

**UNIVERSITE DE DROIT, D'ECONOMIE ET DES SCIENCES
D'AIX-MARSEILLE**

**FACULTE DE DROIT ET DE SCIENCE POLITIQUE
D'AIX-MARSEILLE**

**TITRE : LES DIFFERENTS STATUTS JURIDIQUES DE
L'OCCUPANT (OU DU LOCATAIRE) DANS LE DROIT DE
L'EXPROPRIATION**

**MEMOIRE : Pour le D.E.S.S de
Droit de l'urbanisme, de la construction et de l'aménagement**

Présenté par Mademoiselle Virginie FONTANEAU

DIRECTEUR DE RECHERCHES : M. ZUNINO

Année de soutenance : 1997/1998

AVANT-PROPOS

Etudier les différents statuts juridiques de l'occupant dans le droit de l'expropriation n'a pas été une chose facile, au niveau du choix des thèmes que j'allais traiter.

En premier lieu, j'ai dû définir ce que signifiait le terme d'occupant et je me suis aperçue qu'il recouvrait 2 acceptions.

D'une part, je devais analyser mon sujet sous l'angle de l'occupant qui occupe effectivement un local, en vertu ou en l'absence d'un bail et en ce sens, le locataire est vu comme un occupant.

D'autre part, par opposition au locataire, le terme d'occupant concerne également celui qui continue d'occuper un local à l'expiration du bail, malgré le congé donné par le bailleur. S'il est occupant de bonne foi, il bénéficie du droit au maintien dans les lieux. L'étude de ce sujet m'a donc amenée à tenir compte de ces différentes définitions de l'occupant.

En second lieu, j'ai rencontré deux sortes de difficultés.

La première portait sur le fond de mes développements.

En effet, un statut juridique regroupe l'ensemble des droits et obligations d'une certaine catégorie de personnes et en principe, le plan de mon mémoire aurait dû faire état de cette division.

Néanmoins, après avoir fait le tour de la question, je me suis rendue compte que ce statut juridique était essentiellement protecteur vis-à-vis des occupants de locaux expropriés et que les obligations qu'il mettait à leur charge concernaient essentiellement les délais d'action dans les différentes procédures offertes. Aussi, à mon sens, ce n'était pas suffisant pour leur consacrer toute une partie.

J'ai donc préféré les inclure dans le fil de mes développements.

La seconde difficulté à laquelle je me suis trouvée confrontée concernait la forme même de mon plan.

En effet, étudier les différents statuts juridiques de l'occupant devaient me conduire à traiter d'une part, du statut de l'occupant propriétaire et du non propriétaire, et d'autre part, je devais distinguer, au sein de ces premières catégories, l'occupant de locaux à usage d'habitation, à usage agricole et enfin à usage commercial, artisanal ou industriel.

Si j'avais décidé de traiter séparément le statut de chacun de ces occupants, j'aurais inévitablement été amenée à en faire un inventaire ennuyeux et surtout, comprenant de nombreuses répétitions ; étant donné que beaucoup de ces statuts présentent des similitudes.

C'est la raison pour laquelle je me suis efforcée d'adopter une approche globale et synthétique du problème en regroupant ensemble les éléments communs de ces différents

statuts, afin de rendre, je l'espère, mes développements plus harmonieux et agréables à lire.

Je tiens d'ailleurs à remercier Monsieur ZUNINO qui m'a apporté son soutien en tant que directeur de recherches, dans l'élaboration de ce mémoire.

SOMMAIRE

TITRE 1 : Les prérogatives de l'occupant en fonction de sa qualité (propriétaire ou non propriétaire) et en fonction de la destination des locaux expropriés.

CHAPITRE INTRODUCTIF : La protection de droits différents

Section 1 : La protection du droit de propriété pour le propriétaire occupant

Section 2 : La protection du droit au bail et du droit au maintien dans les lieux pour le locataire et l'occupant

CHAPITRE 1 : Les droits appartenant exclusivement au propriétaire (occupant ou non occupant) exproprié

Section 1 : Le droit de délaissement (articles L.11.7 et L.11.8 code expo)

§ 1/ Les conditions d'exercice du droit de délaissement

A/ Attendre l'expiration du délai d'un an à compter de la publication de la DUP.

B/ La mise en demeure d'acquiescer dans les 2 ans de la demande

§ 2/ Les effets de la mise en œuvre de ce droit : forcer l'inertie de l'expropriant

Section 2 : Le droit de rétrocession (article L.12.6 code expo)

§ 1/ Origines, définition et finalités de ce droit

A/ Origines et définition du droit de rétrocession

B/ Finalités du droit de rétrocession

§ 2/ La rétrocession à l'initiative du propriétaire exproprié ou de ses ayants-droit à titre universel.

A/ Les conditions d'exercice du droit de rétrocession

1/ La réalisation de l'affectation

2/ La date de réalisation de l'affectation

B/ Les effets de la mise en œuvre du droit de rétrocession

1/ Le principe : paiement du prix et restitution en nature

2/ L'exception : action en dommages-intérêts en cas de restitution impossible (prescription quadriennale)

§ 3/ La rétrocession à l'initiative de l'expropriant

A/ Le droit de priorité général de l'ancien propriétaire (occupant ou non) en cas de vente du bien exproprié quelle que soit sa destination

1/ L'identité et le domicile de l'ancien propriétaire sont connus

2/ L'identité et le domicile de l'ancien propriétaire sont inconnus

B/ Le droit de priorité spécial de l'ancien propriétaire exploitant en cas de vente ou de location de terrains à usage agricole

CHAPITRE 2 : Les droits appartenant concurremment au propriétaire (occupant ou non) ainsi qu'à l'occupant non propriétaire

Section 1 : La réquisition d'emprise totale (articles L 13-10 et L 13-11)

§1/ La réquisition d'emprise totale de l'article L 13-10 : droit exclusif du propriétaire (occupant ou non)

A/ Les conditions de mise en œuvre de L 13-10

1/ Les immeubles bâtis

2/ Les parcelles de terrain nu morcelées

3/ Les parcelles agricoles

B/ Les effets de la mise en œuvre de L 13-10

§2/ La réquisition d'emprise totale de l'article L 13-11 : droit appartenant concurremment au propriétaire (occupant ou non) ainsi qu'à l'occupant non propriétaire

A/ La notion de déséquilibre grave

B/ Le droit du propriétaire (occupant ou non) de demander l'emprise totale

1/ Le cas du propriétaire non occupant

2/ Le cas du propriétaire occupant

C/ Le droit de l'exploitant non propriétaire de demander l'éviction totale

Section 2 : Le droit au relogement

Selon l'article L 314.7 du code de l'urbanisme, tous les occupants(propriétaires ou locataires) de locaux à usage d'habitation, professionnel ou mixte y ont droit.

Néanmoins, c'est une exception au principe du paiement de l'indemnité en espèces posé par l'article L.13.20 du code de l'expropriation. Par conséquent, nous l'étudierons dans le titre 2 consacré à la réparation du préjudice causé par l'expropriation.

TITRE 2 : La réparation du préjudice causé par l'expropriation en fonction du type d'occupant (propriétaire ou non propriétaire) et en fonction de la destination des locaux expropriés

CHAPITRE INTRODUCTIF : Rappel des principes généraux régissant l'indemnisation

Section 1 : Les conditions d'indemnisation relatives au préjudice

§ 1/ Les conditions légales cumulatives

- A/ Le préjudice doit être direct
- B/ Le préjudice doit être matériel
- C/ Le préjudice doit être certain

§ 2/ La condition jurisprudentielle : l'atteinte à un droit juridiquement protégé

A/ L'exclusion de l'indemnisation du propriétaire de constructions faites illégalement

- B/ L'exclusion de l'indemnisation des occupants sans titre
- 1/ Les occupants sans titre

2/ L'effet de l'occupation sans titre sur la valeur des biens

Section 2 : Les conditions relatives aux indemnités

§ 1/ L'indemnité principale

§ 2/ Les indemnités accessoires

A/ Les indemnités accessoires versées au propriétaire

B/ Les indemnités accessoires versées aux occupants non propriétaires

CHAPITRE 1 : Le principe de la réparation en espèces du préjudice

Section 1 : Les modalités d'application du principe au commerçant, artisan et industriel

§1/ Les conditions du droit à indemnité

§2/ Une indemnité d'éviction à géométrie variable

A/ L'indemnisation de la valeur du fonds en cas de perte de clientèle

B/ L'indemnisation de la valeur du droit au bail en l'absence de perte de clientèle

§3/ Les indemnités accessoires

A/ L'indemnité de remplacement

B/ L'indemnité de déménagement et de réinstallation

C/ L'indemnité pour trouble d'exploitation

D/ L'indemnité de liquidation de stocks

E/ L'indemnité pour équipements non amortis

F/ L'indemnité de licenciement

Section 2 : Les modalités d'application du principe à l'exploitant agricole

§1/ L'indemnité principale d'éviction agricole

§2/ L'indemnité d'exploitation

§3/ Les indemnités accessoires

Section 3 : Les modalités d'application du principe aux occupants d'immeubles d'habitation

§1/ Condition et effet du droit à indemnisation du locataire

§2/ L'indemnité principale d'éviction

§3/ Les indemnités accessoires

A/ L'indemnité de déménagement

B/ L'indemnité pour travaux non amortis

CHAPITRE 2 : L'exception au principe de la réparation en espèces : Le droit au relogement ou à réinstallation

Section 1 : Les principes généraux de protection des occupants (art L 314.1 à L 314.5 code de l'urbanisme)

§1/ La loi du 18 juillet 1985 et ses apports

§2/ Les effets de l'extension des garanties aux propriétaires occupants sur l'évaluation des biens

- A/ En cas de location totale de l'immeuble
- B/ En cas d'occupation de l'immeuble sans titre de location
- C/ En cas d'occupation en totalité de l'immeuble par son propriétaire
- D/ En cas d'occupation en partie de l'immeuble par son propriétaire

Section 2 : Les dispositions communes à tous les occupants

§1/ En cas d'éviction définitive des occupants (article L 314-2 code urbanisme)

§2/ En cas d'éviction provisoire des occupants (article L 314-3)

§3/ En l'absence d'éviction des occupants (article L 314-4)

Section 3 : L'application du droit au relogement aux occupants de locaux à usage d'habitation

§ 1/ Le cas de l'occupant propriétaire

A/ Le droit de priorité de L 14.1 code expo

1/ Les conditions d'octroi du droit de priorité

2/ L'étendue du droit de priorité

B/ Les droits de préférence des articles L 14.2 et R 14-9

C/ Le droit au relogement en cas d'éviction définitive

§ 2/ Le cas de l'occupant non propriétaire et du locataire

A/ Occupants bénéficiaires du droit au relogement

B/ Les modalités du droit au relogement

Section 4 : L'application du droit au relogement aux occupants de locaux à usage commercial, artisanal ou industriel

§ 1/ L'article L 13.20 code expo : l'offre d'un local équivalent

A/ La notion d'équivalence comme condition du relogement

B/ La procédure de réinstallation

§ 2/ Le droit de priorité de l'article L 314.5 code urbanisme

INTRODUCTION GENERALE

L'expropriation est une procédure exorbitante du droit commun permettant aux collectivités publiques et à certains organismes privés investis de missions d'intérêt général, d'acquérir unilatéralement dans un but d'utilité publique, la propriété d'un bien, en contrepartie d'une juste et préalable indemnisation.

C'est une procédure de cession forcée contre laquelle l'exproprié ne peut rien. En effet, sous réserve que l'opération prévue soit reconnue d'utilité publique, le futur exproprié ne peut que tenter d'obtenir la réparation intégrale de tous les chefs de préjudice que l'expropriation va lui faire subir. Il ne pourra pas conserver son bien ni faire porter le choix de l'expropriant sur un autre immeuble.

Aussi, à ce titre, l'expropriation se caractérise principalement par un déséquilibre des forces en présence ; c'est la toute puissante administration contre l'exproprié démuni. L'exproprié est un vendeur forcé n'ayant aucun pouvoir de décision, ni en ce qui concerne la date de la cession, ni en ce qui concerne son prix puisqu'en matière d'expropriation, il ne recevra pas de prix mais une indemnité qui de surcroît sera fixée par le juge.

On pourrait avoir tendance à considérer que seul le propriétaire du bien qui fait l'objet d'une procédure d'expropriation subit un préjudice car en effet, il est privé d'un droit dont le caractère absolu est pourtant reconnu, tout comme sa valeur constitutionnelle. En effet, l'article 544 du code civil de 1804, reprenant le principe fondamental posé par l'article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789, consacre en droit français le droit de propriété comme étant un droit inviolable et sacré. Notre droit positif prévoit expressément que nul ne peut en être privé sauf lorsque la nécessité publique légalement constatée l'exige, mais sous la condition d'une juste et préalable indemnité.

Il est important de constater que les auteurs de la DDH avaient déjà ouvert une brèche dans le caractère absolu du droit de propriété à savoir la nécessité publique, terme remplacé par celui d'utilité publique à l'article 545 du code civil.

Les législateurs successifs ont tenté d'agrandir la brèche déjà ouverte dans le droit de propriété. C'est ainsi que la convention européenne des droits de l'homme et des libertés fondamentales du 4 novembre 1950 ratifiée par la France en 1973, a énoncé que si toute personne a droit au respect de ses biens, cela ne portait pas atteinte aux droits que possèdent les Etats de mettre en vigueur les lois qu'ils jugent nécessaires pour réglementer l'usage des biens conformément à l'intérêt général.

La procédure d'expropriation semble donc bel et bien en faire partie.

Ainsi, le législateur français a utilisé cette réserve pour apporter de plus en plus de limitations au droit de propriété, afin que celui-ci s'incline devant l'utilité publique, pour la satisfaction de l'intérêt général.

Par conséquent, le propriétaire d'un immeuble pourra se voir contraint de le céder à l'administration si l'utilité publique du projet est constatée, nonobstant le caractère inviolable et sacré du droit de propriété.

C'est à ce titre que l'on peut effectivement dire que le propriétaire est le premier à être lésé par la procédure d'expropriation dont ferait l'objet l'un de ses biens, surtout s'il était l'occupant effectif de ce dernier car dans ce cas, il aura subi physiquement cette dépossession.

En effet, il va devoir se chercher un nouveau local, soit pour habiter, soit pour y exercer une activité quelle soit agricole ou commerciale et cela va lui occasionner autant de frais que de tracasseries au quotidien.

Par conséquent, il me semble que, plus que le simple propriétaire, c'est le propriétaire occupant qui va être le plus lésé par sa dépossession.

Mais le problème va encore plus loin car nul n'a besoin d'être propriétaire du bien exproprié pour en subir préjudice. En effet, le simple occupant non propriétaire, va subir les mêmes tracasseries liées à la dépossession effective, physique de l'immeuble qu'il occupait jusqu'alors sans se préoccuper du lendemain.

Tout comme le propriétaire occupant, il va devoir rechercher de nouveaux locaux et pour cela, il va engager des frais ; autant de chefs de préjudices qui n'auraient pas été subis en l'absence d'expropriation et qui, par conséquent, devront être réparés.

Dans cette hypothèse, ce n'est plus le droit de propriété qui va se trouver bafoué par l'expropriation mais le droit de jouissance.

Le déséquilibre des forces existant entre expropriant et exproprié justifie que soit instituées certaines garanties au profit des expropriés occupant effectivement les locaux en question et ce, qu'ils en soient propriétaires ou pas.

Certes, les propriétaires occupants bénéficieront de certaines garanties dont ne disposent pas les occupants non propriétaires. C'est par exemple le cas du droit de délaissement, ou encore du droit de rétrocession.

Néanmoins, d'autres garanties leur sont offertes concurremment, sans tenir compte de la qualité de propriétaire. C'est notamment le cas du droit au relogement.

Toutefois, les modalités de mise en œuvre de toutes ces garanties diffèrent en fonction de la destination des locaux expropriés, et c'est ce qui complique encore plus l'étude du statut juridique de l'occupant exproprié.

Cependant, un point commun est à relever : qu'il soit un occupant propriétaire ou non propriétaire, que ce soit un immeuble à usage d'habitation, commercial ou agricole, l'occupant devra toujours être indemnisé justement et intégralement du préjudice d'expropriation subi et cela représente à mon sens, la première des garanties assurant la protection des occupants expropriés.

Le statut de l'occupant m'étant apparu avant tout comme un statut protecteur malgré quelques imperfections, il m'a semblé opportun d'étudier le sujet sous cet angle.

Je vais donc exposer, dans un titre premier, l'étude des différentes garanties pouvant être mises en œuvre par l'occupant exproprié au cours de la procédure, puis dans un titre second, la question de la réparation du préjudice subi par ce dernier.

L'étude de ces deux thèmes tiendra compte de la qualité de l'occupant (propriétaire ou non) ainsi que de la destination des locaux expropriés.

TITRE 1 : LES PREROGATIVES DE L'OCCUPANT EN FONCTION DE SA QUALITE (PROPRIETAIRE OU NON PROPRIETAIRE) ET EN FONCTION DE LA DESTINATION DES LOCAUX EXPROPRIES.

Etudier le statut juridique de l'occupant ne peut pas se faire sans relever les différents droits dont disposent ces derniers au cours de la procédure d'expropriation qui se révèle en général fort douloureuse sous bien des aspects.

En effet, cette dernière réalisant un véritable déséquilibre des forces au profit de l'administration expropriante, il était logique que le législateur organise toute une série de mesures destinées à assurer la protection des expropriés, à fortiori s'ils étaient occupants des locaux faisant l'objet de l'emprise d'expropriation.

Le propriétaire qui se voit dépossédé de sa maison, d'un terrain agricole qu'il n'occupait pas, subira certes un préjudice du fait de cette cession qui lui est imposée par l'expropriant, mais le propriétaire qui occupe effectivement ces locaux, qui y vit, qui l'exploite tous les jours aura d'autant plus d'intérêt à demander la réparation du préjudice subi ainsi que la mise en œuvre des prérogatives que la loi a mis à sa disposition.

Certains de ces droits ne peuvent être actionnés que par le propriétaire du bien qui est exproprié, qu'il en soit ou pas l'occupant effectif ; c'est le cas du droit de délaissement et du droit de rétrocession.

D'autres par contre, appartiennent concurremment au propriétaire et au locataire occupant.

C'est donc ce plan que je vais suivre afin d'exposer au mieux les garanties (la réparation du préjudice mise à part) offertes aux occupants de locaux expropriés.

CHAPITRE INTRODUCTIF : LA PROTECTION DE DROITS DIFFERENTS

Même si chaque occupant exproprié a droit à certaines garanties ainsi qu'à l'indemnisation des préjudices subis, il n'en reste pas moins que dans chacun des cas, le législateur ne protège pas le même droit.

En effet, pour l'occupant propriétaire évincé, la loi va tenter de préserver l'un des piliers de notre droit positif français à savoir le droit de propriété.

Par contre, pour l'occupant non propriétaire, l'objet de la protection portera sur le droit au bail ou sur le droit au maintien dans les lieux.

Voyons de plus près ces deux types de protection.

SECTION 1 : LA PROTECTION DU DROIT DE PROPRIETE POUR L'OCCUPANT PROPRIETAIRE EVINCE

En ce qui concerne l'occupant propriétaire, c'est un droit réel qui fait l'objet d'une protection.

L'article 17 de la déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 encore aujourd'hui d'actualité, proclame la propriété comme un droit inviolable et sacré dont le titulaire ne peut être privé que si la nécessité publique légalement constatée l'exige et sous la condition d'une juste et préalable indemnité.

Aujourd'hui, le principe en lui-même demeure car même si depuis, la propriété a perdu son caractère sacré, l'article 17 de la DDH conserve sa pleine valeur constitutionnelle.

Au même titre que la liberté, la sûreté et la résistance à l'oppression, la propriété reste l'un des piliers de notre droit positif au rang de droit naturel et imprescriptible de l'homme.

Aussi, l'expropriation va à l'encontre de ce principe de protection puisque sa nature de cession forcée contredit l'usus, le fructus et l'abusus, autant d'attributs dont dispose le propriétaire.

En effet, l'ordonnance d'expropriation entraîne l'extinction, par elle-même et à sa date de tous les droits réels existant sur l'immeuble exproprié.

La propriété est le premier droit réel à être éteint par sa transmission à l'expropriant.

Ainsi, le propriétaire va se voir interdire, par l'effet de l'expropriation, toute aliénation, hypothèque ou destruction de bien au motif que ce dernier ne lui appartient plus depuis l'ordonnance d'expropriation.

Le propriétaire qui perd son droit réel le voit se transformer en droit de créance : le droit à indemnité.

Le régime de l'expropriation assure de nombreuses garanties au droit de propriété et ce, à plusieurs niveaux.

D'une part, l'administration a l'obligation de suivre une procédure réglementée et propre, notamment pour garantir la réalité de l'utilité publique invoquée à l'appui de l'éviction. Aussi, la jurisprudence n'accepte de prononcer un transfert forcé de propriété que si une procédure régulière d'expropriation a été préalablement mise en œuvre.¹

D'autre part, l'intervention du juge judiciaire dans la procédure pour prononcer le transfert de propriété et évaluer l'indemnité, est vue comme une garantie essentielle car c'est le meilleur défenseur de la propriété.

Enfin, le versement d'une indemnité juste et préalable à la dépossession contribue également à protéger le droit de propriété.

Toutefois, comme nous l'avons dit précédemment, il ne faut pas forcément être propriétaire pour pouvoir être protégé en matière d'expropriation. En effet, le locataire et l'occupant non propriétaire bénéficient également de garanties et du droit à indemnité.

SECTION 2 : LA PROTECTION DU DROIT AU BAIL ET DU DROIT AU MAINTIEN DANS LES LIEUX POUR LE LOCATAIRE ET L'OCCUPANT NON PROPRIETAIRE

Tout comme les droits réels, l'ordonnance d'expropriation éteint également par elle-même et à sa date, tous les droits personnels existant sur l'immeuble exproprié. Les droits personnels qui sont bafoués par l'éviction sont spécialement ceux des locataires d'habitation, des fermiers et de tous occupants en situation régulière. Ces droits personnels ainsi éteints sont également remplacés par un droit à indemnité.

Tous les baux sont résiliés dès l'ordonnance d'expropriation. Ainsi, leurs titulaires qui se trouvent atteints par la résiliation de leur contrat avant terme, subissent un préjudice au titre duquel ils méritent indemnisation.

Néanmoins, il convient de relever que si le titulaire d'un droit de propriété est maître de son indemnisation personnelle, il l'est aussi de celle de ses locataires et fermiers.

En effet, aux termes de l'article L 13-2 du code de l'expropriation, le propriétaire et l'usufruitier ont l'obligation de faire connaître à l'expropriant, leurs fermiers et locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage ainsi que ceux pouvant réclamer des servitudes.

Le propriétaire n'est pas habilité à réclamer des indemnités pour leur compte mais s'il s'abstient de les dénoncer, ces derniers perdent tout recours contre l'expropriant. Leur intervention dans la procédure de fixation des indemnité est irrecevable et ils ne pourront qu'agir en dommages-intérêts contre leur propriétaire négligeant.

Ainsi, étudier le statut juridique de l'occupant dans le droit de l'expropriation revient à s'interroger sur sa qualité de propriétaire ou de non propriétaire, mais il convient également de distinguer parmi eux, les occupants de locaux à usage d'habitation, à usage commercial ou encore agricole.

¹ AP, 6 janvier 1994, Cts Baudon de Mony

En effet, outre des modalités d'indemnisation variables, plusieurs garanties leur sont accordées selon la catégorie à laquelle ils appartiennent.

Nous étudierons donc dans un premier chapitre, les droits appartenant exclusivement au propriétaire exproprié puis, dans un second chapitre, nous nous pencherons sur ceux pouvant être mis en œuvre aussi bien par l'occupant propriétaire que par le non propriétaire.

CHAPITRE I : LES DROITS APPARTENANT EXCLUSIVEMENT AU PROPRIETAIRE OCCUPANT (OU NON OCCUPANT) EXPROPRIE.

Avant de me lancer dans le vif du sujet, une précision préliminaire me semble opportune. Les droits que je vais tenter d'analyser dans les développements qui vont suivre appartiennent au propriétaire qui se voit dépossédé de l'un de ses biens contre son gré, par le biais de la procédure d'expropriation.

La mise en œuvre de ces droits n'est en aucun cas subordonnée au fait que le propriétaire occupe effectivement les locaux dont il est exproprié.

Par exemple, une personne qui verrait sa résidence secondaire faire l'objet d'une procédure d'expropriation pourrait valablement mettre en œuvre le droit de délaissement voire le droit de rétrocession qui lui sont offerts par la loi.

Néanmoins, si l'occupation effective n'est pas une condition préalable de mise en œuvre de ces droits, il n'en reste pas moins que cette occupation constitue un facteur qui va conférer au propriétaire occupant, d'autant plus d'intérêt à agir, pour exercer ces droits.

En effet, ce dernier devra faire face, outre au préjudice affectif que lui cause cette dépossession, à un préjudice financier que nécessitera la recherche d'un nouveau logement, d'une nouvelle parcelle agricole ou d'un nouveau local commercial.

Ainsi, si les garanties légales qui leur sont offertes peuvent être mises en œuvre, les propriétaires occupants les locaux dont ils vont être privés auront d'autant plus d'intérêt à les actionner.

Par conséquent, dans les développements qui vont suivre, lorsque je parlerai de droits qui appartiennent au propriétaire, il ira sans dire qu'ils appartiennent aussi bien aux propriétaires occupants qu'aux non occupants.

Ces observations préliminaires étant faites, il convient de nous pencher plus en détail sur ces droits qui n'appartiennent qu'au propriétaire de biens expropriés, qu'il soit leur occupant ou non.

Ces droits appartenant exclusivement au propriétaire occupant (ou non occupant) exproprié, découlent de la déclaration d'utilité publique (D.U.P).

Le transfert forcé du droit de propriété ne peut intervenir qu'au terme d'une procédure très réglementée, protectrice des droits du propriétaire spolié de son bien, dont la D.U.P est le premier instrument garant de cette protection.

En effet, la cession forcée ne peut être imposée au propriétaire qu'après que l'utilité publique de l'opération ait été reconnue (et que les immeubles nécessaires à sa réalisation aient été déterminés). Tel est l'objet de la D.U.P.

Avant de déclarer une opération d'UP, l'autorité administrative doit obligatoirement procéder à une enquête préalable (sauf pour les opérations secrètes intéressant la défense nationale), qui est ouverte par arrêté préfectoral du lieu de situation du bien, après examen d'un dossier monté par l'expropriant. Le préfet vérifie la composition du dossier et examine notamment la compatibilité de l'opération avec les documents d'urbanisme.

Par la D.U.P, l'administration affirme l'utilité publique des travaux ou de l'opération projetée mais elle ne crée aucun droit à son profit de sorte que, jusqu'à l'ordonnance d'expropriation, le propriétaire peut exercer librement son droit de propriété. Néanmoins, il n'est pas souhaitable qu'il apporte des améliorations à son bien car elles apparaîtraient comme ayant été faites dans le but d'obtenir une indemnisation plus élevée.

Les textes ne prescrivent pas de forme spéciale pour le contenu de la D.U.P.

