

Décision n° 2010 - 26 QPC

Société l'Office central d'accèsion au logement

Immeubles insalubres

Dossier documentaire

Source : services du Conseil constitutionnel © 2010

Table des matières

<u>I. Evolution des dispositions législatives contestées</u>	4
A. Loi n°70-612 du 10 juillet 1970 Article 13	4
1. Texte d'origine	4
2. Modifications	4
a) Texte modifié par la loi 76-1285 1976-12-31 art. 83 II JORF 1 janvier 1977	4
b) Texte modifié par l'Ordonnance n°2005-1566 du 15 décembre 2005 - art. 10 JORF 16 décembre 2005	4
3. Disposition en vigueur	5
B. Loi n°70-612 du 10 juillet 1970 Article 14	6
1. Texte d'origine	6
2. Modifications	6
a) Texte modifié par la loi 76-1285 1976-12-31 art. 83 III JORF 1er janvier 1977	6
b) Texte modifié par l'Ordonnance n°2005-1566 du 15 décembre 2005 - art. 10 JORF 16 décembre 2005	7
3. Disposition en vigueur	8
C. Loi n°70-612 du 10 juillet 1970 Article 17	9
1. Texte d'origine	9
2. Modifications	9
3. Disposition en vigueur	9
D. Loi n°70-612 du 10 juillet 1970 Article 18	10
1. Texte d'origine	10
2. Modifications	10
3. Disposition en vigueur	11

<u>II.</u>	<u>Autres dispositions</u>	<u>11</u>
1.	Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.....	11
	– Article L13-1.....	11
	– Article L13-2.....	12
	– Article L13-3.....	12
	– Article L13-4.....	12
	– Article L13-5.....	12
	– Article L13-6.....	12
	– Article L13-7.....	12
	– Article L13-7-1	13
	– Article L13-8.....	13
	– Article L13-9.....	13
	– Article L13-10.....	13
	– Article L13-11.....	13
	– Article L13-11-1	14
	– Article L13-12.....	14
	– Article L13-13.....	14
	– Article L13-14.....	15
	– Article L13-15.....	15
	– Article L13-16.....	16
	– Article L13-17.....	16
	– Article L13-18.....	17
	– Article L13-19.....	17
	– Article L13-20.....	17
2.	Code la santé publique.....	18
	– Article L1331-26.....	18
	– Article L1331-27.....	18
	– Article L1416-1.....	19
<u>III.</u>	<u>Application des dispositions contestées</u>	<u>20</u>
1.	Jurisprudence administrative	20
	– Conseil d'Etat, 7 mars 1994, n° 84495	20
	– Conseil d'Etat, 9 octobre 1996, n° 90748.....	20
	– Conseil d'Etat, 17 octobre 1997, n° 164189.....	20
	– Conseil d'Etat, 25 mai 2005, n° 275864.....	21
	– Cour Administrative d'Appel de Bordeaux, 26 janvier 2009, n° 07BX01346.....	21
2.	Jurisprudence judiciaire.....	21
	– Cour de cassation, 14 novembre 1990, n°89-70082.....	21
	– Cour de cassation, 30 juin 1992, n°91-70083	22
	– Cour de cassation, 20 octobre 2004, n°03-70134	22
<u>IV.</u>	<u>Constitutionnalité de la disposition contestée</u>	<u>22</u>
1.	Normes de référence	23
a)	Déclaration des droits de l'homme et du citoyen	23
	– Article 2.....	23
	– Article 17.....	23
b)	Préambule de la Constitution du 27 octobre 1946.....	23
c)	Constitution du 4 octobre 1958.....	23
	– Article 66.....	23

2. Jurisprudence du Conseil Constitutionnel.....	23
– Décision n° 81-132 DC du 16 janvier 1982 - Loi de nationalisation.....	23
– Décision n° 89-256 DC du 25 juillet 1989 - Loi portant dispositions diverses en matière d'urbanisme et d'agglomérations nouvelles.....	24
– Décision n° 94-359 DC du 19 janvier 1995 - Loi relative à la diversité de l'habitat	25
– Décision n° 98-403 DC du 29 juillet 1998 - Loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions	25
– Décision n° 99-411 DC du 16 juin 1999 - Loi portant diverses mesures relatives à la sécurité routière et aux infractions sur les agents des exploitants de réseau de transport public de voyageurs	26
– Décision n° 2000-436 DC du 07 décembre 2000 - Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains	27

I. Evolution des dispositions législatives contestées

A. Loi n°70-612 du 10 juillet 1970 Article 13

1. Texte d'origine

Peut être poursuivie au profit de l'Etat, d'une collectivité locale ou d'un établissement public, dans les conditions prévues par le présent titre, l'expropriation :

- des immeubles ayant fait l'objet de l'interdiction d'habiter visée à l'article L 28 ou de la déclaration d'insalubrité prévue aux articles L 38 et L 42 du code de la santé publique ;

- des terrains sur lesquels sont utilisés aux fins d'habitation des locaux ou des installations impropres à cet objet pour des raisons d'hygiène, de sécurité ou de salubrité ainsi que des terrains contigus ou voisins lorsque leur utilisation est indispensable à la réalisation des opérations en vue desquelles la déclaration d'utilité publique est prononcée,

- l'expropriation doit avoir pour but soit la construction de logements, soit tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération d'urbanisme, notamment la création d'une réserve foncière en application des articles 11 et suivants de la loi d'orientation foncière n°67-1253 du 30 décembre 1967.

2. Modifications

a) Texte modifié par la loi 76-1285 1976-12-31 art. 83 II JORF 1 janvier 1977

Peut être poursuivie au profit de l'Etat, d'une collectivité locale, d'un établissement public **ou d'un des organismes visés à l'article L. 321-1 du code de l'urbanisme**, dans les conditions prévues par le présent titre, l'expropriation :

- Des immeubles ayant fait l'objet de l'interdiction d'habiter visée à l'article L. 28 ou de la déclaration d'insalubrité prévue aux articles L. 38 et L. 42 du code de la santé publique ;

- Des terrains sur lesquels sont utilisés aux fins d'habitation des locaux ou installations impropres à cet objet pour des raisons d'hygiène, de sécurité ou de salubrité, ainsi que des terrains contigus ou voisins lorsque leur utilisation est indispensable à la réalisation des opérations en vue desquelles la déclaration d'utilité publique est prononcée.

L'expropriation doit avoir pour but soit la construction de logements, soit tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération d'urbanisme, notamment la création d'une réserve foncière en application des articles 11 et suivants de la loi d'orientation foncière n° 67-1253 du 30 décembre 1967.

b) Texte modifié par l'Ordonnance n°2005-1566 du 15 décembre 2005 - art. 10 JORF 16 décembre 2005

Peut être poursuivie au profit de l'Etat, d'une collectivité territoriale, d'un établissement public y ayant vocation ou d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement visé à l'article

L. 300-4 du code de l'urbanisme, dans les conditions prévues aux articles 14 à 19, l'expropriation :

- des immeubles déclarés insalubres à titre irrémédiable en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28 du code de la santé publique ;

- à titre exceptionnel, des immeubles qui ne sont eux-mêmes ni insalubres, ni impropres à l'habitation, lorsque leur expropriation est indispensable à la démolition d'immeubles insalubres ainsi que des terrains où sont situés les immeubles déclarés insalubres lorsque leur acquisition est nécessaire à la résorption de l'habitat insalubre, alors même qu'y seraient également implantés des bâtiments non insalubres.

3. Disposition en vigueur

Modifié par Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 - art. 44 (V) JORF 16 juillet 2006

Peut être poursuivie au profit de l'Etat, d'une société de construction dans laquelle l'Etat détient la majorité du capital, d'une collectivité territoriale, d'un organisme y ayant vocation ou d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement visé à l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme, dans les conditions prévues aux articles 14 à 19, l'expropriation :

- des immeubles déclarés insalubres à titre irrémédiable en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28 du code de la santé publique ;

- des immeubles à usage total ou partiel d'habitation, ayant fait l'objet d'un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation et assorti d'une ordonnance de démolition ou d'interdiction définitive d'habiter ;

- à titre exceptionnel, des immeubles qui ne sont eux-mêmes ni insalubres, ni impropres à l'habitation, lorsque leur expropriation est indispensable à la démolition d'immeubles insalubres ou d'immeubles menaçant ruine, ainsi que des terrains où sont situés les immeubles déclarés insalubres ou menaçant ruine lorsque leur acquisition est nécessaire à la résorption de l'habitat insalubre, alors même qu'y seraient également implantés des bâtiments non insalubres ou ne menaçant pas ruine.

