier alinéa, soit sur des biens dont une partie seulement a fait l'objet de la mutation susvisée.

Article L13-18

Ainsi qu'il est dit aux articles L. 123 et L. 144 du livre des procédures fiscales :

" En cas d'expropriation, les agents des impôts sont déliés du secret professionnel à l'égard de l'autorité expropriante pour tous les renseignements sur les déclarations et évaluations fiscales nécessaires à la fixation des indemnités d'expropriation prévue par les articles L. 13-13 à L. 13-17 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Il en est de même à l'égard de l'administration qui poursuit la récupération de la plus-value résultant de l'exécution des travaux publics prévue par les articles L. 13-12 et L. 16-4 du code précité ".

" Les juridictions d'expropriation peuvent recevoir des administrations financières communication de tous les renseignements sur les déclarations et évaluations fiscales nécessaires à la fixation des indemnités d'expropriation prévue par les articles L. 13-13 à L. 13-17 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ".

Article L13-19

Les moyens tirés des dispositions des articles L. 13-14 à L. 13-17 doivent être soulevés d'office par le juge dès lors que les faits portés à sa connaissance font apparaître que les conditions requises pour l'application de ces dispositions se trouvent réunies.

Article L13-20

Les indemnités sont fixées en espèces.

Toutefois, l'expropriant peut se soustraire au paiement de l'indemnité en offrant au commerçant, à l'artisan ou à l'industriel évincé, un local équivalent situé dans la même agglomération.

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

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

Section 4 : Voies de recours.

Article L13-21

Appel peut être interjeté devant la cour d'appel.

Article L13-22

La chambre statuant en appel comprend, outre son président, deux assesseurs qui seront choisis par le président de la chambre parmi les juges du ressort visés à l'article L. 13-1. En cas d'impossibilité, le premier président pourra désigner des magistrats de la cour.

En aucun cas les juges ne pourront avoir connu de l'affaire en première instance.

Article L13-24

La chambre [*appel*] doit rendre sa décision par un arrêt motivé. L'arrêt doit tenir compte des dispositions des articles L. 13-6 à L. 13-8, L. 13-10 à L. 13-20 et L. 14-3.

Article L13-25

L'arrêt pourra être déféré à la Cour de cassation.

Section 5 : Frais et dépens.

Section 6 : Paiement et consignation.

Article L13-26

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

Article L13-27

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

L'accord susvisé est caduc et les effets de sa publicité cessent de plein droit si l'acte définitif de cession n'est pas publié au fichier immobilier dans les six mois de la publication de l'acte constatant ledit accord.

Article L13-28

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

CHAPITRE IV : Relogement des expropriés.

Article L14-1

Les propriétaires occupants de locaux d'habitation expropriés et dont les ressources n'excèdent pas les plafonds fixés pour l'attribution de logements construits en application de la législation relative aux HLM bénéficient d'un droit de priorité :

Soit pour le relogement en qualité de locataires dans un local soumis à la législation sur les habitations à loyer modéré ou dans un local dont le loyer n'excède pas celui d'un local HLM de même consistance ;

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

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

Article L14-2

Les propriétaires occupants de locaux d'habitation expropriés jouissent d'un droit de préférence :

a) Pour l'octroi de prêts spéciaux au titre de l'aide à la construction lorsque leurs ressources ne dépassent pas les plafonds fixés pour cette aide ;

b) Pour l'acquisition des terrains mis en vente par les organismes chargés de l'aménagement des zones à urbaniser en priorité ;

c) Pour l'acquisition de locaux mis en vente par les organismes constructeurs dans les zones à urbaniser par priorité et dans les périmètres de rénovation ;

d) Pour leur relogement en qualité de locataire dans les locaux loués par les organismes constructeurs dans les zones à urbaniser en priorité et dans les périmètres de rénovation.

Pour l'application des c et d ci-dessus, lorsque l'expropriation a porté sur une maison individuelle, ce droit de préférence s'exerce, à la demande des intéressés, et si cela est possible, sur un local de type analogue situé dans la même commune ou une commune limitrophe.