Toutefois, la D.U.P doit notamment prévoir le délai de réalisation de l'expropriation, étant observé que la non fixation de ce délai ne constitue pas la violation d'une formalité substantielle car dans ce cas, le délai est réputé égal à 5 ans.¹

Si la D.U.P est prononcée par arrêté, ce délai ne peut pas être supérieur à 5 ans, ou 10 ans pour les opérations prévues aux projets d'aménagement et aux P.O.S approuvés.

A la lecture de l'article L 11-5.II du code de l'expropriation, on peut en déduire qu'aucune limite légale n'est fixée à la durée de validité des D.U.P prononcées par décret en conseil d'Etat. Quand le délai accordé pour réaliser l'expropriation n'est pas supérieur à 5 ans, un acte pris dans les mêmes formes que la D.U.P peut en proroger les effets une fois (sous certaines conditions), pour une durée au moins égale, sans qu'il soit nécessaire de procéder à une nouvelle D.U.P.

La D.U.P doit être publiée par voie d'affichage ou de presse et celle prise par décret en conseil d'Etat sont publiées au journal officiel.

Quels sont les effets de la D.U.P ?

Elle ne crée pas d'obligation à la charge de l'expropriant. En tant que simple acte-condition, elle ne l'autorise qu'à poursuivre l'expropriation s'il le désire mais ce n'est en aucun cas une obligation.

Néanmoins, s'il interrompt la procédure, sa responsabilité sans faute pourra être engagée vis à vis des tiers subissant de ce fait un préjudice grave et spécial pouvant être réparé sur la base du principe d'égalité devant les charges publiques, sous réserve que le projet soit abandonné assez longtemps après la D.U.P.

¹ Conseil d'Etat, 18 décembre 1991, Mlle Chan Tou Ky, LPA 28 oct.1992 n°129, p 7.

Par contre, si l'expropriant décide de poursuivre la procédure, il sera lié par le contenu de l'acte déclaratif d'utilité publique.

Les effets de la D.U.P sur le propriétaire exproprié sont plus intéressants, notamment au niveau des garanties qui en découlent pour lui, à savoir le droit de délaissement et le droit de rétrocession.

En effet, ces garanties sont justifiées par le fait que la D.U.P laisse planer de graves menaces sur la propriété de son bien.

SECTION 1/ LE DROIT DE DELAISSEMENT (L'ARTICLE L 11-7 CODE EXPRO)

Envers le propriétaire exproprié, qu'il soit occupant ou non, la D.U.P est un acte faisant grief, créateur de droits, pouvant à ce titre faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le juge.

Jusqu'à ce que l'ordonnance d'expropriation survienne, le propriétaire conserve la propriété de son bien, même si ce droit est limité par les dispositions de l'article L 13-14 al 2 (présomption de fraude des améliorations apportées au bien).

Jusqu'en 1975, le propriétaire était dans une situation délicate : le préfet étant seul compétent pour saisir le juge foncier pendant la durée de validité de la D.U.P (5 ou 10 ans), le propriétaire ignorait la date de sa dépossession réelle, c'est-à-dire celle où serait effectivement prononcé le transfert de propriété par le juge.

Pour ne pas laisser le propriétaire dans l'attente du bon vouloir de l'administration et afin d'humaniser la procédure, la loi d'orientation foncière du 31 décembre 1975 a introduit une mesure équitable en leur accordant le droit de délaisser leur bien sous certaines conditions.

§1/ Les conditions d'exercice du droit de délaissement.

L'article L 11-7 du code de l'expropriation dispose que lorsqu'un délai d'un an s'est écoulé à compter de la publication d'un acte portant D.U.P d'une opération, les propriétaires peuvent mettre en demeure la collectivité au bénéfice de laquelle la D.U.P est intervenue de procéder à l'acquisition du bien en question dans un délai de 2 ans à compter du jour de la demande.

Ce délai peut être prorogé une fois pour une durée d'un an, sauf dans le cas où une décision de sursis à statuer a été opposée antérieurement à l'intéressé en application du code de l'urbanisme.

Deux conditions sont nécessaires à la mise en œuvre de ce droit : la première est relative à la date à laquelle le propriétaire doit formuler sa demande, la seconde est relative à la forme de cette dernière.

A/ Attendre l'expiration du délai d'un an à compter de la publication de la D.U.P.

Selon la jurisprudence, l'acte déclaratif d'utilité publique n'est pas en principe un acte réglementaire sauf lorsque la D.U.P emporte approbation des nouvelles dispositions d'un P.O.S. Toutefois, certains traits rapprochent son régime juridique de celui des actes réglementaires.

Comme ces derniers, la D.U.P n'a pas à être notifiée ; elle doit simplement faire l'objet d'une publicité collective par voie de presse et par affichage en mairie.

Cette publicité collective est très importante en ce qu'elle constitue le point de départ du recours contentieux ainsi que de l'exercice du droit de délaissement.

Le propriétaire exproprié, à fortiori s'il était l'occupant effectif des locaux dont il est dépossédé, doit attendre l'expiration d'un délai d'un an à compter de la publication de la D.U.P, avant d'exercer son droit de délaisser le bien frappé d'expropriation.

Ce n'est que lorsque ce délai est expiré que le propriétaire peut mettre en demeure la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la D.U.P est intervenue de procéder à l'acquisition et ce, dans un délai de 2 ans à compter du jour de sa demande.

Quelle forme doit revêtir cette mise en demeure ?

B/ La mise en demeure d'acquérir (R 11-18)

Le propriétaire qui demande l'application des dispositions de L 11-7 doit adresser la mise en demeure prévue par pli recommandé avec accusé de réception au Préfet. Ce dernier saisit l'expropriant de cette mise en demeure.

Le délai de 2 ans laissé à l'expropriant pour procéder à l'acquisition du bien commence à courir à partir de la date de l'avis de réception.

Six mois avant l'expiration du délai de 2 ans, le préfet consulte la D.D.E ainsi que l'expropriant puis fait connaître au propriétaire demandeur si l'expropriant entend proroger le délai dans les conditions fixées par L 11-7 (prorogation possible pour un an).

Au total, le propriétaire qui va demander le délaissement devra attendre, au maximum pendant 4 ans à compter de la publication de la D.U.P pour savoir si l'expropriant est d'accord pour acquérir.

Ce délai de 4 ans, fort long pour le propriétaire constitue à lui seul un effet dissuasif très important quant à la mise en œuvre de ce texte.

Néanmoins, quand ce droit est mis en œuvre et qu'il aboutit, il produit (à mon avis) des effets non négligeables quant au rééquilibrage des forces entre expropriant et expropriés.

§2/ Effet de la mise en œuvre de ce droit : forcer l'inertie de l'expropriant

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai de 2 ans, le propriétaire peut saisir le juge de l'expropriation aux fins de prononcer le transfert de propriété et de fixer le prix du terrain.

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint, tout comme le fait l'ordonnance d'expropriation, tous les droits réels et personnels existants sur l'immeuble cédé.

L'article L 11-7 du code de l'expropriation offre une garantie non négligeable au propriétaire, qu'il soit occupant ou pas des locaux dont il est dépossédé.

En effet, dans un arrêt de 1995, la cour d'appel de Versailles¹ a affirmé que malgré le fait que L 11-7 utilise le qualificatif de « terrain », le droit de délaissement qu'il institue s'applique aussi bien aux propriétés bâties que non bâties. Ainsi, le propriétaire d'une maison d'habitation dont l'acquisition a été déclarée d'utilité publique pourra prendre en

¹ CA Vers., 7 mars 1995, Semcodan c/ Cts Rufra, Gaz.Pal 7/8 février 1996, p 23.

main l'initiative de sa dépossesion ; il pourra forcer l'expropriant à accélérer la procédure si cette dernière est prolongée abusivement.

Cette garantie offerte aux propriétaires est d'autant plus protectrice de leurs droits si ils sont les occupants effectifs des locaux expropriés.

En effet, cette dépossesion forcée va les contraindre à chercher un nouveau logement, avec les tracas et désagréments que cela implique car ils seront objectivement et physiquement concernés par cette dépossesion.

Certes, l'indemnisation dont ils bénéficieront tiendra compte de ces différents éléments, mais il est tout de même plus équitable de ne pas laisser le propriétaire dans l'attente et le doute trop longtemps.

Ainsi, l'article L 11-7 permet à l'exproprié de n'attendre que 3 ans au maximum à compter de sa demande. A l'expiration de ce délai, si aucun accord amiable n'a été trouvé, le juge prononcera le transfert de propriété et fixera le prix du terrain comme en matière d'expropriation. De ce fait, le propriétaire ne sera pas forcé d'attendre indéfiniment le bon vouloir de l'administration.

La seconde garantie assurant la protection du propriétaire, qu'il soit occupant ou non, mais découlant également de la D.U.P est le droit de rétrocession prévu par l'article L 12-6 du code de l'expropriation.

SECTION 2/ LE DROIT DE RETROCESSION (L'ARTICLE L 12-6 CODE EXPRO)

§1/ Origines, définitions et finalités

La procédure d'expropriation répond à un but d'intérêt général qui justifie par lui-même les atteintes au droit de propriété et au droit de jouissance des occupants de logements expropriés.

Aussi, le législateur soucieux de leur assurer certaines garanties a-t-il institué le droit de rétrocession.

Nous allons voir successivement quelles sont les origines, la définition ainsi que les finalités de cette prérogative offerte aux expropriés.

A/ Origine et définition du droit de rétrocession

Historiquement, cette institution remonte à la loi du 7 juillet 1833. Par la suite, les dispositions de ce texte ont été reprises par la loi du 3 mai 1841 puis modifiées par le décret-loi du 8 avril 1935 ainsi que, plus récemment par l'ordonnance du 23 octobre 1958.

Actuellement, le texte applicable en la matière est issu de la loi du 2 avril 1960 : il s'agit de l'article L 12-6 du code de l'expropriation.

Les atteintes au droit de propriété ainsi qu'au droit de jouissance résultant de la procédure d'expropriation ont conduit le législateur à réagir.

Ce fut notamment le cas avec l'article L 12-6.

Cet article dispose que lorsque l'expropriant n'a pas, dans un délai de 5 ans à compter de l'ordonnance d'expropriation, donné au bien la destination initialement prévue dans la D.U.P ou lorsque le bien a cessé de recevoir cette destination, les anciens propriétaires ou leurs ayants-droit à titre universel ont le droit de demander la rétrocession du bien qui était leur propriété, et ce pendant 30 ans.

Dans ce cas, ils peuvent revendiquer devant l'expropriant ou à défaut d'accord, devant le tribunal de grande instance, la propriété de l'immeuble exproprié quand ce dernier n'a pas reçu ou a cessé de recevoir la destination prévue par la D.U.P.

Lorsque le terrain était à caractère agricole au moment de son expropriation et que l'expropriant désire le louer ou le vendre, l'exploitant exproprié bénéficie d'un droit de priorité pour son acquisition ou sa location.

Quelles sont exactement les finalités de ce droit ?

B/ Finalités du droit de rétrocession

La rétrocession est une garantie accordée par la loi au propriétaire dépossédé. Certes, il va recevoir des indemnités justes et équitables couvrant l'intégralité du préjudice causé par l'expropriation.

Cependant, cette indemnisation si large soit-elle ne peut pas compenser la valeur affective que représentait la détention en nature de l'immeuble exproprié.

Le propriétaire a dû consentir ce sacrifice au nom de l'intérêt général afin de permettre la réalisation d'une opération déclarée d'utilité publique.

Néanmoins, si l'expropriant a renoncé à cette opération, il est logique de permettre à l'ancien propriétaire de reprendre, ou plus exactement d'acquérir le bien en question.

A ce titre, la rétrocession apparaît donc comme une garantie complémentaire accordée au propriétaire qui pourra éventuellement bénéficier d'une quasi inversion de la procédure d'expropriation.

La rétrocession est aussi une sanction infligée à l'administration.

En effet, lorsque celle-ci a acquis une propriété privée par voie d'expropriation, elle a l'obligation de donner au bien la destination prévue dans la D.U.P ainsi que de la maintenir pendant une durée de 5 ans à partir de l'ordonnance d'expropriation.

Si cette destination n'a pas été donnée ou bien si elle a cessé, les anciens propriétaires ou leurs ayants-droit à titre universel peuvent en demander la rétrocession pendant 30 ans à compter de ladite ordonnance.

C'est à ce titre que le droit de rétrocession complète le régime juridique de la D.U.P et en assure le suivi c'est-à-dire qu'il permet de contrôler si l'administration a bien rempli son obligation de donner et de maintenir la destination d'utilité publique ayant permis l'expropriation.

En règle générale, la mise en œuvre du droit de rétrocession résulte de l'ancien propriétaire qui va requérir ce droit après avoir constaté la carence de l'administration dans les 5 ans de l'ordonnance d'expropriation (ou de l'acquisition amiable).

Mais parfois, il peut arriver que ce soit l'administration elle-même qui proposera cette rétrocession.

Etudions donc successivement ces 2 cas de figure.

§2/ La rétrocession à l'initiative du propriétaire exproprié (ou de ses ayants-droit à titre universel)

Nous allons voir successivement les conditions d'exercice du droit de rétrocession à l'initiative de l'exproprié puis les effets de la mise en œuvre de ce droit.

A/ Les conditions d'exercice du droit de rétrocession

L'article L 12-6 alinéa 1 du code de l'expropriation dispose que si les immeubles expropriés n'ont pas reçu dans le délai de 5 ans à compter de l'ordonnance d'expropriation la destination prévue ou ont cessé de la recevoir, les anciens propriétaires ou leurs ayants-droit à titre universel peuvent en demander la rétrocession pendant 30 ans à compter de ladite ordonnance, à moins que ne soit requise une nouvelle D.U.P entre-temps.

A la lecture de cet article, deux questions peuvent se poser et venir à l'encontre du droit de rétrocession.

1/ La réalisation de l'affectation

L'affectation initialement prévue dans la D.U.P a-t-elle bien été réalisée ?

Cette question ne peut être soulevée qu'à l'appui d'une demande de rétrocession.

Selon une jurisprudence constante, c'est le juge judiciaire qui connaît du contentieux de la rétrocession sauf lorsqu'il existe une contestation sérieuse, auquel cas il devra surseoir à statuer jusqu'à ce que le juge administratif se soit prononcé.

En règle générale, la question de savoir si l'affectation a bien été réalisée ne posera pas de difficulté majeure.

Cependant, il arrive parfois que la jurisprudence ne se prononce pas toujours en faveur du propriétaire demandeur en rétrocession.

Ainsi, par exemple, le Conseil d'Etat a admis que lorsque la D.U.P vise plusieurs objectifs, l'affectation est réputée réalisée si elle correspond au moins à l'un d'entre eux.¹

Cette jurisprudence qui n'est pas trop favorable pour le demandeur en rétrocession conduira souvent le juge, en pareille hypothèse, à lui refuser l'exercice de ce droit.

Le second problème qui peut se poser concerne la date de réalisation de l'affectation

2/ La date de réalisation de l'affectation

La difficulté en la matière vient du fait que le législateur, en fixant le délai de 5 ans nécessaire à la mise en œuvre de ce droit, n'a pas fixé son point de départ.

¹ Conseil d'Etat, 7 novembre 1960, Cne de Thoard, AJDA 1970, p167

Face à ce vide, la jurisprudence a néanmoins admis assez logiquement que ce délai court à compter soit de la date de l'ordonnance d'expropriation, soit à compter de celle de l'acquisition amiable déclarée d'utilité publique.¹

Plus récemment, un arrêt de la 3^{ème} chambre civile a posé le principe selon lequel c'est à la date de la demande de rétrocession formée par assignation que doit être appréciée l'expiration du délai de 5 ans.²

Selon cette jurisprudence, le propriétaire demandeur en rétrocession ne pourra pas obtenir satisfaction s'il intente sa demande avant l'expiration du délai de 5 ans, même s'il ne le fait que 2 jours trop tôt ! Aussi doit-il être très vigilant.

Néanmoins, il convient de relever que certains arrêts tempèrent cette rigueur défavorable au propriétaire évincé en affirmant que le droit à rétrocession est admis même si le délai de 5 ans n'est pas expiré au jour de l'acte introductif d'instance, dès lors que la destination donnée à l'immeuble ne peut plus être modifiée.³

Ainsi, le propriétaire retrouve-t-il une certaine souplesse dans l'exercice de son action.

Le délai de 5 ans imposé par l'article L 12-6 est raisonnable, compte tenu du fait que la réalisation des travaux projetés peut nécessiter un temps assez long. On estime qu'en 5 ans, les travaux doivent avoir été réalisés c'est-à-dire achevés.

Or la jurisprudence limite cette règle en considérant que le simple commencement d'exécution des travaux dans les 5 ans suffit pour considérer que l'opération sera menée à bien par l'expropriant.

Cette jurisprudence, très favorable à ce dernier, lui permet de faire échec à l'action en rétrocession de l'ancien propriétaire, et ce en toute mauvaise foi.

Le propriétaire, à fortiori s'il était l'occupant de ses locaux, ne pourra pas en retrouver ni la propriété, ni la jouissance, alors même que cette prérogative lui est offerte par la loi.

Après ces considérations de principe, il convient d'évoquer le champ d'application de la rétrocession ainsi que les formalités de la demande.

Le droit de rétrocession est applicable aux biens ayant fait l'objet d'une expropriation et selon la jurisprudence, une cession amiable déclarée d'utilité publique y est assimilable.

De même, la demande de rétrocession est admise lorsque l'accord amiable a fait l'objet d'une simple D.U.P fiscale prononcée sur la base de l'article 1042 du code général des impôts.

Par contre, le droit de rétrocession n'est pas applicable aux immeubles acquis sur réquisition du propriétaire et qui restent disponibles après exécution des travaux au motif qu'ils ont été acquis à la demande même de propriétaire et non pas par l'expropriant (L 12-6 in fine).

En ce qui concerne la demande de rétrocession en elle-même, les textes ne prévoient aucune forme particulière.

Il suffit que l'ancien propriétaire écrive à l'expropriant pour demander la rétrocession (de préférence par LRAR).

¹ Cass.plén. 24 avril 1970, D. 70, 473

² Civ.3^{ème}, 15 janvier 1997, Cne d'Aix-en-Provence, JCP 97, IV, n° 479. RDI 97, p214

³ Civ. 3^{ème}, 19 février 1992, Bull. Civ., III, p 29

Pour cela, il dispose d'un délai de 30 ans à compter de l'ordonnance d'expropriation, ce qui inclut le délai de 5 ans imparti pour la recherche du respect de la destination.

Si l'expropriant rejette la demande de l'ancien propriétaire comme étant non-fondée, ce dernier (ou ses ayants-droit à titre universel) bénéficie d'une action devant le tribunal de grande instance qui statuera sur le droit du réclamant, sous réserve des éventuelles questions préjudicielles. Le pourvoi devra être introduit dans les 2 mois de la réception de la notification de la décision administrative de rejet (R 12-9 code expropriation).

L'article L 12-6 prévoit un obstacle éventuel à l'exercice du droit de rétrocession. En effet, la mise en œuvre de ce droit peut être entravée si une nouvelle D.U.P est prononcée soit par l'ancien expropriant, soit par un tiers et ce, même si cette nouvelle D.U.P intervient après la demande de rétrocession, dans la mesure où cette procédure n'est pas achevée.¹

En ce sens, la jurisprudence a estimé qu'une nouvelle D.U.P, intervenue 8 ans après la demande de rétrocession y faisait obstacle.

Si au bout de 5 ans, cette nouvelle D.U.P n'entraîne pas la réalisation de la destination prévue, l'ancien propriétaire pourra former une nouvelle demande de rétrocession, étant entendu qu'elle pourra elle-même être tenue en échec par une nouvelle D.U.P.

Dès lors, on peut légitimement se demander si le droit de rétrocession est réellement une bonne mesure de protection des propriétaires expropriés....

Néanmoins, si la procédure de rétrocession est admise, quels vont en être les effets ?

B/ Les effets de la mise en œuvre du droit de rétrocession

Lorsque la demande de rétrocession est déclarée recevable par le juge, en principe le bien qui a été exproprié sera restitué en nature à son ancien propriétaire, mais uniquement après que ce dernier en ait payé le prix. En effet, la rétrocession constitue une nouvelle cession.

Néanmoins, il arrive que cette restitution en nature ne soit plus possible.

Voyons successivement ces 2 cas de figure.

1/ Le principe : paiement du prix et restitution en nature

La rétrocession ne constitue pas la résolution de la vente initiale forcée mais au contraire, elle constitue une nouvelle cession.

En effet, l'ancien propriétaire dépossédé conservera l'indemnité qui lui a été versée au titre de l'expropriation. Il ne devra pas la restituer à l'expropriant mais par contre, il devra effectuer entre ses mains un paiement, à savoir celui du prix de l'immeuble racheté.

Le prix fixé doit correspondre à la valeur du bien apprécié au moment de la restitution.²

L'appréciation de ce prix se fait selon les mêmes normes d'estimation que celles retenues précédemment pour la fixation de l'indemnité d'expropriation.

¹ Civ. 3^{ème}, 26 octobre 1993

² Civ. 3^{ème}, 11 mars 1987, Gaz., Rec.Bim. juillet/août 87, pan., p 155

La question s'est posée de savoir si l'ancien propriétaire pouvait être indemnisé pour les frais engagés ou les troubles subis du fait de l'expropriation.

La jurisprudence a jugé que la réponse devait être négative au motif que ces frais et troubles provenaient de l'exercice d'une faculté légale de l'administration.

Néanmoins, dans le cas d'occupation même précaire de l'immeuble au moment de la rétrocession, le juge devra tenir compte de ce facteur de moins-value afin de diminuer ainsi le prix que devra verser l'ancien propriétaire pour récupérer son bien.

Cette solution est légitime puisque si le propriétaire occupait effectivement le local dont il a été exproprié et s'il avait accepté d'être relogé par l'expropriant à l'époque de sa dépossession, le montant de l'indemnité principale qu'il avait reçue avait subi un abattement afin de compenser les frais de relogement supportés par l'expropriant (l'immeuble avait été évalué comme occupé).

Il me semble donc logique qu'au moment de la rétrocession de ce même bien, l'ancien propriétaire ait à payer un prix inférieur, compte tenu de l'état d'occupation de son immeuble.

Le demandeur en rétrocession peut se heurter à un problème lié à la nature de l'opération. En effet, la rétrocession étant une acquisition, il va devoir payer l'immeuble à la valeur qui est la sienne au moment de la rétrocession.

Or, il se peut que certains aménagements apportée au bien entre-temps ne soient d'aucune utilité pour l'ancien propriétaire.

La question a été posée mais il semble qu'il doive néanmoins payer l'immeuble à la valeur correspondant à sa consistance actuelle.¹

IL existe un second problème d'ordre temporel auquel peut se trouver confronté le demandeur en rétrocession. En effet, l'article L 12-6 al 4 dispose que ce dernier doit réaliser l'opération dans le mois de la fixation du prix c'est-à-dire qu'il va devoir passer le contrat de rachat et payer le prix.

Ce délai très court laissé à l'ancien propriétaire pour réaliser ces formalités est impératif, sous peine d'être déchu de son droit.

Ainsi, même lorsque les conditions d'ouverture du droit de rétrocession sont réunies, il est indéniable que l'ancien propriétaire demandant légitimement la rétrocession de son bien, n'est pas au bout de ses peines et que bien au contraire, son parcours semble encore semé d'embûches.

Mais ce cas de figure certes très compliqué n'est pas la pire situation à laquelle le demandeur peut avoir à faire face. En effet, il se peut que la restitution en nature de son bien ne soit plus possible. Quels sont alors ses recours ?

2/ L'exception : action en dommages-intérêts en cas de restitution impossible

¹ Rép. Mlle, JOAN 23 juin 1976, p 4503

Si, par suite de l'affectation réelle du bien exproprié, la rétrocession est impossible, l'ancien propriétaire a droit à obtenir des dommages-intérêts, mais uniquement si l'expropriant n'est plus en mesure de restituer le bien ou plus précisément si le juge a admis le principe de la rétrocession mais que cette dernière se révèle impossible.

En effet, la jurisprudence a affirmé que le droit à rétrocession ne constituait pas un droit alternatif pouvant recevoir satisfaction soit en nature, soit par équivalent.

Selon la cour de cassation, ce droit doit en principe, être exercé en nature et ce n'est que lorsque ce droit est reconnu mais qu'il se révèle impossible que l'obligation de payer des dommages-intérêts prend naissance.¹ Cette dernière n'est donc que subsidiaire.

Néanmoins, même si l'ancien propriétaire a légitimement droit à obtenir réparation, l'expropriant peut lui opposer la prescription quadriennale de sa créance au titre de la loi du 31 décembre 1968.

Ce texte prévoit la déchéance des créances non payées dans un délai de 4 ans à partir du premier jour de l'année suivant celle au cours de laquelle les droits ont été acquis.

Dans l'arrêt précité du 12 mars 1997, il semble que la cour de cassation ait admis l'application de ce texte en matière de rétrocession, le point de départ du délai de la prescription étant la date à laquelle le juge a retenu que la rétrocession était impossible.

Le juge fixe les dommages-intérêts en tenant compte, selon les hypothèses, de la plus-value acquise par les terrains ainsi que de la privation de jouissance subie par l'ancien propriétaire.

Cependant, le préjudice moral n'est pas indemnisable et ne peut en aucun cas donner lieu à l'allocation de dommages-intérêts si la rétrocession est impossible.²

En conclusion, même si, dans la plupart des cas, l'initiative de la rétrocession appartient à l'ancien propriétaire et même si elle constitue une garantie supplémentaire pour compenser les valeurs affectives et patrimoniales sacrifiées à l'utilité publique, sa mise en œuvre reste subordonnée à des conditions très strictes de délai, constituant autant de pièges pouvant faire échec à la rétrocession effective du bien ou, à défaut, à des dommages-intérêts.

Ces problèmes se révèlent d'autant plus dramatiques pour le propriétaire qui occupait les locaux dont il a été exproprié car, outre le préjudice sentimental qu'il subit, il a du faire face à des frais inattendus (recherche d'un nouveau local, déménagement etc...)

Aussi a-t-il le plus d'intérêt à agir pour demander la rétrocession d'un bien qui lui a été retiré afin de satisfaire à un but d'utilité publique qui, néanmoins, n'a pas été atteint comme prévu.

Le propriétaire occupant est, à mon avis, beaucoup plus lésé que le propriétaire qui n'occupait pas ce local au moment de l'expropriation.

Néanmoins, qu'il ait été occupant ou non, le propriétaire exproprié peut demander la rétrocession de son bien.

¹ Civ. 3^{ème}, 12 mars 1997, OPAC Ville de Paris

² CA Vers. 6 février 1989, Gaz. Rec. Bim, sept.oct. 89, somm. P 412

La rétrocession à l'initiative de l'ancien propriétaire ne constitue pas la seule modalité de rétrocession possible. En effet, cette dernière peut également se faire à l'initiative de l'expropriant qui désire revendre le bien ou bien le louer s'il s'agit d'un terrain agricole.

§3/ La rétrocession à l'initiative de l'expropriant

L'article L 12-6 du code de l'expropriation prévoit également un droit de priorité au profit de l'ancien propriétaire ou de ses ayants-droit à titre universel, lorsque l'expropriant décide de vendre ou de louer des immeubles susceptibles de donner lieu à l'exercice du droit de rétrocession.

Comme nous l'avons vu plus haut, il s'agit d'immeubles expropriés soit qui n'ont pas reçu la destination d'utilité publique initialement prévue dans les 5 ans de l'ordonnance d'expropriation, soit qui ont cessé de la recevoir dans ce même délai.

