



Décision n° 2024 - 1112 QPC du 22 novembre 2024

Consorts F.

*Délai de déchéance du droit de rétrocession en cas
d'expropriation pour cause d'utilité publique*

Dossier documentaire

Source : services du Conseil constitutionnel – 2024

Sommaire

I. Contexte de la disposition contestée	4
II. Constitutionnalité de la disposition contestée	31

Table des matières

I. Contexte de la disposition contestée	4
A. Dispositions contestées	4
Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique	4
- Article L. 421-3.....	4
B. Évolution des dispositions contestées	5
1. Loi du 7 juillet 1833 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique.....	5
- Article 61	5
2. Loi du 3 mai 1841 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique	6
- Article 61	6
3. Décret-loi du 8 août 1935 relatif à l'expropriation pour cause d'utilité publique	7
- Article 54	7
4. Ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958 portant réforme des règles relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique	7
- Article 54	7
5. Loi n° 60-792 du 2 août 1960 relative au remembrement des propriétés rurales, à certains échanges et cessions d'immeubles ruraux, à l'usage et à l'écoulement des eaux d'irrigation, à certains boisements.....	8
- Article 24	8
6. Loi n° 72-535 du 30 juin 1972 relative à la codification des textes législatifs concernant l'urbanisme, la construction et l'habitation, l'expropriation pour cause d'utilité publique, la voirie routière, le domaine public fluvial et la navigation intérieure.....	8
- Article 1 ^{er}	8
7. Décret n° 77-392 du 28 mars 1977 portant codification des textes législatifs concernant l'expropriation pour cause d'utilité publique.....	9
- Article 1 ^{er}	9
- Article L. 12-6.....	9
8. Ordonnance n° 2014-1345 du 6 novembre 2014 relative à la partie législative du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique	9
- Article L. 421-3.....	9
C. Autres dispositions	10
Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique	10
- Article L. 1	10
- Article L. 121-1.....	10
- Article L. 131-1.....	10
- Article L. 132-1.....	10
- Article L. 211-1.....	11
- Article L. 421-1.....	11
- Article L. 421-2.....	11
- Article L. 421-3.....	11
- Article L. 421-4.....	12
- Article L. 424-2.....	12
- Article R. 421-1	12
- Article R. 421-2	12
- Article R. 421-3	13
- Article R. 421-4	13
- Article R. 421-5	13
D. Application des dispositions contestées et d'autres dispositions	14

1. Jurisprudence	14
a. Jurisprudence européenne.....	14
- CEDH, 2 juillet 2002, <i>Motais de Narbonne c. France</i> , req. n° 48161/99.....	14
b. Jurisprudence administrative	20
- Conseil d'Etat, 8 novembre 2000, 176394	20
- Tribunal des Conflits, 23 février 2004, C3381	21
- Conseil d'Etat, 5ème et 4ème sous-sections réunies, du 12 mai 2004, 253586	21
- Conseil d'Etat, 1ère et 6ème sous-sections réunies, 18 octobre 2006, 275643	22
- Tribunal administratif de Toulon, 19 mars 2010, n° 0802717	24
c. Jurisprudence judiciaire.....	24
- Cour de cassation, Chambre civile 3, 30 octobre 1972, n° 7-13136.....	24
- Cour de Cassation, Chambre civile 3, 26 mars 1980, 78-15.092	25
- Cour de cassation, Chambre civile 3, 12 décembre 1984, 83-11.830.....	25
- Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 20 juin 2007, 06-12.569	26
- Cour d'appel, Paris, 2° chambre, section B, 16 octobre 2008, n° 07/07638	26
- Cour de cassation, Chambre civile 3, 19 novembre 2008, 07-15.705.....	27
- Cour de cassation, Chambre civile 3, 16 janvier 2013, 11-24.213	28
- Cour de cassation, Chambre civile 3, 15 septembre 2016, 15-18.509	28
- Cour de cassation, Chambre civile 3, 12 juillet 2018, 17-18.826	28
- Cour de cassation, Chambre civile 3, 19 mars 2020, 19-13.648.....	29
- Cour de cassation, Chambre civile 3, 19 janvier 2022, 20-19.351	29
2. Réponse ministérielle	29
- Question écrite n°01651, 13° législature, de Jean-Louis Masson, sénateur et réponse du Ministère de l'écologie	29