B. Loi n°70-612 du 10 juillet 1970 Article 14

1. Texte d'origine

Par dérogation aux dispositions de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958 portant réforme des règles relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique, le préfet, par arrêté :

Déclare d'utilité publique l'expropriation des immeubles, parties d'immeubles, installations et terrains, après avoir, sauf dans le cas prévu à l'article 20 ci-dessous, constaté qu'ils ont fait l'objet soit de l'interdiction d'habiter prévue à l'article L. 28, soit de la déclaration d'insalubrité visée aux articles L. 38 et L. 42 du code de la santé publique ; ou qu'il s'agit de terrains sur lesquels sont utilisés aux fins d'habitation des locaux ou installations impropres à cet objet pour des raisons d'hygiène, de salubrité ou de sécurité ;

Indique la collectivité publique ou l'établissement public au profit de qui est poursuivie l'expropriation ;

Mentionne les offres de relogement faites obligatoirement aux occupants y compris les propriétaires, qu'il s'agisse d'un relogement durable ou d'un relogement d'attente avant l'offre d'un relogement définitif ;

Déclare cessibles lesdits immeubles bâtis, parties d'immeubles bâtis, installations et terrains visés dans l'arrêté ;

Fixe le montant de l'indemnité provisionnelle allouée aux propriétaires ainsi qu'aux titulaires de baux commerciaux, cette indemnité ne pouvant être inférieure à l'évaluation des domaines ;

Fixe la date à laquelle il pourra être pris possession après paiement ou, en cas d'obstacle au paiement, après consignation de l'indemnité provisionnelle. Cette date doit être postérieure d'au moins deux mois à la publication de l'arrêté déclaratif d'utilité publique, ce délai étant toutefois réduit à un mois si ledit arrêté comporte interdiction d'habiter au sens des articles L. 28 et L. 30 du code de la santé publique ;

Fixe le montant de l'indemnité provisionnelle de déménagement pour le cas où celui-ci ne serait pas assuré par les soins de l'administration et, le cas échéant, le montant de l'indemnité de privation de jouissance.

L'arrêté prévu au présent article est publié au recueil des actes administratifs du département et affiché à la mairie du lieu de situation des biens. Il est notifié aux propriétaires et usufruitiers intéressés.

2. Modifications

a) Texte modifié par la loi 76-1285 1976-12-31 art. 83 III JORF 1er janvier 1977

Par dérogation aux dispositions de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958 portant réforme des règles relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique, le préfet, par arrêté:

Déclare d'utilité publique l'expropriation des immeubles, parties d'immeubles, installations et terrains, après avoir, sauf dans le cas prévu à l'article 20 ci-dessous, constaté qu'ils ont fait l'objet soit de l'interdiction d'habiter prévue à l'article L. 28, soit de la déclaration d'insalubrité visée aux articles

L. 38 et L. 42 du code de la santé publique ; ou qu'il s'agit de terrains sur lesquels sont utilisés aux fins d'habitation des locaux ou installations impropres à cet objet pour des raisons d'hygiène, de salubrité ou de sécurité ;

Indique la collectivité publique, l'établissement public **ou la société d'économie mixte** au profit de qui est poursuivie l'expropriation ;

Mentionne les offres de relogement faites obligatoirement aux occupants y compris les propriétaires, qu'il s'agisse d'un relogement durable ou d'un relogement d'attente avant l'offre d'un relogement définitif ;

Déclare cessibles lesdits immeubles bâtis, parties d'immeubles bâtis, installations et terrains visés dans l'arrêté ;

Fixe le montant de l'indemnité provisionnelle allouée aux propriétaires ainsi qu'aux titulaires de baux commerciaux, cette indemnité ne pouvant être inférieure à l'évaluation des domaines ;

Fixe la date à laquelle il pourra être pris possession après paiement ou, en cas d'obstacle au paiement, après consignation de l'indemnité provisionnelle. Cette date doit être postérieure d'au moins deux mois à la publication de l'arrêté déclaratif d'utilité publique, ce délai étant toutefois réduit à un mois si ledit arrêté comporte interdiction d'habiter au sens des articles L. 28 et L. 30 du code de la santé publique ;

Fixe le montant de l'indemnité provisionnelle de déménagement pour le cas où celui-ci ne serait pas assuré par les soins de l'administration et, le cas échéant, le montant de l'indemnité de privation de jouissance.

L'arrêté prévu au présent article est publié au recueil des actes administratifs du département et affiché à la mairie du lieu de situation des biens. Il est notifié aux propriétaires et usufruitiers intéressés.

*b) Texte modifié par l'Ordonnance n°2005-1566 du 15 décembre 2005
- art. 10 JORF 16 décembre 2005*

Par dérogation aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le préfet, par arrêté :

Déclare d'utilité publique l'expropriation des immeubles, parties d'immeubles, installations et terrains, après avoir constaté, sauf dans les cas prévus au troisième alinéa de l'article 13, qu'ils ont été déclarés insalubres à titre irrémédiable en application de l'article L. 1331-25 ou de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique ;

Indique la collectivité publique, l'établissement public ou la société d'économie mixte au profit de qui est poursuivie l'expropriation ;

Mentionne les offres de relogement faites obligatoirement aux occupants y compris les propriétaires, qu'il s'agisse d'un relogement durable ou d'un relogement d'attente avant l'offre d'un relogement définitif ;

Déclare cessibles lesdits immeubles bâtis, parties d'immeubles bâtis, installations et terrains visés dans l'arrêté ;

Fixe le montant de l'indemnité provisionnelle allouée aux propriétaires ainsi qu'aux titulaires de baux commerciaux, cette indemnité ne pouvant être inférieure à l'évaluation des domaines ;

Fixe la date à laquelle il pourra être pris possession après paiement ou, en cas d'obstacle au paiement, après consignation de l'indemnité provisionnelle. **Cette date doit être postérieure d'au moins un mois à la publication de l'arrêté déclaratif d'utilité publique, ce délai étant porté à deux mois dans les cas prévus au troisième alinéa de l'article 13 ;**

Fixe le montant de l'indemnité provisionnelle de déménagement pour le cas où celui-ci ne serait pas assuré par les soins de l'administration et, le cas échéant, le montant de l'indemnité de privation de jouissance ;

L'arrêté prévu au présent article est publié au recueil des actes administratifs du département et affiché à la mairie du lieu de situation des biens. **Il est notifié aux propriétaires, aux titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux, de parts donnant droit à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux et, en cas d'immeuble d'hébergement, à l'exploitant.**

3. Disposition en vigueur

Modifié par Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 - art. 44 (V) JORF 16 juillet 2006

Par dérogation aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le préfet, par arrêté :

Déclare d'utilité publique l'expropriation des immeubles, parties d'immeubles, installations et terrains, après avoir constaté, sauf dans les cas prévus au troisième alinéa de l'article 13, qu'ils ont été déclarés insalubres à titre irrémédiable en application de l'article L. 1331-25 ou de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique, ou **qui ont fait l'objet d'un arrêté de péril assorti d'une ordonnance de démolition ou d'une interdiction définitive d'habiter pris en application de l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation ;**

Indique la collectivité publique ou l'organisme au profit de qui est poursuivie l'expropriation ;

Mentionne les offres de relogement faites obligatoirement aux occupants y compris les propriétaires, qu'il s'agisse d'un relogement durable ou d'un relogement d'attente avant l'offre d'un relogement définitif ;

Déclare cessibles lesdits immeubles bâtis, parties d'immeubles bâtis, installations et terrains visés dans l'arrêté ;

Fixe le montant de l'indemnité provisionnelle allouée aux propriétaires ainsi qu'aux titulaires de baux commerciaux, cette indemnité ne pouvant être inférieure à l'évaluation des domaines ;

Fixe la date à laquelle il pourra être pris possession après paiement ou, en cas d'obstacle au paiement, après consignation de l'indemnité provisionnelle. Cette date doit être postérieure d'au moins un mois à la publication de l'arrêté déclaratif d'utilité publique, ce délai étant porté à deux mois dans les cas prévus au troisième alinéa de l'article 13 ;

Fixe le montant de l'indemnité provisionnelle de déménagement pour le cas où celui-ci ne serait pas assuré par les soins de l'administration et, le cas échéant, le montant de l'indemnité de privation de jouissance ;

L'arrêté prévu au présent article est publié au recueil des actes administratifs du département et affiché à la mairie du lieu de situation des biens. Il est notifié aux propriétaires, aux titulaires de droits

réels immobiliers sur les locaux, de parts donnant droit à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux et, en cas d'immeuble d'hébergement, à l'exploitant.