Dans ces 2 hypothèses, l'expropriant qui décide leur aliénation ou leur location, doit informer de sa décision l'ancien propriétaire et l'inviter à opter entre l'exercice immédiat de son droit de rétrocession et la renonciation à ce droit (article R 12-6 code expropriation).

Néanmoins, il convient de relever que l'article R 12-6 institue 2 types de droit de priorité à savoir un droit de priorité général pour tous les immeubles, quelle que soit leur destination (R 12-6 alinéa 1) et un droit de priorité spécial pour les immeubles à usage agricole (R 12-6 alinéa 2).

A/ Le droit de priorité général de l'ancien propriétaire (occupant ou non), en cas de vente de l'immeuble exproprié, quelle que soit sa destination

Lorsque l'expropriant décide de mettre en vente le bien ayant fait l'objet d'une expropriation alors qu'il n'a pas reçu ou qu'il a cessé de recevoir la destination prévue dans les 5 ans à compter de l'ordonnance d'expropriation, les articles L et R 12-6 du code de l'expropriation instituent au profit de l'ancien propriétaire, occupant ou non de tout immeuble exproprié, un droit de priorité pour acquérir son ancien bien.

Ce droit de priorité général appartient à l'ancien propriétaire et ce , quelle que soit la destination des locaux dont il a été évincé.

On peut se demander si l'exercice de ce droit est subordonné à la demande de rétrocession spontanée et préalable de la part de l'ancien propriétaire.

La réponse est négative c'est-à-dire que ce droit existe même si les intéressés n'ont pas eux-mêmes exercé la faculté qui leur est offerte de demander la rétrocession.

Avant de procéder à leur mise en vente, l'expropriant doit purger au préalable le droit de priorité en effectuant les notifications ou publications prescrites par l'article R 12-7 et suivants du code de l'expropriation.

Il doit les informer de sa décision et les inviter à opter entre l'exercice immédiat de leur droit de priorité et la renonciation à ce droit.

Deux cas de figure peuvent se présenter :

1/ L'identité et le domicile de l'ancien propriétaire sont connus

L'article R 12-7 dispose que l'information de la mise en vente se fait individuellement par lettre recommandée avec AR, et contient la désignation sommaire des parcelles.

Si cette notification ne touche pas son destinataire, on y procède de nouveau par acte extrajudiciaire.

L'ancien propriétaire dispose d'un délai de 2 mois à compter de l'avis de réception de la notification pour faire connaître à l'expropriant sa décision d'opter ou pas pour la mise en œuvre de son droit.

S'il accepte expressément, il devra indiquer le montant du prix qu'il est disposé à accepter, étant entendu que le silence vaut renonciation à l'exercice de son droit.

2/ L'identité et le domicile de l'ancien propriétaire sont inconnus

Dans ce cas, l'article R 12-8 dispose que l'information se fait par la publication d'un avis dans la commune de situation du bien, indiquant les parcelles mises en vente et le fait que la vente sera en principe consentie par priorité aux anciens propriétaires qui le demanderont.

Ces derniers disposent d'un délai de 3 mois à compter de cette publication pour déclarer à l'expropriant leur intention d'user ou non de leur droit de priorité.

Le silence vaut déchéance de leur droit, si la publication mentionnait bien ce risque encouru en cas de non réponse dans le délai.

S'ils acceptent d'user de leur droit de priorité, ils devront mentionner le montant du prix qu'ils sont disposés à payer.

Ces dispositions sont à priori protectrices du droit de l'ancien propriétaire.

En effet, ce dernier a le droit de demander la rétrocession par priorité, lorsque le bien n'a pas reçu ou a cessé de recevoir la destination prévue et que l'expropriant désire le vendre.

Néanmoins, un droit n'est réellement efficace que si sa violation est sanctionnée.

Or, au vu de la jurisprudence, il semble bien qu'un échange d'un bien exproprié fait au mépris d'un droit de rétrocession ne soit pas sanctionné à ce titre.¹

Dans cet arrêt, la 3^{ème} chambre civile a jugé que l'annulation d'un échange fait en méconnaissance d'un droit de rétrocession ne pouvait pas être fondée sur les dispositions des articles L et R 12-6 du code de l'expropriation.

Si la violation d'un droit de priorité n'est pas sanctionnée par la nullité de la vente ou de l'échange, on peut légitimement se demander quelle est la portée juridique de ce droit...

Néanmoins, la jurisprudence a affirmé qu'en cas de non-respect de cette procédure, l'exproprié n'ayant pas de droit de suite à l'encontre du sous-acquéreur, a tout de même droit à une indemnisation accordée par le juge judiciaire de droit commun.²

A côté du droit de priorité général institué pour acquérir les biens en cas de vente, il existe également un droit de priorité spécial institué pour les immeubles à usage agricole.

¹ Civ. 3^{ème}, 12 février 1986

² CA Paris, 20 mai 1994, Cts Hammouma, RDI 94, 423

B/ Le droit de priorité spécial de l'ancien propriétaire exploitant, en cas de vente ou de location de terrains à usage agricole.

Les alinéas 2 et 3 de l'article L 12-6, issu de l'article 40 de la loi du 1^{er} août 1984, instituent au profit de l'ancien propriétaire de terrains qui étaient à usage agricole au moment de leur expropriation, un droit de priorité spécial qui vise leur cession et leur location.

L'expropriant qui décide de louer le bien alors que ce dernier n'a pas reçu (ou a cessé de recevoir) la destination prévue dans le délai de 5 ans, a l'obligation de l'offrir en priorité à l'ancien exploitant, s'il a effectivement participé à l'exploitation du bien en question dans les 2 ans précédant l'expropriation.

Néanmoins, pour pouvoir bénéficier de son droit de priorité, il devra, au préalable, justifier être en situation régulière au regard du titre 7 du Livre 1^{er} du code rural.

Si tel est le cas, l'ancien propriétaire exploitant retrouvera son bien, non pas en propriété mais au titre d'une rétrocession en location.

Par contre, si l'expropriant décide de vendre ce terrain agricole, il devra l'offrir en priorité à son ancien propriétaire.

La procédure est la même que celle prévue pour la mise en œuvre du droit de priorité général à savoir :

- _ information de l'ancien propriétaire du projet de vente ou de location
- _ réponse de ce dernier quant à l'exercice du droit de priorité (acceptation en qualité d'acquéreur, de preneur ou renonciation au droit)

Les dispositions des articles R 12-7 et ss relatives à la notification ou à la publication sont également applicables pour les terrains à usage agricole. La réponse devra indiquer selon le cas, le montant du prix ou du loyer que l'ancien propriétaire est prêt à accepter.

Nous venons donc d'étudier les garanties appartenant exclusivement à l'ancien propriétaire exproprié.

Comme je l'ai déjà dit en introduction, ces droits appartiennent à ce dernier, sans distinguer s'il était l'occupant effectif des locaux dont il a été évincé.

Ces droits lui appartiennent en sa qualité de propriétaire mais il est évident que ces droits lui sont dus, à fortiori s'il occupait effectivement les locaux en question.

Tout propriétaire exproprié, qu'il soit l'occupant effectif de ses locaux ou non, a droit à mettre en œuvre ces prérogatives. Cela fait partie de son statut juridique que de pouvoir invoquer le bénéfice du droit de délaissement ou du droit de rétrocession.

Quant à la portée juridique de ces droits, on peut se demander s'ils constituent réellement de bons instruments de protection de la propriété.

En règle générale, la procédure d'expropriation est une prérogative exorbitante du droit commun, témoin du déséquilibre des forces entre la toute puissance de l'Etat et l'incapacité de réagir des particuliers expropriés.

En effet, en principe, seul l'expropriant peut mettre en œuvre cette procédure en requérant de l'autorité administrative la D.U.P.

De même, le transfert de propriété intervient sur ses seules diligences et ce, après que le préfet ait transmis le dossier au secrétariat de la juridiction d'expropriation compétente. Afin de fixer les indemnités, le juge peut être saisi à tout moment après l'ouverture de l'enquête préalable à la D.U.P, mais uniquement par l'expropriant. L'exproprié quant à lui, ne peut prendre cette initiative qu'à partir du transfert de propriété c'est-à-dire de l'ordonnance d'expropriation.

Ainsi, l'exproprié était déjà lésé par le fait qu'il ne pouvait saisir le juge que bien plus tard, comparé à l'expropriant, d'autant plus qu'avant la loi d'orientation foncière de 1975, il ne savait pas quand il serait réellement dépossédé de son bien puisque seul le préfet était compétent pour saisir le juge de l'expropriation.

De plus, ce droit de l'exproprié de demander lui-même la fixation judiciaire de l'indemnité est soumis à la prescription quadriennale prévue par la loi du 31 décembre 1968.

Par conséquent, même à partir de l'ordonnance d'expropriation, l'exproprié se voit enfermé dans un délai qu'il doit absolument respecter pour ne pas voir sa demande rejetée.

C'est la raison pour laquelle, la LOF du 31 décembre 1975 est venue au secours de l'exproprié en lui accordant une garantie non négligeable à savoir le droit de délaissement.

Par cette prérogative, il a désormais la faculté de provoquer l'expropriation en demandant au juge de prononcer le transfert de propriété et d'en fixer le prix après une mise en demeure adressée au bénéficiaire de la D.U.P restée sans effet, d'acquérir le terrain touché par l'expropriation. Ainsi, il n'a plus à attendre le bon vouloir de l'expropriant.

En matière d'expropriation, cette faculté lui est offerte avant le transfert de propriété.

Cette innovation a permis à l'exproprié de pouvoir prendre l'initiative de sa dépossession, mais avec un moyen juridique autre que celui qui lui est offert par l'article L 13-4 à savoir la demande en fixation des indemnités.

Néanmoins, même si cette faculté lui est offerte avant l'ordonnance d'expropriation, elle doit quand même s'exercer après la publication de la D.U.P c'est-à-dire chaque fois que l'acquisition de l'immeuble est certaine.

Cette faculté de délaisser son bien est intéressante à 2 niveaux pour l'exproprié :

D'une part, la saisine du juge par le propriétaire délaissant va lui permettre de rendre effectif le transfert de propriété et donc d'accélérer la procédure.

Mais d'autre part, le propriétaire peut, au contraire décider de ne rien faire, afin de pouvoir conserver son bien tant que l'administration ne désire pas en disposer. Ce second aspect du droit de délaissement est à mon avis très important pour le propriétaire exproprié, à fortiori s'il est l'occupant des locaux.

A priori, la saisine du juge par l'exproprié semble possible même s'il attend longtemps après l'expiration du délai d'un an à compter de la D.U.P car la loi ne prévoit aucun délai de déchéance.

Néanmoins, il est important de noter que même si l'exproprié n'exerce pas son droit de délaisser, l'expropriant quant à lui conserve toujours le pouvoir de demander le transfert de propriété selon le droit commun de l'expropriation.

Ainsi, le droit de délaissement apparaît bien comme protecteur de la propriété puisqu'il permet au propriétaire d'obtenir ou non le transfert forcé de son bien en l'absence de toute volonté d'acquiescer de l'administration.

Néanmoins, il connaît une limite en ce sens que cette dernière n'est pas pour autant privée de demander elle-même le transfert de propriété comme l'y autorise le droit de l'expropriation.

La seconde limite du droit de délaissement consiste dans la longueur de la procédure entre la demande du délaissement et la réponse.

En effet, le propriétaire doit attendre l'expiration du délai d'un an à compter de la publication de la D.U.P puis, la réponse de l'administration peut n'intervenir que 3 ans plus tard en cas de prorogation.

Par conséquent, le demandeur pourra très bien devoir attendre 3 voire 4 années avant d'être fixé sur les intentions de l'expropriant, ce qui suffit en général à le dissuader d'engager une telle procédure.

Après analyse du droit de délaissement, il me semble que ce dernier, même s'il constitue une bonne garantie pour la propriété, n'en est pas moins dissuasif en lui-même par la lourdeur de sa procédure.

Qu'en est-il du droit de rétrocession ?

Je me suis demandée quelle pouvait être la portée juridique du droit de rétrocession, du point de vue de la protection de l'ancien propriétaire occupant ou non les locaux expropriés.

L'ancien propriétaire exproprié se trouve atteint dans son droit de propriété, au nom de l'utilité publique et de l'intérêt général. C'est à ce titre qu'il a droit à un minimum de respect.

Ce respect réside en premier lieu dans le fait que le bénéficiaire de l'expropriation respecte l'objet de la D.U.P c'est-à-dire la raison d'être de l'expropriation et ce, dans le délai qui lui est imparti par la loi.

Aussi, il me semble logique et légitime qu'en cas de carence de la part de l'expropriant, l'ancien propriétaire ou ses ayants-droit à titre universel aient la possibilité d'obtenir la rétrocession de leur bien.

En effet, puisque la destination d'utilité publique ayant motivé la dépossession n'a pas été réalisée, l'expropriation elle-même a perdu toute sa raison d'être.

Cette prérogative accordée au propriétaire se justifie d'autant plus si ce dernier était l'occupant des locaux dont il a été évincé, qu'ils soient à usage d'habitation, commercial ou agricole.

Dans tous les cas, il a du faire face à de nombreux frais et tracasseries tant financiers qu'affectifs.

S'il était l'occupant de son bien, il a subi l'expropriation physiquement puisqu'il a été forcé d'aller s'installer ailleurs.

Par conséquent, il me semble que ce dernier a d'autant plus d'intérêt à demander la rétrocession du bien qui n'a pas été utilisé aux fins d'utilité publique prévues initialement.

Cependant, ce droit qui se veut être une garantie supplémentaire accordée à l'ancien propriétaire, est subordonné à la mise en œuvre d'une procédure longue et complexe, au cours de laquelle de nombreux obstacles à la rétrocession peuvent surgir.

Le premier d'entre eux concerne le cas où l'administration s'opposerait à la demande de rétrocession en prenant une nouvelle D.U.P.

Dans ce cas, un nouveau délai de 5 ans prend naissance.

La jurisprudence a affirmé à plusieurs reprises que cette nouvelle D.U.P pouvait valablement intervenir même si la demande de rétrocession avait déjà été formulée et même si l'expropriant avait déjà donné son accord sur le principe malgré la non-fixation du montant.

Cette interprétation jurisprudentielle large est très favorable à l'expropriant qui pourra ainsi, faire facilement obstacle à la rétrocession du bien à son ancien propriétaire, alors même que ses conditions de mise en œuvre sont réunies.

La seule limite à l'exercice de ce pouvoir quasi discrétionnaire est le détournement de procédure par lequel l'expropriant provoquerait la nouvelle D.U.P sans raison d'intérêt général, mais bien au contraire, dans l'unique but de paralyser la demande de rétrocession.

Le second obstacle pouvant faire échec à la rétrocession concerne le cas où ce droit est certes reconnu, mais malheureusement déclaré impossible à satisfaire.

Dans ce cas, l'ancien propriétaire a juste droit à une indemnité pour privation de jouissance.

Enfin, le dernier obstacle concerne l'aliénation de l'immeuble à un tiers.

Selon la jurisprudence, l'ancien propriétaire ne bénéficie pas de droit de suite contre les tiers.

Aux vues de ces différents éléments, on peut légitimement s'interroger sur la portée du droit de rétrocession. Est-ce une garantie réelle ou illusoire pour l'ancien propriétaire ?

Après avoir étudié les droits appartenant exclusivement au propriétaire, il convient de se pencher sur ceux pouvant être actionnés par le propriétaire occupant ainsi que par le locataire ou l'occupant non propriétaire.

CHAPITRE II : LES DROITS APPARTENANT CONCURREMMENT AU PROPRIETAIRE OCCUPANT (OU NON OCCUPANT) AINSI QU'A L'OCCUPANT NON PROPRIETAIRE

Parmi les prérogatives accordées aux expropriés, certaines d'entre elles n'appartiennent qu'au propriétaire tandis que d'autres sont également mises à la disposition de l'occupant non propriétaire.

En effet, ce dernier, même s'il n'est pas privé d'un droit de propriété, bénéficie tout de même d'un droit de jouissance auquel l'expropriation va porter atteinte car aux termes de l'article L 12-6, tous les droits réels et personnels sont éteints par l'ordonnance d'expropriation, par elle-même et à sa date.

Il en est ainsi du droit au bail en tant que droit personnel.

Son titulaire subit donc un préjudice du fait de la résiliation anticipée de son bail à la date de l'ordonnance portant transfert de propriété.

Certes, le locataire sera indemnisé de ce chef de préjudice mais encore faut-il que son propriétaire remplisse l'obligation qui est la sienne c'est-à-dire celle posée par l'article L 13-2.

Aux termes de cet article, le propriétaire est tenu de faire connaître à l'expropriant les titulaires de droits réels et personnels, dans les 8 jours de la réception de l'avis d'ouverture de l'enquête, de la D.U.P, de l'arrêté de cessibilité ou de l'ordonnance d'expropriation.

En cas d'inaction du propriétaire, le locataire sera privé de tout droit à indemnité de la part de l'expropriant.

En cas de non-dénonciation dans le délai requis, il pourra simplement tenter une action en dommages-intérêts contre son propriétaire négligeant, devant le juge de droit commun. C'est à son propriétaire qu'il devra s'adresser afin d'obtenir la réparation éventuelle de son éviction.¹

Néanmoins, outre ce droit à indemnité pour privation de jouissance, l'occupant non propriétaire bénéficie tout comme l'occupant propriétaire, de 2 prérogatives à savoir la réquisition d'emprise totale et le droit au relogement.

L'occupant non propriétaire bénéficie de ces droits dans la mesure où leur propriétaire a bien dénoncé les fermiers, locataires, ceux ayant des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage, ainsi que ceux pouvant réclamer des servitudes ; en résumé, tous ceux qui sont titulaires de droits réels ou personnels.

En l'absence de dénonciation dans les délais, la jurisprudence a affirmé que les locataires non-dénoncés n'avaient pas de pouvoir de substitution pour agir en justice afin d'être indemnisés par l'expropriant. Leur action a été déclarée irrecevable.¹

¹ Civ. 3^{ème}, 16 octobre 1991, Cts Dubois, JCP 91, IV, 938

En effet, la cour de cassation a clairement affirmé (dans l'arrêt Cts Dubois précité), qu'en application de l'article L 13-2 alinéa 2, le locataire non dénoncé régulièrement doit s'adresser, non pas à l'expropriant pour obtenir la réparation de l'éviction, mais au propriétaire négligeant.

Plus récemment, la cour d'appel de Dijon a rappelé que si l'article L 13-2 alinéa 2 fait obligation au propriétaire de faire connaître à l'expropriant ses fermiers et locataires, il n'a prévu aucune sanction contre le propriétaire négligeant.²

Cependant, la cour rappelle que la non-dénonciation de la location par le propriétaire constitue une faute ouvrant droit à réparation au profit du preneur évincé qui peut se retourner contre son propriétaire pour se voir indemnisé du préjudice que lui cause la perte des biens loués.

La non-dénonciation régulière des fermiers et locataires peut avoir des conséquences dramatiques pour ces derniers car son effet direct est la déchéance de leur droit à indemnisation.

La jurisprudence refuse de leur reconnaître la possibilité de se substituer au propriétaire et d'agir directement en réparation pour eux-mêmes devant le juge foncier (jurisprudences de 97).

Comment peut-on expliquer cette jurisprudence très sévère envers les locataires, fermiers et occupants non-dénoncés ?

Bien souvent, les propriétaires omettent volontairement et en toute connaissance de cause, de dénoncer leurs locataires, afin que l'indemnisation de leur bien se fasse en valeur libre de toute occupation.

Il faut savoir que la valeur vénale d'un immeuble occupé subira un abattement pour occupation et que par conséquent, le propriétaire qui aura régulièrement dénoncé ses locataires et fermiers recevra une indemnité principale dépréciée par rapport à celle qu'il aurait reçue si son bien avait été libre de toute occupation.

Dans ce contexte, il n'est pas étonnant que certains propriétaires « oublient » sciemment de dénoncer leurs locataires et fermiers.

Si, par la suite, la jurisprudence donnait à ces derniers le pouvoir autonome de saisir pour leur compte, le juge de l'expropriation, ce dernier devrait alors réviser l'indemnité principale qui avait été accordée au propriétaire et la procédure serait interminable.

C'est pour cette raison que le législateur a prévu l'obligation de dénonciation à la charge du propriétaire, avant la fixation des indemnités d'expropriation.

Néanmoins, il est intéressant de relever que le non-respect de cette obligation ne sera pas sanctionnée mais que, par contre, seul le locataire en subira les conséquences.

Par exemple, le locataire d'habitation non-dénoncé pourra perdre son éventuel droit au relogement, même si en pratique cette hypothèse est rare car l'expropriant se rend en général facilement compte de la présence d'un locataire lors du transport sur les lieux.

Ainsi, la jurisprudence estime que la connaissance de l'occupation par l'expropriant peut fonder le droit pour le locataire non régulièrement dénoncé, à une indemnité d'éviction.³

¹ Civ ; 3^{ème}, 1^{er} juin 1977, Bekka, Bull. Civ, III, n° 233, p 178

² CA Dijon, 22 février 1994, AJPI 95, p133

³ CA Vers. 16 juin 1986, Epx Clément, Gaz.Pal 1988, Somm., 52

A priori, rien ne s'oppose à ce que cette jurisprudence s'applique également pour fonder le droit au relogement.

Après avoir posé les conditions préalables à l'indemnisation des occupants non propriétaires, nous prendrons comme hypothèse le cas où le propriétaire a bien dénoncé ses locataires et fermiers, afin que ces derniers puissent bénéficier de la réquisition d'emprise totale ainsi que du droit au relogement.

SECTION 1/ LA REQUISITION D'EMPRISE TOTALE (articles L 13-10 et L 13-11)

Tout comme le droit de délaissement, la réquisition d'emprise totale que j'appellerai dans la suite de mes développements la RET, est un droit mis à disposition de l'exproprié afin de le garantir contre les abus de pouvoir susceptibles d'être commis par la puissance publique.

En cas d'expropriation partielle, il peut arriver que la partie restante du bien soit si petite qu'elle ne permette plus son utilisation dans des conditions normales.

Ces hypothèses d'emprises partielles pouvant donc être très préjudiciables à l'exproprié, le législateur a permis à ce dernier de demander à ce que la totalité de son bien soit compris sans l'emprise de l'expropriation.

Deux articles traitent de la RET.

L'article L 13-10 du code de l'expropriation concerne les propriétés bâties, les terrains nus morcelés ainsi que les parcelles agricoles.

L'article L 13-11 traite quant à lui du cas où l'emprise partielle compromet la structure d'une exploitation agricole en lui causant un grave déséquilibre.

La mise en œuvre de ces 2 types de RET n'appartient pas aux mêmes personnes.

En effet, il convient de distinguer le droit de demander la RET de l'article L 13-10 qui n'appartient qu'au propriétaire, à fortiori s'il était l'occupant effectif de son bien, et le droit de demander la RET de l'article L 13-11 qui appartient concurremment au propriétaire (occupant ou non) ainsi qu'au fermier non propriétaire de l'exploitation agricole.

Voyons successivement ces 2 hypothèses :

§1/ La RET de l'article L 13-10 : droit exclusif du propriétaire occupant ou non.

Comme je l'ai expliqué précédemment, cet article concerne le cas des propriétés bâties, des parcelles de terrains morcelées et des parcelles agricoles.

Dans l'hypothèse où l'expropriant n'a besoin que d'une partie de ces immeubles pour réaliser son projet, il ne fera porter l'emprise de l'expropriation que sur la portion qui lui est nécessaire.

Or, il se peut que la partie restante ne soit plus d'aucune utilité pour son propriétaire, surtout s'il est l'occupant de son immeuble.

Ainsi, le propriétaire occupant son immeuble à usage d'habitation qui se verrait exproprié de toute une aile de sa maison comprenant les pièces principales indispensables à l'habitation, n'aurait aucun intérêt à conserver les 2 pièces restantes inutilisables.

De même, le propriétaire occupant, exploitant lui-même sa parcelle agricole, n'aurait aucun intérêt à conserver une portion de terre minime ayant échappé à l'emprise de l'expropriation si elle n'est plus utilisable.

Dans ces différentes hypothèses, l'article L 13-10 prévoit que le propriétaire peut demander à l'expropriant à ce qu'il fasse porter l'emprise de l'expropriation sur toute sa propriété.

Il doit lui en faire la demande dans le délai de 15 jours à compter de la notification du montant des offres par l'expropriant.

En général, la jurisprudence déclare irrecevable toute demande formulée hors délai, ce dernier étant impératif.¹

Cependant, une demande intervenue même hors délai pourra être admise si les parties sont d'accord.

Seul le propriétaire peut requérir l'emprise totale prévue par l'article L 13-10.

Ainsi, lorsque la nue-propriété et l'usufruit sont séparés, l'accord du nu-propriétaire et de l'usufruitier sont nécessaires.

Quelles sont les conditions de mise en œuvre de la RET et ses effets ?

A/ Les conditions de mise en œuvre de L 13-10

Les 3 cas de RET prévus par cet article ont 3 points communs.

D'une part, l'auteur de la demande ne peut être que le propriétaire du bien exproprié, qu'il ait été l'occupant effectif ou non.

D'autre part, la demande d'emprise totale doit se faire dans le délai de 15 jours suivant la notification des offres indemnitaires par l'expropriant et ce délai est impératif², sauf si les parties sont d'accord pour ne pas respecter ce délai.

Enfin, l'emprise totale ne peut être demandée que pour une parcelle dont une partie se trouve expropriée. Cela signifie que la demande d'acquisition portant sur une parcelle contiguë ne figurant pas dans l'ordonnance d'expropriation devra être rejetée.

Voyons successivement les 3 cas de RET prévus par l'article L 13-10.

1/ Les immeubles bâtis.

Le propriétaire occupant ou non occupant d'un immeuble bâti peut demander la RET lorsque l'emprise partielle rend la partie restante inutilisable dans les conditions normales.

Q'entend-on par « conditions normales d'exploitation » ?

Doit-on tenir compte d'une utilisation effective ou théorique ?

Il semblerait que la doctrine considère que l'emploi de l'article indéfini « les », dans la rédaction de l'article, ait pour effet de faire apprécier ces conditions en fonction de

¹ Civ. 3^{ème}, 17 novembre 1993, M. Gibert, RDI 94, n°1, p 29

² Civ. 3^{ème}, 14 janvier 1998

l'utilisation effective, réelle que le propriétaire retirait personnellement de son bien avant l'expropriation et non pas d'une utilisation théorique.

Cette utilisation étant donc différente dans chaque cas, le juge de l'expropriation est souverain pour apprécier si l'emprise partielle rend effectivement les parties restantes inutilisables dans les conditions normales d'exploitation.

Quel est le critère essentiel retenu par le juge pour apprécier cette question ?

Contrairement à ce que l'on pourrait penser, la superficie restante n'est pas le critère le plus important aux yeux du juge.

En effet, la jurisprudence a rejeté la demande de RET pour un immeuble bâti comportant un terrain annexe supportant une construction au motif que l'expropriation ne touchait pas à la construction, de sorte que l'immeuble restait parfaitement accessible et habitable. En l'espèce, le juge a privilégié les critères d'accessibilité et d'habitabilité.