II. Constitutionnalité de la disposition contestée31

A. Normes de référence..... 31

Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789..... 31

- Article 2
- Article 17

B. Jurisprudence du Conseil constitutionnel..... 31

1. Relative aux garanties légales encadrant les procédures d'expropriation 31

- Décision n° 81-132 DC du 16 janvier 1982, Loi de nationalisation
- Décision n° 89-256 DC du 25 juillet 1989, Loi portant dispositions diverses en matière d'urbanisme et d'agglomérations nouvelles.....
- Décision n° 98-403 DC du 29 juillet 1998-Loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions 32
- Décision n° 2010-26 QPC du 17 septembre 2010-SARL l'Office central d'accès au logement [Immeubles insalubres].....
- Décision n° 2010-60 QPC du 12 novembre 2010, M. Pierre B. [Mur mitoyen].....
- Décision n° 2011-151 QPC du 13 juillet 2011-M. Jean-Jacques C. [Attribution d'un bien à titre de prestation compensatoire].....
- Décision n° 2011-169 QPC du 30 septembre 2011, Consorts M. et autres [Définition du droit de propriété]
- Décision n° 2011-172 QPC du 23 septembre 2011-Époux L. et autres [Accès aux propriétés privées pour l'étude des projets de travaux publics].....
- Décision n° 2012-292 QPC du 15 février 2013, Mme Suzanne P.-A. [Droit de rétrocession en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique]
- Décision n° 2023-851 DC du 21 juin 2023, Loi relative à l'accélération des procédures liées à la construction de nouvelles installations nucléaires à proximité de sites nucléaires existants et au fonctionnement des installations existantes.....

I. Contexte de la disposition contestée

A. Dispositions contestées

Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

Partie législative nouvelle

LIVRE IV : SUITES DE L'EXPROPRIATION

TITRE II : DROITS DES EXPROPRIÉS APRÈS L'EXPROPRIATION

Chapitre Ier : Droit de rétrocession (Articles L. 421-1 à L. 421-4)

- **Article L. 421-3**

Version en vigueur depuis le 01 janvier 2015

Création ORDONNANCE n°2014-1345 du 6 novembre 2014 - art.

A peine de déchéance, le contrat de rachat est signé et le prix payé dans le mois de sa fixation, soit à l'amiable, soit par décision de justice.

B. Évolution des dispositions contestées

1. Loi du 7 juillet 1833 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique

N° 241. — *Loi sur l'Expropriation pour cause d'utilité publique.*

Au palais des Tuileries, le 7 Juillet 1833.

LOUIS-PHILIPPE, ROI DES FRANÇAIS, à tous présents et à venir, SALUT.

Les Chambres ont adopté, NOUS AVONS ORDONNÉ et ORDONNONS ce qui suit :

TITRE VI.

Dispositions diverses.

Article 61

ARTICLE 61.

Un avis, publié de la manière indiquée en l'article 6, fait connaître les terrains que l'administration est dans le cas de revendre. Dans les trois mois de cette publication, les anciens propriétaires qui veulent réacquérir la propriété desdits ter-

rains sont tenus de le déclarer; et, dans le mois de la fixation du prix, soit amiable, soit judiciaire, ils doivent passer le contrat de rachat et payer le prix: le tout à peine de déchéance du privilège que leur accorde l'article précédent.

2. Loi du 3 mai 1841 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique

N° 9285. — *Loi sur l'Expropriation pour cause d'utilité publique.*

Au palais des Tuileries, le 3 Mai 1841.

LOUIS-PHILIPPE, ROI DES FRANÇAIS, à tous présents et à venir, SALUT.

Nous avons proposé, les Chambres ont adopté, NOUS AVONS ORDONNÉ et ORDONNONS ce qui suit :

TITRE VI.

Dispositions diverses.

