



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

expropriation

Question écrite n° 100547

Texte de la question

Mme Marie-Jo Zimmermann attire l'attention de Mme la ministre du logement et de l'habitat durable sur le fait qu'en matière d'expropriation, en l'absence d'accord entre l'autorité expropriante et l'exproprié, il appartient au juge de l'expropriation de fixer le montant des indemnités à allouer avant prise de possession du bien. Le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique fixe les règles relatives à la détermination de la valeur des biens expropriés : dans un premier temps il appartient au juge de définir la date de référence à laquelle il va évaluer le bien exproprié, pour déterminer ensuite s'il y a lieu de tenir compte de l'usage effectif du terrain, ou par exception, de retenir la qualification de terrain à bâtir, d'évaluer une installation sportive ou d'écarter les effets d'une servitude d'emplacement réservé. Le mode de détermination de la date de référence était, avant l'intervention de l'ordonnance n° 2014-1345 du 6 novembre 2014 relative à la partie législative du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, fixé par l'article L. 13-15 du code de l'expropriation, les articles L. 213-4 et L. 213-6 du code de l'urbanisme : par principe la date de référence était fixée à un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à l'utilité publique (L. 13-15 I), sauf exceptions, notamment si le terrain concerné était soumis à droit de préemption ou frappé par une servitude d'emplacement réservé (L. 13-5 II, 1e et 4e). Dans ces derniers cas, la date de référence était la date à laquelle était devenu opposable aux tiers le document d'urbanisme délimitant la zone où se situait le bien. Le texte de l'article L. 13-15 comportait des renvois internes à ses propres alinéas et les articles du code de l'urbanisme renvoyaient à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation. Il apparaît aujourd'hui que ces renvois ont été insuffisamment considérés par le codificateur de 2014. La réécriture du code de l'expropriation, intervenue à droit constant, a été l'occasion de scinder les articles chaque fois qu'ils contenaient des règles d'objet différent : ainsi l'article L. 13-15 a été scindé en six articles (art. L. 322-2 à L. 322-7). À aucun moment la circulaire du 19 janvier 2015 de présentation de l'ordonnance du 6 novembre 2014 (NOR JUSC1501312C) ne fait état d'une évolution des principes gouvernant les mécanismes d'évaluation des biens expropriés. Du fait de la scission de l'article L. 13-15, il est désormais question de la date de référence dans les articles L. 322-2 (principe de l'usage effectif), L. 322-3 (exception du terrain à bâtir) et L. 322-6 (exception de l'emplacement réservé) du code de l'expropriation : or les articles L. 213-4 et L. 213-6 du code de l'urbanisme (définition dérogatoire de la date de référence en cas de préemption) ne font référence qu'à l'article L. 322-2 du code de l'expropriation et non à l'article L. 322-3 ; à l'inverse, l'article L. 322-6 alinéa 2 du code de l'expropriation (définition dérogatoire de la date de référence en cas d'emplacement réservé) ne renvoie qu'à l'article L. 322-3 (terrain à bâtir). En conséquence, elle lui demande si le législateur a voulu modifier les principes d'évaluation des biens expropriés s'agissant des terrains à bâtir, d'une part en les excluant du régime dérogatoire de la définition de la date de référence en matière de préemption (par le seul renvoi par l'article L. 213-4 du code de l'urbanisme à l'article L. 322-2 du code de l'expropriation), d'autre part en restreignant aux seuls terrains à bâtir le régime dérogatoire de l'article L. 322-6 alinéa 2 concernant les servitudes d'emplacement réservé (par le seul renvoi à l'article L. 322-3). Si tel n'est pas le cas, elle lui demande s'il n'y a pas lieu à clarifier la situation en modifiant les textes concernés.

Données clés

Auteur : [Mme Marie-Jo Zimmermann](#)

Circonscription : Moselle (3^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 100547

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : Logement et habitat durable

Ministère attributaire : Cohésion des territoires

Date(s) clé(e)s

Question publiée au JO le : [8 novembre 2016](#), page 9242

Question retirée le : 20 juin 2017 (Fin de mandat)