Aux vues de ces différents éléments, le propriétaire occupant devra démontrer que l'emprise partielle ne lui permet plus d'utiliser son bien comme il le faisait avant l'expropriation, tout en prenant le risque que le juge foncier considère que ce ne soit pas le cas, en vertu de son pouvoir souverain.

Les conditions de mise en œuvre de ce droit étant purement subjectives, cette garantie n'est pas vraiment sans faille pour le propriétaire occupant.

2/ Les parcelles de terrain nu morcelées.

L'article L 13-10 alinéa 2 dispose que le propriétaire d'une parcelle de terrain nu qui serait réduite, du fait de l'emprise partielle au quart de sa contenance totale, peut demander la RET.

Ici, les conditions de mise en œuvre sont objectives et précises, de sorte qu'elles ne laissent pas au juge le pouvoir d'apprécier si oui ou non, la partie restante est utilisable normalement.

Trois conditions sont exigées et elles sont cumulatives :

- le terrain doit être réduit au quart de sa contenance
- la partie restante doit être inférieure à 10 ares
- le propriétaire ne doit posséder aucun terrain immédiatement contigu

Néanmoins, cette hypothèse ne concerne pas notre sujet sur l'occupant exproprié car ne n'est ni du bâti, ni une exploitation agricole.

Par contre, le 3^{ème} alinéa de l'article L 13-10, introduit par la loi du 4 juillet 1980 concerne bien notre propos puisqu'il est relatif à l'hypothèse où la propriété rurale ne peut plus être exploitée dans des conditions normales.

3/ Les parcelles agricoles

Concernant la RET d'une exploitation agricole, le code de l'expropriation avait prévu initialement un seul cas de réquisition, celui de l'article L 13-11 qui s'applique lorsque l'emprise partielle entraîne un grave déséquilibre d'exploitation.

Dans cette hypothèse, le droit de demander la RET appartient concurremment au propriétaire exproprié (à fortiori s'il était l'occupant de l'exploitation), ainsi qu'à l'exploitant non propriétaire (fermier ou métayer occupant).

La RET de l'article L 13-11 méritant quelques précisions, nous l'étudierons dans le §2.

Outre le cas prévu à l'article L 13-11, la loi du 4 juillet 1980 a ajouté un 3^{ème} alinéa à l'article L 13-10.

Ce dernier prévoit la possibilité pour le propriétaire exclusivement, de demander la RET lorsqu'une emprise partielle a pour conséquence que la propriété rurale restante ne peut plus être exploitée dans des conditions normales.

Pour apprécier la portée de ces dispositions, il me semble opportun de relever précisément les termes employés comme le suggère la doctrine.

L'alinéa 3 parle « des » conditions normales d'exploitation, contrairement à l'alinéa 1^{er} qui utilisait l'article indéfini « les ».

Si l'on raisonne par analogie avec les développements précédents concernant l'alinéa 1^{er}, il semblerait que dans l'hypothèse prévue à L 13-10 alinéa 3, le législateur ait souhaité tenir compte de l'utilisation théorique d'un tel bien, et non plus de l'utilisation effective qui en était réellement faite comme c'est le cas pour les immeubles bâtis.

Par conséquent, dans le cas de l'emprise partielle portant sur une parcelle agricole, le juge doit se demander quelles doivent être en général les conditions normales d'exploitation de toute parcelle agricole et non pas constater quelles étaient effectivement ces conditions pour la parcelle en question.

Dans cette hypothèse, la liberté d'appréciation du juge est beaucoup plus large.

Son analyse n'étant pas enfermée dans des critères légaux strictement définis, le propriétaire occupant voit ses chances d'obtenir la RET augmenter.

Quels sont les effets de la mise en œuvre de la RET ?

B/ Les effets de la mise en œuvre de L 13-10

Nous avons vu que seul le propriétaire (occupant ou non) peut mettre en œuvre la procédure de RET prévue à l'article L 13-10 du code de l'expropriation et ce, dans les 15 jours de la réception de la notification des offres de l'expropriant.

Dans l'hypothèse où il agit dans les délais requis et dans l'hypothèse où le juge admet la recevabilité de la demande, quelles vont être les suites procédurales ?

La RET demandée par le propriétaire est la conséquence de la mise en œuvre d'une expropriation par l'administration.

Néanmoins, ces 2 opérations sont de nature totalement distincte.

La première opération est une expropriation au sens strict et par conséquent, l'indemnisation sera soumise aux règles concernant la procédure d'expropriation (indemnisation intégrale du préjudice direct, matériel et certain etc...).

La seconde opération quant à elle, ne se fait plus dans le cadre de l'expropriation mais dans celui d'une vente ordinaire.

De ce fait, la portion d'immeuble acquise à la suite de la RET, en sus de la partie expropriée ne pourra pas faire l'objet d'une indemnité de emploi.¹

Cette solution est parfaitement logique puisque la portion d'immeuble acquise en sus de la partie expropriée n'est pas soumise à la procédure d'expropriation.

Ainsi, le propriétaire (occupant ou non) subissant un préjudice du fait de l'emprise partielle et dont la demande de RET fondée sur l'article L 13-10 est admise par le juge, se verra allouer 2 sommes de nature différente.

Il recevra, d'une part, une indemnité d'expropriation pour la portion d'immeuble initialement comprise dans l'emprise de l'expropriation et d'autre part, le prix d'acquisition de la portion acquise en plus de sa valeur vénale.

La décision du juge opérera le transfert de propriété du surplus .

La RET, prévue comme une mesure de faveur au profit du propriétaire, constitue une application concrète du principe de la réparation intégrale du préjudice direct, matériel et certain posé par l'article L 13-14.

Après avoir étudié les cas de RET posés par l'article L 13-10, il convient d'étudier les modalités de celle prévue à l'article L 13-11, lorsque l'emprise partielle d'expropriation compromet la structure d'une exploitation agricole en lui causant un grave déséquilibre.

§2/ La RET de l'article L 13-11 : droit appartenant concurremment au propriétaire occupant ou non ainsi qu'à l'occupant non propriétaire

Cet article vise également le cas de l'expropriation partielle d'une exploitation agricole, tout comme l'article L 13-10 alinéa 3 ; néanmoins, il s'en distingue à 2 points de vue.

D'une part, l'article L 13-11 ne parle plus de la notion vague de « conditions anormales d'exploitation », mais bien au contraire, du cas plus précis d'un grave déséquilibre tel qu'il est défini à l'article L 23-1 du code de l'expropriation.

D'autre part, contrairement à l'article L 13-10 qui réserve exclusivement le droit de demander la RET au propriétaire occupant ou non, la RET prévue par l'article L 13-11 peut être demandée aussi bien par le propriétaire que par l'exploitant non propriétaire du bien exproprié.

Il est évident qu'une expropriation partielle d'une exploitation agricole est susceptible d'avoir de graves répercussions sur son fonctionnement.

A ce titre, l'article L 13-11 envisage l'hypothèse où cette emprise partielle va compromettre la structure même de l'exploitation agricole en lui occasionnant un grave déséquilibre.

C'est la loi d'orientation foncière du 31 décembre 1975 qui a introduit les dispositions de l'article L 13-11 dans le code de l'expropriation, afin de permettre aux exploitants agricoles propriétaires de demander l'emprise totale et aux exploitants non propriétaires, de demander une indemnité d'éviction totale.

¹ Civ. 3^{ème}, 22 avril 1978, Ville de Rennes, Bull. Civ., III, n° 158

Il convient dans un premier temps, d'analyser la notion de déséquilibre grave comme condition de mise en œuvre de l'article L 13-11, pour étudier par la suite successivement l'exercice de ce droit par le propriétaire exploitant (c'est-à-dire occupant) et par l'exploitant non propriétaire.

A/ La notion de déséquilibre grave : condition de mise en œuvre de l'article L 13-11

L'alinéa 1^{er} dispose que, pour pouvoir demander l'emprise totale ou l'éviction totale, il faut que l'emprise partielle ait eu pour effet de compromettre la structure même de l'exploitation agricole, en lui causant un grave déséquilibre au sens de l'article L 23-1 du code de l'expropriation.

Le but est de remédier aux déséquilibres causés par les expropriations partielles en vue de la réalisation de grands ouvrages publics d'équipements.

L'article L 23-1 fait obligation à l'expropriant de préciser dans la D.U.P de quelle manière il va remédier aux dommages causés et il se réfère à la loi du 8 août 1962.

Le décret d'application de cette dernière précise les cas dans lesquels une exploitation agricole est gravement déséquilibrée et cette liste est limitative.

D'une part, c'est le cas lorsque l'expropriation porte sur un bâtiment essentiel à l'exploitation, qui ne peut pas être reconstruit. L'emprise partielle sera vue comme causant un grave déséquilibre au sens de l'article L 13-11 et elle sera susceptible de donner lieu à RET si cette dernière est demandée.

D'autre part, c'est également le cas lorsque le pourcentage des terres expropriées représente une valeur de productivité supérieure à 35% au sens de l'article 21 du code rural ou bien lorsque ce pourcentage représente une valeur de productivité supérieure à 10% et que la surface restante est inférieure à 1 SMI (surface minimale d'installation).

Enfin, le juge devra considérer qu'il y a grave déséquilibre lorsque, même en poursuivant l'exploitation, il serait impossible de couvrir normalement les charges non déductibles subsistant après l'expropriation.

La loi du 31 décembre 1975 a rajouté un autre cas de grave déséquilibre susceptible de donner lieu à RET.

Si, sur une période de 10 ans, plusieurs expropriations sont réalisées sur la même exploitation, le déséquilibre doit être apprécié pour chaque exploitation agricole partiellement, à condition que cette dernière ait été exploitée depuis le début de cette période par le même exploitant, son conjoint ou ses descendants.

Cette appréciation se fait par rapport à la consistance de cette exploitation à la date de publication de la D.U.P préalable à la première expropriation intervenue dans les 10 ans.

Auparavant, la consistance de cette exploitation était appréciée à la date de chaque expropriation en cours, par conséquent, les chances d'obtenir la RET étaient minimes.

A ce titre, la loi de 75 a apporté une amélioration au système car le déséquilibre étant apprécié par rapport à la consistance initiale de l'exploitation avant l'expropriation, les chances d'obtenir l'emprise totale ou l'éviction totale sont plus nombreuses.

Ainsi, lorsque l'emprise partielle est susceptible de causer un grave déséquilibre à l'exploitation agricole, 2 possibilités de RET peuvent se présenter.¹

B/ Le droit du propriétaire occupant ou non de demander l'emprise totale

L'article L 13-11 alinéa 1 définit les modalités de la demande d'emprise totale émanant du propriétaire exproprié.

Dans la procédure, l'expropriant doit notifier aux propriétaires et usufruitiers intéressés l'un des 4 actes de la procédure.

Dans les 8 jours suivant cette notification, les intéressés ont l'obligation de faire connaître à l'expropriant les noms des fermiers et locataires susceptibles d'obtenir des indemnités d'expropriation pour le préjudice personnel qu'ils subissent.

Comme nous l'avons vu précédemment, la non-dénonciation par le propriétaire a pour conséquence de déchoir ses locataires et fermiers de leur droit à indemnisation.

Afin de permettre à l'expropriant de notifier à chaque intéressé susceptible d'être indemnisé, une offre d'indemnisation, il lui faut absolument recevoir ces renseignements.

La notification des offres indemnitaires par l'expropriant a 2 effets.

D'une part, dès réception de l'offre, les futurs expropriés doivent faire connaître le montant de leur demande dans les 15 jours.

D'autre part, ils sont tenus de demander la RET de l'article L 13-11 dans un certain délai qui diffère selon si la demande est formulée par le propriétaire ou le fermier.

L'alinéa 1^{er} de l'article L 13-11 dispose que le propriétaire exproprié a 15 jours à compter de la notification des offres indemnitaires pour demander l'emprise totale.

Notons au passage que le propriétaire a ce droit qu'il soit lui-même exploitant c'est-à-dire s'il occupe personnellement l'exploitation agricole, ou qu'il ne le soit pas.

1/ Le cas du propriétaire non occupant

S'il décide de demander l'emprise totale de son exploitation agricole, il doit en informer ses preneurs exploitants.

Si le juge de l'expropriation déclare sa demande recevable, il fixera une indemnité d'expropriation pour la partie initialement comprise dans l'emprise et un prix d'acquisition pour la partie que l'expropriant achètera en plus.

Néanmoins, il faut relever que contrairement à la procédure de L 13-10 ci-dessus étudiée, la jurisprudence estime que le propriétaire verra ici le prix d'acquisition majoré d'une indemnité de emploi, cette dernière étant due sur la valeur de l'excédent ayant fait l'objet de la demande d'emprise totale, même si, en principe, cette portion n'est pas soumise à la procédure d'expropriation.²

¹ CE, 25 janvier 1993, Rivière et Miquel..., AJPI 95, p 315

² CA Paris, 22 avril 1983, Département de la Seine St Denis, AJPI 83, p 469

Dès que le juge admet l'emprise totale, sa décision emporte transfert de propriété dans les conditions de droit commun pour cette portion non soumise à l'expropriation.

Le versement par l'expropriant du prix d'acquisition de cette portion entraîne de plein droit la résiliation du bail du preneur c'est-à-dire de l'occupant, sans indemnité et nonobstant toute clause contraire.

2/ Le cas du propriétaire occupant

Si le propriétaire exploite en faire-valoir direct son exploitation agricole qui subit un grave déséquilibre du fait de l'emprise partielle, la décision du juge déclarant recevable la demande d'emprise totale opère le transfert de propriété de la totalité de l'exploitation à l'expropriant, sans distinguer entre la partie expropriée et celle acquise en plus (c'est différent dans le cas du propriétaire non occupant).

Le propriétaire occupant percevra une indemnité d'expropriation pour la partie expropriée et un prix d'acquisition qui correspondra au prix du marché, majoré d'une indemnité de rempli.

A la différence de la RET de l'article L 13-10 pour laquelle seul le propriétaire est autorisé à la demander, l'article L 13-11 permet également au fermier, c'est-à-dire à l'occupant non propriétaire de l'exploitation agricole gravement déséquilibrée, de demander son éviction totale.

C/ Le droit de l'exploitant non propriétaire de demander l'éviction totale

Ce droit est prévu à l'alinéa 2 de l'article L 13-11.

Cette garantie offerte à l'occupant non propriétaire de l'exploitation agricole gravement déséquilibrée par l'expropriation partielle peut s'exercer dans deux hypothèses.

Si le propriétaire a demandé l'emprise totale et en a informé son preneur, ce dernier va pouvoir demander son indemnisation à l'expropriant dans le délai d'un mois à compter de la notification des offres puisque son bail sera résolu de plein droit par le versement du prix d'acquisition.

Mais, dans ce cas, l'exploitant non propriétaire devra également informer son propriétaire de sa demande.

L'indemnité due à l'exploitant non propriétaire correspondra à celle à laquelle il aurait pu prétendre si la totalité de l'exploitation agricole avait été expropriée.

Son indemnisation devra couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation.

Si le propriétaire n'a pas demandé l'emprise totale, le fermier exploitant qui ne désire pas poursuivre l'exploitation pourra tout de même demander son indemnisation à l'expropriant, dans le mois suivant la notification des offres.

Il devra informer son propriétaire de sa demande et il aura droit à être indemnisé comme si la totalité de l'exploitation avait été expropriée.

Le versement de l'indemnité à l'exploitant non propriétaire entraînera de plein droit la résiliation de son bail, cette dernière n'étant pas encore intervenue du fait de l'inaction du propriétaire.

Dans les 2 hypothèses, que le preneur demande son indemnisation en même temps que la demande d'emprise totale du propriétaire ou qu'il la demande tout seul, le juge dispose d'un pouvoir souverain pour apprécier si le grave déséquilibre est réel ou pas.

Mais que se passe-t-il si le propriétaire demande l'emprise totale mais que l'occupant exploitant ne demande pas son éviction totale ?

En principe, l'exploitant qui ne fait pas de demande dans les délais doit être déchu de son droit à indemnité.

Néanmoins, rien ne s'oppose à priori à ce que soit examinée la possibilité d'un maintien sur place dans le cadre d'une convention temporaire.

Parmi toutes ces observations, il est important de relever que l'occupant non propriétaire dispose d'un délai plus long pour agir pour demander son éviction totale, comparé à celui laissé au propriétaire occupant.

En effet, le premier dispose d'un délai d'un mois à compter de la notification des offres indemnitaires, alors que le second n'a que 15 jours pour formuler sa demande.

Après avoir étudié la RET comme un droit pouvant être mis en œuvre par le propriétaire occupant ou non ainsi que par l'occupant non propriétaire (du moins en ce qui concerne l'article L 13-11), il convient de se pencher sur un autre droit appartenant concurremment à ces 2 types d'occupants, sans faire de distinction quant à la destination des locaux.

Il s'agit du droit au relogement.

SECTION 2/ LE DROIT AU RELOGEMENT

Le droit au relogement des occupants de locaux expropriés est subordonné, comme nous l'avons vu plus haut, au respect par le propriétaire de son obligation de dénoncer les fermiers et locataires à l'expropriant.

Le non-respect de son obligation prive ces derniers de tout droit à indemnisation et de leur droit au relogement à l'encontre de l'expropriant.

Néanmoins, les occupants non propriétaires ne sont pas les seuls à bénéficier de ce droit au relogement.

En effet, selon l'article L 314-7 du code de l'urbanisme, tous les occupants ont droit au relogement, qu'ils soient propriétaires, locataires, ou simples occupants de bonne foi.

Aucune distinction n'est faite selon le type d'occupant.

De même, aucune distinction n'est faite selon la nature des locaux expropriés de sorte que tous les occupants de locaux expropriés ont droit au relogement, qu'il s'agisse de locaux à usage d'habitation, professionnel ou mixte.

L'expropriant tenu au relogement est valablement libéré par l'offre faite aux intéressés d'un local correspondant à leurs besoins et n'excédant pas les normes HLM.

A ce titre, le droit au relogement dont les modalités sont prévues aux articles L 314-1 et ss. du code de l'urbanisme et L 14-1 et ss. du code de l'expropriation constitue effectivement un droit appartenant concurremment au propriétaire occupant et à l'occupant non propriétaire.

Néanmoins, le droit au relogement constitue avant tout une exception au principe du paiement de l'indemnité d'expropriation en espèces posé par l'article L 13-20. C'est la raison pour laquelle il m'a semblé plus opportun de traiter de la question du relogement des occupants dans le titre 2 du présent mémoire, consacré à la réparation du préjudice causé par l'expropriation.

CONCLUSION DU TITRE 1^{ER}

J'en ai donc terminé avec la première partie de ce mémoire consacrée aux prérogatives dont disposent les occupants expropriés.

Ces dernières sont plus ou moins importantes selon le type d'occupant, qu'il soit propriétaire ou simple locataire et selon la destination des locaux objets de l'expropriation.

Dans tous les cas, le législateur n'a pas laissé l'exproprié sans recours face à la toute puissance de l'administration expropriante mais bien au contraire, il me semble qu'il a tenté de rétablir un certain équilibre des forces entre les 2 protagonistes.

Même si l'objectif premier du législateur concernait la protection de la propriété avec le droit de délaissement et le droit de rétrocession qui n'appartiennent qu'au propriétaire qu'il soit occupant ou non, le législateur n'en a pas moins oublié les occupants non propriétaires qui subissent également un trouble dans leurs conditions de jouissance paisible des locaux expropriés.

Néanmoins, ces derniers ne peuvent pas actionner personnellement le droit de délaissement, ni le droit de rétrocession puisqu'ils ne sont pas propriétaires du bien en question.

Par conséquent, ils ne peuvent pas en disposer comme bon leur semble.

En réalité, les occupants non propriétaires ne bénéficient pas des mêmes prérogatives que celles réservées au propriétaire occupant car, comme nous l'avons vu, seul l'exploitant agricole non propriétaire bénéficie du droit de demander son éviction totale, et ce uniquement dans des cas strictement définis par la loi.

L'occupant de locaux à usage d'habitation ou à usage commercial ne disposent pas de droit.

A mon avis, la seule véritable garantie laissée aux occupants non propriétaires quels qu'ils soient, est constituée par le droit au relogement, prérogative qui se révèle indispensable pour la protection de leur droit de jouissance.

Il est donc temps de refermer le volet des prérogatives appartenant aux occupants, pour nous pencher sur le second élément du statut juridique de ces derniers, qui m'a semblé le plus important à traiter.

Il s'agit de la réparation du préjudice causé par l'expropriation.

**TITRE 2 : LA REPARATION DU PREJUDICE CAUSE PAR
L'EXPROPRIATION, EN FONCTION DU TYPE
D'OCCUPANT (PROPRIETAIRE OU NON
PROPRIETAIRE) ET EN FONCTION DE LA
DESTINATION DES LOCAUX EXPROPRIES.**

La réparation du préjudice causé par l'expropriation a lieu lors de la seconde phase de la procédure à savoir la phase judiciaire.

En effet, la raison d'être de cette expropriation n'étant plus contestable quand la D.U.P est intervenue, les expropriés ne peuvent plus qu'obtenir une juste et intégrale indemnité.

Cette phase indemnitaire recouvre la fixation des indemnités principales et accessoires pour chaque personne ayant subi un préjudice causé directement par l'expropriation elle-même.

Cela signifie que pourront avoir droit à indemnisation, certes les propriétaires des biens expropriés, qu'ils soient occupants ou non, mais également les occupants non propriétaires, à condition de remplir certaines conditions.

Le paiement effectif de ces indemnités constitue le préalable nécessaire à la prise de possession du bien par l'expropriant.

Néanmoins, il convient de relever que le juge de l'expropriation n'intervient en la matière que si aucun accord amiable n'a été trouvé entre l'expropriant et les expropriés, cette tentative de conciliation étant une phase préalable obligatoire

Cette tentative d'accord amiable est prévue aux articles L 13-2 et L 13-3 du code de l'expropriation. En quoi consiste-t-elle ?

Comme nous l'avons vu précédemment, l'expropriant doit notifier aux propriétaires et usufruitiers, l'un des actes de la procédure.

Dans les 8 jours de cette notification, ces derniers ont l'obligation de dénoncer à l'expropriant les noms des fermiers et locataires susceptibles d'être personnellement indemnisés pour le préjudice qui leur sera causé à savoir, la résiliation prématurée de leur bail à compter de l'ordonnance d'expropriation.

Une fois en possession de tous ces renseignements, l'expropriant doit notifier à chacun d'entre eux le montant de ses offres indemnitaires, en distinguant l'indemnité principale et les éventuelles indemnités accessoires qui pourront être allouées, y compris les offres de relogement.

Cette notification doit être faite à chacun d'entre eux, nonobstant la contestation par le propriétaire du droit à indemnité.

Dès réception de cette notification, les intéressés ont 15 jours pour accepter par écrit l'offre qui leur est faite, ou bien pour faire à l'expropriant une proposition chiffrée et détaillée.

C'est ce que l'on appelle la tentative d'accord amiable et ce n'est que si aucun compromis n'est trouvé que l'expropriant ou l'exproprié peuvent saisir le juge en vue de la fixation des indemnités d'expropriation.

Il convient ici d'apporter une précision. La demande de fixation des indemnités peut se faire en même temps que la phase administrative.

En effet, l'article L 13-4 dispose que le juge peut être saisi en vue de la fixation des indemnités, par l'expropriant à tout moment après l'ouverture de l'enquête publique (mais au moins un mois après la notification des offres), ou par l'exproprié à compter de l'ordonnance d'expropriation, étant observé que ce droit est atteint par la prescription quadriennale de la loi du 31 décembre 1968.

L'article L 13-20 du code de l'expropriation pose le principe d'une réparation en espèces. Néanmoins, ce principe connaît une exception résidant dans la possibilité d'une réparation en nature avec le droit au relogement.

Ces modalités de réparation, qu'elles s'effectuent en espèces ou bien en nature, trouvent une application différente selon le type d'occupant auquel on se réfère.

Néanmoins, avant d'étudier les modalités de réparation du préjudice causé par l'expropriation en fonction du type d'occupant et de la destination des locaux, un bref rappel des principes généraux régissant l'indemnisation me semble indispensable pour la compréhension de la suite de mes développements.

Aussi étudierons-nous ces principes généraux dans un premier chapitre. Puis, nous analyserons dans 2 chapitres successifs, le principe de la réparation en espèces et son exception constituée par le droit au relogement ou à réinstallation.

CHAPITRE INTRODUCTIF : RAPPEL DES PRINCIPES GENERAUX REGISSANT L'INDEMNISATION

L'indemnisation des expropriés constitue sans nul doute l'étape la plus attendue de la procédure d'expropriation, surtout dans le cas où aucun des droits précédemment étudiés dans le titre premier n'a pu être mis en œuvre.

La finalité de l'indemnisation est de replacer l'exproprié en même et semblable état qu'avant l'expropriation et ce, quelle que soit la catégorie à laquelle il appartient (propriétaire occupant d'un local d'habitation, commercial, agricole, locataire ou simple occupant...).

Si l'exproprié ne percevait que la valeur de son bien, il ne serait pas suffisamment indemnisé puisqu'il va subir d'autres préjudices liés à la recherche de nouveaux locaux, aux frais de déménagement etc...

En matière d'expropriation, le principe est la réparation intégrale du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation.

Par conséquent, il devra lui être alloué en plus, une indemnité de remploi lui permettant d'acquérir un bien identique ou bien de réinstaller son activité.

Pour atteindre cet objectif, plusieurs principes de base doivent être rappelés.

Le premier principe est celui de la juste et préalable indemnité.

Comme nous l'avons vu plus haut, le droit de propriété constitue l'un des piliers de notre droit positif, placé au rang de droit naturel et imprescriptible de l'homme.

Aujourd'hui encore, l'article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen du 26 août 1789 est d'actualité en ce qu'il consacre le principe de l'inviolabilité de la propriété. Cet article affirme que nul ne peut en être privé, sauf lorsque la nécessité publique légalement constatée l'exige, et surtout, sous la condition d'une juste et préalable indemnité.

L'article 545 du code civil, largement inspiré de la DDH a repris ces principes.

Ainsi, le droit de l'expropriation se situe à la frontière du droit de propriété et du droit de la puissance publique.

Cet état de fait était déjà parfaitement cerné par la DDH mais depuis une décision de 1989, le juge constitutionnel a réaffirmé le principe de la juste et préalable indemnité, en l'édifiant en tant que principe supérieur à valeur constitutionnelle.¹

A ce titre, les occupants des locaux expropriés bénéficient d'une garantie puisque si l'ordonnance d'expropriation opère le transfert de propriété, l'expropriant n'est autorisé à prendre possession du bien qu'après paiement ou consignation de l'indemnité.

¹ Cons. Const. 25 juillet 1989, n° 89-256, RFD adm. 89, p 1023

Jusqu'à ce paiement ou consignation, l'exproprié conserve la jouissance de son bien et dès la réalisation du paiement ou de la consignation, il dispose encore d'un mois pour vider les lieux (article L 15-1).

Nous étudierons successivement les conditions d'indemnisation relatives au préjudice subi et celles relatives aux indemnités qui seront allouées.

SECTION 1/ LES CONDITIONS D'INDEMNISATION RELATIVES AU PREJUDICE

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 reçue doit permettre à l'exproprié de se replacer en même et semblable état qu'avant l'expropriation, et par conséquent, il doit être indemnisé de la totalité des préjudices subis, à condition qu'ils présentent certains caractères.

Trois critères légaux existent et nous verrons par la suite que la jurisprudence est venue rajouter un 3^{ème} critère.