Article 61

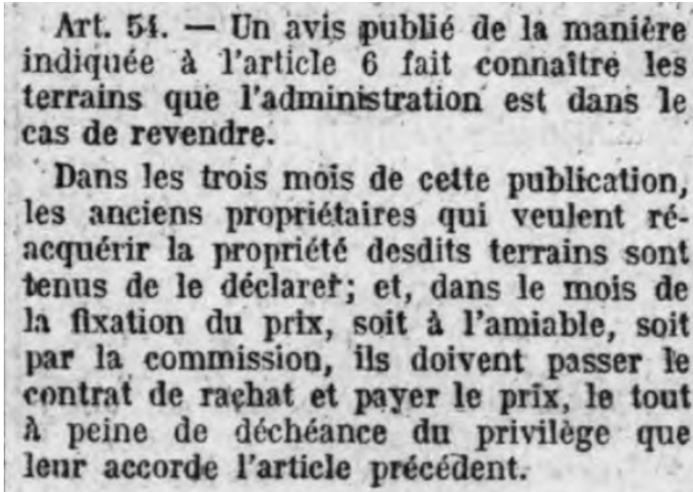
ARTICLE 61.

Un avis, publié de la manière indiquée en l'article 6, fait connaître les terrains que l'administration est dans le cas de revendre. Dans les trois mois de cette publication, les anciens propriétaires qui veulent réacquérir la propriété desdits terrains sont tenus de le déclarer; et, dans le mois de la fixation du prix, soit amiable, soit judiciaire, ils doivent passer le contrat de rachat et payer le prix : le tout à peine de déchéance du privilège que leur accorde l'article précédent.

3. Décret-loi du 8 août 1935 relatif à l'expropriation pour cause d'utilité publique

TITRE VI : DISPOSITIONS DIVERSES

- Article 54



Art. 54. — Un avis publié de la manière indiquée à l'article 6 fait connaître les terrains que l'administration est dans le cas de revendre.

Dans les trois mois de cette publication, les anciens propriétaires qui veulent réacquérir la propriété desdits terrains sont tenus de le déclarer; et, dans le mois de la fixation du prix, soit à l'amiable, soit par la commission, ils doivent passer le contrat de rachat et payer le prix, le tout à peine de déchéance du privilège que leur accorde l'article précédent.

4. Ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958 portant réforme des règles relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique

- Article 54

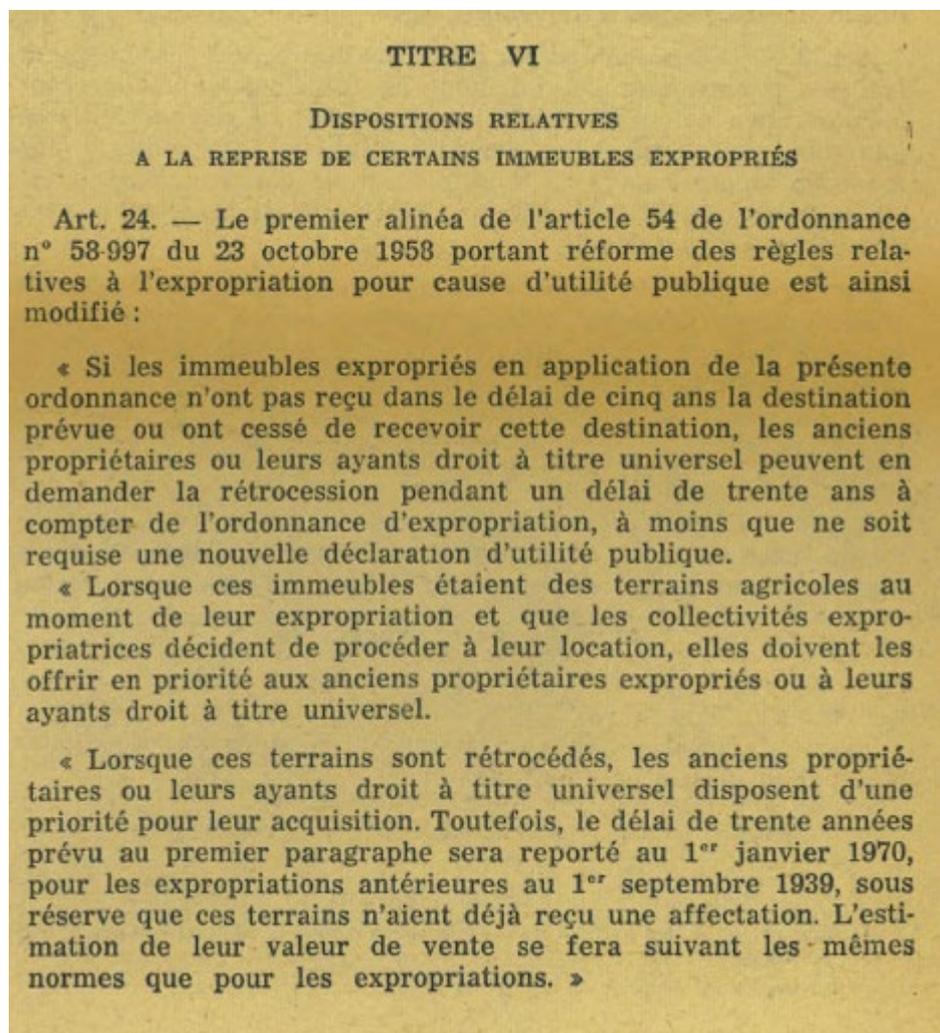
Si les immeubles expropriés à la suite d'une déclaration d'utilité publique ne reçoivent pas la destination prévue par cette déclaration, les anciens propriétaires, ou leurs ayants droit à titre universel, peuvent en demander la rétrocession pendant un délai de dix ans, à compter de l'ordonnance d'expropriation, à moins que l'expropriant ne requière une nouvelle déclaration d'utilité publique.