C. Loi n°70-612 du 10 juillet 1970 Article 17

1. Texte d'origine

Dans le mois qui suit la prise de possession, le préfet est tenu de poursuivre la procédure d'expropriation dans les conditions prévues par l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958.

2. Modifications

Texte modifié par la loi 76-1285 1976-12-31 art. 83 IV JORF 1er janvier 1977

Dans le mois qui suit la prise de possession, le préfet est tenu de poursuivre la procédure d'expropriation dans les conditions prévues par l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958.

L'ordonnance d'expropriation ou la cession amiable consentie après l'intervention de l'arrêté prévu à l'article 14 de la présente loi produit les effets visés à l'article 7 de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958.

3. Disposition en vigueur

Texte modifié par Ordonnance n°2005-1566 du 15 décembre 2005 - art. 10 JORF 16 décembre 2005

Dans le mois qui suit la prise de possession, le préfet est tenu de poursuivre la procédure d'expropriation dans les conditions prévues par le **code de l'expropriation pour cause d'utilité publique**.

L'ordonnance d'expropriation ou la cession amiable consentie après l'intervention de l'arrêté prévu à l'article 14 de la présente loi produit les effets visés à **l'article L. 12-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique**.

D. Loi n°70-612 du 10 juillet 1970 Article 18

1. Texte d'origine

L'indemnité d'expropriation est calculée conformément aux dispositions de l'article 21 de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958.

Toutefois, la valeur des biens est appréciée, compte tenu du caractère impropre à l'habitation des locaux et installations expropriés, à la valeur du terrain nu, déduction faite des frais entraînés par leur démolition.

En outre, l'indemnité est réduite lorsque les propriétaires ou les locataires des terrains expropriés et des constructions et installations qu'ils supportent ont tiré un revenu de l'utilisation pour l'habitation de terrains, locaux ou installations faisant l'objet d'une interdiction d'habiter résultant des articles L. 28, L. 38, L. 42 et L. 43 du code de la santé publique, et cela à due concurrence du revenu perçu depuis cette interdiction.

Dans le cas où il s'agit de locaux visés à l'article L. 43 du code de la santé publique ou de terrains supportant des installations n'ayant pas le caractère d'immeubles à usage d'habitation, la réduction prévue à l'alinéa précédent est étendue au revenu perçu au cours des cinq années précédant la date d'interdiction d'habiter.

Dans les hypothèses visées aux alinéas 3 et 4 du présent article est exclue toute indemnité accessoire ou de remplacement. Les dispositions de l'alinéa 2 ci-dessus ne sont pas applicables aux locaux ou installations occupés par leur propriétaire à la date du 1er juin 1970.

Aucune indemnisation à titre principal ou accessoire ne peut être accordée en dédommagement de la suppression d'un commerce portant sur l'utilisation comme habitation de terrains ou de locaux impropres à cet usage.

Lorsque les locaux ont fait l'objet d'un arrêté du préfet pris en application de l'article L. 43-1 du code de la santé publique, l'indemnisation ne peut prendre en considération le revenu tiré d'une utilisation non conforme aux dispositions de cet arrêté.

2. Modifications

Texte modifié par Ordonnance n°2005-1566 du 15 décembre 2005 - art. 10 JORF 16 décembre 2005

L'indemnité d'expropriation est fixée selon la procédure prévue aux articles L. 13-1 à L. 13-12 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et est calculée conformément aux dispositions des articles L. 13-14 à L. 13-20 du même code.

Toutefois, la valeur des biens est appréciée, compte tenu du caractère impropre à l'habitation des locaux et installations expropriés, à la valeur du terrain nu, déduction faite des frais entraînés par leur démolition.

Les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables au calcul de l'indemnité due aux propriétaires lorsqu'ils occupaient eux-mêmes les immeubles déclarés insalubres au moins deux ans avant la notification de l'arrêté d'insalubrité ainsi qu'aux propriétaires pour les immeubles qui ne sont ni insalubres, ni impropres à l'habitation.

L'indemnité est réduite du montant des frais de relogement des occupants assuré, lorsque le propriétaire n'y a pas procédé, en application de l'article L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation.

Aucune indemnisation à titre principal ou accessoire ne peut être accordée en dédommagement de la suppression d'un commerce portant sur l'utilisation comme habitation de terrains ou de locaux impropres à cet usage.

3. Disposition en vigueur

Modifié par Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 - art. 44 (V) JORF 16 juillet 2006

L'indemnité d'expropriation est fixée selon la procédure prévue aux articles L. 13-1 à L. 13-12 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et est calculée conformément aux dispositions des articles L. 13-14 à L. 13-20 du même code.

Toutefois, la valeur des biens est appréciée, compte tenu du caractère impropre à l'habitation des locaux et installations expropriés, à la valeur du terrain nu, déduction faite des frais entraînés par leur démolition.

Le deuxième alinéa n'est pas applicable au calcul de l'indemnité due aux propriétaires lorsqu'ils occupaient eux-mêmes les immeubles déclarés insalubres ou frappés d'un arrêté de péril au moins deux ans avant la notification de l'arrêté ainsi qu'aux propriétaires pour les immeubles qui ne sont ni insalubres, ni impropres à l'habitation, ni frappés d'un arrêté de péril.

L'indemnité est réduite du montant des frais de logement des occupants assuré, lorsque le propriétaire n'y a pas procédé, en application de l'article L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation.

Aucune indemnisation à titre principal ou accessoire ne peut être accordée en dédommagement de la suppression d'un commerce portant sur l'utilisation comme habitation de terrains ou de locaux impropres à cet usage.

II. Autres dispositions

1. Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

- Partie législative
 - TITRE Ier : Règles générales
 - CHAPITRE III : Fixation et paiement des indemnités

Section 1 : Juridiction de l'expropriation.

– Article L13-1

Les indemnités sont fixées, à défaut d'accord amiable, par un juge de l'expropriation désigné, pour chaque département, parmi les magistrats du siège appartenant à un tribunal de grande instance.

Section 2 : Procédure.

– **Article L13-2**

Modifié par Décret n°2005-467 du 13 mai 2005 - art. 3 JORF 15 mai 2005 en vigueur le 1er août 2005

En vue de la fixation des indemnités, l'expropriant notifie aux propriétaires et usufruitiers intéressés soit l'avis d'ouverture de l'enquête, soit l'acte déclarant l'utilité publique, soit l'arrêté de cessibilité, soit l'ordonnance d'expropriation.

Le propriétaire et l'usufruitier sont tenus d'appeler et de faire connaître à l'expropriant les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés seront en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective et tenus de se faire connaître à l'expropriant, à défaut de quoi ils seront déchus de tous droits à l'indemnité.

– **Article L13-3**

L'expropriant notifie le montant de ses offres et invite les expropriés à faire connaître le montant de leur demande.

– **Article L13-4**

Modifié par Décret n°2005-467 du 13 mai 2005 - art. 4 JORF 15 mai 2005 en vigueur le 1er août 2005

Le juge est saisi soit par l'expropriant, à tout moment après l'ouverture de l'enquête prescrite à l'article L. 11-1, soit par l'exproprié à partir de l'ordonnance d'expropriation.

Dans le cas où l'expropriant offre un local de remplacement en application du deuxième alinéa de l'article L. 13-20, le juge, s'il est saisi, doit surseoir à statuer jusqu'au moment où seront remplies les conditions matérielles permettant l'offre d'un local équivalent.

Les personnes expropriées sont maintenues dans les lieux.

En aucun cas, la durée du sursis ne peut excéder le délai de validité de la déclaration d'utilité publique de l'opération en cause.

– **Article L13-5**

L'expropriant supporte seul les dépens de première instance.