§1/ Les conditions légales cumulatives

Pour pouvoir obtenir une indemnisation, l'exproprié (occupant ou non) devra justifier que son préjudice présente 3 critères.

D'une part, il doit être directement dû à l'expropriation elle-même.

D'autre part, ce doit être un préjudice matériel.

Enfin, sa réalisation doit être certaine.

A/ Le préjudice doit être direct

Pour être indemnisable, le préjudice invoqué par l'exproprié doit être la conséquence directe de l'expropriation. Cela implique un lien étroit de causalité entre les 2.

Le préjudice direct indemnisable est celui qui a son origine même dans la dépossession forcée imposée par l'expropriation.

En la matière, des problèmes de distinction peuvent se poser entre le préjudice conséquence même de l'expropriation (réparable à ce titre), et celui résultant de l'exécution des travaux publics réalisés grâce à l'expropriation (non réparable).

En cas de doute sur la nature du préjudice, c'est le tribunal des conflits qui tranchera.

Certains cas ne posent pas de difficulté. Ainsi, seront considérés par exemple, comme des préjudices directs indemnisables :

- le trouble d'exploitation subi par le locataire d'un fonds de commerce du fait de son éviction.
- la perte d'un bail pour un preneur à ferme ou d'un bail commercial pour un commerçant
- la nécessité pour l'exproprié d'engager des frais nouveaux pour se procurer les locaux dont l'expropriation l'a privé.

Par contre ne seront pas indemnisables au titre de l'expropriation, les dommages occasionnés par la présence et le fonctionnement de l'ouvrage public implanté à la suite

de l'expropriation, ceux occasionnés par l'application d'une législation fiscale désavantageuse...

En résumé, le préjudice direct est celui qui a son origine dans la dépossession forcée elle-même.

Néanmoins, ce caractère direct n'est pas la seule condition à remplir pour être indemnisable. En effet, le préjudice doit également être matériel.

B/ Le préjudice doit être matériel

Un préjudice est matériel lorsqu'il peut facilement être évalué en argent.

L'article L 13-13 qui pose ce caractère matériel comme condition d'indemnisation, exclut de ce fait la possibilité de réparer le préjudice moral, ce dernier faisant appel à des considérations psychologiques, sentimentales, affectives ou esthétiques.

La raison de cette exclusion est très simple à comprendre car admettre la réparation d'un préjudice moral reviendrait à faire appel à une notion subjective de convenance personnelle qui varierait d'une personne à une autre selon son degré de sensibilité.

A ce titre, le droit de l'expropriation est l'un des derniers bastions dans lequel seul le préjudice matériel est réparable car le juge judiciaire depuis 1833 et le juge administratif depuis 1961 acceptent de réparer le préjudice moral.

Il me semble que cette exclusion du préjudice moral de la réparation est contraire au principe de la réparation juste et préalable du préjudice car on ne peut réparer justement un préjudice que si on l'envisage sous toutes ses formes, y compris sous l'angle de l'attachement au bien, de l'esthétique ou de l'agrément.

Pourtant, force est de constater qu'à l'heure actuelle, les préjudices esthétiques et moraux sont vus comme ne comportant pas d'élément matériel et le juge refuse, à ce titre de les indemniser¹.

Dans un arrêt de la cour d'appel de Paris, le juge a refusé d'indemniser l'occupant propriétaire évincé d'une maison individuelle qu'il avait aménagée avec goût depuis plus de 20 ans.

Toutefois, en pratique, on constate des moyens détournés pour indemniser le préjudice moral en octroyant par exemple des indemnités pour troubles dans les conditions d'existence.

Cependant, une place particulière doit être faite à la perte d'agrément car cette dernière peut faire l'objet d'une indemnité accessoire dans la mesure où cette perte va occasionner une dépréciation de la valeur vénale du bien.

Cette indemnité accessoire pourra tenir compte de l'ancienneté d'occupation ainsi que de l'attachement du propriétaire.

Enfin, le dernier caractère que doit présenter le préjudice est le caractère certain.

¹ CA Paris, 28 septembre 1977

C/ Le préjudice doit être certain

Le préjudice certain est chiffrable immédiatement et sa réalisation n'est ni aléatoire ni éventuelle.

Le préjudice actuel est vu comme certain et il est indemnisable puisqu'il est déjà réalisé au jour du jugement.

C'est le cas par exemple de l'augmentation des frais généraux subis par une entreprise occupant les locaux dont elle est expropriée, pour se réinstaller ailleurs voire encore des travaux d'aménagements de la partie restante d'une parcelle agricole pour arracher des pieds de vignes, supportés par l'occupant exploitant un vignoble.

Le préjudice futur peut être indemnisé dans la mesure où sa réalisation n'est pas incertaine. En effet, les dommages non encore réalisés mais dont la réalisation ne fait aucun doute dans l'avenir sont indemnifiables dans la mesure où ils peuvent déjà être évalués.

Toutefois, en pratique, des problèmes de distinction peuvent se poser entre le préjudice futur indemnifiable et celui qui n'est qu'hypothétique et incertain. Aussi, la cour de cassation exerce en la matière un contrôle très strict.

Après avoir analysé succinctement les 3 conditions légales cumulatives posées par l'article L 13-13 du code de l'expropriation, il convient d'évoquer la condition supplémentaire rajoutée par la jurisprudence en la matière.

§2/ La condition jurisprudentielle : l'atteinte à un droit juridiquement protégé

La cour de cassation a ajouté une condition supplémentaire à l'indemnisation du préjudice subi par l'exproprié.

Outre le fait qu'il doive invoquer un préjudice direct, matériel et certain, la 3^{ème} chambre civile a exigé en plus que l'exproprié fasse état d'un droit juridiquement protégé.¹

En effet, les indemnités ne peuvent être accordées qu'en réparation du dommage subi par le titulaire d'un droit juridiquement reconnu.

Par conséquent, n'auront pas droit à indemnité :

- l'occupant précaire
- le bénéficiaire d'une simple autorisation de voirie
- le propriétaire (occupant ou non) d'une construction édifiée sans permis, sauf s'il peut exciper de la prescription triennale.

Lorsque l'exproprié peut justifier d'un tel droit, il percevra une indemnité correspondant à la valeur vénale de son bien ainsi qu'une indemnité de emploi afin de lui permettre d'acquérir un bien identique et de le replacer en même et semblable état qu'avant l'expropriation.

¹ Civ. 3^{ème}, 22 novembre 1983, Epx Champeau, Bull. Civ. III, n° 237

L'obligation de n'indemniser que les titulaires de droits juridiquement protégés a 2 conséquences à savoir la non-indemnisation du propriétaire de constructions édifiées illégalement ainsi que de l'occupant sans titre.

A/ L'exclusion de l'indemnisation du propriétaire de constructions faites illégalement.

Le propriétaire occupant ou non qui se verrait exproprié de son bien, devra apporter la preuve que son droit à indemnisation repose effectivement sur une base juridique protégée.

Ainsi, ne donneront pas lieu à réparation les constructions réalisées sans avoir obtenu de permis de construire ou sans avoir respecté les prescriptions du permis délivré.

De même, le propriétaire qui aura construit sa maison en violation de règles d'urbanisme ne pourra pas valablement demander à être indemnisé car sa demande sera rejetée par le juge.¹

Néanmoins, il existe un cas où le propriétaire évincé d'une construction réalisée illégalement pourra obtenir réparation. C'est le cas où un délai de 3 ans s'est écoulé à compter de l'achèvement des travaux.

Dans cette hypothèse, l'action publique sera prescrite et l'indemnisation pourra être allouée au propriétaire.

De la même façon, le propriétaire de constructions réalisées légalement mais en vertu d'un permis délivré à titre précaire, ne pourra pas obtenir réparation.

En ce qui concerne les occupants des locaux expropriés, ils ne pourront être indemnisés du préjudice subi du fait de l'expropriation que s'ils peuvent justifier d'un titre.

Dans le cas contraire, ils n'obtiendront rien. C'est le cas des occupants sans titre.

B/ L'exclusion de l'indemnisation des occupants sans titre

Pour pouvoir obtenir réparation du préjudice causé par l'expropriation de l'immeuble qu'ils occupent, les occupants doivent disposer d'un titre régulier d'occupation.

Pour le propriétaire occupant, ce sera son titre de propriété.

Pour les occupants non propriétaires, les choses peuvent être plus compliquées : le locataire devra justifier d'un bail, le simple occupant devra être de bonne foi et bénéficier du droit au maintien dans les lieux.

Quelle est la notion d'occupants sans titre et quels sont les effets de cette occupation sur la valeur du bien ?

¹ CA Vers. 15 mars 1982, Epx Drion, AJPI 82, p 690

1/ Les occupants sans titre

En matière de baux d'habitation, ruraux ou commerciaux, le droit au maintien dans les lieux est défini strictement par des dispositions d'ordre public (loi du 1^{er} septembre 1948, code rural et décret du 30 septembre 1953).

Cependant, les tribunaux ont rapidement admis que ce dispositif législatif ne faisait pas obstacle à ce que les bailleurs puissent consentir des autorisations précaires et révocables d'occupation, afin de faire face à des situations bien précises.

Néanmoins, le titulaire d'un titre d'occupation précaire ne pourra pas être indemnisé du préjudice subi du fait de l'expropriation de l'immeuble qu'il occupe puisqu'il ne pourra justifier d'aucun titre.

C'est pour cette raison que la jurisprudence est très stricte quant à la qualification de ces autorisations d'occupation précaire.

En effet, pour que l'on puisse considérer que l'on se trouve face à ce type d'occupation ne donnant aucun droit à indemnité d'expropriation, les parties doivent l'avoir expressément stipulé comme tel d'un commun accord, sans que cela puisse apparaître comme un bail de quelque façon que ce soit.

De plus, la durée de l'occupation doit pouvoir permettre au propriétaire de reprendre l'usage des lieux à tout moment.

Sur la base de ces critères, la jurisprudence a considéré que constituait bien une occupation précaire n'ouvrant droit à aucune indemnité d'expropriation pour son bénéficiaire, l'occupation consentie au mois, dans l'attente d'une expropriation.¹

L'indemnité d'éviction devra donc être refusée aux occupants à titre précaire, surtout s'il était expressément prévu au contrat qu'en cas d'expropriation, le preneur ne pourrait prétendre à aucune indemnité.²

Le titre régulier d'occupation étant la condition préalable à l'indemnisation de l'occupant exproprié, la jurisprudence a refusé d'indemniser le locataire dont le bail est expiré mais qui se serait illégalement maintenu dans les lieux ou bien, les titulaires de baux conclus après l'ordonnance d'expropriation.³

De même, les commerçants radiés du RCS ne bénéficient plus de titre et donc, par conséquent, n'ont pas droit à indemnisation.⁴

Toutefois, il est important de relever que les occupants sans titre ne seront pas les seuls à « souffrir » de l'expropriation dans le sens où ils ne seront pas indemnisés.

Il faut également préciser que l'occupation sans titre est une circonstance qui va diminuer la valeur vénale de l'immeuble qu'ils occupent et cette dépréciation sera supportée par le propriétaire.

¹ Civ. 3^{ème}, 15 mars 1977, Da.77, IR, p 302. Loyers 78, n° 8

² Civ. 3^{ème}, 6 mars 1991, Demier, AJPI 91

³ Civ. 3^{ème}, 22 juillet 1987, SARL Honoré-Paris, DH 88, somm. 47

⁴ Civ. 3^{ème}, 10 février 1993, Ville de St-Ouen c/ Chaumettes, AJPI 93, 518

2/ L'effet de l'occupation sans titre sur la valeur du bien

En général, l'étude du marché immobilier démontre que la valeur d'un immeuble occupé par une personne autre que son propriétaire est inférieure à celle du même immeuble qui serait libre de toute occupation.

Ce phénomène s'est accentué dès l'apparition des lois protectrices des intérêts des locataires, commerçants et fermiers en limitant, d'une part, leurs loyers et en leur accordant le droit au maintien dans les lieux. Cet édifice législatif protecteur a eu pour effet de rendre difficile l'expulsion des occupants même irréguliers.

Le propriétaire subira donc un abattement pour occupation de la valeur de son bien et cet abattement se répercutera sur le montant de l'indemnité principale d'expropriation qui lui sera allouée.

En matière d'expropriation, cette minoration se retrouve quelle que soit la nature du bien, locaux à usage d'habitation, commercial ou industriel, terres ou bâtiments agricoles.

Les locaux d'habitation loués sous le régime de la loi de 1948 sont vus comme dépréciés en cas d'occupation et l'abattement de 40% habituellement pratiqué sur la valeur libre peut être ramené à 20% si le locataire ne bénéficie pas du maintien dans les lieux.

De la même façon, la présence d'un locataire commerçant peut être la cause d'une dépréciation pouvant aller jusqu'à 50%.

Qu'en est-il des occupants sans titre ?

Il appartient aux juges du fond d'apprécier souverainement si la présence d'occupants sans titre dans les locaux expropriés est oui ou non une cause de dépréciation.

S'ils estiment que c'est le cas, ils en fixeront le taux.

Par exemple, la jurisprudence a opéré un abattement de 25% pour l'occupation par des personnes sans titre et ce, au mépris d'un arrêté d'insalubrité intervenu.¹

En effet, l'article 18 de la loi Vivien du 10 juillet 1970 relative à l'habitat insalubre dispose que l'indemnisation du propriétaire dont l'immeuble a fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité sera réduite lorsque, après l'interdiction d'habiter, il a continué à percevoir des revenus provenant de ses occupants.

De même, la jurisprudence a opéré un abattement de 20 % sur un terrain faisant l'objet d'une convention d'occupation précaire à titre gratuit avec l'engagement de l'occupant de quitter les lieux sans indemnité.²

Par contre, des locaux occupés par des squatters doivent être considérés comme juridiquement libres en raison de l'absence de titre des occupants.³

Par conséquent, le propriétaire de l'immeuble obtiendra une indemnité non dépréciée et il ne subira pas les conséquences de cette occupation sans titre.

¹ Civ. 3^{ème}, 27 février 1991, AJPI 91, n° 75, p 753

² Paris, 28 avril 1988, JCP 89, éd. Not. II, n° 1, p 80

³ CA Paris, 20 avril 1989, RDI, juillet/sept. 89, p 344

Ainsi, l'éventail de cette jurisprudence démontre bien l'étendue du pouvoir souverain du juge pour estimer si la présence d'occupants sans titre est une cause de dépréciation de l'indemnité d'expropriation ou non.

Dans tous les cas, lorsque le juge décide de faire subir un abatement pour occupation, il doit obligatoirement préciser dans quelles conditions celle-ci est susceptible d'entraîner une diminution de valeur.¹

Après avoir analysé les conditions d'indemnisation relatives au préjudice invoqué, il convient de rappeler celles relatives aux indemnités elles-mêmes.

SECTION 2/ LES CONDITIONS RELATIVES AUX INDEMNITES

La réparation de l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain nécessite le versement d'une indemnité principale et d'indemnités accessoires destinées à couvrir les préjudices accessoires nés de la dépossession.

A cette fin, l'article L 13-16 du code de l'expropriation dispose que le juge doit distinguer dans son jugement, l'indemnité principale et le cas échéant, les indemnités accessoires, dans la somme allouée à chaque personne intéressée.

C'est une garantie supplémentaire pour les expropriés car ces dispositions excluent toute possibilité d'indemnisation forfaitaire ou globale.

En quoi consistent exactement ces indemnités ?

§1/ L'indemnité principale

Elle doit correspondre à la valeur vénale du bien exproprié et permettre à l'ancien propriétaire (occupant ou non) d'acquérir un bien équivalent à celui dont il a été dépossédé.

La valeur vénale doit correspondre au prix qui aurait été exigé dans les conditions normales de vente sur le marché immobilier.

Aussi, l'indemnité principale variera en fonction des paramètres du marché (état, localisation, utilisation, situation juridique etc...).

Néanmoins, afin de fixer cette indemnité principale, le juge devra prendre en compte les droits accessoires naturels, physiques ou juridiques du bien tels que les droits de pêche par exemple.

Toutefois, l'indemnisation devant réparer l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain, le juge devra fixer, en plus de l'indemnité principale, des indemnités accessoires répondant à des cas de figure divers.

§2/ Les indemnités accessoires

Ces dernières ne seront pas versées exclusivement au propriétaire exproprié comme c'est le cas pour l'indemnité principale.

¹ Civ. 3^{ème}, 12 décembre 1979, Gaz.Pal, Rec. Bim. Mars /avril 80, somm. P 138

Bien au contraire, elles pourront être versées à tous ceux dont les droits et intérêts ont été lésés par l'expropriation à savoir, propriétaires, locataires, fermiers et occupants. Le versement de telles indemnités devra leur permettre de se replacer en même et semblable état qu'avant l'expropriation.

Parmi ces indemnités accessoires, quelles sont celles pouvant être versées aux propriétaires (occupants ou non) et celles pouvant être versées aux occupants ?

A/ Les indemnités accessoires versées au propriétaire

L'article R 13-46 du code de l'expropriation dispose que le propriétaire doit recevoir une indemnité de remploi afin de couvrir les frais de tous ordres qu'il va avoir à supporter pour l'achat d'un bien de la même nature que celui dont il a été privé par l'expropriation et qu'il va devoir remplacer.

L'indemnité de remploi est l'indemnité accessoire la plus importante de toutes et le propriétaire en aura d'autant plus besoin s'il était l'occupant de son bien. Il pourra y prétendre dans tous les cas de figure, sans avoir besoin de justifier de l'acquisition réelle d'un bien de remplacement, ni même de son intention de se réinstaller. La jurisprudence est très favorable à l'exproprié en matière d'indemnité de remploi car elle admet que cette dernière est due quelle que soit la nature du bien exproprié.

Néanmoins, l'article R 13-46 prévoit deux cas où cette indemnité de remploi ne sera pas allouée et la jurisprudence se montre très rigoureuse en la matière.

D'une part, elle refusera d'allouer l'indemnité de remploi lorsque l'administration prouvera, en se basant sur une proposition concrète, que le bien exproprié était notoirement destiné à la vente, au cours des 6 mois ayant précédé la D.U.P.¹

D'autre part, elle refusera de l'accorder lorsque, dans le même délai, le propriétaire a manifesté son intention de vendre.

Par contre, dès que le juge a admis le principe de l'allocation de l'indemnité de remploi, il devra en préciser les bases de fixation.

En principe, l'indemnité de remploi ne s'applique que sur la valeur vénale du bien, c'est-à-dire sur le montant de l'indemnité principale.

Cependant, le juge est libre d'en fixer le montant en se fondant sur le détail des frais que le propriétaire devra supporter pour remplacer son bien.

A côté de l'indemnité de remploi, le propriétaire peut également recevoir une indemnité pour dépréciation du surplus en cas d'expropriation partielle faisant subir une moins-value à la partie restante.

De la même façon, il pourra obtenir une indemnité de clôture et même une indemnité de déménagement.

¹ Cour Besançon, 17 décembre 1986, Gaz. 88, I, somm. p 58

Comme nous l'avons vu précédemment, les occupants également pourront recevoir des indemnités accessoires. Quelles sont-elles ?

B/ Les indemnités accessoires versées aux occupants non propriétaires

Les agriculteurs locataires de terrains agricoles vont subir un préjudice du fait de la cessation prématurée de leur bail causée par l'expropriation.

Afin de réparer ce préjudice, une indemnité d'éviction leur sera accordée dans la mesure où ils sont soumis au statut juridique du fermage.

Toutefois, ceux bénéficiant de simples locations verbales ou temporaires, même s'ils ne sont pas protégés en tant qu'occupants, auront tout de même droit à obtenir réparation. En effet, dans cette hypothèse, la jurisprudence leur accordera des indemnités d'éviction à taux réduit.¹

De même, ils peuvent également bénéficier d'une indemnité pour perte de récoltes et une autre pour perte de fumures et façons culturales.

Enfin, en cas d'expropriation partielle, l'exploitant agricole pourra obtenir une indemnité pour difficultés d'exploitation voire l'emprise totale si ces problèmes atteignent certaines proportions.

En général, la fixation de ces différentes indemnités dues aux agriculteurs occupants non propriétaires résultent de barèmes forfaitaires établis par des protocoles d'accord nationaux ou régionaux conclu entre le service des domaines et les chambres d'agriculture.

Cependant, en cas de litige, le juge conserve une liberté d'appréciation pour fixer ces indemnités.

L'exploitant non propriétaire d'un fonds de commerce a droit à une indemnité principale d'éviction, à condition qu'il soit un locataire régulier bénéficiaire du droit au renouvellement du bail prévu par le décret du 30 septembre 1953.

S'il renonce à poursuivre son activité, cette indemnité se limitera à la seule valeur du fonds, sans indemnité accessoire. Cependant, la jurisprudence admet souvent en plus de l'indemnité d'éviction une indemnité de déménagement de son mobilier personnel, voire une indemnité de remploi puisque son octroi n'est pas subordonné à un remploi effectif.

Par contre, s'il désire poursuivre son activité, l'indemnité d'éviction ne devra plus se limiter à la valeur du fonds mais elle devra lui permettre de se rétablir dans les mêmes conditions.

Enfin, il pourra prétendre à de nombreuses autres indemnités accessoires pour troubles commercial, frais de déménagement, frais de licenciement etc...

¹ Cour Paris, 28 avril 1988, Cts Muret, JCP 88, IV, p 331

Après avoir rappelé succinctement les principes généraux régissant l'indemnisation, il convient d'étudier plus en détail les modalités d'indemnisation propres à chaque catégorie d'occupant.

CHAPITRE I : LE PRINCIPE DE LA REPARATION EN ESPECES DU PREJUDICE

L'indemnisation étant sans nul doute l'une des phases les plus importantes de la procédure d'expropriation dans l'esprit de celui qui est dépossédé de son bien, cette dernière se doit de réparer intégralement le préjudice subi dans la mesure où il est direct, matériel et certain.

Néanmoins, l'exproprié ne doit être indemnisé que du préjudice subi et pas au delà. Cela signifie qu'il ne doit subir ni appauvrissement, ni bénéficier d'un quelconque enrichissement.

Pour pouvoir être indemnisé de l'entier préjudice subi, le principe demeure que la réparation doit se faire en espèces et non pas en nature. Toutefois, ce principe connaît une exception avec le droit au relogement ; exception que j'étudierai dans le chapitre 3 comme constituant une modalité légale de réparation en nature¹.

Mais au préalable, il convient d'analyser les diverses modalités de réparation en espèces, propres à chaque catégorie d'occupants expropriés.

Le principe de la réparation du préjudice en espèces est posé par l'article L 13-20 du code de l'expropriation qui dispose clairement que « les indemnités sont fixées en espèces ». Par conséquent, l'administration expropriante ne pourra contraindre l'exproprié à accepter une indemnité par équivalent que si un texte le prévoit expressément.

Néanmoins, l'indemnité devant permettre à l'exproprié de se replacer en même et semblable état que celui dans lequel il se trouvait avant l'expropriation, le seul moyen d'y parvenir correctement reste encore l'indemnisation en espèces.

Ce principe posé par l'article L 13-20 implique que toute réparation du préjudice qui ne se ferait pas sous la forme d'une indemnisation en espèces obtienne préalablement l'accord de l'exproprié.

Ainsi en a décidé la jurisprudence à plusieurs reprises.

Par exemple, la cour de cassation a cassé un arrêt rendu par une cour d'appel constatant que le préjudice subi par l'exproprié avait été réparé par l'établissement d'un passage à niveau alors qu'elle n'avait pas constaté l'accord des parties sur ce mode d'indemnisation.²

Ce principe de la réparation en espèces connaît des modalités d'application variables en fonction du type d'occupant exproprié ainsi que de la nature des locaux qu'il occupait.

¹ Civ. 3^{ème}, 27 février 1991, M. Debliche c/ Ville de Paris, RDI 91, p 193

² Civ. 3^{ème}, 19 février 1980, Bull. Civ. III, n° 42

Nous verrons donc dans 3 sections successives l'indemnisation en espèces du commerçant, celle de l'exploitant agricole et enfin celle de l'occupant d'un immeuble d'habitation.

SECTION 1/ LES MODALITES D'APPLICATION DU PRINCIPE AU COMMERCANT, INDUSTRIEL ET ARTISAN

Le commerçant titulaire d'un bail commercial bénéficie d'une stabilité dans les lieux nécessaire à l'exploitation de son activité.

Pouvant bénéficier d'un bail d'une durée minimale de 9 ans, cela lui confère en quelque sorte la « propriété commerciale ».

Cette propriété commerciale lui donne également droit au renouvellement de son bail quand ce dernier arrive à échéance

Si le bailleur lui refuse de lui renouveler son bail, l'article 8 du décret de 1953 prévoit que le bailleur a l'obligation de verser au commerçant évincé une indemnité d'éviction destinée à compenser le préjudice causé par le non-renouvellement du bail.

La fixation de l'indemnité d'éviction présente en général de grandes analogies avec celle de l'indemnité d'expropriation.

En effet, dans les 2 procédures, le commerçant ne peut plus exercer son activité dans les locaux habituels ce qui va lui occasionner des frais et troubles de même nature.

Concernant la procédure d'expropriation, l'administration ne peut recourir à l'expropriation d'un fonds de commerce que si elle le fait en même temps pour l'immeuble dans lequel l'activité commerciale s'exerce.

En effet, un fonds de commerce ou d'industrie étant un bien mobilier incorporel, il ne peut pas faire l'objet d'une expropriation aux termes de l'article L 11-1.

Néanmoins, l'expropriation d'un immeuble utilisé par une entreprise entraînera son éviction et lui causera de ce fait un préjudice dont la gravité variera selon les cas, mais qui devra toujours être réparé.

L'indemnisation des commerçants, industriels et artisans obéit aux règles générales posées par l'article L 13-13 mais elle variera selon la taille et la nature de l'entreprise, selon son activité, son mode d'occupation, ses possibilités de transfert, son type de clientèle etc...

Avant d'étudier le contenu de l'indemnité d'éviction et des indemnités accessoires, il convient de relever au préalable quelles sont les conditions requises pour avoir droit à indemnité en cas d'expropriation.

§1/ Les conditions du droit à indemnité

Comme dans tous les cas d'expropriation, pour pouvoir bénéficier d'une indemnisation, il faut pouvoir justifier d'un droit juridiquement protégé.

En matière de bail commercial, l'article 1^{er} du décret du 30 septembre 1953 exige 3 conditions.

La première d'entre elle tient compte de la personnalité du titulaire.
L'activité commerciale doit être régulièrement exercée, ce qui implique que l'exproprié réclamant une indemnité soit inscrit au registre du commerce ou des métiers.
En effet, à défaut d'immatriculation, le statut des baux commerciaux ne lui est pas applicable.

Néanmoins, cette première condition exigée n'est pas suffisante car il faut, en outre, qu'il soit titulaire d'un bail commercial et propriétaire du fonds de commerce.

Par conséquent, ne peuvent prétendre à une indemnité, les commerçants, artisans ou industriels occupant les locaux à titre précaire, au motif qu'ils ne bénéficient pas du droit au renouvellement du bail.

Par exemple, la jurisprudence a refusé l'indemnité d'éviction à un commerçant ayant installé son fonds de commerce dans des locaux inoccupés au motif qu'il était un occupant précaire, ne disposant d'aucun titre juridique.¹

De même, la jurisprudence a refusé d'indemniser le commerçant sous-locataire sans titre de sous-location ou bien le gérant libre d'un fonds de commerce, ce dernier ne détenant que la jouissance du fonds.²

La seconde condition du droit à indemnisation concerne la nature de l'activité exercée.
Cette dernière doit s'exercer à partir d'un fonds à destination commerciale, industrielle ou artisanale.