Ils doivent, dans ce cas, et dans le mois de la fixation du prix soit à l'amiable, soit par décision de justice, passer le contrat de rachat et payer le prix, le tout à peine de déchéance.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables aux immeubles qui auront été acquis sur la réquisition du propriétaire en vertu de l'article 19 ci-dessus et qui resteraient disponibles après exécution des travaux.

5. Loi n° 60-792 du 2 août 1960 relative au remembrement des propriétés rurales, à certains échanges et cessions d'immeubles ruraux, à l'usage et à l'écoulement des eaux d'irrigation, à certains boisements

- **Article 24**



6. Loi n° 72-535 du 30 juin 1972 relative à la codification des textes législatifs concernant l'urbanisme, la construction et l'habitation, l'expropriation pour cause d'utilité publique, la voirie routière, le domaine public fluvial et la navigation intérieure

- **Article 1^{er}**

Il sera procédé, sous les noms respectifs de code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et de code de la voirie routière, à la codification des textes de nature législative concernant ces matières, par des décrets en Conseil d'Etat, après avis de la commission supérieure chargée d'étudier la codification et la simplification des textes législatifs et réglementaires.

Ces décrets apporteront aux textes en vigueur les adaptations de forme rendues nécessaires par le travail de codification, à l'exclusion de toute modification de fond.

7. Décret n° 77-392 du 28 mars 1977 portant codification des textes législatifs concernant l'expropriation pour cause d'utilité publique

- Article 1^{er}

Les dispositions annexées au présent décret constituent le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (partie législative).

Partie législative

TITRE Ier : Règles générales

CHAPITRE II : Transfert de propriété et droit de rétrocession

Section 2 : Droit de rétrocession. (Article L12-6)

- Article L. 12-6

Version en vigueur du 14 avril 1977 au 01 janvier 2015

Abrogé par ORDONNANCE n°2014-1345 du 6 novembre 2014 - art. 6

Si les immeubles expropriés en application du présent code n'ont pas reçu dans le délai de cinq ans la destination prévue ou ont cessé de recevoir cette destination, les anciens propriétaires ou leurs ayants droit à titre universel peuvent en demander la rétrocession pendant un délai de trente ans à compter de l'ordonnance d'expropriation, à moins que ne soit requise une nouvelle déclaration d'utilité publique.

Lorsque ces immeubles étaient des terrains agricoles au moment de leur expropriation et que les collectivités expropriantes décident de procéder à leur location, elles doivent les offrir, en priorité, aux anciens exploitants ou à leurs ayants droit à titre universel s'ils ont participé effectivement à l'exploitation des biens en cause durant les deux années qui ont précédé l'expropriation, à condition que les intéressés justifient préalablement être en situation régulière, compte tenu de la location envisagée, au regard du titre VII du livre Ier du code rural.

Lorsque ces terrains sont rétrocédés, les anciens propriétaires ou leurs ayants droit à titre universel disposent d'une priorité pour leur acquisition. L'estimation de leur valeur de vente se fera suivant les mêmes normes que pour les expropriations.