Article L14-3

Les contestations relatives au relogement des locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel sont également instruites et jugées conformément aux dispositions du présent chapitre. S'il est tenu au relogement, l'expropriant est valablement libéré par l'offre aux intéressés d'un local correspondant à leurs besoins et n'excédant pas les normes HLM. Lorsque l'expropriation a porté sur une maison individuelle, le relogement doit, si cela est possible, être offert dans un local de type analogue, n'excédant pas les normes HLM et situé dans la même commune ou une commune limitrophe. Le juge fixe également le montant de l'indemnité de déménagement et, s'il y a lieu, d'une indemnité de privation de jouissance.

CHAPITRE V : Prise de possession

Section 1 : Règles générales.

Article L15-1

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

Article L15-2

L'expropriant peut prendre possession, moyennant versement d'une indemnité au moins égale aux propositions faites par lui et consignation du surplus de l'indemnité fixée par le juge.

Article L15-3

Sur requête de l'expropriant ou d'une partie intéressée, le juge ayant statué en première instance ordonne toutes mesures nécessaires à la constatation de l'état des lieux, au cas où celui-ci devrait être modifié par l'exécution des travaux avant la décision de la cour. Les frais de ce constat sont à la charge de l'expropriant.

Section 2 : Procédure d'urgence.

Article L15-4

En cas d'urgence le juge peut soit fixer le montant des indemnités, comme il est dit aux articles L. 13-6 et R. 13-34, soit, s'il ne s'estime pas suffisamment éclairé, fixer le montant d'indemnités provisionnelles et autoriser l'expropriant à prendre possession moyennant le paiement ou, en cas d'obstacles au paiement, la consignation des indemnités fixées.

Article L15-5

La décision fixant le montant des indemnités provisionnelles ne peut être attaquée que par la voie de recours en cassation.

Il est procédé, le cas échéant, à la fixation des indemnités définitives selon la procédure prévue à l'article L. 13-6.

Section 3 : Procédure d'extrême urgence.

Article L15-6

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

Article L15-7

L'administration soumet au conseil un projet motivé accompagné d'un plan indiquant les communes où sont situés les terrains qu'elle se propose d'occuper et la description générale des ouvrages projetés.

Dans les vingt-quatre heures de la réception du décret, le préfet prend les arrêtés nécessaires, comme il est dit aux articles 1er et 3 de la loi du 29 décembre 1892. Les agents de l'administration peuvent alors pénétrer dans les propriétés privées en se conformant à la procédure des articles 1er, 4, 5 et 7 de la même loi.

Si la demande en est présentée par les propriétaires ou par les autres intéressés, l'administration paie ou, en cas d'obstacle au paiement, consigne, dans la quinzaine, une indemnité provisionnelle égale à l'évaluation des services fiscaux. A défaut par elle de payer ou de consigner cette provision, l'autorisation d'occuper les terrains cesse d'être valable.

Article L15-8

L'administration est tenue, dans le mois qui suit la prise de possession, de poursuivre la procédure d'expropriation. Le juge attribue, le cas échéant, une indemnité spéciale aux intéressés qui justifient d'un préjudice causé par la rapidité de la procédure.

Si l'expropriation de certaines des propriétés dont l'administration a pris possession est abandonnée, notification doit en être faite aux intéressés dans le délai d'un mois prévu à l'alinéa précédent et dans les formes prévues à l'article 4 de la loi du 29 décembre 1892.

A défaut d'accord amiable, l'indemnité due pour les dommages causés par les études ou par l'occupation temporaire des propriétés est réglée comme il est dit aux articles 10 et suivants de la même loi.

Article L15-9

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

Cette prise de possession a lieu dans les conditions fixées à l'article L. 15-7. Le projet motivé qui est soumis au Conseil d'Etat par l'administration conformément au premier alinéa de l'article L. 15-7 doit comporter un plan parcellaire fixant les terrains que l'administration se propose d'occuper.

Toutefois, la prise de possession ne pourra avoir lieu qu'après paiement provisionnel d'une somme égale à l'évaluation du service des domaines ou à l'offre de l'autorité expropriante si celle-ci est supérieure. En cas d'obstacle au paiement ou de refus de recevoir, cette condition est remplacée par l'obligation pour l'administration de consigner la somme correspondante.