– **Article L13-6**

Le jugement distingue, notamment, dans la somme allouée à chaque intéressé, l'indemnité principale et, le cas échéant, les indemnités accessoires en précisant les bases sur lesquelles ces diverses indemnités sont calculées.

Il en est de même pour les actes de cession amiable passés après déclaration d'utilité publique et les traités d'adhésion à une ordonnance d'expropriation.

L'ordonnance de donné acte de ventes antérieures à une déclaration d'utilité publique doit faire la même distinction lorsque celle-ci a été faite dans les actes de vente ou qu'elle résulte de la déclaration commune des parties.

– **Article L13-7**

Le juge prononce des indemnités distinctes en faveur des parties qui les demandent à des titres différents.

Toutefois, dans le cas d'usufruit, une seule indemnité est fixée, le nu-propiétaire et l'usufruitier exercent leurs droits sur le montant de l'indemnité au lieu de les exercer sur la chose. L'usufruitier, autre que le père ou la mère ayant l'usufruit légal, est tenu de donner caution.

Si le propriétaire d'un bien exproprié n'a pu être identifié, le juge fixe l'indemnité pour le compte de qui il appartiendra.

– **Article L13-7-1**

Créé par Loi n°96-987 du 14 novembre 1996 - art. 34 JORF 15 novembre 1996

Lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L. 11-5-1 et du deuxième alinéa de l'article L. 11-8, le juge de l'expropriation fixe, dans son jugement, à la demande de tout intéressé, outre les indemnités principales et accessoires, les indemnités relatives aux conséquences préjudiciables du retrait.

– **Article L13-8**

Lorsqu'il existe une contestation sérieuse sur le fond du droit ou sur la qualité des réclamants et toutes les fois qu'il s'élève des difficultés étrangères à la fixation du montant de l'indemnité et à l'application des articles L. 13-10, L. 13-11, L. 13-20 et L. 14-3, le juge règle l'indemnité indépendamment de ces contestations et difficultés sur lesquelles les parties sont renvoyées à se pourvoir devant qui de droit.

– **Article L13-9**

Si, dans le délai d'un an à compter de la décision définitive, l'indemnité n'a été ni payée ni consignée, l'exproprié peut demander qu'il soit à nouveau statué sur son montant.

– **Article L13-10**

Modifié par Décret n°2005-467 du 13 mai 2005 - art. 5 JORF 15 mai 2005 en vigueur le 1er août 2005

Lorsque l'expropriation ne porte que sur une portion d'immeuble bâti et si la partie restante n'est plus utilisable dans les conditions normales, l'exproprié peut demander au juge l'emprise totale.

Il en est de même pour toute parcelle de terrain nu qui, par suite du morcellement, se trouve réduit au quart de la contenance totale, si toutefois le propriétaire ne possède aucun terrain immédiatement contigu et si la parcelle ainsi réduite est inférieure à 10 ares.

Il en est de même lorsque l'emprise partielle d'une parcelle empêche l'exploitation agricole dans des conditions normales de la ou des parties restantes de ladite parcelle en raison soit de leur dimension, soit de leur configuration, soit de leurs conditions d'accès ; dans ce cas, l'exproprié peut demander l'emprise totale soit de la parcelle, soit de la ou des parties restantes devenues inexploitable de fait.

Si la demande est admise, le juge fixe, d'une part, le montant de l'indemnité d'expropriation, d'autre part, le prix d'acquisition de la portion acquise en sus de la partie expropriée.

La décision du juge emporte transfert de propriété dans les conditions du droit commun en ce qui concerne la portion d'immeuble non soumise à la procédure de l'expropriation.

– **Article L13-11**

Modifié par Décret n°2005-467 du 13 mai 2005 - art. 6 JORF 15 mai 2005 en vigueur le 1er août 2005

Lorsqu'une emprise partielle résultant de l'expropriation compromet la structure d'une exploitation agricole en lui occasionnant un grave déséquilibre au sens de l'article L. 23-1 :

1° Le propriétaire exproprié peut demander au juge l'emprise totale. Il doit en informer le ou les exploitants. Si la demande est admise, le juge de l'expropriation fixe, d'une part, le montant de l'indemnité d'expropriation, d'autre part, le prix d'acquisition de la portion acquise en sus de la partie expropriée, majoré de l'indemnité de réemploi. La décision du juge emporte transfert de propriété dans les conditions du droit commun en ce qui concerne la portion d'immeuble non soumise à la procédure de l'expropriation. Dans le cas où le propriétaire exproprié n'est pas lui-même exploitant, le versement par l'expropriant du prix d'acquisition de la portion acquise en sus de la partie expropriée entraîne de plein droit la résiliation du bail, sans indemnité et nonobstant toute clause contraire ;

2° L'exploitant qui n'est pas lui-même propriétaire peut, s'il entend ne pas poursuivre l'exploitation ou lorsqu'il y a résiliation du bail au titre du 1° ci-dessus, demander à l'expropriant, et en cas de refus ou de désaccord sur le montant de l'indemnisation à intervenir, au juge de fixer si celui-ci admet le bien-fondé de la demande, les indemnités auxquelles il aurait pu prétendre en application de l'article L. 13-13 dans le cas où la totalité de l'exploitation aurait été expropriée. L'exploitant doit informer le ou les propriétaires de l'exploitation de la demande qu'il présente à l'expropriant. Le versement des indemnités par l'expropriant à l'exploitant entraîne de plein droit, si elle n'est déjà intervenue, la résiliation du bail dans les conditions définies au 1° ci-dessus.

Les parcelles non expropriées abandonnées par l'exploitant et à raison desquelles il a été indemnisé au titre du présent article ne sont pas prises en compte pour le calcul de la participation financière du maître de l'ouvrage prévue par l'article L. 23-1 et allouée à l'occasion de l'installation dudit exploitant sur une exploitation nouvelle comparable à celle dont il est évincé du fait de l'expropriation ;

3° Lorsque au cours d'une période de dix ans plusieurs expropriations sont réalisées sur une exploitation déterminée, le déséquilibre visé au premier alinéa du présent article doit être apprécié pour toute exploitation agricole partiellement expropriée, sous réserve qu'elle ait été exploitée depuis le début de la période susvisée par le même exploitant, son conjoint ou ses descendants, par rapport à la consistance de l'exploitation à la date de publication de l'acte déclaratif d'utilité publique préalable à la première expropriation. Il sera toutefois tenu compte, dans l'appréciation de ce déséquilibre, des améliorations qui auront pu être apportées entre-temps aux structures de l'exploitation avec le concours de la puissance publique ou d'organismes soumis à la tutelle de celle-ci.

– **Article L13-11-1**

Modifié par Ordonnance n°2000-914 du 18 septembre 2000 - art. 2 (V) JORF 21 septembre 2000

Lorsque les expropriations en vue de la réalisation des aménagements ou ouvrages mentionnés aux articles L. 122-1 à L. 122-3 du code de l'environnement sont susceptibles de porter atteinte à l'équilibre financier des associations syndicales autorisées du fait d'une demande de distraction du périmètre syndical des parcelles de l'emprise des ouvrages, l'obligation est faite au maître d'ouvrage de compenser ce préjudice. Cette compensation, fixée à défaut d'accord amiable par le juge de l'expropriation, emporte de plein droit distraction des parcelles du périmètre syndical. Un décret détermine les conditions d'application du présent article.

– **Article L13-12**

Si l'exécution des travaux doit procurer une augmentation de valeur immédiate au reste de la propriété, le juge statue sur cette augmentation par une disposition distincte. Le montant de la plus-value se compense en tout ou partie avec l'indemnité d'expropriation.

Section 3 : Fixation des indemnités.

– **Article L13-13**

Les indemnités allouées doivent couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain, causé par l'expropriation.

– **Article L13-14**

La juridiction fixe le montant des indemnités d'après la consistance des biens à la date de l'ordonnance portant transfert de propriété.

Toutefois, les améliorations de toute nature, telles que constructions, plantations, installations diverses, acquisitions de marchandises, qui auraient été faites à l'immeuble, à l'industrie ou au fonds de commerce, même antérieurement à l'ordonnance d'expropriation, ne donnent lieu à aucune indemnité si, en raison de l'époque à laquelle ces améliorations ont eu lieu, ou de toutes autres circonstances, il apparaît qu'elles ont été faites dans le but d'obtenir une indemnité plus élevée. Sont présumées faites dans ce but, sauf preuve contraire, les améliorations postérieures à l'ouverture de l'enquête prévue à l'article L. 11-1.