Ils doivent, dans ce cas, et dans le mois de la fixation du prix soit à l'amiable, soit par décision de justice, passer le contrat de rachat et payer le prix, le tout à peine de déchéance.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables aux immeubles qui auront été acquis sur la réquisition du propriétaire en vertu des articles L. 13-10 et L. 13-11 et qui resteraient disponibles après exécution des travaux.

8. Ordonnance n° 2014-1345 du 6 novembre 2014 relative à la partie législative du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

- Article L. 421-3

A peine de déchéance, le contrat de rachat est signé et le prix payé dans le mois de sa fixation, soit à l'amiable, soit par décision de justice.

C. Autres dispositions

Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

Partie législative nouvelle

- Article L. 1

Version en vigueur depuis le 01 janvier 2015

Création ORDONNANCE n°2014-1345 du 6 novembre 2014 - art.

L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées.

Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité.

LIVRE Ier : UTILITÉ PUBLIQUE

TITRE II : DÉCLARATION DE L'UTILITÉ PUBLIQUE

Chapitre Ier : Dispositions générales

- Article L. 121-1

Version en vigueur depuis le 01 janvier 2015

Création ORDONNANCE n°2014-1345 du 6 novembre 2014 - art.

L'utilité publique est déclarée par l'autorité compétente de l'Etat.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les catégories de travaux ou d'opérations qui ne peuvent, en raison de leur nature ou de leur importance, être déclarés d'utilité publique que par décret en Conseil d'Etat.

TITRE III : IDENTIFICATION DES PROPRIÉTAIRES ET DÉTERMINATION DES PARCELLES

Chapitre Ier : Enquête parcellaire

- Article L. 131-1

Version en vigueur depuis le 01 janvier 2015

Création ORDONNANCE n°2014-1345 du 6 novembre 2014 - art.

Les règles relatives à la recherche des propriétaires et des titulaires de droits réels concernés par l'expropriation sont fixées par décret.

Chapitre II : Cessibilité

Section 1 : Dispositions générales

- Article L. 132-1

Création ORDONNANCE n°2014-1345 du 6 novembre 2014 - art.

L'autorité compétente déclare cessibles les parcelles ou les droits réels immobiliers dont l'expropriation est nécessaire à la réalisation de l'opération d'utilité publique. Elle en établit la liste, si celle-ci ne résulte pas de la déclaration d'utilité publique.

LIVRE II : JURIDICTION DE L'EXPROPRIATION, TRANSFERT JUDICIAIRE DE PROPRIÉTÉ ET PRISE DE POSSESSION

TITRE Ier : JURIDICTION DE L'EXPROPRIATION ET COMMISSAIRE DU GOUVERNEMENT

Chapitre Ier : Juridiction de l'expropriation

- Article L. 211-1

Modifié par Ordonnance n°2019-964 du 18 septembre 2019 - art. 35 (VD)

Dans chaque département, il est désigné au moins un juge de l'expropriation parmi les magistrats du siège d'un tribunal judiciaire de ce département.

Ce juge et les magistrats habilités à le suppléer en cas d'empêchement sont désignés par ordonnance du premier président de la cour d'appel, après avis de l'assemblée des magistrats du siège de ce tribunal, pour une durée de trois années renouvelables.

Si le nombre des juges dans le département est insuffisant pour permettre le règlement des affaires en cours, le premier président de la cour d'appel peut déléguer temporairement dans ces fonctions d'autres magistrats du tribunal judiciaire mentionné au premier alinéa ou des magistrats d'un autre tribunal judiciaire du ressort de la cour d'appel.

Nota :

Conformément à l'article 36 de l'ordonnance n° 2019-964 du 18 septembre 2019, ces dispositions entrent en vigueur au 1er janvier 2020.

LIVRE IV : SUITES DE L'EXPROPRIATION

TITRE II : DROITS DES EXPROPRIÉS APRÈS L'EXPROPRIATION

Chapitre Ier : Droit de rétrocession

- Article L. 421-1

Création ORDONNANCE n°2014-1345 du 6 novembre 2014 - art.

Si les immeubles expropriés n'ont pas reçu, dans le délai de cinq ans à compter de l'ordonnance d'expropriation, la destination prévue ou ont cessé de recevoir cette destination, les anciens propriétaires ou leurs ayants droit à titre universel peuvent en demander la rétrocession pendant un délai de trente ans à compter de l'ordonnance d'expropriation, à moins que ne soit requise une nouvelle déclaration d'utilité publique.

