



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

risques naturels majeurs

Question écrite n° 30477

Texte de la question

M. Pierre Morel-A-L'Huissier attire l'attention de M. le ministre d'État, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire, sur les montants des indemnités perçues dans le cadre de procédures d'expropriation par rapport à la valeur réelle des biens expropriés. Il lui demande si un différentiel important apparaît en définitif entre la valeur fixée par les juges d'expropriation et la valeur vénale des immeubles et des terrains sur l'ensemble du territoire français.

Texte de la réponse

Il résulte des dispositions de l'article L. 561-1 du code de l'environnement que : « sans préjudice des dispositions prévues au 5 de l'article L. 2212-2 et à l'article L. 2212-4 du code général des collectivités territoriales, lorsqu'un risque prévisible de mouvements de terrain, ou d'affaissements de terrain dus à une cavité souterraine ou à une marnière, d'avalanches ou de crues torrentielles menaçant gravement des vies humaines, l'État peut déclarer d'utilité publique l'expropriation par lui-même, les communes ou leurs groupements, des biens exposés à ce risque, dans les conditions prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et sous réserve que les moyens de sauvegarde et de protection des populations s'avèrent plus coûteux que les indemnités d'expropriation. » Par ailleurs, l'article L. 561-1 du code de l'environnement prévoit la détermination du montant des indemnités qui doit permettre le remplacement des biens expropriés, sans tenir compte de l'existence du risque. Les indemnités perçues en application du quatrième alinéa de l'article L. 125-2 du code des assurances viennent en déduction des indemnités d'expropriation, lorsque les travaux de réparation liés au sinistre n'ont pas été réalisés et si la valeur du bien a été estimée sans tenir compte des dommages subis. Enfin, l'article L. 13-13 du code de l'expropriation dispose que « les indemnités allouées doivent couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain, causé par l'expropriation ». L'indemnité doit donc permettre à l'exproprié de se replacer dans une situation équivalente à celle antérieure à l'expropriation. La somme allouée est composée d'une indemnité principale représentant la valeur du bien exproprié et d'une ou plusieurs indemnités accessoires, déterminées de manière distincte et destinées à réparer les autres préjudices subis du fait de l'expropriation des indemnités de réemploi, frais de déménagement, troubles divers.... Compte tenu de ce qui précède, et au regard de la jurisprudence de la cour de cassation, il ne paraît pas possible que les valeurs fixées par les juges de l'expropriation puissent être sensiblement inférieures aux valeurs vénales des immeubles et des terrains expropriés, notamment dans le cas des expropriations prévues par l'article L. 561-1 du code de l'environnement, à moins que ne viennent s'appliquer les dispositions rappelées ci-dessous. La loi prévoit en effet diverses exceptions au principe de la réparation intégrale, et tout d'abord, à l'article L. 13-16 du code de l'expropriation, que pour fixer le montant de l'indemnité principale, « 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 de les prendre pour base lorsqu'ils ont été conclus avec au moins la moitié des propriétaires intéressés, et s'ils 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 s'ils portent sur la moitié au moins des superficies concernées ». Ce même article L. 13-16 énonce également que le juge doit tenir compte dans

l'évaluation des indemnités allouées aux propriétaires, aux commerçants, aux industriels et aux artisans de la valeur vénale, résultant des évaluations administratives rendues définitives en vertu des lois fiscales ou des déclarations faites par les contribuables avant l'ouverture de l'enquête. L'article L. 13-17 du code de l'expropriation prévoit que le montant de l'indemnité principale ne peut excéder l'estimation faite par le service des domaines, si une mutation à titre gratuit ou onéreux, antérieure de moins de cinq ans à la date de 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. Cet article interprété de façon restrictive par la juridiction civile, a été instauré à l'encontre des contribuables expropriés qui n'ont pas déclaré sincèrement les prix des biens lors des ventes, successions et autres mutations. Enfin, s'agissant uniquement des expropriations des biens exposés à un risque en application de l'article L. 561-1 du code de l'environnement, et selon les dispositions de l'article L. 561-2 du dit code, il est prévu que sans préjudice des dispositions de l'article L. 13 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, les acquisitions d'immeubles peuvent ne donner lieu à aucune indemnité ou qu'à une indemnité réduite si, en raison de l'époque à laquelle elles ont eu lieu, il apparaît qu'elles ont été faites dans le but d'obtenir une indemnité supérieure au prix d'achat. Sont présumées faites dans ce but, sauf preuve contraire, les acquisitions postérieures à l'ouverture de l'enquête publique préalable à l'approbation d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles rendant inconstructible la zone concernée ou, en l'absence d'un tel plan, postérieures à l'ouverture de l'enquête publique préalable à l'expropriation.

Données clés

Auteur : [M. Pierre Morel-A-L'Huissier](#)

Circonscription : Lozère (2^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 30477

Rubrique : Sécurité publique

Ministère interrogé : Écologie, énergie, développement durable et aménagement du territoire

Ministère attributaire : Écologie, énergie, développement durable et mer

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 9 septembre 2008, page 7693

Réponse publiée le : 2 février 2010, page 1127