En cas d'expropriation survenant au cours de l'occupation d'un immeuble réquisitionné, il n'est pas non plus tenu compte des modifications apportées aux biens par l'Etat.

– **Article L13-15**

Modifié par LOI n°2010-597 du 3 juin 2010 - art. 5 (V)

I-Les biens sont estimés à la date de la décision de première instance ; toutefois, et sous réserve de l'application des dispositions du II du présent article, sera seul pris en considération l'usage effectif des immeubles et droits réels immobiliers un an avant l'ouverture de l'enquête prévue à l'article L. 11-1 ou, dans le cas visé à l'article L. 11-3, un an avant la déclaration d'utilité publique ou, dans le cas des projets ou programmes soumis au débat public prévu par l'article L. 121-8 du code de l'environnement ou par l'article 3 de la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, au jour de la mise à disposition du public du dossier de ce débat. Il est tenu compte des servitudes et des restrictions administratives affectant de façon permanente l'utilisation ou l'exploitation des biens à la même date, sauf si leur institution révèle, de la part de l'expropriant, une intention dolosive.

Quelle que soit la nature des biens, il ne pourra être tenu compte, même lorsqu'ils sont constatés par des actes de vente, des changements de valeur subis depuis cette date de référence, s'ils ont été provoqués :

par l'annonce des travaux ou opérations dont la déclaration d'utilité publique est demandée ;

par la perspective de modifications aux règles d'utilisation des sols ;

par la réalisation dans les trois années précédant l'enquête publique, de travaux publics dans l'agglomération où est situé l'immeuble.

II-1° La qualification de terrains à bâtir, au sens du présent code, est réservée aux terrains qui, un an avant l'ouverture de l'enquête prévue à l'article L. 11-1 ou, dans le cas visé à l'article L. 11-3, un an avant la déclaration d'utilité publique sont, quelle que soit leur utilisation, tout à la fois :

a) Effectivement desservis par une voie d'accès, un réseau électrique, un réseau d'eau potable et, dans la mesure où les règles relatives à l'urbanisme et à la santé publique l'exigent pour construire sur ces terrains, un réseau d'assainissement, à condition que ces divers réseaux soient situés à proximité immédiate des terrains en cause et soient de dimensions adaptées à la capacité de construction de ces terrains. Lorsqu'il s'agit de terrains situés dans une zone désignée par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé comme devant faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, la dimension de ces réseaux est appréciée au regard de l'ensemble de la zone ;

b) Situés dans un secteur désigné comme constructible par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé ou par un document d'urbanisme en tenant lieu, ou bien, en l'absence d'un tel document, situés soit dans une partie actuellement urbanisée d'une commune, soit dans une partie de commune désignée conjointement comme constructible par le conseil municipal et le représentant de l'Etat dans le département en application de l'article L. 111-1-3 du code de l'urbanisme.

Les terrains qui, à l'une des dates indiquées ci-dessus, ne répondent pas à ces conditions sont évalués en fonction de leur seul usage effectif, conformément au paragraphe I du présent article.

2° Les possibilités de construction à retenir pour l'évaluation des terrains à bâtir ainsi qualifiés conformément au 1° ci-dessus ne peuvent excéder celles qui résultent du plafond légal de densité.

L'évaluation des terrains à bâtir tient compte des possibilités légales et effectives de construction qui existaient à l'une ou l'autre des dates de référence prévues au 1° ci-dessus, de la capacité des équipements susvisés, des servitudes affectant l'utilisation des sols et notamment des servitudes d'utilité publique, y compris les restrictions administratives au droit de construire, sauf si leur institution révèle, de la part de l'expropriant, une intention dolosive ;

3° Lorsqu'il s'agit de l'expropriation d'une installation sportive visée par la loi n° 2156 du 26 mai 1941, relative au recensement, à la protection et à l'utilisation des locaux et terrains de sports, des bassins de natation et des piscines, ainsi qu'il est dit à l'article 4 de ladite loi modifié par l'article 19 de la loi n° 75-988 du 29 octobre 1975 relative au développement de l'éducation physique et du sport, " l'indemnité d'expropriation doit être fixée en tenant compte exclusivement de la destination sportive de l'immeuble et des installations qu'il comporte. "

4° Lorsqu'il s'agit de l'expropriation d'un terrain réservé par un plan d'occupation des sols au sens du 8° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, le terrain est considéré, pour son évaluation, comme ayant cessé d'être compris dans un emplacement réservé ; la date de référence prévue ci-dessus est alors celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le plan d'occupation des sols et délimitant la zone dans laquelle est situé l'emplacement réservé.

III.-La valeur d'un fonds de commerce portant sur l'exploitation d'un établissement aux fins d'hébergement est estimée en prenant en compte la réalité de la gestion hôtelière de l'établissement et est réduite, le cas échéant, du montant estimé des travaux nécessaires pour assurer la sécurité ou la salubrité des locaux tels que résultant notamment de l'exécution des mesures de police prescrites au propriétaire ou à l'exploitant ainsi que de celui des frais de relogement dus en application des articles L. 521-1 à L. 521-4 du code de la construction et de l'habitation.

– **Article L13-16**

Modifié par Loi n°85-729 du 18 juillet 1985 - art. 3 JORF 19 juillet 1985

Sous réserve de l'article L. 13-17, la juridiction doit tenir compte des accords réalisés à l'amiable entre l'expropriant et les divers titulaires de droits à l'intérieur du périmètre des opérations faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique et les prendre pour base lorsqu'ils ont été conclus avec au moins la moitié des propriétaires intéressés et portent sur les deux tiers au moins des superficies concernées ou lorsqu'ils ont été conclus avec les deux tiers au moins des propriétaires et portent sur la moitié au moins des superficies concernées.

Le juge doit tenir compte des accords réalisés à l'amiable à l'intérieur des zones d'intervention foncière, des zones d'aménagement différé et des périmètres provisoires.

Il doit également, sous la même réserve, tenir compte, dans l'évaluation des indemnités allouées aux propriétaires, commerçants, industriels et artisans, de la valeur résultant des évaluations administratives rendues définitives en vertu des lois fiscales ou des déclarations faites par les contribuables avant l'ouverture de l'enquête.

– **Article L13-17**

Modifié par Loi n°85-729 du 18 juillet 1985 - art. 3 JORF 19 juillet 1985

Le montant de l'indemnité principale ne peut excéder l'estimation faite par le service des domaines ou celle résultant de l'avis émis par la commission des opérations immobilières, si une mutation à titre gratuit ou onéreux, antérieure de moins de cinq ans à la date de la décision portant transfert de propriété, a donné lieu à une évaluation administrative rendue définitive en vertu des lois fiscales ou à une déclaration d'un montant inférieur à ladite estimation.

Lorsque les biens ont, depuis cette mutation, subi des modifications justifiées dans leur consistance matérielle ou juridique, leur état ou leur situation d'occupation, l'estimation qui en est faite conformément à l'alinéa précédent doit en tenir compte.

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent article, notamment lorsque l'expropriation porte soit sur une partie seulement des biens ayant fait l'objet de la mutation définie au premier alinéa, soit sur des biens dont une partie seulement a fait l'objet de la mutation définie au premier alinéa, soit sur des biens dont une partie seulement a fait l'objet de la mutation susvisée.

– **Article L13-18**

Ainsi qu'il est dit aux articles L. 123 et L. 144 du livre des procédures fiscales :

" En cas d'expropriation, les agents des impôts sont déliés du secret professionnel à l'égard de l'autorité expropriante pour tous les renseignements sur les déclarations et évaluations fiscales nécessaires à la fixation des indemnités d'expropriation prévue par les articles L. 13-13 à L. 13-17 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Il en est de même à l'égard de l'administration qui poursuit la récupération de la plus-value résultant de l'exécution des travaux publics prévue par les articles L. 13-12 et L. 16-4 du code précité ".

" Les juridictions d'expropriation peuvent recevoir des administrations financières communication de tous les renseignements sur les déclarations et évaluations fiscales nécessaires à la fixation des indemnités d'expropriation prévue par les articles L. 13-13 à L. 13-17 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ".