- Article L. 421-2

Création ORDONNANCE n°2014-1345 du 6 novembre 2014 - art.

L'estimation de la valeur de vente des immeubles dont la rétrocession est demandée est faite en suivant les mêmes règles que pour l'expropriation.

- Article L. 421-3

Version en vigueur depuis le 01 janvier 2015

Création ORDONNANCE n°2014-1345 du 6 novembre 2014 - art.

A peine de déchéance, le contrat de rachat est signé et le prix payé dans le mois de sa fixation, soit à l'amiable, soit par décision de justice.

Nota : Par une décision n° 2024-1112 QPC du 22 novembre 2024, le Conseil constitutionnel a déclaré conforme à la Constitution l'article L. 421-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, dans sa rédaction résultant de l'ordonnance n° 2014-1345 du 6 novembre 2014 relative à la partie législative du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique sous la réserve énoncée au paragraphe 9 aux

termes de laquelle " ces dispositions ne sauraient, sans méconnaître les exigences constitutionnelles précitées, être interprétées comme permettant que la déchéance du droit de rétrocession soit opposée à l'ancien propriétaire ou à ses ayants droits lorsque le non-respect du délai qu'elles prévoient ne leur est pas imputable ".

- **Article L. 421-4**

Création ORDONNANCE n°2014-1345 du 6 novembre 2014 - art.

Les dispositions de l'article L. 421-1 ne sont pas applicables aux immeubles qui ont été acquis à la demande du propriétaire en vertu des articles L. 242-1 à L. 242-7 et qui restent disponibles après exécution des travaux.

Chapitre IV : Dispositions particulières aux terrains agricoles

- **Article L. 424-2**

Version en vigueur depuis le 01 janvier 2015

Création ORDONNANCE n°2014-1345 du 6 novembre 2014 - art.

Lorsque les immeubles expropriés sont des terrains agricoles au moment de leur expropriation et que ces terrains sont cédés, les anciens propriétaires ou leurs ayants droit à titre universel disposent d'une priorité pour leur acquisition.

A peine de déchéance, le contrat de rachat est signé et le prix payé dans le mois de sa fixation, soit à l'amiable, soit par décision de justice.

Partie réglementaire nouvelle

LIVRE IV : SUITES DE L'EXPROPRIATION

TITRE II : DROITS DES EXPROPRIÉS APRÈS L'EXPROPRIATION

Chapitre Ier : Droit de rétrocession

- **Article R. 421-1**

Création DÉCRET n°2014-1635 du 26 décembre 2014 - art.

L'expropriant qui décide d'aliéner un ou plusieurs immeubles susceptibles de donner lieu à l'exercice du droit de rétrocession, défini à l'article L. 421-1, informe de sa décision les anciens propriétaires ou leurs ayants droit à titre universel et les invite à opter entre l'exercice immédiat de leur droit de rétrocession et la renonciation à ce droit.

- **Article R. 421-2**

Création DÉCRET n°2014-1635 du 26 décembre 2014 - art.

Lorsque l'identité et le domicile des anciens propriétaires ou de leurs ayants droit à titre universel sont connus, la décision de mise en vente ou en location leur est notifiée individuellement par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Si celle-ci n'a pas touché son destinataire dans les conditions prévues à l'article 670 du code de procédure civile, il y est procédé à nouveau par voie de signification.

La notification contient la désignation sommaire des parcelles.

- **Article R. 421-3**

Création DÉCRET n°2014-1635 du 26 décembre 2014 - art.

Les anciens propriétaires ou leurs ayants droit à titre universel mentionnés à l'article R. 421-1 ont un délai de deux mois, à compter de la date de l'avis de réception de la notification ou de la date de la signification, pour faire connaître leur décision et indiquer, selon le cas, le montant du prix ou du loyer qu'ils sont disposés à accepter.

Le défaut de réponse dans le délai indiqué vaut renonciation à l'exercice du droit défini à l'article L. 421-1. Cette conséquence est obligatoirement mentionnée dans la notification.

- **Article R. 421-4**

Création DÉCRET n°2014-1635 du 26 décembre 2014 - art.

Lorsque l'identité ou le domicile des anciens propriétaires ou de leurs ayants droit à titre universel sont inconnus, l'expropriant publie un avis par voie d'affiches dans chacune des communes où sont situés les biens qu'il a décidé de vendre ou de louer.