Faute par l'administration de poursuivre la procédure d'expropriation dans le mois qui suit la prise de possession, le juge, saisi par le propriétaire, prononce le transfert de propriété si celui-ci n'a pas encore été ordonné et, en tout état de cause, fixe le prix du terrain et, éventuellement, l'indemnité spéciale prévue à l'alinéa 1 de l'article L. 15-8.

CHAPITRE VI : Dispositions diverses et fiscales

Section 1 : Dispositions diverses.

Article L16-1

Lorsqu'un texte législatif ou réglementaire prévoit la fixation d'un prix ou d'une indemnité comme en matière d'expropriation, ce prix ou cette indemnité doit, sauf disposition législative contraire, être fixé, payé ou consigné selon les règles applicables en matière d'expropriation.

Article L16-2

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

Article L16-3

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

Article L16-4

Lorsque, par suite de l'exécution de travaux publics, des propriétés privées auront acquis une augmentation de valeur distincte de celle visée à l'article L. 13-12, la plus-value pourra être récupérée sur les intéressés dans les conditions fixées par un décret en Conseil d'Etat.

Article L16-5

Lorsque l'exécution de travaux publics a pour effet de modifier sensiblement la structure des parcelles voisines de l'ouvrage projeté, il peut être procédé au remembrement des propriétés intéressées.

Sans préjudice de l'alinéa précédent, un décret en Conseil d'Etat peut délimiter un périmètre à l'intérieur duquel il sera procédé au remembrement des propriétés et, le cas échéant, à la création d'associations syndicales groupant obligatoirement les propriétaires d'immeubles compris à l'intérieur du périmètre en vue de leur participation aux travaux.

Article L16-6

Des décrets en Conseil d'Etat fixent les conditions d'application du présent code et notamment :

Les règles selon lesquelles il sera procédé à l'enquête [*utilité publique*] prévue à l'article L. 11-1 en ce qui concerne en particulier les délais, la publicité et la désignation des personnes qui seront chargées d'y procéder ainsi que les avis et consultations préalables, compte tenu, le cas échéant, de la nature des travaux ;

Les règles selon lesquelles il sera procédé à la recherche des propriétaires et titulaires de droits réels et les mesures permettant d'assurer la publicité foncière de l'ordonnance [*expropriation*] visée à l'article L. 12-1 ;

Les règles spéciales de procédure et, en particulier, les conditions de désignation du juge mentionnées à l'article L. 13-1, l'organisation des secrétariats du juge et de la chambre mentionnée à l'article L. 13-22, les modalités particulières de la procédure d'appel et de la procédure d'urgence ;

Les conditions d'application de l'article L. 16-5 en ce qui concerne en particulier la participation des propriétaires aux travaux et les règles de constitution et de fonctionnement des associations syndicales ;

Les conditions d'application des articles L. 22-1 à L. 22-4 ;

La forme des notifications et significations ;

Les règles de paiement et de consignation des indemnités.

Section 2 : Dispositions fiscales.

Article L16-7

Les contributions afférentes aux immeubles qu'un propriétaire a cédés ou dont il a été exproprié pour cause d'utilité publique restent à la charge de ce propriétaire jusqu'au 1er janvier qui suit la date de l'acte de cession ou celle de l'ordonnance d'expropriation.

Article L16-8

Ainsi qu'il est dit à l'article 1045 I du code général des impôts :

" Les plans, procès verbaux, certificats, significations, contrats et autres actes, faits en vertu du titre Ier et du chapitre Ier du titre II du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, sont dispensés de la formalité de l'enregistrement, à l'exception des décisions judiciaires, des contrats de vente, des actes fixant l'indemnité et des quittances qui, lorsqu'il y a lieu, sont soumis gratuitement à l'enregistrement ou à la formalité fusionnée visée à l'article 647.