– **Article L13-19**

Créé par Décret 77-392 1977-03-28 JORF 14 avril 1977 rectificatif JORF 29 juin 1977

Les moyens tirés des dispositions des articles L. 13-14 à L. 13-17 doivent être soulevés d'office par le juge dès lors que les faits portés à sa connaissance font apparaître que les conditions requises pour l'application de ces dispositions se trouvent réunies.

– **Article L13-20**

Les indemnités sont fixées en espèces.

Toutefois, l'expropriant peut 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.

Dans ce cas il peut être alloué au locataire, outre l'indemnité de déménagement, une indemnité compensatrice de sa privation de jouissance.

Le juge statue sur les différends relatifs à l'équivalence des locaux commerciaux offerts par l'expropriant.

2. Code la santé publique

– Article L1331-26

Lorsqu'un immeuble, bâti ou non, vacant ou non, attenant ou non à la voie publique, un groupe d'immeubles, un îlot ou un groupe d'îlots constitue, soit par lui-même, soit par les conditions dans lesquelles il est occupé ou exploité, un danger pour la santé des occupants ou des voisins, le représentant de l'Etat dans le département, saisi d'un rapport motivé du directeur général de l'agence régionale de santé ou, par application du troisième alinéa de l'article L. 1422-1, du directeur du service communal d'hygiène et de santé concluant à l'insalubrité de l'immeuble concerné, invite la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires et technologiques à donner son avis dans le délai de deux mois :

1° Sur la réalité et les causes de l'insalubrité ;

2° Sur les mesures propres à y remédier.

L'insalubrité d'un bâtiment doit être qualifiée d'irréremédiable lorsqu'il n'existe aucun moyen technique d'y mettre fin, ou lorsque les travaux nécessaires à sa résorption seraient plus coûteux que la reconstruction.

Le directeur général de l'agence régionale de santé établit le rapport prévu au premier alinéa soit de sa propre initiative, soit sur saisine du maire, du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de logement et d'urbanisme, soit encore à la demande de tout locataire ou occupant de l'immeuble ou de l'un des immeubles concernés.

Le maire de la commune ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale, à l'initiative duquel la procédure a été engagée, doit fournir un plan parcellaire de l'immeuble avec l'indication des noms des propriétaires tels qu'ils figurent au fichier immobilier de la conservation des hypothèques. Lorsque cette initiative a pour objet de faciliter l'assainissement ou l'aménagement d'un îlot ou d'un groupe d'îlots, le projet d'assainissement ou d'aménagement correspondant est également fourni.

– Article L1331-27

Le représentant de l'Etat dans le département avise les propriétaires, tels qu'ils figurent au fichier immobilier de la conservation des hypothèques, au moins trente jours à l'avance de la tenue de la réunion de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires et technologiques et de la faculté qu'ils ont de produire dans ce délai leurs observations. Il avise également, dans la mesure où ils sont connus, les titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux, les titulaires de parts donnant droit à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux, les occupants et, en cas d'immeuble d'hébergement, l'exploitant.

A défaut de connaître l'adresse actuelle des personnes mentionnées au premier alinéa ou de pouvoir les identifier, la notification les concernant est valablement effectuée par affichage à la mairie de la commune ou, à Paris, Marseille et Lyon, de l'arrondissement où est situé l'immeuble ainsi que par affichage sur la façade de l'immeuble, au moins trente jours avant la réunion de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires et technologiques. Si l'insalubrité ne concerne que les parties communes d'un immeuble en copropriété, l'invitation à la

réunion de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires et technologiques est valablement faite au seul syndicat des copropriétaires.

Le rapport motivé prévu à l'article L. 1331-26 est tenu à la disposition des intéressés dans les bureaux de la préfecture. Une copie est déposée à la mairie de la commune ou, à Paris, Marseille et Lyon, de l'arrondissement où est situé l'immeuble.

Toute personne justifiant de l'une des qualités mentionnées au premier alinéa est, sur sa demande, entendue par la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires et technologiques et appelée aux visites et constatations des lieux. Elle peut se faire représenter par un mandataire.

Au cas où la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires et technologiques émet un avis contraire aux conclusions du rapport motivé prévu à l'article L. 1331-26, le représentant de l'Etat dans le département peut transmettre le dossier au ministre chargé de la santé. Celui-ci saisit le Haut Conseil de la santé publique qui émet son avis dans les deux mois de sa saisine, lequel se substitue à celui de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires et technologiques.

– **Article L1416-1**

La commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires et technologiques donne l'avis prévu par les articles L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26, L. 1331-27, L. 1331-28 et L. 1336-4. Elle siège alors dans une formation comprenant des représentants de l'Etat, de l'agence régionale de santé, des collectivités territoriales, des usagers et des personnalités compétentes.

Elle est présidée par le représentant de l'Etat dans le département.

Sa composition et ses règles de fonctionnement sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

III. Application des dispositions contestées

1. Jurisprudence administrative

– **Conseil d'Etat, 7 mars 1994, n° 84495**

(...)

Considérant que la circonstance que le local commercial en cause avait été cédé à l'amiable à la SOMICA antérieurement à la déclaration d'utilité publique, ne faisait pas obstacle, dès lors qu'il avait été inclus dans le périmètre d'insalubrité délimité par l'arrêté du 21 septembre 1983, à l'utilisation par le préfet des pouvoirs qu'il tenait de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1970 ; que dès lors, la société requérante ne peut utilement soutenir ni que le décret du 30 septembre 1953 sur la propriété commerciale a été méconnu, ni que l'autorité publique s'est immiscée de façon illicite dans les rapports entre preneurs et bailleurs ; que le détournement de pouvoir allégué n'est pas établi

(...)

– **Conseil d'Etat, 9 octobre 1996, n° 90748**

(...)

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier, et qu'il n'est, au reste, pas contesté, que les locaux et installations appartenant aux requérants, étaient, à la date des arrêtés contestés, exclusivement utilisés à un usage commercial ; qu'ils ne pouvaient donc, en vertu des dispositions précitées de l'article L. 42, lesquelles ne font mention que des "locaux et installations utilisés aux fins d'habitation", être inclus dans le périmètre prévu audit article L. 42 ; qu'il s'ensuit que les requérants sont fondés à soutenir que les arrêtés des 6 octobre 1983 et 29 juillet 1986 sont illégaux en tant qu'ils ont inclus dans le périmètre défini en application de l'article L. 42 les locaux dont s'agit ;

(...)

– **Conseil d'Etat, 17 octobre 1997, n° 164189**

(...)

Considérant que, sur la base d'un rapport de l'inspecteur de salubrité de la direction départementale des affaires sanitaires et sociales des Hauts-de-Seine attribuant aux immeubles en cause une "cote globale d'insalubrité" élevée, le conseil départemental d'hygiène s'est prononcé en faveur d'une déclaration d'insalubrité irrémédiable et d'une interdiction immédiate d'habitation desdits immeubles ; que les pièces versées au dossier et notamment celles produites par M. Bénichou n'établissent pas que la délibération de ce conseil départemental serait fondée sur des motifs entachés d'inexactitude matérielle ou d'erreur d'appréciation ;

(...)

– **Conseil d'Etat, 25 mai 2005, n° 275864**

(...)

Considérant que la procédure prévue par la loi du 10 juillet 1970 a pour objet de pallier les carences des propriétaires à effectuer des travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité des immeubles leur appartenant ; que le moyen tiré de ce que, en ayant recours à cette procédure en une circonstance où la dégradation de l'immeuble en cause résulte principalement du refus de l'Etat d'accorder le concours de la force publique pour exécuter l'ordonnance du président du tribunal de grande instance du 19 avril 1999 décidant l'expulsion des personnes occupant l'immeuble sans droit ni titre, et alors que la société requérante justifie avoir proposé à plusieurs reprises d'effectuer elle-même les travaux de nature à remédier à l'état d'insalubrité de l'immeuble et n'avoir pu le faire compte tenu de la présence d'occupants sans titre, le préfet aurait commis un détournement de procédure est propre, en l'état de l'instruction, à créer un doute sérieux sur la légalité de la décision contestée ; que, par suite, il y a lieu d'ordonner la suspension de l'exécution de l'arrêté du 29 octobre 2004 ;

(...)