Ainsi, une activité non commerciale ne confèrera pas de droit à indemnité suivant les règles propres aux commerçants et ce, même en cas de soumission volontaire au statut des baux commerciaux (médecins, architectes...).

La dernière condition exigée est relative à la nature des locaux dans lesquels est exercée l'activité.

Le droit à indemnité porte sur les locaux principaux ainsi que sur les locaux accessoires si leur privation peut compromettre l'exploitation du fonds.

De la même façon, le droit à indemnisation peut également porter sur les terrains nus sur lesquels le preneur a édifié des constructions avec l'accord du propriétaire.

Ces 3 types de conditions sont nécessaires pour établir l'existence d'un droit protégé pouvant donner lieu à indemnisation.

A supposer que le commerçant exproprié puisse justifier de ce titre, quelles sont les indemnités auxquelles il peut prétendre ?

L'indemnisation du commerçant, artisan ou industriel évincé se fait conformément aux règles générales du droit de l'expropriation.

L'intéressé peut obtenir une indemnité principale appelée indemnité d'éviction et différentes indemnités accessoires spécifiques.

Un fonds de commerce comporte des éléments corporels et des éléments incorporels. Les éléments corporels constituent le matériel, les aménagements, les agencements ainsi que les stocks.

¹ Civ. 3^{ème}, 20 juin 1979, Dame Czap, AJPI déc. 79, p 10

² Cour Vers. 27 février 1989, JCP 89, somm. IV, p 361

Le premier élément incorporel indispensable au fonds, c'est la clientèle et le second, c'est le droit au bail.

Ce dernier peut être cédé par les locataires commerçants bénéficiant du droit au renouvellement ainsi que par le propriétaire commerçant exerçant son activité dans son propre immeuble.

L'indemnité principale d'éviction correspond, selon le sort réservé à la clientèle du fonds, soit à la valeur vénale de ce dernier, soit à la valeur du droit au bail et des autres éléments perdus.

Je vais donc analyser dans un premier temps l'indemnité d'éviction commerciale, puis les diverses indemnités accessoires couvrant les préjudices causés par l'expropriation, en plus de la perte de la valeur vénale du fonds.

§2/ Une indemnité d'éviction à géométrie variable

L'article 8 du décret du 30 septembre 1953 pose le principe selon lequel l'indemnité d'éviction doit correspondre à la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée selon les usages de la profession et éventuellement augmentée des frais de déménagement, de réinstallation ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour l'acquisition d'un fonds de même valeur.

Néanmoins, le texte prévoit une exception à ce principe lorsque le propriétaire prouve que le préjudice subi est moindre.

En matière d'expropriation, ces mêmes critères sont applicables mais ils occasionneront une indemnisation différente suivant que l'expropriation entraîne la disparition du fonds ou non, c'est-à-dire la perte de clientèle sans laquelle le fonds ne peut fonctionner.

La perte de clientèle constitue un élément du préjudice dépendant des conditions de réinstallation du commerçant évincé.

Or, ces conditions ne sont pas forcément connues du juge lors de la fixation des indemnités.

C'est la raison pour laquelle ce dernier apprécie souverainement suivant quels critères il procédera à l'évaluation du fonds mais son choix sera dicté par la recherche du sort réservé à la clientèle du fonds après expropriation.

La jurisprudence a estimé que ne perdait pas sa clientèle une clinique transférée dans la même ville.¹

Si le juge estime que le commerçant évincé ne perdra pas sa clientèle, il lui allouera une indemnité dite de droit au bail qui correspondra à la valeur de ce dernier.

Par contre, s'il estime que l'expropriation aura pour conséquence directe de lui faire perdre sa clientèle, il lui accordera une indemnité correspondant à la valeur de son fonds de commerce, avec diverses indemnités accessoires.

Voyons successivement ces 2 hypothèses.

¹ Civ. 3^{ème}, 27 novembre 1974, Da 75, IR, p 45

A/ L'indemnisation de la valeur du fonds en cas de perte de clientèle.

L'indemnité d'éviction est due au propriétaire exploitant lui-même son fonds de commerce c'est-à-dire occupant son propre local, mais également au titulaire d'un bail commercial.

C'est le juge de l'expropriation qui fixe souverainement les critères lui permettant d'évaluer l'indemnité.

S'il estime que le commerçant évincé va subir la perte de sa clientèle, il fixera une indemnité correspondant à la valeur vénale du fonds.

Il en fera de même si le commerçant exproprié ne désire pas poursuivre son activité commerciale ailleurs c'est-à-dire s'il ne souhaite pas se réinstaller car dans cette hypothèse, le juge estimera qu'il aura également perdu sa clientèle.

Toutefois, la perte de clientèle ou la cessation d'activité ne peuvent justifier l'octroi d'une indemnité d'éviction que si elles sont la conséquence directe de l'expropriation.

La jurisprudence a en effet jugé qu'un artisan ayant cessé son activité en raison de l'expropriation a droit à une indemnité d'éviction pour perte de clientèle et ce, même s'il a préféré ne pas se réinstaller pour prendre un emploi dans l'administration.

Ce qu'il fera après importe peu, ce qui compte c'est qu'il ait dû arrêter à cause de l'expropriation.

Comment le juge procède-t-il pour évaluer l'indemnisation de la valeur du fonds ?

En général, le juge l'évalue comme en matière d'éviction de droit commun c'est-à-dire d'après sa valeur marchande déterminée selon les usages de la profession.

Le juge recherche l'un des éléments économiques les plus caractéristiques de l'entreprise et lui affecte un coefficient variable suivant la profession considérée et enfin, des derniers correctifs suivant sa situation particulière.

En général, l'élément économique retenu est le chiffre d'affaire annuel de l'entreprise.

Le juge se réfère aux barèmes indicatifs fournissant des minimums et maximums pour chaque activité commerciale et établis en fonction du chiffre d'affaire qui seul reflète la valeur exacte du fonds.

Néanmoins, il existe des cas où l'indemnité d'éviction correspondant à la valeur du fonds est évaluée, non plus en fonction du chiffre d'affaire annuel mais en fonction de la recette journalière ou hebdomadaire.

Comme nous l'avons vu, c'est le juge qui est souverain pour apprécier s'il y a ou non perte de clientèle pour le commerçant exploitant exproprié.

Pour cela, il se basera sur les conditions de sa réinstallation et en cas de doute, il pourra lui allouer des indemnités alternatives.

Par exemple, l'indemnité d'éviction pour perte de clientèle a été refusée lorsque le commerçant locataire a pu se réinstaller près de son ancien local, ce qui lui a permis de conserver toute sa clientèle. Dans ce cas, seuls seront indemnisés la perte du droit au bail ainsi que les divers préjudices liés au transfert du fonds.

Cette indemnité d'éviction est généralement refusée lorsque la clientèle est plus attachée à la réputation de l'entreprise ou aux compétences professionnelles du commerçant qu'à l'emplacement géographique du commerce car dans ce cas, il ne fait aucun doute que la clientèle suivra le fonds.¹

Par contre, si le juge estime qu'il y a perte de clientèle, l'indemnisation correspondra à la valeur vénale du fonds de commerce qui comprend en principe la valeur du matériel et celle des agencements. Par conséquent, le juge ne doit en tenir compte que pour minorer ou majorer l'évaluation.

Les stocks, généralement récupérables ne sont pas indemnisables sauf dans le cas où l'expropriation a forcé le commerçant à les vendre à perte.

Enfin, il faut relever que l'indemnité d'éviction se limitera à la valeur du droit au bail lorsque cette dernière est à elle-seule, supérieure à la valeur du fonds telle qu'elle est fixée dans les barèmes.

En conclusion, le commerçant qui va subir la perte de sa clientèle du fait de l'expropriation ou qui ne désirera pas poursuivre son activité après l'éviction, sera indemnisé de la valeur de son fonds de commerce.

Après avoir étudié le cas du commerçant exproprié qui perd sa clientèle, qu'en est-il de celui qui se réinstalle sans subir de perte de clientèle ?

B/ L'indemnisation de la valeur du droit au bail en l'absence de perte de clientèle

Le locataire commerçant exproprié qui désire poursuivre son activité ailleurs et qui ne subira pas de perte de clientèle, ne devra supporter que le préjudice lié à la perte de son droit au bail.

Par conséquent, l'indemnité d'éviction qui lui sera allouée ne correspondra qu'à la valeur estimée de ce droit.

Le droit au bail a été institué par la loi du 30 juin 1926.

Appelé également « pas de porte » ou « droit au renouvellement, il est d'ordre public mais nécessite tout de même la conclusion d'un bail entre le propriétaire des locaux et le locataire ainsi que l'inscription du commerçant au registre du commerce ou des métiers.

Ce droit au renouvellement, lorsqu'il est reconnu, porte sur les locaux principaux dans lesquels le fonds est exploité, sur les locaux accessoires indispensables à cette exploitation ainsi que sur les terrains nus sur lesquels le preneur a édifié des constructions avec l'accord du propriétaire.

Ainsi, lorsque le commerçant peut se réinstaller ailleurs sans perdre sa clientèle, il sera indemnisé de la valeur de son droit au bail qui tiendra compte de ces 3 éléments.

Pour quelle raison le commerçant exproprié sera-t-il indemnisé, dans ce cas, de la valeur du pas de porte ?

¹ Cour Vers. 17 novembre 1978, Gaillard c/ E.P.A.D, JCP 79, IV, p 309

Pour pouvoir se réinstaller, il devra verser un droit au bail soit au propriétaire de l'immeuble, soit au cessionnaire du bail.

C'est à la valeur de ce pas de porte présumé que devra être calculée cette indemnité suivant une méthode classique : celle de la référence au marché immobilier.

Il suffira de dégager la valeur locative des locaux loués.

Néanmoins, le loyer effectivement pratiqué au jour du jugement n'est pas forcément fiable. Aussi faut-il se référer aux valeurs locatives des locaux semblables telles qu'elles sont fixées par le juge des loyers commerciaux.

Après avoir fixé cette valeur locative, il convient d'établir la surface utile de chaque élément du local auquel on affectera un coefficient de pondération.

En multipliant cette surface utile par le prix du m², on obtiendra la valeur locative.

Pour déterminer le montant du droit au bail, il faudra affecter à cette valeur locative un coefficient multiplicateur.

La valeur du droit au bail ainsi fixée sera augmentée des pertes sur les agencements, le matériel et les stocks que l'exproprié est susceptible de devoir supporter.

Dans les cas de locations dites « à l'américaine », le commerçant dispose de locaux d'exploitation sans devoir verser au départ de pas de porte c'est-à-dire un capital important.

Par conséquent, la jurisprudence a affirmé à plusieurs reprises qu'il ne pouvait pas prétendre obtenir d'indemnité d'éviction représentant la valeur de ce droit au bail.¹

Néanmoins, afin de couvrir sa privation de jouissance ainsi que les frais de recherche de nouveaux locaux, des indemnités accessoires peuvent lui être allouées.

Après avoir étudié les différentes indemnités d'éviction dues au commerçant exproprié en fonction de ses conditions de réinstallation, il convient de relever les nombreuses indemnités accessoires auxquelles peuvent prétendre le commerçant, l'artisan ou l'industriel dépossédé.

§3/ Les indemnités accessoires.

Afin de compenser la perte de la valeur vénale de leur fonds, les commerçants, artisans ou industriels expropriés perçoivent l'indemnité d'éviction qui sera évaluée différemment suivant que la réinstallation sera possible sans perte de clientèle.

Néanmoins, force est de constater qu'ils vont subir d'autres types de préjudices du fait de l'expropriation.

Aussi, conformément aux dispositions de l'article L 13-13 du code de l'expropriation, l'indemnisation devant être intégrale, le commerçant exproprié pourra recevoir diverses indemnités accessoires destinées à les compenser.

A/ L'indemnité de emploi

La première indemnité accessoire à citer est sans nul doute l'indemnité de emploi prévue aux articles L 13-6 et R 13-46 du code de l'expropriation.

¹ Cour Paris, 20 novembre 1984, Crespin, AJPI 85, p 155

Elle est destinée à couvrir les frais de tous ordres normalement exposés pour l'acquisition de bien de même nature que ceux dont il a été évincé.

Néanmoins, l'allocation de l'indemnité de emploi est exclue lorsque le fonds était notoirement destiné à la vente ou mis en vente par son propriétaire au cours des 6 derniers mois précédant la D.U.P.

La jurisprudence a estimé que c'était le cas lorsque la liquidation des biens du commerçant avait été prononcée avant l'ordonnance d'expropriation.¹

Logiquement, on pourrait penser que le commerçant exproprié qui renonce définitivement à poursuivre son activité ne puisse pas recevoir cette indemnité de emploi puisque, par hypothèse, il ne compte pas racheter de bien de même nature.

Or, la jurisprudence, se basant sur l'article R 13-46 a affirmé que la cessation d'activité n'excluait pas l'attribution de l'indemnité de emploi, d'une part parce que cette attribution n'est pas subordonnée à un emploi effectif, et d'autre part parce que la cessation d'activité ne figure pas parmi les exceptions visées à l'article R 13-46.²

En matière d'éviction commerciale, cette indemnité est traditionnellement calculée à concurrence de 25% sur 100 000 F et 20% au delà.

Toutefois, la loi de finances pour 89 ayant diminué le taux des frais de mutation, la jurisprudence semble désormais la fixer à 10% sur 100 000 F, 15% sur 150 000 F et 25% au delà.³

A côté de cette indemnité de emploi, le commerçant exproprié pourra également recevoir une indemnité de déménagement et réinstallation.

B/ L'indemnité de déménagement et de réinstallation

Son but est de couvrir les frais de déménagement du mobilier personnel, commercial et du matériel, dans la mesure où l'indemnité principale d'éviction n'a pas tenu compte.

Cette indemnité peut être soit forfaitaire, soit être évaluée sur devis.

L'indemnité de réinstallation se rapproche de l'indemnité de déménagement sauf qu'elle n'est pas due lorsque l'indemnité principale d'éviction a été évaluée à la valeur du fonds de commerce.

Cette indemnité de réinstallation est destinée à compenser les frais d'installation des agencements, électricité etc dans les nouveaux locaux.

C/ L'indemnité pour trouble d'exploitation

A cause de l'expropriation, l'entreprise occupant les locaux va devoir interrompre temporairement son activité, ce qui va occasionner des pertes de bénéfices, des troubles causés par le transfert, c'est-à-dire autant de chefs de préjudices qui vont devoir être réparés.

C'est à cette finalité que sert l'indemnité pour trouble d'exploitation.

¹ Civ. 3^{ème}, 7 janvier 1987, Bull. Civ. III, n° 3

² Civ. 3^{ème}, 30 mars 1989, Communauté urbaine de Lille, D.S 90, somm. p 43

³ TGI Bobigny, 19 février 1991, Aff. Ville de Montreuil

Cette dernière correspond à une perte de bénéfices.

Par conséquent, elle pourra être octroyée à tout commerçant exproprié, qu'il ait été indemnisé de la valeur de son fonds ou simplement de celle du droit au bail.¹

En général, la jurisprudence lui accorde une indemnité correspondant à 3 mois de bénéfices déclarés à l'administration fiscale mais elle peut également comprendre en plus le montant des salaires payés à son personnel pendant la période perturbée.

D/ L'indemnité de liquidation de stocks

Il peut arriver que l'expropriation oblige le commerçant à liquider son stock de marchandises tellement vite qu'il ne peut le faire qu'à des prix très inférieurs à la normale, c'est-à-dire à perte.

Dans ce cas, le juge va accorder au commerçant occupant exproprié une indemnité spéciale destinée à couvrir ce chef de préjudice.

E/ L'indemnité pour équipements non amortis

S'ils ne sont pas récupérables, le commerçant évincé peut être contraint de les abandonner et ce préjudice pourra être couvert par une indemnité spécifique.²

F/ L'indemnité de licenciement

Le transfert de l'activité commerciale, artisanale ou industrielle dans un autre lieu du fait de l'expropriation implique que les salariés suivent ce changement.

Néanmoins, l'expropriation ne saurait les y contraindre d'autant plus que la jurisprudence sociale considère parfois que la modification du lieu de travail peut être vue comme un licenciement.

Ainsi, le commerçant occupant exproprié, subissant déjà de nombreux préjudices liés à sa dépossession peut être contraint de devoir faire face, en plus, à des indemnités de licenciement qu'il devra verser à ses salariés qui refuseraient de le suivre dans les nouveaux locaux.

Ce préjudice supplémentaire étant causé par l'expropriation, le commerçant évincé est en droit d'en obtenir le remboursement par l'expropriant, une fois qu'il sera effectivement réinstallé.

Néanmoins, le juge est très exigeant quant aux conditions du remboursement.

Le commerçant exproprié devra prouver que le versement de ces indemnités ainsi que sa réinstallation dans les nouveaux locaux, sont dus uniquement et directement à l'expropriation.

C'est ainsi que la jurisprudence a rejeté un pourvoi au motif que le licenciement de 2 salariés de l'entreprise résultait de sa cessation d'activité qui n'était pas la conséquence de l'expropriation donc l'indemnité de licenciement n'était pas dû dans ce cas.³

De plus, la jurisprudence n'accepte de rembourser que les indemnités de licenciement et non pas celles de préavis ou de recherches d'emplois.

¹ Civ. 3^{ème}, 6 décembre 1989, JCP 91, II, 21608

² Cour Paris, 12 octobre 1989, S.A Almore, JCP 91, II, 21612

³ Civ. 3^{ème}, 25 juin 1997, AJPI décembre 97, p 1088

Il existe encore bien d'autres indemnités accessoires pouvant être allouées au commerçant exproprié comme par exemple l'indemnité pour frais de publicité mais je n'ai pas le temps d'en faire un inventaire exhaustif.

Après avoir étudié en quoi consiste l'indemnisation en espèces du commerçant, il convient de nous pencher sur la cas de l'exploitant agricole.

SECTION 2/ LES MODALITES D'APPLICATION DU PRINCIPE A L'EXPLOITANT AGRICOLE

Tout comme l'indemnisation du commerçant, celle de l'exploitant agricole obéit bien évidemment aux règles prévues à l'article L 13-13.

Néanmoins, elle revêt un caractère spécial compte tenu du fait que les expropriations pour la réalisation de grands travaux publics portent atteinte, en premier lieu, aux exploitations agricoles du fait de l'importance de leur emprise.

Outre l'indemnisation du préjudice à proprement parler, le législateur a prévu certaines mesures protectrices des intérêts des milieux agricoles.

Ce fut le cas par exemple avec la participation financière obligatoire du maître de l'ouvrage pour la réinstallation des exploitations supprimées ou déséquilibrées ainsi qu'avec la réquisition d'emprise totale que nous avons étudié dans le titre précédent.

En ce qui concerne l'indemnisation en elle-même des exploitants agricoles, l'évaluation du préjudice subi a longtemps posé problème.

En effet, ces derniers étaient fiscalement soumis au régime forfaitaire dont l'évaluation était établie, non pas par une déclaration de leur part, mais par une commission sans qu'aucune discussion ne soit possible. Ainsi, l'appréciation du préjudice réellement subi n'était pas facile.

Ce n'est que plus tard, avec l'imposition des agriculteurs aux bénéfices réels et la tenue d'une comptabilité précise que l'appréciation du préjudice causé par l'expropriation s'est faite plus précise.

Une fois le principe de l'indemnisation posé, quels sont les titulaires du droit à indemnité ?

Le propriétaire de l'exploitation agricole, qu'il soit ou non l'occupant exploitant lui-même son bien ainsi que le locataire, fermier ou métayer peuvent être indemnisés l'un comme l'autre.

Lorsque l'exploitation est faite par le propriétaire de la parcelle agricole en faire-valoir direct, ce dernier ne pourra recevoir une indemnisation pour le préjudice agricole subi que si son terrain n'est pas qualifié de terrain à bâtir.

En effet, si ce dernier a été qualifié comme tel, il aura été estimé au plus haut niveau de sa valeur vénale.

Par conséquent, pour la jurisprudence dominante, lui accorder en plus une indemnité culturelle reviendrait à indemniser plus que le préjudice effectivement subi.

Néanmoins, la cour de Versailles a accordé ce type d'indemnité mais avec une forte minoration par rapport à celle que recevrait le propriétaire exploitant un terrain qualifié de terrain agricole.¹

Toutefois, il convient de noter que même si le propriétaire occupant exploitant lui-même sa parcelle, ne perçoit pas cette indemnité d'éviction, il pourra quand même être indemnisé pour les installations spéciales pouvant exister sur son terrain.

L'exploitant preneur, non propriétaire de la parcelle agricole mais occupant effectif de cette dernière, peut également être indemnisé du préjudice subi, dans la mesure où, bien entendu, il peut justifier d'un titre juridiquement protégé.

Son occupation doit résulter d'un titre pouvant lui assurer la protection d'ordre public du statut du fermage. Ce titre pourra être un bail rural, même verbal. Cependant, ne constituera pas un titre juridiquement protégé, les conventions relatives à des parcelles inférieures au taux défini par arrêté préfectoral suivant le type de culture qui y est faite.

Toutefois, il convient de relever que l'article L 411-1 du code rural assimile à un bail rural susceptible de donner lieu au versement de l'indemnité d'éviction, toute mise à disposition à titre onéreux d'immeubles à usage agricole et plus spécialement la vente d'herbes, cette dernière s'analysant en une cession exclusive de fruits.

En revanche, les conventions strictement définies à l'article L 411-2 du code rural n'y sont pas assimilables. En cas de doute sur la nature juridique d'une convention, on recourt au tribunal paritaire des baux ruraux et on alloue au preneur une indemnité alternative dans l'attente de sa décision.

Dans les 2 hypothèses, que l'on ait affaire à une exploitation par le propriétaire en faire-valoir direct ou bien par un occupant preneur, 3 types d'indemnités peuvent leur être allouées, si les conditions précitées sont remplies.

§1/ L'indemnité principale d'éviction agricole.

En matière d'expropriation, elle se doit de réparer l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain subi par l'exploitant propriétaire ou preneur et elle englobera les améliorations apportées au bien, sous réserve de celles pouvant être qualifiées de frauduleuses.

La finalité première de cette indemnité d'éviction est de compenser la perte de jouissance prématurée du bail, à compter de l'ordonnance d'expropriation.

De nombreuses contestations se sont élevées à propos de cette indemnité car selon une jurisprudence constante de la cour de cassation, aucune valeur patrimoniale n'a été admise pour un tel bail puisqu'il n'existe pas de propriété rurale.

La cour de cassation, sans revenir sur ce principe, a néanmoins retenu la jurisprudence des cours d'appel en affirmant que cette indemnité d'éviction ne reconnaissait pas

¹ Civ. 3^{ème}, 18 décembre 1984, JCP IV, 85, p 288

l'existence d'un droit au bail, même indirectement, mais compensait simplement la perte d'un droit avant son extinction.¹

Bien que ne bénéficiant pas comme les commerçants d'un véritable droit au bail librement cessible, le preneur fermier ou métayer subit quand même un préjudice direct résultant de la rupture anticipée de son bail et de la perte de ses droits au renouvellement.²

Comme nous l'avons vu précédemment, le preneur ne peut y prétendre que s'il bénéficie du statut du fermage. De même, il ne peut avoir de droit direct contre l'expropriant que si ce dernier connaissait sa qualité de preneur.

C'est le fondement de l'article L 13-2 alinéa 2 qui impose au propriétaire ou à l'usufruitier de dénoncer ses fermiers et locataires, sous peine d'être rendu redevable du versement de l'indemnité au preneur.

Le montant de l'indemnité d'éviction est fixé souverainement par le juge, selon la méthode qui lui semble la plus appropriée.

En l'absence de bases théoriques, cette indemnité correspond en général à 9 annuités de fermage, c'est-à-dire à la durée d'un bail agricole.

A côté de cette indemnité d'éviction, l'exploitant agricole, propriétaire ou preneur a droit à de nombreuses autres indemnités. Nous allons étudier la plus importante d'entre-elles à savoir l'indemnité d'exploitation, puis les autres indemnités accessoires.

§2/ L'indemnité d'exploitation

L'occupant exploitant la parcelle agricole, qu'il soit propriétaire ou simple preneur, a droit à percevoir cette indemnité.

Elle comporte la prise en compte de la perte de bénéfices que l'exploitant va subir du fait de l'expropriation ainsi que des autres préjudices.

Le juge retiendra comme montant de la perte de bénéfices, celui qui est établi forfaitairement dans le département pour la région considérée, multiplié par 2,3 voire 4.

L'indemnité d'exploitation prendra également en compte d'autres préjudices comme par exemple, la perte des fumures et arrières-fumures représentant la valeur des éléments organiques faisant l'objet d'une indemnisation en fin de bail entre bailleur et preneur.

De même, elle prendra en compte l'indemnisation des améliorations telles que définies par l'article L 411-69 du code rural (indemnité de sortie de ferme) voire l'indemnisation pour le trouble d'exploitation causé par une expropriation partielle.

Cette indemnisation pour le trouble d'exploitation est fixée en considérant l'ensemble des terres exploitées par une même personne, propriétaire ou locataire, constituant une exploitation agricole au sens du code rural.

Outre l'indemnité d'éviction et l'indemnité d'exploitation, l'exploitant agricole, propriétaire ou preneur a droit à de nombreuses indemnités accessoires.

¹ Civ. 3^{ème}, 25 novembre 1975, Bull. Civ. III, n° 46

² Civ. 3^{ème}, 30 juin 1992, Bull. Civ. III, n° 159

§3/ Les indemnités accessoires

Les deux plus importantes d'entre-elles constituent sans nul doute l'indemnité pour allongement de parcours et l'indemnité pour perte de récoltes.

En cas d'expropriation partielle, l'indemnité pour allongement de parcours vise à réparer le préjudice résultant de ce que le trajet à parcourir d'un point à l'autre de l'exploitation est devenu plus long qu'avant, ce qui rend les conditions d'exploitation plus onéreuses.

Mais tout le problème consiste à distinguer l'allongement de parcours dû directement à l'expropriation et celui résultant des travaux et ouvrages réalisés par l'expropriant.

La réparation de ces deux allongements sera faite, dans le 1^{er} cas, par le juge de l'expropriation et dans le second cas par le juge administratif.

Souvent, l'expropriation d'une exploitation d'un seul tenant aura pour effet de la scinder en deux parties.

L'exploitant, propriétaire ou preneur, devra faire face à des frais supplémentaires pour pouvoir continuer l'exploitation à partir du siège de l'entreprise.

Selon le tribunal des conflits et l'ensemble de la jurisprudence, c'est le juge judiciaire de l'expropriation qui est compétent si, avant l'expropriation, l'ensemble des parcelles étaient d'un seul tenant et qu'après l'emprise, certaines se trouvent éloignées du siège de l'exploitation.

Par contre, c'est le juge administratif qui est compétent si la propriété était déjà scindée avant l'emprise et que l'allongement de parcours est dû à la modification du tracé des voies publiques.¹

L'indemnité pour perte de récoltes peut également être allouée à l'exploitant agricole, propriétaire ou preneur.

Elle correspond à la prise de possession par l'administration des parcelles avant leur récolte.