Il n'est perçu aucun droit pour l'exécution de la formalité de publicité foncière. "

Article L16-9

Ainsi qu'il est dit à l'article 1962 du code général des impôts :

" En matière d'expropriation pour cause d'utilité publique, les droits d'enregistrement ou la taxe de publicité foncière perçus sur les acquisitions amiables faites antérieurement à la déclaration d'utilité publique sont restitués lorsque, dans les délais fixés par l'article R. 196-1 du livre des procédures fiscales, il est justifié que les immeubles acquis sont visés par cette déclaration d'utilité publique ou par l'arrêté de cessibilité. La restitution des droits ne peut s'appliquer qu'à la portion des immeubles qui a été reconnue nécessaire à l'exécution des travaux. "

TITRE II : Dispositions propres à certaines catégories d'opérations

CHAPITRE Ier : Cession des immeubles expropriés.

Article L21-1

Peuvent être cédés de gré à gré ou concédés temporairement à des personnes de droit privé ou de droit public et sous condition que ces personnes les utilisent aux fins prescrites par le cahier des

charges annexé à l'acte de cession ou de concession temporaire :

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

2° Les immeubles expropriés en vue :

- de l'aménagement progressif et suivant des plans d'ensemble des zones affectées à l'habitation ou à des activités par des projets d'aménagement, des plans d'urbanisme approuvés ou par des plans d'occupation des sols rendus publics ou approuvés ;

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

- d'opérations de résorption de l'habitat insalubre ainsi que d'opérations régies par les articles 25 et 26 de la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 ;

2° bis Les immeubles en état manifeste d'abandon expropriés en application de l'article L. 2243-4 du code général des collectivités territoriales, les immeubles expropriés et situés dans un ensemble immobilier faisant l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 du code de la construction et de l'habitation ou pour lesquels l'état de carence a été déclaré en application de l'article L. 615-6 du même code, les immeubles expropriés en vue de leur restauration en application de l'article L. 313-4-1 du code de l'urbanisme ;

3° Les immeubles expropriés en vue de l'épuration des eaux provenant d'un établissement industriel, commercial, artisanal ou agricole et, d'une façon générale, les immeubles expropriés en vue d'éviter la pollution des eaux par des déversements, écoulements, jets, dépôts directs ou indirects de matières de cet établissement, lorsque ce résultat ne peut être obtenu que par des travaux s'étendant en dehors de l'établissement ;

4° Les immeubles expropriés compris dans le plan d'aménagement touristique ou sportif des abords d'un plan d'eau créé ou aménagé par l'Etat, les départements, les communes, les associations foncières ou les groupements de ces collectivités ainsi que leurs concessionnaires ;

5° Dans les périmètres de protection et de reconstitution forestières créés en application de l'article L. 321-6 du code forestier et dans les périmètres de restauration des terrains en montagne créés en application de l'article L. 424-1 du code forestier, les immeubles expropriés en application de ces dispositions. Les catégories de personnes auxquelles ces immeubles pourront être cédés de gré à gré sont fixées par décret en Conseil d'Etat. Pour ces cessions de gré à gré, une priorité sera accordée aux anciens propriétaires expropriés et à leurs ascendants et, en cas de refus de leur part, aux collectivités locales.

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

6° Les immeubles expropriés pour la constitution de réserves foncières lorsque la cession ou la concession temporaire de ces immeubles est faite en vue de la réalisation d'opérations pour lesquelles la réserve a été constituée conformément aux dispositions des articles L. 221-1 et L. 221-2 du code de l'urbanisme ou de l'article 13 (2ème alinéa) de la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 ;

7° Les immeubles expropriés en vue de l'aménagement et de l'exploitation d'installations d'élimination ou de traitement des déchets ;

8° Les immeubles expropriés par l'établissement public créé par l'article L. 325-1 du code de l'urbanisme en vue de la création, l'extension, la transformation ou la reconversion des espaces commerciaux et artisanaux dans les zones urbaines sensibles définies au 3 de l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire.

Article L21-2

Dans les cas prévus à l'article L. 21-1 les propriétaires expropriés qui ont déclaré au cours de l'enquête leur intention de construire pour leurs besoins ou ceux de leur famille bénéficient d'un droit de priorité pour l'attribution d'un des terrains à bâtir mis en vente à l'occasion de l'opération qui a nécessité l'expropriation.