– **Cour Administrative d'Appel de Bordeaux, 26 janvier 2009, n° 07BX01346**

(...)

Considérant, en deuxième lieu, que si l'article 13 de la loi du 12 juillet 1970, dans sa rédaction applicable à la date de l'arrêté litigieux, permettait l'expropriation de terrains contigus ou voisins lorsque leur utilisation est indispensable à la réalisation des opérations en vue desquelles la déclaration d'utilité publique est prononcée, l'immeuble de la SCI Saint-Julien ne constitue pas un terrain au sens de ces dispositions ;

(...)

2. Jurisprudence judiciaire

– **Cour de cassation, 14 novembre 1990, n°89-70082**

(...)

Attendu que la Société anonyme d'économie mixte d'aménagement d'Argenteuil (SEMARG) fait grief à l'arrêt attaqué (Versailles, 27 juin 1988) d'avoir fixé à 643 600 francs l'indemnité d'expropriation due par elle à Mme X..., sans pratiquer aucun abattement pour occupation d'un bâtiment et pour frais de démolition de celui-ci, alors, selon le moyen, " que les principes contenus dans l'article 18 de la loi du 10 juillet 1970, en ce qui concerne l'évaluation des immeubles insalubres, précisant notamment que la valeur des biens expropriés est appréciée à la valeur du terrain nu, déduction faite des frais entraînés par leur démolition, et qu'en outre, l'indemnité est réduite lorsque les propriétaires des terrains expropriés ont tiré un revenu de l'utilisation pour l'habitation de locaux faisant l'objet d'une interdiction d'habiter à due concurrence du revenu perçu depuis cette interdiction, est un principe général, indépendant de la procédure utilisée pour l'expropriation ; que c'est donc par une violation de l'article 18 de la loi 70-612 du 10 juillet 1970 que l'arrêt attaqué a refusé de pratiquer un abattement pour occupation et une déduction pour les frais de démolition de l'immeuble déclaré insalubre " ;

Mais attendu que les dérogations aux règles d'évaluation des biens expropriés instituées par la loi du 10 juillet 1970 ne concernant que les seuls immeubles visés par ce texte, l'arrêt retient exactement que l'expropriation ayant été suivie selon le droit commun, et non selon la procédure spécifique prévue par la loi précitée, il n'y a pas lieu de pratiquer, pour l'immeuble interdit d'habitation, un abattement pour occupation et une déduction pour frais de démolition ;

(...)

– **Cour de cassation, 30 juin 1992, n°91-70083**

(...)

Mais attendu qu'ayant, par motifs propres et adoptés, constaté l'imbrication des bâtiments expropriés, constitués pour une grande part de locaux à usage commercial, auxquels les dispositions de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1970 ne sont pas applicables, et souverainement retenu que les éléments, sur lesquels se fondaient les expropriés pour calculer la valeur de leurs biens par la méthode de récupération foncière, étaient sommaires et incertains, alors que la méthode d'estimation par comparaison permettait de déterminer la valeur du marché et d'évaluer les biens tels qu'ils existaient, la cour d'appel a légalement justifié sa décision ;

(...)

– **Cour de cassation, 20 octobre 2004, n°03-70134**

(...)

Attendu que, pour allouer aux époux X... une indemnité accessoire pour des travaux non amortis exécutés dans un appartement leur appartenant dans un immeuble en copropriété, à la suite de son expropriation au profit de la Ville de Paris en application des dispositions de la loi du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre, l'arrêt attaqué (Paris, 12 juin 2003, rectifié par arrêt du 2 octobre 2003), retient que les dispositions de l'article 18 de cette loi déterminent les conditions d'appréciation de la valeur des biens expropriés tout en rappelant que l'indemnité d'expropriation est calculée conformément à l'article 21 de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958, que ces dispositions ne dérogent pas à celles de l'article L. 13-13 du Code de l'expropriation selon lesquelles les indemnités doivent couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation, de sorte que le premier juge a justement estimé que l'application de cet article ne privait pas les expropriés du droit d'obtenir une indemnité accessoire pour les travaux d'amélioration de leur bien dont l'expropriation les privait d'une jouissance prolongée ;

Qu'en statuant ainsi, en allouant aux expropriés une indemnité accessoire fondée sur des éléments afférents à la construction déclarée insalubre, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

(...)

IV. Constitutionnalité de la disposition contestée

1. Normes de référence

a) *Déclaration des droits de l'homme et du citoyen*

– Article 2

Le but de toute association politique est la conservation des droits naturels et imprescriptibles de l'homme. Ces droits sont la liberté, la propriété, la sûreté, et la résistance à l'oppression.

– Article 17

La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité.

b) *Préambule de la Constitution du 27 octobre 1946*

(...)

11. Elle garantit à tous, notamment à l'enfant, à la mère et aux vieux travailleurs, la protection de la santé, la sécurité matérielle, le repos et les loisirs. Tout être humain qui, en raison de son âge, de son état physique ou mental, de la situation économique, se trouve dans l'incapacité de travailler a le droit d'obtenir de la collectivité des moyens convenables d'existence.

(...)

c) *Constitution du 4 octobre 1958*

– Article 66.

Nul ne peut être arbitrairement détenu.

L'autorité judiciaire, gardienne de la liberté individuelle, assure le respect de ce principe dans les conditions prévues par la loi.

2. Jurisprudence du Conseil Constitutionnel

– Décision n° 81-132 DC du 16 janvier 1982 - Loi de nationalisation

(...)

16. Considérant que, si postérieurement à 1789 et jusqu'à nos jours, les finalités et les conditions d'exercice du droit de propriété ont subi une évolution caractérisée à la fois par une notable extension de son champ d'application à des domaines individuels nouveaux et par des limitations exigées par

l'intérêt général, les principes mêmes énoncés par la Déclaration des droits de l'homme ont pleine valeur constitutionnelle tant en ce qui concerne le caractère fondamental du droit de propriété dont la conservation constitue l'un des buts de la société politique et qui est mis au même rang que la liberté, la sûreté et la résistance à l'oppression, qu'en ce qui concerne les garanties données aux titulaires de ce droit et les prérogatives de la puissance publique ; que la liberté qui, aux termes de l'article 4 de la Déclaration, consiste à pouvoir faire tout ce qui ne nuit pas à autrui, ne saurait elle-même être préservée si des restrictions arbitraires ou abusives étaient apportées à la liberté d'entreprendre ;

(...)

44. Considérant qu'en vertu des dispositions de l'article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen, la privation du droit de propriété pour cause de nécessité publique requiert une juste et préalable indemnité ;

45. Considérant que, par l'effet des articles 2, 14 et 28 de la loi soumise à l'examen du Conseil constitutionnel, la nationalisation des diverses sociétés visées par ladite loi s'opère par le transfert à l'État en toute propriété des actions représentant leur capital à la date de jouissance des obligations remises en échange ; que les articles 5, 17 et 31 de la loi déterminent la nature et le régime des obligations qui doivent être remises aux anciens actionnaires en vue d'assurer leur indemnisation ; que les articles 6, 18 et 32 de la loi fixent les règles selon lesquelles est déterminée la valeur d'échange des actions des diverses sociétés ;

46. Considérant qu'il convient d'examiner si ces dispositions répondent à la double exigence du caractère juste et du caractère préalable de l'indemnisation ;

(...)

– **Décision n° 89-256 DC du 25 juillet 1989 - Loi portant dispositions diverses en matière d'urbanisme et d'agglomérations nouvelles**

(...)

