

Expro*Express* - Le transfert de propriété

Résumé

Le transfert de propriété au profit de l'expropriant est prononcé par une ordonnance rendue par une juridiction de l'ordre judiciaire, le juge de l'expropriation, celui-ci désigné parmi les magistrats du tribunal de grande instance du chef lieu du département.

Cette procédure intervient après une phase administrative au cours de laquelle se déroulent deux enquêtes publiques, la première portant sur l'utilité publique de l'opération projetée, la seconde, dite « enquête parcellaire », servant à délimiter les emprises, à déterminer les propriétaires touchés par l'expropriation et à les informer, les deux enquêtes étant ordonnées par le préfet et pouvant se dérouler simultanément. Les principes sont énoncés par l'article L.1 du code de l'expropriation.

La première enquête préalable à la déclaration d'utilité publique fait l'objet d'une publicité collective : les intéressés sont avisés par la voie d'affiches et d'avis publiés dans la presse régionale ou locale, et éventuellement dans des journaux nationaux. Pour certaines opérations susceptibles d'affecter l'environnement l'enquête publique obéit à des conditions particulières. Elle peut encore être précédée d'un débat organisé par la Commission nationale du débat public. Dans certains cas l'enquête publique peut porter sur la mise en conformité d'un plan d'urbanisme. Les documents de l'enquête sont déposés en mairie où ils peuvent être consultés aux jours et heures prévus. La « déclaration d'utilité publique » (D.U.P.) est prononcée selon le cas par arrêté préfectoral (cas le plus fréquent), par arrêté ministériel ou par décret en Conseil d'Etat, selon la nature et l'importance de l'opération. Elle intervient dans le délai d'un an suivant la clôture de l'enquête publique, ou de 18 mois si la décision est prise par décret en Conseil d'Etat. Elle peut faire l'objet d'un recours en annulation devant la juridiction administrative. Le délai pour agir est de deux mois à compter de la publication de la D.U.P.

La deuxième enquête fait l'objet d'une publicité collective et chacun des propriétaires, nu-propriétaires ou usufruitiers est avisé individuellement du dépôt en mairie du dossier de l'enquête parcellaire. En même temps qu'il reçoit la notification il est invité à fournir à l'administration divers renseignements sur son identité et celle des autres propriétaires, et sur l'existence d'éventuels occupants (très important : l'absence de renseignements à propos des occupants peut entraîner la déchéance du droit à indemnité de ceux-ci et la responsabilité financière du propriétaire en conséquence). Un « arrêté de cessibilité » est ensuite pris par le préfet aux fins d'expropriation. Cet acte désigne précisément les immeubles ou portions d'immeubles expropriés et les propriétaires, nu-propriétaires et usufruitiers qui ont été identifiés. Il est notifié individuellement aux intéressés. Il peut faire l'objet d'un recours en annulation devant le tribunal administratif. Le délai de recours est de deux mois à compter de la notification.

Le préfet a seul qualité pour saisir le juge de l'expropriation aux fins de voir prononcer le transfert de propriété au profit de l'expropriant. Il doit le faire dans le délai de validité de la D.U.P.

(généralement 5 ans pour les opérations d'intérêt local, 10 ans pour les travaux d'infrastructure d'intérêt national). A cette fin il lui transmet une requête accompagnée d'un dossier composé des pièces mentionnées à l'article R.221-1 du code de l'expropriation, parmi lesquelles les copies de la D.U.P et de l'arrêté de cessibilité, celui-ci devant avoir moins de 6 mois de date avant sa transmission au juge, et la justification des formalités de publicité collective et des notifications individuelles. La procédure n'est pas contradictoire, les intéressés n'étant pas avisés.

Le juge n'a aucun pouvoir d'appréciation sur l'opportunité de l'opération et sur la régularité des actes administratifs. Son rôle se borne au contrôle purement formel des pièces qui lui sont soumises et à vérifier que la D.U.P. et l'arrêté de cessibilité ne sont pas caducs. Si après vérification le dossier lui paraît complet et que les délais pour accomplir les formalités lui paraissent avoir été respectés il prononce l'expropriation au profit de la collectivité publique désignée dans la D.U.P. L'ordonnance désigne précisément les parcelles de terrain expropriées et les propriétaires, nu-propriétaires et usufruitiers, et envoie l'expropriant en possession, sous réserve de l'indemnisation préalable de chacun des titulaires de droits ainsi désignés. Si le juge constate que le dossier n'est pas constitué conformément à l'article R.221-1 du code de l'expropriation il rend une ordonnance de rejet, celui-ci pouvant n'être que partiel, pour certaines parcelles de terrain.

L'ordonnance d'expropriation produit ses effets dès son prononcé et fait cesser immédiatement tous les droits existant sur les biens expropriés, avant même sa notification ou sa publication. Elle peut éventuellement être rectifiée en cas d'erreur ou d'omission.

L'ordonnance d'expropriation est notifiée à chacun des intéressés (LR-AR ou signification par huissier). Elle est publiée à la conservation des hypothèques. Elle ne peut pas être attaquée par la voie de l'appel ou de l'opposition. Mais peut seulement faire l'objet d'un pourvoi en cassation (le ministère d'avocat à la Cour de cassation et au Conseil d'Etat est obligatoire). Le délai pour agir est de deux mois à compter de la notification de l'ordonnance.

Toutefois, si la déclaration d'utilité publique ou l'arrêté de cessibilité sont annulés par une décision définitive du juge administratif, tout exproprié peut saisir le juge de l'expropriation aux fins de faire constater que l'ordonnance d'expropriation est dépourvue de base légale, et de statuer sur la restitution des biens si elle est possible, la restitution des indemnités et sur les préjudices subis.

FIN DU RESUME