Elle est fixée soit en fonction des travaux culturaux déjà effectués, soit en retenant le revenu brut avec une défalcation pour tenir compte des aléas de toute production.

L'exploitant agricole peut également obtenir une indemnité pour perte de fumures ou autres améliorations culturales, pour la perte du potentiel d'arrosage.²

A côté de ces 2 indemnités, l'emprise partielle d'une exploitation agricole atteignant certaines proportions, l'exploitant propriétaire ou preneur peut, comme nous l'avons vu dans le titre précédent, requérir l'emprise totale ou l'éviction totale lorsque la survie même de l'exploitation est compromise.

A près avoir étudié les modalités de l'indemnisation en espèces du commerçant et de l'exploitant agricole, il convient à présent de nous pencher sur le cas des occupants d'immeubles d'habitation.

¹ Civ 3^{ème}, 5 juillet 1989, Mme Glandy, RDI 90, p 197

² Cour de Paris, 12 février 1993, Cts Legras, Rep.Gen. 40.423/92

SECTION 3/ LES MODALITES D'APPLICATION DU PRINCIPE AUX OCCUPANTS D'IMMEUBLES D'HABITATION

Les occupants d'immeubles d'habitation, qu'ils soient propriétaires ou simples locataires, ont droit à être indemnisés du préjudice subi du fait de l'expropriation.

Comme dans les cas précédents, cette indemnisation doit se faire en principe en argent. Le propriétaire occupant qui se verra dépossédé de son bien va devoir rechercher un nouveau logement, ce qui va lui occasionner de nombreux désagréments. Aussi, sera-t-il indemnisé d'une part, grâce à une indemnité principale représentant la valeur vénale de son bien et d'autre part, grâce à diverses autres indemnités lui permettant de se replacer en même et semblable état qu'avant l'expropriation.

L'occupant simple locataire des locaux à usage d'habitation va également subir un préjudice personnel du fait de l'expropriation car, même s'il n'est pas privé de la propriété d'un bien qui par hypothèse ne lui appartient pas, il va quand même voir son quotidien bouleversé puisqu'il va devoir chercher un nouveau logement, déménager etc... C'est à ce titre que l'occupant locataire est susceptible de recevoir une indemnité distincte de celle que percevra son propriétaire.

La jurisprudence a affirmé à plusieurs reprises que le propriétaire n'était pas habilité à réclamer une indemnité pour le compte de son locataire ni pour la réparation du préjudice propre que ce dernier subit du fait de l'expropriation.¹

Néanmoins, le locataire doit remplir certaines conditions pour pouvoir être indemnisé.

§1/ Conditions et effet du droit à indemnisation du locataire

Comme tout occupant de locaux expropriés, le locataire d'habitation doit, pour pouvoir être indemnisé, faire état d'un droit juridiquement protégé.

Le droit à indemnisation est ouvert à tout locataire régulier c'est-à-dire titulaire d'un bail d'habitation. En effet, l'article L 12-2 du code de l'expropriation dispose que l'ordonnance d'expropriation éteint par elle-même et à sa date, tous les droits réels et personnels portant sur l'immeuble en question.

Ainsi, les locataires subissent un préjudice résultant de l'interruption anticipée de leur bail.

Ils sont donc privés, par l'expropriation, du droit au renouvellement du bail qui leur appartient ainsi que du droit au maintien dans les lieux.

Ces deux éléments constituent autant de chefs de préjudices devant être réparés selon le principe de la réparation intégrale.

L'occupant ne disposant pas de titre régulier d'occupation ne pourra prétendre à aucune indemnité d'expropriation. Ce sera malheureusement le cas pour un ancien locataire ne disposant plus de titre locatif ainsi que pour l'occupant à titre précaire.²

¹ Civ. 3^{ème}, 25 octobre 1972, Bull. Civ. III, n° 557, p 409

² Civ. 3^{ème}, 6 mars 1991, AJPI sept. 91, p 602

L'occupant pouvant justifier d'un titre locatif juridiquement protégé pourra demander, en réparation du préjudice personnellement subi, une indemnité distincte de celle demandée par son propriétaire.

Ce dernier n'a pas qualité pour réclamer une indemnité au nom de son locataire.

Par contre, il a l'obligation de dénoncer sa présence à l'expropriant, conformément aux dispositions de l'article L 13-2.

A défaut de dénonciation régulière, le locataire perdra tout droit à indemnité à l'encontre de l'expropriant et il ne pourra qu'agir en dommages-intérêts contre son propriétaire négligeant.

Toutefois, la jurisprudence maintient le droit à indemnité du locataire dès lors que l'expropriant avait eu connaissance de son occupation régulière, alors même que le propriétaire ne l'avait pas dénoncé.¹

Si son droit à indemnisation est reconnu comme recevable, le locataire pourra se voir allouer une indemnité principale d'éviction ainsi que des indemnités accessoires.

§2/ L'indemnité principale d'éviction

L'occupant locataire du local à usage d'habitation va voir son bail prendre fin prématurément du fait de l'expropriation.

Il sera donc contraint de déménager avant la fin de son bail et c'est à ce titre qu'il pourra se voir allouer une indemnité d'éviction.

La jurisprudence a affirmé le principe selon lequel cette indemnité serait calculée sur le nombre d'années restant à courir jusqu'à l'expiration initialement prévue du contrat de location.²

Le propriétaire occupant peut également prétendre à cette indemnité d'éviction personnelle.

La question s'est posée de savoir si cette indemnité devait être proportionnée au montant éventuel d'un appartement choisi pour des motifs de convenance personnelle ?

Si la réponse était positive, le locataire évincé d'un 2 pièces, pourrait choisir de se reloger dans un appartement de 100m² et demander une indemnité d'éviction proportionnelle à la valeur de ce dernier.

Or, en application du principe selon lequel l'indemnisation ne doit réparer que le préjudice subi et ne pas aller au delà, la jurisprudence a affirmé que l'indemnité allouée au locataire évincé doit être fixée compte tenu du nombre de pièces que le logement exproprié comportait et du nombre de personnes qui l'occupait.

Par contre, la jurisprudence a toujours refusé de la rendre proportionnelle au montant éventuel d'un appartement choisi pour des motifs de convenance personnelle.³

Outre le préjudice résultant de la rupture anticipée de son bail, le locataire va subir de nombreux désagréments qui devront être réparés au titre d'indemnités accessoires.

§3/ Les indemnités accessoires

¹ Cour de Versailles, 16 juin 1986, Epx Clément, JCP 87, IV, 227

² CA Vers. 8 mai 1979, AJPI juillet /août 79, p 57

³ Paris, Ch. Expro. 30 septembre 1982, JCP 83, IV, 82

Deux types d'indemnités peuvent être allouées aux occupants de locaux à usage d'habitation.

A/ L'indemnité de déménagement

L'occupant de locaux expropriés va devoir déménager et ce préjudice étant la conséquence même de l'expropriation devra être réparé par l'allocation d'une indemnité pour frais de déménagement.

Si l'occupant est le propriétaire de son immeuble d'habitation, cette indemnité sera de droit dans la mesure où il demande son relogement (comme nous le verrons dans le chapitre suivant, c'est une faculté légale qui lui est offerte).

En effet dans ce cas, son immeuble sera évalué comme occupé et il percevra une indemnité principale ayant subi un abattement pour occupation. C'est normal puisque c'est l'expropriant qui prendra en charge les frais du relogement.

Or, ayant reçu une indemnité principale dépréciée, il est légitime qu'il soit dédommagé de ses frais de déménagement.

Par contre, s'il ne demande pas son relogement, son immeuble sera évalué comme libre et l'indemnité principale qu'il recevra ne subira aucun abattement pour occupation.

Néanmoins, la jurisprudence a accepté de verser une indemnité accessoire complémentaire couvrant les frais de déménagement, même lorsque le propriétaire occupant ne demandait pas son relogement.¹

Le propriétaire occupant n'est pas le seul à pouvoir bénéficier de ce type d'indemnité.

En effet, les locataires et occupants évincés justifiant d'un titre peuvent la demander afin d'assurer leurs frais de déménagement causés prématurément par la cessation anticipée de leur bail.

Cette indemnité est payable aux intéressés nonobstant toute opposition des créanciers privilégiés ou non et sans que puissent être exigées des justifications autres que celles relatives au droit à indemnité et à la validité du paiement.

Un problème se pose souvent en jurisprudence lorsque l'exproprié a quitté l'immeuble qu'il occupait et qu'il s'est réinstallé avant que le juge de l'expropriation n'ait fixé les indemnités adéquates.

Dans ce cas, le juge doit-il fixer l'indemnité de déménagement en fonction de la facture que l'exproprié a dû effectivement régler ou bien peut-il se contenter de simples devis communiqués ?

La jurisprudence considère que le juge de l'expropriation est souverain pour fixer toutes les indemnités, y compris celle de déménagement.

Par conséquent, il n'est pas tenu de demander une facture, mais il peut la fixer eu égard aux devis produits et aux caractéristiques des locaux occupés.²

¹ CA Paris, 28 septembre 1989, RDI 90, 198

² Civ. 3^{ème}, 9 juillet 1997, AJPI, décembre 97, p 1086

La seconde indemnité pouvant être allouée aux occupants de locaux à usage d'habitation est l'indemnité pour travaux non amortis.

B/ L'indemnité pour travaux non amortis

Dans un contrat de bail, souvent le bailleur insère une clause stipulant que toutes les constructions, modifications ou réparations effectuées par le locataire pendant le bail, seraient reprises par le bailleur à l'expiration du contrat de location.

Dans ce cas, le locataire a droit à percevoir une indemnité d'expropriation pour la construction, modification ou réparation n'ayant pu être amortie du fait de l'interruption prématurée du bail.

Afin de réparer l'intégralité du préjudice, la jurisprudence a jugé que cette indemnité devait tenir compte de la valeur des travaux à neuf, sans abattement de vétusté.

A côté de ces 2 indemnités accessoires, il arrive souvent que le locataire exproprié demande à être indemnisé pour le surplus de loyer auquel il doit faire face du fait de la location d'un appartement équivalent résultant de la dépossession forcée.

En général, la jurisprudence a tendance à considérer que ce surplus de loyer n'est pas un dommage résultant directement de l'expropriation et que, par conséquent, il n'est pas indemnisable à ce titre.

Après avoir étudié le principe de l'indemnisation en espèces et ses modalités d'application propres à chaque catégorie d'occupant, il convient à présent de nous pencher sur l'exception à ce principe c'est-à-dire l'indemnisation en nature.

CHAPITRE II : L'EXCEPTION AU PRINCIPE DE LA REPARATION EN ESPECES : LE DROIT AU RELOGEMENT OU A REINSTALLATION

Le principe de l'indemnisation en espèces posé par l'article L 13-20 du code de l'expropriation implique que toute réparation du préjudice qui ne se ferait pas sous la forme d'une indemnisation en espèces obtienne au préalable, l'accord de l'exproprié.

Par conséquent, l'accord des parties pour ce mode d'indemnisation autre qu'en espèces constitue déjà une atténuation du principe de L 13-20.

Néanmoins, outre cette atténuation, une exception stricto sensu existe bel et bien.

En effet, les articles L 14-1 à L 14-3 du code de l'expropriation modifiés par l'article 17 de la loi du 18 juillet 1985 accordent aux propriétaires occupants des locaux d'habitation ainsi qu'aux locataires, des droits de préférence et de priorité pour l'attribution ou l'acquisition de logements HLM ou de locaux compris dans l'opération d'urbanisme ayant motivé l'expropriation.

De plus, il faut relever que l'article L 13-20 lui-même prévoit expressément la possibilité pour l'expropriant de 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.

Ces exceptions au principe de la réparation en espèces s'insèrent dans le cadre plus général de la protection des occupants.

Aussi analyserons-nous les principaux aspects de cette protection avant de nous pencher sur les modalités du droit au relogement des occupants de locaux d'habitation puis sur celles des occupants de locaux à usage commercial, artisanal ou industriel.

SECTION 1/ LES PRINCIPES GENERAUX DE PROTECTION DES OCCUPANTS (ARTICLES L 314-1 A L 314-5 DU CODE DE L'URBANISME)

Le caractère exorbitant de la procédure d'expropriation ainsi que le but d'intérêt général invoqué, justifient les atteintes portées au droit de propriété mais également au droit de jouissance des occupants de logements expropriés.

Aussi, afin de tempérer la rigueur de cette procédure, le législateur a mis à la disposition des propriétaires, comme nous l'avons vu dans le titre 1^{er}, le droit de demander la rétrocession de leur bien, mais surtout un droit au relogement pour les occupants qu'ils soient propriétaires ou non.

Dans cette section, nous analyserons les apports de la loi du 18 juillet 1985 avec notamment l'extension des garanties aux propriétaires occupants évincés puis, les effets de cette extension au niveau de l'évaluation des biens.

§1/ La loi du 18 juillet 1985 et ses apports.

Deux séries de dispositions traduisent le souci du législateur de veiller à ce que soit assuré, dans la mesure du possible, le relogement ou la réinstallation des occupants contraints de quitter leur logement ou les locaux dans lesquels ils exerçaient une activité professionnelle, à cause de l'expropriation.

D'une part, les articles L 14-1 à L 14-3 du code de l'expropriation ont institué un droit de priorité et un droit de préférence au profit des occupants de locaux d'habitation expropriés, soit pour leur relogement, soit pour l'acquisition de terrains ou de locaux, soit pour l'octroi de prêts.

D'autre part, depuis le 19 juillet 1985, les articles L 314-1 et ss. du code de l'urbanisme créés par l'article 17 de la loi du 18 juillet 1985, prévoient les conditions dans lesquelles les personnes publiques ayant pris l'initiative d'une expropriation ou d'une opération d'aménagement sont tenues d'assurer le relogement des personnes se trouvant dans le périmètre de l'opération.

Pour les occupants de locaux expropriés, ils posent le principe d'un droit au relogement s'il y a éviction définitive ou bien d'un droit au maintien dans les lieux en l'absence d'éviction.

Cet article 17 a inséré dans le code de l'urbanisme de nouvelles dispositions mettant en facteur commun les règles de protection des occupants en cas d'aménagement urbain et ce, quelle que soit la procédure utilisée (expropriation, ZAC etc...)

C'est donc une harmonisation législative.

Les garanties sont étendues aux propriétaires occupants les locaux expropriés et elles sont multipliées : droit de priorité pour l'acquisition en cas d'éviction définitive (L 314-2 et L 314-5), droit à réintégration en cas d'éviction provisoire (L 314-3), droit au relogement en cas d'éviction définitive (L 314-2 et L 314-7).

Mais quels sont les bénéficiaires de telles garanties ?

L'article L 314-1 du code de l'urbanisme dispose que la personne publique ayant pris l'initiative de la réalisation de l'une des opérations d'aménagement définie est tenue envers les occupants d'immeuble, à différentes obligations.

L'alinéa 2 du même article nous donne une définition de l'occupant.

Par occupant, il faut entendre les propriétaires occupants, les locataires, les occupants de bonne foi maintenus dans les lieux ainsi que les preneurs de baux professionnels, commerciaux, artisanaux, industriels ou ruraux.

Cette définition exhaustive du terme d'occupant démontre que les propriétaires occupants les locaux expropriés bénéficieront de toutes les dispositions relatives à la protection des occupants et notamment du droit au relogement.

Cette extension de garantie aux propriétaires occupants va avoir des incidences sur l'évaluation des biens.

§2/ Les effets de l'extension de garanties aux propriétaires occupants sur l'évaluation des biens.

Lorsque le juge procède à l'évaluation du bien exproprié, il tiendra compte de sa consistance physique mais également de sa consistance juridique, notamment en fonction de son état d'occupation.

L'expropriation de l'immeuble obligera l'expropriant à reloger ou à indemniser ses occupants en vertu de la loi de 85 et des articles L 314-1 et ss. du code de l'urbanisme et le juge, dans l'évaluation de l'immeuble devra tenir compte de ces éléments.

En premier lieu, il faut noter que la situation d'occupation de l'immeuble s'apprécie à la date de l'ordonnance d'expropriation.

L'immeuble devra être évalué comme occupé dans deux hypothèses : chaque fois que l'expropriant devra pourvoir au relogement ou à l'éviction des occupants et chaque fois que l'immeuble serait libéré par l'administration avant l'ordonnance d'expropriation car la jurisprudence refuse de faire profiter le propriétaire exproprié non occupant de la plus-value résultant de cette libération.¹

Un immeuble évalué comme occupé vaudra moins qu'un immeuble évalué comme libre et l'indemnité principale versée au propriétaire subira un abattement pour occupation.

Par contre, l'immeuble devra être évalué comme libre lorsqu'il est cédé à l'expropriant mais libéré de ses occupants.

Une fois ces principes de base posés, il convient d'étudier quels vont être les effets de cette occupation sur l'évaluation de l'immeuble, surtout lorsque ce dernier est occupé par son propriétaire.

Quatre cas de figure peuvent se présenter.

A/ En cas de location totale de l'immeuble

Si l'immeuble est entièrement loué il doit être évalué occupé en totalité car l'expropriant a l'obligation de reloger les locataires et ces derniers peuvent demander une indemnité d'éviction ou de transfert.

Cet immeuble sera donc évalué à une valeur moindre que sa véritable valeur vénale puisqu'il subira un abattement pour occupation.

Cela signifie que l'indemnité principale versée au propriétaire non occupant sera dépréciée car l'expropriant aura en plus, à sa charge, les frais de relogement des occupants.

Toutefois, une exception est à relever : l'immeuble occupé par un locataire pourra néanmoins être évalué comme libre lorsque ce dernier renonce par écrit à son droit au relogement ainsi qu'à son indemnité d'éviction et si l'expropriant prend possession d'un local effectivement libre.

Dans cette hypothèse, le propriétaire non occupant ne verra pas son indemnité principale subir un abattement pour occupation puisque, son immeuble étant évalué comme libre, il percevra une indemnité correspondant à la valeur de son bien.

¹ Cour de Paris, 27 mars 1987, AJPI 88, p 28. JCP 88, IV, p 59

B/ En cas d'occupation de l'immeuble sans titre de location

Dans ce cas, il sera évalué comme occupé, notamment lorsque l'expropriant aura l'obligation de reloger ces occupants qui, même s'ils ne disposent pas de titre locatif, peuvent très bien être de bonne foi.

Ce sera le cas des locaux occupés par les bénéficiaires d'un droit d'usage ou d'habitation ou bien des locaux occupés par un tiers à titre gratuit.

C/ En cas d'occupation en totalité de l'immeuble par son propriétaire

Nous avons vu que conformément aux dispositions de l'article L 314-1 alinéa 2 du code de l'urbanisme, le propriétaire occupant bénéficie de toutes les garanties offertes aux occupants, y compris du droit au relogement.

Cet immeuble devra être évalué occupé en totalité ou bien libre en totalité, selon que le propriétaire demande ou non le bénéfice de ce relogement.

L'article R 14-10 du code de l'expropriation prévoit que le propriétaire doit faire connaître au juge sa décision d'opter ou pas pour le droit au relogement qui lui est offert, afin que le juge en tienne compte lors de la fixation des indemnités.

S'il demande à être relogé, son indemnité correspondra à la valeur de l'immeuble occupé, ce qui justifie un abattement sur la valeur de l'immeuble libre en raison de la charge du relogement.¹

D/ En cas d'occupation en partie de l'immeuble par son propriétaire

Si ce dernier demande son relogement, l'immeuble sera évalué occupé en totalité, les autres occupants étant soit relogés, soit indemnisés.

Par contre, si le propriétaire ne demande pas à être relogé par l'expropriant mais déclare y pourvoir par ses propres moyens, l'immeuble sera évalué comme libre mais seulement pour la partie qu'il occupait ; le surplus étant évalué comme occupé.

Par conséquent, le propriétaire subira une dépréciation de la valeur de son immeuble même dans ce cas.

Ainsi, cette garantie accordée au propriétaire occupant par la loi du 18 juillet 1985 a tout de même une contrepartie qui n'est pas forcément positive au niveau de l'indemnisation de l'intéressé.

Après avoir rappelé ces considérations générales, il convient dès à présent de nous intéresser aux modalités d'application du droit au relogement et à réinstallation, d'une part aux occupants de locaux à usage d'habitation et d'autre part, aux commerçants de locaux à usage commercial, artisanal ou industriel.

¹ Cour de Paris, 19 mars 1987 précité

Les articles L 314-2 et ss. du code de l'urbanisme concernent les modalités du droit au relogement, et ce, quelle que soit le type d'occupant (propriétaire ou non), et quelle que soit la destination des locaux expropriés.

Aussi, je vais exposer les dispositions communes à tous les occupants, avant d'étudier les modalités propres à chacun d'eux.

SECTION 2/ LES DISPOSITIONS COMMUNES A TOUS LES OCCUPANTS

L'article L 314-1 du code de l'urbanisme dispose que la personne publique qui a pris l'initiative d'une opération d'aménagement et notamment d'une expropriation, est tenue envers les occupants des immeubles intéressés, de nombreuses obligations.

L'alinéa 2 du même article énumère les occupants concernés à savoir les propriétaires occupants, les locataires, les occupants de bonne foi maintenus dans les lieux et tous preneurs de baux.

Par conséquent, tous les occupants quels qu'ils soient, sont créanciers de certaines obligations envers l'expropriant et surtout, d'un droit au relogement.

Néanmoins, il faut distinguer quelle est la nature de l'éviction causée.

§1/ En cas d'éviction définitive des occupants (L 314-2 code de l'urbanisme)

Dans ce cas, les occupants propriétaires ou non bénéficient des dispositions applicables en matière d'expropriation à savoir les droits de priorité et de préférence des articles L 14-1 et L 14-2 du code de l'expropriation.

Ils bénéficient également du droit au relogement et doivent recevoir à ce titre, au moins 2 propositions portant sur des locaux satisfaisant à la fois aux normes d'habitabilité définies par le code de la construction et de l'habitation et aux conditions de localisation posées par l'article L 13 bis de la loi du 1^{er} septembre 1948.

Ils peuvent également demander à bénéficier d'un droit de priorité pour l'attribution ou l'acquisition d'un local dans les immeubles compris dans l'opération ou bien de parts ou d'actions d'une société immobilière donnant vocation à l'attribution d'un tel local

Toutefois, même si ce droit appartient à tous les occupants quelle que soit leur qualité, ses modalités d'application varient selon si l'on a affaire à un occupant propriétaire ou locataire.

§2/ En cas d'éviction provisoire des occupants (L 314-3)

L'éviction est vue comme provisoire si elle est inférieure à 3 ans.

Dans ce cas, les occupants doivent être relogés provisoirement dans un local compatible avec leurs besoins et ressources et ils doivent satisfaire aux conditions de localisation posées par la loi de 1948.

Ce relogement provisoire peut donner lieu à la conclusion d'un bail à titre précaire pour la durée des travaux.

A la fin des travaux, les occupants ont un droit à réintégration dans le local évacué et les baux qui ont été suspendus pendant la durée des travaux reprennent cours à la date à

laquelle la réintégration aura été possible, sauf dans le cas où les parties se sont mis d'accord sur le report définitif du bail sur un local équivalent.

Les frais normaux de déménagement et de réinstallation seront remboursés aux occupants et conformément aux dispositions de l'article L 13-26, les créanciers n'auront aucun droit d'opposition sur ces indemnités, même s'ils sont privilégiés.

§3/ En l'absence d'éviction des occupants (L 314-4)

Ces derniers ont droit au maintien dans les lieux mais sous certaines conditions. Selon la nature des travaux et sous réserve d'un préavis de 3 mois, ils devront soit évacuer la partie de l'immeuble devant faire l'objet des travaux, soit en permettre l'accès.

Pendant la durée des travaux, l'expropriant pourra avoir à prendre à sa charge une éventuelle réduction du loyer, conformément à l'article 1724 du code civil c'est-à-dire si les travaux durent plus de 40 jours.

Néanmoins, un nouveau bail devra être proposé aux occupants et devra leur permettre de poursuivre leurs activités antérieures.

Après avoir analysé les dispositions communes à tous les occupants, il convient d'étudier les modalités du relogement propres aux occupants de locaux d'habitation et celles propres aux occupants de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal.

SECTION 3/ L'APPLICATION DU DROIT AU RELOGEMENT AUX OCCUPANTS DE LOCAUX A USAGE D'HABITATION

Selon la jurisprudence, le droit au relogement constitue une modalité légale de réparation en nature.¹

Le principe généralement accepté de la réparation en espèces connaît ici sa seule et unique exception.

Selon la loi de 85, tous les occupants de locaux ont droit au relogement, sans distinguer s'ils sont propriétaires ou seulement locataires des locaux.

Avant l'entrée en vigueur de la loi du 18 juillet 1985, les propriétaires occupants n'avaient pas droit au relogement, mais ils disposaient, si leurs ressources n'excédaient pas les plafonds fixés pour l'attribution de locaux HLM, d'un droit de priorité soit pour leur relogement en qualité de locataire dans un local soumis à la législation HLM, soit pour leur accession à la propriété au titre de cette même législation.

En outre, les propriétaires occupants bénéficiaient d'un droit de préférence, notamment pour leur relogement en qualité de locataire dans les locaux loués par les organismes constructeurs dans les zones à urbaniser et dans les périmètres de rénovation.

Lorsque les propriétaires occupants, bénéficient eux aussi du droit au relogement, il ne peut leur être offert un local de relogement que si ils ont accepté cette offre avant la

¹ Civ. 3^{ème}, 27 février 1991, M. Debbiche précité

fixation des indemnités d'expropriation, afin de permettre au juge de tenir compte de ce relogement lors de la fixation de ces indemnités.

En effet, s'il est relogé, le propriétaire occupant ne pourra prétendre qu'à une indemnité calculée sur la base de la valeur de son bien occupé car dans cette hypothèse, l'expropriant a dû engager des frais pour se procurer des locaux de relogement.

Relogement et attribution prioritaire peuvent-ils être assimilés ?

Doit-on considérer que le propriétaire occupant qui refuserait d'être relogé par l'expropriant renoncerait par là-même à l'exercice de son droit de priorité ?

La réponse semble être négative car le relogement constitue une obligation pour l'expropriant qui doit offrir à 2 reprises, un logement social à l'occupant tandis que l'occupant fait valoir son droit de priorité à sa demande et non plus sur offre de l'expropriant.

De plus, si l'occupant accepte le relogement, il sera tenu, dans le mois du paiement des indemnités, de quitter les lieux tandis que la mise en œuvre du droit de priorité n'est pas subordonnée à la libération du local.

Enfin, le droit de priorité reste très aléatoire contrairement au droit au relogement car il suppose que dans l'opération pour laquelle a été exproprié l'ancien immeuble, des locaux d'habitation doivent être construits.

Par conséquent, le propriétaire occupant qui renoncerait à son droit au relogement, pourrait valablement invoquer plus tard, le bénéfice du droit de priorité que la loi lui réserve.

§1/ Le cas de l'occupant-propriétaire

Même si le propriétaire occupant a droit au relogement, l'expropriant n'est pas pour autant tenu de le lui assurer.

En effet, les dispositions des articles L 14-1 et L 14-2 du code de l'expropriation ne lui offrent, selon les cas, qu'un droit de priorité ou de préférence.

A/ Le droit de priorité de l'article L 14-1 du code de l'expropriation

Cet article dispose que la personne publique qui a pris l'initiative de la réalisation d'une opération d'aménagement urbain, est tenue d'accorder un droit de priorité aux propriétaires occupants expropriés de locaux à usage d'habitation.

