

<https://www.observatoire-collectivites.org/spip.php?article3769>

De l'utilisation conforme à la DUP de terrains expropriés : appréciation globale ou pour chaque parcelle concernée ?

- Jurisprudence -



Date de mise en ligne : mercredi 16 janvier 2013

Copyright © Observatoire Smacl des risques de la vie territoriale - Tous

droits réservés

L'utilisation conforme à la DUP d'un terrain exproprié doit-elle être appréciée pour chaque parcelle prise isolément ?

[1]

Non : la conformité des réalisations effectuées avec les objectifs poursuivis par la déclaration d'utilité publique, doit s'apprécier au regard de l'ensemble des parcelles acquises pour la réalisation de l'opération déclarée d'utilité publique. Peu importe qu'une seule parcelle ait fait l'objet d'une expropriation, les autres ayant été achetées à l'amiable.

Une ville de 10 000 habitants achète à l'amiable des parcelles pour la construction d'une ZAC.

L'un des propriétaires étant récalcitrant, il est exproprié dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique (DUP).

En fin de compte sa parcelle n'est pas aménagée : une partie du terrain fait l'objet d'une cession au profit d'un lotissement voisin, l'autre est laissée nue.

Il demande réparation. En effet si les immeubles expropriés n'ont pas reçu dans le délai de cinq ans ou ont cessé de recevoir cette destination, les anciens propriétaires 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.

La commune objecte que la conformité des réalisations effectuées avec les objectifs poursuivis par la DUP doit s'apprécier au regard de l'ensemble des parcelles, y compris celles achetées à l'amiable, pour la réalisation de l'opération et non pas au regard de chaque parcelle prise isolément.

L'argument est écarté par la cour d'appel de Caen qui condamne la commune à verser au requérant plus de 1 millions d'euros de dédommagement : 860 000 euros au titre du préjudice résultant de la perte de plus value et plus de 300 000 euros au titre du préjudice de jouissance.

En effet la parcelle de l'intéressé ayant été le seul immeuble exproprié dans le cadre de la DUP, l'analyse de la conformité à la DUP doit se faire par rapport à ce seul terrain.

La Cour de cassation censure une telle position et donne raison à la commune :

"la conformité des réalisations effectuées avec les objectifs poursuivis par la déclaration d'utilité publique, doit s'apprécier au regard de l'ensemble des parcelles acquises pour la réalisation de l'opération déclarée d'utilité publique"

[Cour de cassation, chambre civile 3, 16 janvier 2013, N° 11-24213](#)



Post-scriptum :

– Si les immeubles expropriés n'ont pas reçu dans le délai de cinq ans 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.

– Pour autant la conformité des réalisations effectuées avec les objectifs poursuivis par la déclaration d'utilité publique, doit s'apprécier au regard de l'ensemble des parcelles acquises pour la réalisation de l'opération déclarée d'utilité publique. Et ce y compris s'il n'y a qu'une parcelle qui a fait l'objet d'une expropriation.

Textes de référence

– [Article L12-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique](#)

Etes-vous sûr(e) de votre réponse ?



[Un propriétaire illégalement exproprié peut-il obtenir la restitution de son bien même si des ouvrages publics y ont, entre-temps, été édifiés ?](#)



[Une commune qui a indemnisé par voie transactionnelle des propriétaires expropriés à tort à la suite d'une annulation de la déclaration d'utilité publique, peut-elle se retourner contre l'Etat ? Peut-elle se voir opposer les fautes commises par une SEML dont elle a repris les droits et obligations ?](#)

[1] Photo : © Oleksandr Bilozarov