Article L21-3

Pour l'application de l'article L. 21-1, des cahiers des charges types approuvés par décret en Conseil d'Etat précisent notamment les conditions selon lesquelles les cessions et les concessions temporaires seront consenties et résolues en cas d'inexécution des charges.

Toute dérogation individuelle à ces cahiers doit être approuvée par décret en Conseil d'Etat.

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

Les actes de vente, de partage ou de location consentis par le bénéficiaire de la cession en méconnaissance des interdictions ou restrictions stipulées par le cahier des charges sont nuls et de nul effet. Cette nullité peut être invoquée pendant cinq ans [*délai*] à compter de l'acte, par la personne publique ou privée qui a consenti la cession ou, à défaut, par le préfet, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

Article L21-4

Pour l'application des articles L. 21-1 (1° et 2°) et L. 21-2, les cahiers des charges joints aux actes de cession devront comprendre les clauses types prévues par le décret n° 55-216 du 3 février 1955.

CHAPITRE II : Agglomérations détruites à la suite de travaux publics.

Article L22-1

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

Article L22-2

Dans le cas prévu à l'article précédent, les propriétaires occupant eux-mêmes les bâtiments expropriés peuvent opter entre le versement d'indemnités d'expropriation calculées en application du titre 1er, chapitre III et celui d'indemnités destinées à permettre la reconstitution de leurs bâtiments dans le cadre du programme de réinstallation.

Article L22-3

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

Article L22-4

Les créanciers ne peuvent s'opposer à l'emploi des indemnités [*expropriation, reconstitution*] aux fins prévues aux articles L. 22-2 et L. 22-3.

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

CHAPITRE III : Atteintes portées aux exploitations agricoles et à

L'environnement ou au patrimoine culturel par des ouvrages publics.

Article L23-1

Ainsi qu'il est dit aux articles L. 123-24 à L. 123-26 et L. 352-1 du code rural et de la pêche maritime :

" Art.L. 123-24-Lorsque les expropriations en vue de la réalisation des aménagements ou ouvrages mentionnés aux articles L. 122-1 à L. 122-3 du code de l'environnement sont susceptibles de compromettre la structure des exploitations dans une zone déterminée, l'obligation est faite au maître de l'ouvrage, dans l'acte déclaratif d'utilité publique, de remédier aux dommages causés en participant financièrement à l'exécution d'opérations d'aménagement foncier mentionnées au 1° de l'article L. 121-1 et de travaux connexes.

" La même obligation est faite au maître de l'ouvrage dans l'acte déclaratif d'utilité publique en cas de création de zones industrielles ou à urbaniser ou de constitutions de réserves foncières.

" Lorsque les besoins de cohérence de l'aménagement rural d'un territoire le justifient et lorsque la commission communale ou intercommunale d'aménagement foncier lui en a fait la proposition, le conseil général peut décider, avec l'accord du maître d'ouvrage, d'étendre le périmètre d'aménagement foncier au-delà du périmètre perturbé par l'ouvrage. Lorsque le maître d'ouvrage est l'Etat ou un de ses établissements publics ou concessionnaires, l'accord est donné par le préfet du département.

" Le président du conseil général conduit et met en oeuvre la procédure d'aménagement foncier mentionnée au premier alinéa. "

" Art.L. 123-25-Des décrets en Conseil d'Etat déterminent les dispositions spéciales relatives à l'exécution des opérations d'aménagement foncier réalisées en application de l'article L. 123-24, et notamment les conditions suivant lesquelles :

" 1° L'assiette des ouvrages ou des zones projetés peut être prélevée sur l'ensemble des parcelles incluses dans le périmètre d'aménagement foncier délimité de telle sorte que le prélèvement n'affecte pas les exploitations dans une proportion incompatible avec leur rentabilité ;

" 2° L'association foncière intéressée et avec l'accord de ceux-ci, éventuellement la société d'aménagement foncier et d'établissement rural, les collectivités territoriales et leurs groupements et l'Etat peuvent devenir propriétaires des parcelles constituant l'emprise en vue de leur cession au maître d'ouvrage ;

" 3° Le montant du prix des terrains cédés au maître de l'ouvrage est réparti entre les propriétaires des terrains ayant fait l'objet de l'aménagement foncier proportionnellement à la valeur de leurs apports ;