18. Considérant que les finalités et les conditions d'exercice du droit de propriété ont subi une évolution caractérisée par une extension de son champ d'application à des domaines nouveaux et par des limitations exigées au nom de l'intérêt général ; que c'est en fonction de cette évolution que doit s'entendre la réaffirmation par le préambule de la Constitution de 1958 de la valeur constitutionnelle du droit de propriété ;

19. Considérant qu'afin de se conformer à ces exigences constitutionnelles la loi ne peut autoriser l'expropriation d'immeubles ou de droits réels immobiliers que pour la réalisation d'une opération dont l'utilité publique est légalement constatée ; que la prise de possession par l'expropriant doit être subordonnée au versement préalable d'une indemnité ; que, pour être juste, l'indemnisation doit couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain, causé par l'expropriation ; qu'en cas de désaccord sur la fixation du montant de l'indemnisation, l'exproprié doit disposer d'une voie de recours appropriée ;

20. Considérant, toutefois, que l'octroi par la collectivité expropriante d'une provision représentative de l'indemnité due n'est pas incompatible avec le respect de ces exigences si un tel mécanisme répond à des motifs impérieux d'intérêt général et est assorti de la garantie des droits des propriétaires intéressés ;

21. Considérant que l'article L 15-9 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique rend possible la prise de possession de terrains non bâtis dont l'expropriation est poursuivie en vue de la réalisation de grands ouvrages publics d'intérêt national ; qu'en réservant la possibilité d'utiliser la procédure exceptionnelle qu'il prévoit dans le seul cas de " difficultés tenant à la prise de possession d'un ou plusieurs terrains non bâtis situés dans les emprises de l'ouvrage ", le texte de l'article L 15-9 implique qu'il ne peut être invoqué que lorsque apparaissent des difficultés bien localisées susceptibles

de retarder l'exécution des travaux et que la procédure normale est déjà largement avancée ; que le recours à la procédure exceptionnelle requiert dans chaque cas l'intervention d'un décret pris sur avis conforme du Conseil d'Etat ; que la prise de possession, lorsqu'elle est autorisée, est subordonnée au paiement au propriétaire, et en cas d'obstacle au paiement, à la consignation, d'une indemnité provisionnelle égale à l'évaluation du service des domaines ou à celle de la collectivité expropriante si elle est supérieure ; qu'il revient en tout état de cause au juge de l'expropriation de fixer le montant de l'indemnité définitive ; que le juge peut être saisi à l'initiative du propriétaire ; qu'est prévue l'allocation au propriétaire d'une indemnité spéciale pour tenir compte du préjudice qu'a pu entraîner la rapidité de la procédure ;

22. Considérant qu'en raison, tant de son champ d'application qui est étroitement circonscrit que de l'ensemble des garanties prévues au profit des propriétaires intéressés, l'article L 15-9 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique n'est pas contraire à l'article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen ;

En ce qui concerne le moyen tiré de la violation d'un principe fondamental reconnu par les lois de la République :

23. Considérant que la procédure régie par l'article L 15-9, si elle permet, sous les conditions susanalysées, une prise de possession anticipée de terrains non bâtis, ne fait nullement échec à l'intervention du juge judiciaire pour la fixation définitive du montant de l'indemnité ; qu'ainsi, en tout état de cause, n'est pas méconnue l'importance des attributions conférées à l'autorité judiciaire en matière de protection de la propriété immobilière par les principes fondamentaux reconnus par les lois de la République ;

(...)

– **Décision n° 94-359 DC du 19 janvier 1995 - Loi relative à la diversité de l'habitat**

(...)

5. Considérant qu'aux termes du dixième alinéa du Préambule de la Constitution de 1946, "La nation assure à l'individu et à la famille les conditions nécessaires à leur développement" ; qu'aux termes du onzième alinéa de ce Préambule, la nation "garantit à tous, notamment à l'enfant, à la mère et aux vieux travailleurs, la protection de la santé, la sécurité matérielle, le repos et les loisirs. Tout être humain qui, en raison de son âge, de son état physique ou mental, de la situation économique, se trouve dans l'incapacité de travailler a le droit d'obtenir de la collectivité des moyens convenables d'existence" ;

6. Considérant qu'il ressort également du Préambule de la Constitution de 1946 que la sauvegarde de la dignité de la personne humaine contre toute forme de dégradation est un principe à valeur constitutionnelle ;

7. Considérant qu'il résulte de ces principes que la possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent est un objectif de valeur constitutionnelle ;

(...)

– **Décision n° 98-403 DC du 29 juillet 1998 - Loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions**

(...)

7. Considérant qu'il résulte de ce qui précède que, s'il appartient au législateur de mettre en oeuvre l'objectif de valeur constitutionnelle que constitue la possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent, et s'il lui est loisible, à cette fin, d'apporter au droit de propriété les limitations qu'il estime nécessaires, c'est à la condition que celles-ci n'aient pas un caractère de gravité tel que le sens et la portée de ce droit en soient dénaturés ; que doit aussi être sauvegardée la liberté individuelle ;

(...)

32. Considérant, en premier lieu, qu'en ce qui concerne le droit de propriété, la disposition contestée confère au titulaire du droit d'usage des garanties de procédure et de fond ; que les garanties de procédure sont énumérées aux articles L. 642-9 à L. 642-13 ; qu'en vertu de l'article L. 642-9, le représentant de l'État dans le département notifie au titulaire du droit d'usage des locaux son intention de procéder à la réquisition, ainsi que les motifs et la durée de la réquisition envisagée ; que, selon l'article L. 642-10, le titulaire du droit d'usage dispose de deux mois, à compter de cette notification, pour faire connaître son opposition ; que faculté lui est laissée de mettre fin par ses propres moyens à la vacance, le cas échéant en procédant lui-même aux travaux nécessaires ; que, dans l'hypothèse inverse, ainsi que le prévoit l'article L. 642-11, le représentant de l'État, s'il n'abandonne pas la procédure, notifie au titulaire du droit d'usage un arrêté de réquisition motivé désignant l'attributaire et indiquant la durée de la réquisition, laquelle ne peut excéder celle mentionnée dans la notification visée à l'article L. 642-9 ; que, comme il a été dit, cet arrêté de réquisition peut être déferé au juge de l'excès de pouvoir ; que, s'agissant des garanties de fond, l'article L. 642-14 renvoyant aux dispositions précitées du code civil relatives au louage de choses, l'attributaire sera tenu à l'égard du titulaire du droit d'usage, en application de l'article 1735 du code civil, des dégradations et pertes arrivées par le fait du bénéficiaire ; qu'un droit de reprise pourra être exercé dans les conditions prévues aux articles L. 642-6 et L. 642-18 ; que la réquisition ne fait pas obstacle à l'aliénation des locaux requis ; qu'enfin, les locaux régulièrement affectés à un usage autre que l'habitation peuvent, en vertu du dernier alinéa de l'article L. 642-1, à l'expiration de la réquisition, retrouver leur affectation antérieure sur simple déclaration ; que, toutefois, les dispositions de l'article L. 642-27 ne sauraient être comprises comme conférant au bénéficiaire un titre d'occupation à l'expiration de la durée de la réquisition, au cas où le représentant de l'État dans le département ne lui aurait pas proposé un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités ; que, sous cette réserve, les dispositions de l'article 52 ne portent pas au droit de propriété une atteinte contraire à la Constitution ;

(...)

– **Décision n° 99-411 DC du 16 juin 1999 - Loi portant diverses mesures relatives à la sécurité routière et aux infractions sur les agents des exploitants de réseau de transport public de voyageurs**

(...)

2. Considérant que la prévention d'atteintes à l'ordre public, notamment d'atteintes à l'intégrité physique des personnes, la recherche et la condamnation des auteurs d'infractions sont nécessaires à la sauvegarde de principes et droits de valeur constitutionnelle ; qu'il appartient au législateur d'assurer la conciliation entre ces objectifs de valeur constitutionnelle et l'exercice des libertés publiques constitutionnellement garanties au nombre desquelles figurent notamment la liberté individuelle et la liberté d'aller et venir ;

(...)

20. Considérant, en premier lieu, que la procédure instaurée par l'article L. 11-1 du code de la route ne porte pas atteinte à la liberté individuelle au sens de l'article 66 de la Constitution ; qu'eu égard à

son objet, et sous réserve des garanties dont est assortie sa mise en œuvre, elle ne porte pas davantage atteinte à la liberté d'aller et venir ;

(...)

– **Décision n° 2000-436 DC du 07 décembre 2000 - Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains**

(...)

54. Considérant, d'autre part, que l'obligation de mise en conformité du logement loué répond à l'objectif de valeur constitutionnelle que constitue la possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent ; que, s'il est prévu que le bailleur peut se voir imposer par le juge saisi " la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution " et, à défaut d'exécution, une réduction du montant du loyer, ces obligations, qui sont entourées de garanties de fond et de procédure, ne dénaturent pas le sens et la portée du droit de propriété et ne portent pas à l'économie des conventions et contrats légalement conclus une atteinte d'une gravité telle qu'elle méconnaisse manifestement la liberté découlant de l'article 4 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 ;

(...)