Le propriétaire occupant bénéficie de ce droit à certaines conditions et lorsque ce droit est admis, il répond à 2 finalités.

1/ Les conditions d'octroi du droit de priorité

En premier lieu, l'article L 14-1 alinéa 1 dispose que le bénéficiaire de ce droit de priorité doit être le propriétaire occupant effectivement les locaux et ce, à titre d'habitation.

Le propriétaire doit donc être réellement dépossédé de sa propriété et de sa jouissance continue du local d'habitation en question.

Le propriétaire qui n'occuperait pas ses locaux ne bénéficierait pas de ce droit de priorité.

En second lieu, l'article L 14-1 alinéa 1 exige une seconde condition cumulative avec la première : les ressources du propriétaire occupant ne doivent pas excéder les plafonds fixés pour l'attribution de logements construits en application de la législation sur les HLM..

Lorsque ce droit de priorité est reconnu, quelle en est son étendue ?

2/ L'étendue du droit de priorité

Le droit de priorité que la personne publique est tenue d'accorder au propriétaire occupant exproprié de locaux à usage d'habitation revêt 2 finalités.

D'une part, l'alinéa 2 de l'article L 14-1 dispose que ce droit peut lui être accordé pour un relogement en qualité de locataire dans un local soumis à la législation sur les HLM ou dont le loyer n'excède pas celui d'un local HLM.

D'autre part, l'alinéa 3 du même article dispose que ce droit de priorité peut également lui être accordé en vue de l'accession à la propriété au titre de la législation sur les HLM ainsi que pour l'octroi de prêts correspondants le cas échéant.

Enfin, le dernier alinéa prévoit le cas de l'expropriation d'une maison individuelle et dispose que dans ce cas, le droit de priorité s'exerce, à la demande des intéressés, sur un local de type analogue situé dans la même commune ou dans une commune limitrophe.

L'article R 14-1 autorise l'expropriant à imputer sur ses crédits relatifs à l'expropriation, les sommes nécessaires au relogement des expropriés, que ce soit pour l'acquisition ou l'aménagement de locaux existants en logements ou bien pour l'acquisition et l'aménagement de terrains voire encore pour la construction de locaux d'habitation de remplacement.

Pour satisfaire, quand c'est possible, une demande de location ou d'acquisition en priorité, l'expropriant préférera le moment venu, l'ancien occupant demandeur à tout autre candidat locataire ou acquéreur.

A côté de ce droit de priorité, les propriétaires occupants de locaux à usage d'habitation jouissent également de droits de préférence.

B/ Les droits de préférence des articles L 14-2 et R 14-9 du code de l'expropriation

L'article L 14-2 dispose que les propriétaires occupants de locaux à usage d'habitation disposent également d'un droit de préférence.

L'étendue de ce droit de préférence est très large. En effet, ce droit peut être actionné 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

- l'acquisition de terrains mis en vente par les organismes chargés de l'aménagement des Z.U.P
- l'acquisition de locaux mis en vente par les constructeurs dans les Z.U.P et périmètres de rénovation
- leur relogement comme locataire dans les locaux loués par les organismes constructeurs dans ces mêmes zones

Un autre droit de préférence appartient également à l'occupant propriétaire.

Il est prévu à l'article R 14-9 du code de l'expropriation et concerne le cas où l'occupant propriétaire exproprié a été relogé par l'expropriant.

Si l'expropriant décide de vendre les locaux dans lesquels le propriétaire occupant a été relogé, il devra les offrir par préférence à ce dernier, même s'il existe d'autres acquéreurs potentiels. Il n'aura pas le choix et sera forcé de vendre à l'ancien propriétaire exproprié.

L'article R 14-9 dispose que dans ce cas, le produit de la vente revient à l'expropriant qui a apporté les sommes nécessaires à l'acquisition, l'aménagement ou la construction des locaux en question, mais uniquement dans la limite de son apport.

Ainsi, même si l'expropriant n'est jamais tenu d'assurer le relogement du propriétaire occupant exproprié, ce dernier dispose d'un éventail de garanties à sa disposition telles que le droit de priorité et les droits de préférence.

Toutefois, l'expropriant peut très bien lui proposer un local de relogement.

C/ Le droit au relogement en cas d'éviction définitive

Depuis la loi de 1985, les occupants propriétaires évincés définitivement du fait de l'expropriation ont un droit au relogement vis-à-vis de la personne publique bénéficiant de cette dernière.

Dans ce cas, l'offre devra avoir été acceptée par le propriétaire-occupant avant la fixation des indemnités d'expropriation, afin de permettre au juge de tenir compte de ce relogement lors de la fixation de ces dernières.

En effet, s'il est relogé, il ne pourra prétendre qu'à une indemnité correspondant à la valeur de l'immeuble occupé c'est-à-dire inférieure à celle qu'il aurait perçue s'il avait renoncé à son droit au relogement.

Cette dépréciation de la valeur vénale est la contrepartie de la charge financière que représente le relogement pour l'expropriant.

Selon l'article L 314-2 du code de l'urbanisme, il devra être fait à chacun d'eux au moins deux propositions portant sur des locaux satisfaisant à la fois aux normes d'habitabilité définies par le code de la construction et de l'habitation et aux conditions de localisation prévues par la loi du 1^{er} septembre 1948.

Après avoir analysé l'étendue des droits dont dispose le propriétaire-occupant, il convient de nous pencher sur le cas de l'occupant et du locataire non propriétaire.

§2/ Les cas de l'occupant non propriétaire et du locataire

Aux termes de l'article L 314-2 du code de l'urbanisme, si les travaux nécessitent l'éviction définitive des occupants, ceux-ci bénéficient des dispositions applicables en matière d'expropriation et notamment des droits de priorité et de préférence prévus aux articles L 14-1 et L 14-2 du code de l'expropriation, tels que nous venons de les étudier.

L'article L 314-2 dispose que les occupants en bénéficient même dans le cas où ils ne sont pas propriétaires, cela signifie que le locataire et l'occupant de bonne foi évincés définitivement par l'expropriation peuvent mettre en œuvre ces droits, si leurs conditions sont remplies.

L'occupant non propriétaire bénéficie des mêmes droits de priorité et de préférence que l'occupant-propriétaire.

En ce qui concerne le relogement, l'expropriant ne peut en être tenu que s'agissant de locataires ou d'occupants, bénéficiaires d'un titre régulier, à condition qu'ils aient droit au maintien dans les lieux.

Le droit au relogement de ces derniers est prévu aux articles L 14-3 et R 14-3 du code de l'expropriation.

Deux questions méritent d'être soulevées.

D'une part, il est intéressant de savoir quels sont les occupants bénéficiaires de ce droit au relogement et d'autre part, quelles sont les modalités de ce droit.

A/ Les bénéficiaires du droit au relogement

Les locataires réguliers sont sans nul doute les premiers bénéficiaires du droit au relogement.

Néanmoins, il convient de distinguer les locataires installés dans les lieux en vertu de la loi du 23 décembre 1964 qui ont droit à indemnité pour perte de droit au bail et pour déménagement, et les locataires installés en vertu de la loi du 4 août 1962 qui ont droit au relogement.

En ce qui concerne les occupants, le relogement n'est pas toujours obligatoire pour l'administration.

En effet, la jurisprudence a toujours affirmé que seul l'occupant de bonne foi y avait droit.¹

Mais que recouvre exactement la notion de bonne foi ?

Sont réputés être de bonne foi les locataires, les sous-locataires, les cessionnaires de baux à l'expiration de leur contrat ainsi que les occupants qui, habitant dans les lieux en vertu ou en suite d'un bail écrit ou verbal, d'une sous-location régulière, d'une cession régulière d'un bail antérieur ou d'un échange opéré dans les conditions légales, exécutent bien leurs obligations.

Tous ces occupants sont réputés être de bonne foi et bénéficient donc, à ce titre, du droit au relogement.

¹ TGI Paris, 4 novembre 1969, Ville de Paris, AJPI 70, p 719

La jurisprudence a étendu la notion de bonne foi aux bénéficiaires d'un commodat d'un appartement.

Par contre, n'ont pas droit au relogement les squatters, occupants entrés dans les lieux après l'ordonnance d'expropriation, les personnes à l'encontre desquelles il existe une décision d'expulsion définitive ainsi que les occupants d'hôtels meublés ou de meublés. De même, la jurisprudence a refusé le droit au relogement pour le bénéficiaire d'un logement de fonction exproprié.¹

De même, le bénéfice du droit au relogement a été refusé aux gardiennes d'immeuble au motif que leur occupation est vue comme un accessoire au contrat de travail.²

Dans cet arrêt, la cour d'appel a affirmé que le bénéficiaire d'un logement de fonction ne pouvait être tenu pour un locataire ni pour un occupant de bonne foi au sens de l'article L 314-1 du code de l'urbanisme car ce dernier doit s'entendre comme celui qui était en possession d'un titre locatif, au moins à l'origine de son entrée dans les lieux.

Or, l'occupation d'un logement comme accessoire d'un contrat de travail ne satisfait pas à cette exigence et ne justifie pas l'attribution du droit au relogement.

Quelles sont les modalités de ce droit au relogement quand ce dernier est déclaré recevable ?

B/ Les modalités du relogement

L'article L 14-3 dispose que s'il est tenu au relogement, l'expropriant est valablement libéré par l'offre faite aux intéressés d'un local correspondant à leurs besoins et n'excédant pas les normes HLM.

Si l'expropriation a porté sur une maison individuelle, le relogement doit être offert, dans la mesure du possible, dans un local de même type n'excédant pas les normes HLM et situé dans la même commune voire dans une commune limitrophe.

Les modalités de formulation de ces offres sont précisées à l'article L 314-2 du code de l'urbanisme à savoir que chaque intéressé doit recevoir au moins 2 propositions de logement social correspondant à ses besoins.

A ce propos, la jurisprudence a confirmé l'ordonnance validant l'offre de relogement et autorisant l'expropriant à faire procéder à l'expulsion de l'occupante au motif qu'il avait fait preuve de suffisamment de diligences en proposant à cette dernière 9 logements dont la plupart et surtout le dernier correspondaient à ses besoins en raison notamment de sa proximité de l'appartement libéré ainsi que de ses conditions financières de location.³

Si le locataire refuse l'offre de relogement qui lui est faite, la jurisprudence refuse de lui allouer une indemnité, même symbolique, en contrepartie de l'abandon de son droit.⁴

Il se peut que le locataire relogé ait à faire face à un loyer supérieur à celui qu'il payait avant l'expropriation.

¹ CA Paris, 16 février 1990, Epx Uzan, AJPI 91, p 271

² CA Paris, 14 mars 1991, AJPI 92, p 31

³ CA Paris, 29 février 1996, Gaz. Pal 97, 2, somm. p 21

⁴ CA Paris, 23 décembre 1977, Da. 78, IR, p 476

Dans cette hypothèse, le juge a toujours affirmé que l'intéressé ne pouvait pas prétendre avoir un droit acquis à conserver le bénéfice d'un loyer ancien¹, ni percevoir une indemnité au titre de surcharge de loyer si cette différence correspond à de meilleures prestations et à un confort supérieur.

En effet, pour le juge, la différence de loyer ne constitue pas un préjudice direct provenant de l'expropriation et par conséquent, l'exproprié ne peut pas en être indemnisé.²

Cependant, récemment, une cour d'appel avait estimé que le surcroît de loyer étant la conséquence directe de l'expropriation, cela justifiait l'allocation d'une indemnité pour compenser cette différence de loyer.

On aurait pu s'attendre à ce que la cour de cassation, saisie d'un pourvoi contre cet arrêt, le censure.

Or, la cour de cassation a rejeté le pourvoi et a ainsi entériné la décision rendue par les juges du 1^{er} degré.³

Doit-on y voir un revirement jurisprudentiel ? La doctrine en doute car en l'espèce, l'expropriant n'avait pas offert un local n'excédant pas les normes HLM comme le lui impose pourtant l'article L 14-3.

Néanmoins, même si c'est un arrêt d'espèce, on peut se demander si la porte n'est pas ouverte à la reconnaissance d'un préjudice indemnisable comme étant la conséquence directe de l'expropriation, lorsque le loyer nouveau est supérieur à l'ancien, à qualité et situation égales.

Les offres de relogement doivent parvenir à l'occupant non propriétaire, au moins 6 mois avant l'éviction et ce dernier a 2 mois pour faire connaître son accord ou son refus, étant observé que le silence gardé par l'exproprié pendant ce délai vaut consentement.

Enfin, pour conclure sur les droits des locataires et autres occupants de locaux d'habitation, il faut noter que, tout comme l'occupant propriétaire, les locataires et occupants de bonne foi expropriés bénéficient du droit de préférence prévu par l'article R 14-9, en cas d'aliénation des locaux de relogement.

Il ne nous reste plus qu'à étudier l'hypothèse du relogement de l'occupant de locaux à usage commercial, artisanal ou industriel.

SECTION 4/ L'APPLICATION DU DROIT AU RELOGEMENT AUX OCCUPANTS DE LOCAUX A USAGE COMMERCIAL, INDUSTRIEL OU ARTISANAL

En premier lieu, il convient de rappeler que ces derniers bénéficient, en cas d'éviction définitive, des mêmes droits de priorité et de préférence précédemment étudiés.

De plus, en application de l'article L 314-7 du code de l'urbanisme, tous les occupants de locaux à usage d'habitation, professionnel ou mixte ont droit au relogement.

Par conséquent, les commerçants, artisans ou industriels évincés peuvent être relogés par l'expropriant, conformément à l'article L 13-20.

Enfin, l'article L 314-5 du code de l'urbanisme prévoit à leur profit, un droit de priorité.

¹ CA Paris, 27 février 1986, JCP 87, IV, p 113

² CA Versailles, 7 mars 1995, Gaz. Pal 96, 2, somm. p 22

³ Civ. 3^{ème}, 4 décembre 1996, AJPI 97, p 424

Les droits de priorité et de préférence ayant déjà été étudiés, nous nous contenterons ici de ne traiter que des articles L 13-20 du code de l'expropriation et L 314-5 du code de l'urbanisme.

§1/ L'article L 13-20 du code de l'expropriation : l'offre d'un local équivalent

Si l'article L 13-20 pose le principe d'une indemnisation en espèces dans son alinéa 1^{er}, ce principe subit, comme nous l'avons vu précédemment des dérogations.

En effet, l'indemnisation en nature peut avoir lieu au bénéfice des occupants ou locataires de locaux d'habitation ou à usage professionnel.

En outre, cette indemnisation en nature peut avoir lieu au profit des commerçants, artisans ou industriels évincés.

En effet, l'article L 13-20 lui-même, dispose dans son dernier alinéa, après avoir posé le principe de l'indemnisation en espèces, que malgré tout, l'expropriant peut se soustraire au paiement de cette indemnité en offrant au commerçant, à l'industriel ou à l'artisan évincé, un local équivalent situé dans la même agglomération.

Dans ce cas, il peut être alloué au locataire une indemnité de déménagement et une indemnité compensatrice de privation de jouissance.

Que recouvre la notion d'équivalence et quelles sont les suites données à cette offre ?

A/ La notion d'équivalence comme condition du relogement

L'article L 13-20 alinéa 2 dispose expressément que l'expropriant ne peut se soustraire au paiement de l'indemnité en espèces qu'en offrant à l'intéressé un local équivalent qui, de surcroît, doit être situé dans la même agglomération.

Cette notion d'équivalence est floue et mérite d'être précisée compte tenu de l'importance des litiges relatifs à l'équivalence des locaux commerciaux offerts par l'expropriant.

A ce propos, l'article L 13-20 in fine déclare que le juge de l'expropriation est compétent en cas de différends relatifs à cette notion.

Aussi, c'est la jurisprudence qui a contribué à apporter des éclaircissements en la matière.

En premier lieu, elle a affirmé que la notion d'équivalence n'impliquait en aucun cas une identité car cela reviendrait à rendre l'article L 13-20 pratiquement inapplicable.

Par contre, elle a affirmé que les offres de l'expropriant supposaient une certaine adéquation au regard des caractéristiques physiques, juridiques et économiques du local dont il a été exproprié.¹ En l'espèce, les offres avaient été estimées satisfaisantes car elles permettaient de poursuivre l'exploitation du fonds à proximité immédiate et dans le même secteur que le fonds précédant et ce, dans des conditions comparables.

La doctrine a donc dégagé les conditions essentielles requises pour admettre l'équivalence entre les locaux abandonnés et ceux proposés en remplacement. Ces dernières concernent

¹ CA Paris, 19 septembre 1991, AJPI juin 92, p 449

essentiellement la situation géographique de ces derniers, ses conditions d'accès, sa consistance et son agencement ainsi que ses conditions d'exploitation et possibilités de reconstitution de clientèle.

Ainsi, au regard de ces différents critères, le juge de l'expropriation est fondé à constater la non-équivalence des locaux de remplacement offerts.

Il en a été jugé ainsi alors même que la réinstallation était prévue sur le même site, au motif que le contexte général était radicalement différent de celui existant avant l'expropriation.¹

Une fois que la notion d'équivalence est admise, quelles sont les suites de la procédure ?

B/ La procédure de réinstallation

L'offre de relogement, dès lors qu'elle porte sur un local équivalent ne constitue pas une simple proposition au regard de laquelle le commerçant exproprié conserverait une entière liberté de choix.

En effet, la jurisprudence a affirmé que, même si cette offre n'est que facultative pour l'expropriant, l'exproprié n'est pas libre de l'accepter ou de la refuser comme bon lui semble, dans la mesure où elle concerne bien des locaux équivalents.²

En effet, si l'expropriant décide de lui offrir un local équivalent, le commerçant évincé ne pourra valablement refuser cette offre que si ce local ne lui semble pas être équivalent à celui qu'il a dû quitter ou bien s'il n'est pas situé dans la même agglomération.

La cour d'appel de Paris, statuant sur la même affaire a affirmé que c'est à l'exproprié qui soutient que l'environnement a changé du fait de l'expropriation, de rapporter la preuve de ce qu'il allègue.³

Si le local équivalent offert est accepté par le commerçant exproprié, l'alinéa 3 de l'article L 13-20 dispose qu'il pourra lui être alloué une indemnité de déménagement ainsi qu'une indemnité compensatrice de sa privation de jouissance.

Outre la possibilité de se voir offrir un local de remplacement, les commerçants, artisans ou industriels évincés bénéficient également d'un droit de priorité prévu par le code de l'urbanisme.

§2/ Le droit de priorité de l'article L 314-5 du code de l'urbanisme

L'article L 314-2 du code de l'urbanisme dispose en ce qui concerne les commerçants, artisans et industriels évincés définitivement de leurs locaux, qu'ils bénéficient d'un droit de priorité défini à l'article L 314-5 du même code.

¹ TGI Angers, 17 février 1995, AJPI 96, p 891

² Civ. 3^{ème}, 28 février 1996, Cne de Malakoff, JCP 96, IV, 930. AJPI 96, p 800

³ CA Paris, 19 juin 1997, Cne de Malakoff, Juris-data n° 021752

Ce droit de priorité s'exerce pour l'attribution ou l'acquisition de locaux de même nature compris dans l'opération d'expropriation, dans la mesure où leur activité est compatible avec les dispositions du POS ou du document d'urbanisme en tenant lieu.

Ce droit de priorité appartient aussi bien aux propriétaires occupants qu'aux preneurs de baux professionnels, commerciaux, artisanaux ou industriels.

L'article L 314-5 alinéa 3 dispose expressément que l'exercice de son droit de priorité pour l'attribution ou l'acquisition de locaux de même nature, rend applicables les dispositions de L 13-20 alinéa 2 du code de l'expropriation.

Cela signifie que lorsque l'occupant évincé, propriétaire ou preneur, a exercé son droit de priorité, l'expropriant se trouve libéré de l'obligation de lui verser une indemnisation en espèces.

Le droit de priorité institué par l'article L 314-5 constitue donc bien une exception au principe de la réparation en espèces, applicable aux commerçants, artisans et industriels évincés.

L'article L 314-5 prévoit que ce droit de priorité ne peut être mis en œuvre pour l'attribution ou l'acquisition de locaux de même nature qu'à condition que leur activité soit compatible avec le POS ou le document en tenant lieu.

Qu'en est-il si ce n'est pas le cas ?

L'article L 314-8 dispose que si l'activité prévue à leur bail est interdite dans le local qu'ils doivent réintégrer après travaux par l'application de dispositions législatives ou réglementaires, ils peuvent être autorisés par le juge judiciaire à changer la nature de leur commerce ou de leur industrie, dans la limite de ce qui est autorisé dans le secteur considéré.

Enfin, le dernier alinéa de l'article L 314-5 prévoit une seconde priorité parmi les commerçants, artisans et industriels prioritaires. En effet, pour chaque commerce de même nature, les priorités sont données aux titulaires des baux les plus anciens.

Ainsi, c'est au travers de l'offre d'un local équivalent et du droit de priorité que se traduit l'indemnisation en nature des commerçants, artisans et industriels évincés.

CONCLUSION

Les différents statuts juridiques de l'occupant dans le droit de l'expropriation me sont apparus avant tout comme des statuts protecteurs, même s'ils comportent à mon sens de nombreuses imperfections.

L'étude des différentes prérogatives et garanties que la loi a mis à leur disposition ainsi que les diverses modalités d'indemnisation m'ont semblé être les points les plus intéressants à développer.

C'est à cette tâche que je me suis consacrée durant de longs mois, tout en m'efforçant de souligner les particularités propres à chaque type d'occupant.

L'étude de ces différents éléments m'a permis de me mettre à la place des expropriés et j'ai ainsi pu constater que ces derniers, même s'ils sont dépossédés de leur propriété ou simplement de leur droit à une jouissance paisible, n'en sont pas moins oubliés par le droit.

Au niveau des garanties étudiées dans le titre 1^{er} du présent mémoire, il me semble que ce sont les occupants propriétaires du bien dont ils sont évincés qui bénéficient des plus grandes faveurs de la loi.

En effet, ces derniers ont la possibilité d'accélérer une procédure qui leur apparaîtrait comme trop lente par le biais du droit de délaissement voire encore d'exiger la retour dans leur patrimoine de leur bien en exerçant le droit de rétrocession.

Ces prérogatives ne sont pas négligeables quand l'on connaît le déséquilibre des forces existant entre les protagonistes d'une expropriation.

Ainsi, ces garanties contribuent à rétablir une certaine équité dans leurs rapports.

Les occupants non propriétaires ne peuvent pas exercer de telles actions.

Toutefois, la raison en est fort simple puisqu'ils ne sont pas propriétaires du bien qu'ils occupaient.

Par conséquent, il est clair que même si notre droit positif tente de protéger également les occupants non propriétaires expropriés, il n'en reste pas moins que c'est toujours le droit de propriété qui bénéficie d'une protection prioritaire.

Certes, certains occupants non propriétaires bénéficient de certaines de ces garanties mais c'est en fonction de leur catégorie, ou plutôt de la destination des locaux expropriés.

Par exemple, le fermier non propriétaire d'une exploitation agricole pourra, en cas d'emprise partielle de cette dernière, requérir son éviction totale, au même titre que son propriétaire (non occupant par hypothèse) pourra demander l'emprise totale de sa parcelle. Cette possibilité qui lui est offerte n'est pas négligeable quand on connaît les difficultés quotidiennes que rencontrent les exploitants agricoles.

Cette faveur qui lui est accordée, est liée au fait que l'activité professionnelle de ce dernier va être bouleversée par la dépossession. Néanmoins, comme nous l'avons vu, les conditions d'exercice de ce droit sont assez complexes.

A mon sens, le véritable équilibre de statut existant entre les différentes catégories d'expropriés, qu'ils soient occupants propriétaires ou pas et quelle que soit la destination des locaux, réside dans les modalités de leur indemnisation.

En effet, chaque occupant a droit à être intégralement indemnisé du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation et ce, sans distinguer s'il était l'occupant propriétaire, locataire ou simple occupant de bonne foi.

Que l'indemnisation se fasse en espèces ou bien en nature, chacun est placé à la base sur un pied d'égalité.

Bien entendu, le statut de l'occupant exproprié ne se limite pas à ces 2 aspects de garanties et d'indemnisation.

Ils bénéficient, selon leur qualité de propriétaire ou de non propriétaire, de droits à être informés par exemple du déclenchement de la procédure en fixation de l'indemnité par l'expropriant ou encore de la date de transport sur les lieux et d'audition des parties (après laquelle il bénéficie d'un délai de réflexion de 8 jours pour décider de conclure un accord amiable).

De plus, le contentieux lié aux expropriations est abondant, que ce soit avant l'ordonnance d'expropriation ou bien après. Mais ce contentieux est réservé aux propriétaires expropriés.

Ils peuvent intenter des recours contre les différents actes de la procédure qui leur sembleraient irréguliers.

Ils peuvent contester devant le juge la compétence pour agir de l'autorité expropriante voire même contester l'utilité publique du projet etc...

Ils bénéficient également de garanties quant à la prise de possession des locaux par l'expropriant car même si l'ordonnance d'expropriation opère le transfert de propriété à l'expropriant, l'exproprié conserve la jouissance de son bien jusqu'au paiement effectif de l'indemnité et même pendant encore un mois après ce paiement.

Ainsi, le statut juridique de l'occupant exproprié est très diversifié et revêt de multiples aspects qu'il conviendrait d'étudier plus longuement.

Pour ma part, je me suis efforcée de traiter des 2 points qui me paraissaient les plus importants dans ces statuts, en relevant les points communs et les divergences liés d'une part à la qualité de propriétaire ou non de l'occupant et d'autre part, à la nature des locaux qu'il occupait.

Pour conclure, je dirai tout simplement que peu importe le titre de propriété que l'on détient sur un immeuble.

Une expropriation est toujours préjudiciable pour l'occupant évincé, même si ce dernier est un simple locataire ou occupant de bonne foi....

BIBLIOGRAPHIE

Ouvrages relatifs au droit de l'expropriation pour cause d'utilité publique

- Le guide de l'expropriation ; Jean-François LE PETIT, 1992, Paris, Edition du J.N.A
- Droit de l'expropriation ; Jeanne LEMASURIER, 1995, Paris, Economica 95
- L'expropriation et l'évaluation des biens, J. FERBOS et A. BERNARD, Tomes 1 et 2, Paris, Edition du Moniteur
- Dictionnaire juridique. Expropriation, P. BON et P. CARRIAS, 1993
- Juris-Classeur Administratif, Fasc. 400 à 403
- Juris-Classeur Rural, Y. JEGOUZO, Fasc. 102 à 104
- Juris-Classeur Collectivités locales, R. HOSTIOU, Fasc. 1214 et 1215
- Mémento pratique, F. LEFEBVRE, Urbanisme et construction, 1998/1999
- Dictionnaire permanent Construction
- Code de l'expropriation, R. HOSTIOU, Litec 1998
- Code de l'urbanisme, F. BOUYSSOU et J. HUGOT, Litec 1996

Chroniques

- A. BERNARD, JCP édition générale
- P. BON, Dalloz Sirrey, sommaires commentés
- P. CARRIAS, Dalloz Sirrey, sommaires commentés ; Annales des loyers et de la propriété commerciale, rurale et immobilière
- R. HOSTIOU, Actualité juridique de la propriété immobilière
- C. MOREL et M. DENIS-LINTON, Revue de droit immobilier