" 4° Le maître de l'ouvrage ou son concessionnaire est autorisé à occuper les terrains constituant l'emprise des ouvrages ou des zones projetés avant le transfert de propriété résultant des opérations d'aménagement foncier ;

" 5° Les dépenses relatives aux opérations d'aménagement foncier et de certains travaux connexes du périmètre perturbé par l'ouvrage sont mises à la charge du maître de l'ouvrage. "

" Art.L. 123-26-Lorsqu'un aménagement foncier est réalisé en application de l'article L. 123-24, les dispositions des articles L. 123-1 à L. 123-34 sont applicables.

" Toutefois, dès lors que tout ou partie des apports d'un propriétaire sont situés dans le périmètre perturbé par l'ouvrage, sont autorisées les dérogations aux articles L. 123-1 et L. 123-18 qui seraient rendues inévitables en raison de l'implantation de l'ouvrage et des caractéristiques de la voirie mise en place à la suite de sa réalisation. Les dommages qui peuvent en résulter pour certains propriétaires et qui sont constatés à l'achèvement des opérations d'aménagement foncier sont considérés comme des dommages de travaux publics.

" Dès lors que tout ou partie des apports d'un propriétaire sont situés dans le périmètre perturbé par l'ouvrage, sont également autorisées, dans le cas où l'emprise de l'ouvrage est incluse dans le périmètre d'aménagement foncier, les dérogations aux dispositions du quatrième alinéa de l'article L. 123-4 qui seraient rendues inévitables en raison de la nature des terres occupées par l'ouvrage ; le défaut d'équivalence dans chacune des natures de culture est alors compensé par des attributions dans une ou plusieurs natures de culture différentes.

" Lorsque les expropriations en vue de la réalisation des aménagements ou ouvrages mentionnés aux articles L. 122-1 à L. 122-3 du code de l'environnement sont susceptibles de compromettre la structure des exploitations dans une zone déterminée, l'obligation est faite au maître de l'ouvrage, dans l'acte déclaratif d'utilité publique, de remédier aux dommages causés en participant financièrement à l'installation, sur des exploitations nouvelles comparables, des agriculteurs dont l'exploitation aurait disparu ou serait gravement déséquilibrée, ou, s'ils l'acceptent, à la reconversion de leur activité. S'ils le demandent, ces agriculteurs bénéficient d'une priorité d'attribution par les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural sur l'ensemble du territoire, sauf si, devant être installés sur une exploitation entièrement différente de la précédente, ils refusent de céder au maître de l'ouvrage ou aux sociétés susmentionnées les terres dont ils restent propriétaires dans un périmètre déterminé conformément au 3° de l'article L. 142-5.

" La même obligation est faite au maître de l'ouvrage dans l'acte déclaratif d'utilité publique en cas de création de zones industrielles ou à urbaniser ou de constitution de réserves foncières.

" Un décret détermine les conditions dans lesquelles le maître d'ouvrage devra apporter une contribution financière aux sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural ou aux sociétés d'aménagement régionales lorsque ces sociétés assurent l'établissement sur de nouvelles exploitations des agriculteurs expropriés dans les conditions prévues aux premier et deuxième alinéas du présent article, ainsi que des agriculteurs que les opérations d'aménagement foncier agricole et forestier prévues à l'article L. 123-24 n'ont pas permis de maintenir sur place ".

Article L23-2

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

CHAPITRE IV : Dispositions particulières.

Article L24-1

Des dispositions particulières concernant l'expropriation figurent notamment :

- aux articles L. 213-1, L. 221-1, L. 221-2, L. 313-3, L. 313-4, L. 314-1 à L. 314-9 du code de l'urbanisme ;
- aux articles L. 621-12, L. 621-13, L. 621-14, L. 621-18 et L. 621-21 du code du patrimoine ;
- à l'article L. 341-14 du code de l'environnement ;
- à l'article L. 151-2 du code de la voirie routière ;
- aux articles 13 à 26 de la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre ;
- à l'article L. 563-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- aux articles L. 2243-1 à L. 2343-4 du code général des collectivités territoriales.