Cet avis, qui désigne les parcelles concernées, informe que la vente ou la location sera, en principe, consentie par priorité aux anciens propriétaires expropriés ou à leurs ayants droit à titre universel qui en feront la demande à l'expropriant. Les affiches et l'avis comportent obligatoirement la mention de la déchéance que les personnes intéressées s'exposent à encourir à l'expiration du délai prévu à l'article R. 421-5.

L'accomplissement de cette mesure de publicité est certifié par le maire de chaque commune concernée.

Le même avis est inséré dans un des journaux publiés dans le département par les soins de l'expropriant.

- **Article R. 421-5**

Création DÉCRET n°2014-1635 du 26 décembre 2014 - art.

Les personnes qui désirent exercer le droit défini à l'article L. 421-1 sont tenues, à peine de déchéance, de le déclarer à l'expropriant dans le délai de trois mois à compter de l'accomplissement de la plus récente en date des deux mesures de publicité prévues à l'article R. 421-4. Leur déclaration comporte obligatoirement l'indication du prix ou du loyer qu'elles sont disposées à accepter.

D. Application des dispositions contestées et d'autres dispositions

1. Jurisprudence

a. Jurisprudence européenne

- CEDH, 2 juillet 2002, *Motais de Narbonne c. France*, req. n° 48161/99

(...)

I. LES CIRCONSTANCES DE L'ESPECE

9. Par un arrêté du 1er décembre 1982, le Préfet de La Réunion déclara d'utilité publique le projet d'acquisition par le département (représenté par la Société d'Equipement du Département de la Réunion ; « SEDRE ») d'un terrain sis à Saint-Denis et appartenant à Mme Marie Josephine Clémentine Piveteau, née Motais de Narbonne, « en vue de la constitution de réserves foncières destinées à l'habitat très social ». L'ordonnance d'expropriation fut prise le 6 juillet 1983. L'indemnité d'expropriation fut fixée à environ 1 966 700 FRF par un jugement du 24 février 1983.

Le 27 août 1984, le département vendit le terrain à la commune de Saint-Denis. Celle-ci, en mai 1988, en céda une partie à la Société immobilière de la Réunion (« SIDR ») par la voie de l'échange.

10. En 1989, le terrain litigieux étant resté en l'état de friches, Mme Marie Josephine Clémentine Piveteau assigna le Département de la Réunion, la SEDRE, la commune et la SIDR devant le tribunal de grande instance de Saint-Denis pour voir constater que plus de cinq ans s'étaient écoulés depuis l'ordonnance d'expropriation sans que le terrain ait reçu l'affectation prévue par la déclaration d'utilité publique. En outre, elle sollicitait la rétrocession du bien sur le fondement de l'article L. 12-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et réclamait une indemnité pour privation de jouissance.

Par la suite, la demanderesse se désista de son action contre la SEDRE, la commune et la SIDR ; elle renonça en outre à demander la rétrocession du bien (vendu à la commune puis, pour partie, cédé à la SIDR, il n'était plus dans le patrimoine du département expropriant) pour requérir la condamnation du département à lui verser le montant de la valeur actuelle du bien sous déduction de l'indemnité d'expropriation perçue.

11. Le 19 mai 1992, le tribunal jugea que le Département n'avait « pas respecté les dispositions de l'article L. 12-6 du code de l'expropriation ». Relevant que le droit de rétrocession se résolvait en dommages-intérêts dans le cas où l'immeuble exproprié avait quitté le patrimoine de l'expropriant, il dit en conséquence la demande de la requérante fondée en son principe et, ordonnant une expertise, sursit à statuer sur le quantum des dommages-intérêts à verser à la demanderesse. Le jugement comprend notamment le motif suivant :

« (...) la déclaration d'utilité publique en date du 1er décembre 1982 a affecté le terrain exproprié à la constitution de « réserves foncières destinées à l'habitat très social ». Il est constant que dans le délai de cinq années qui a suivi l'ordonnance d'expropriation (6 juillet 1983) aucun habitat de ce [type] n'avait été édifié sur le bien (...) et aucuns travaux pouvant être considérés comme un commencement d'exécution n'avait débuté sur la parcelle. Le fait pour le Département d'avoir, à l'intérieur de ce délai de cinq années, revendu ce terrain à la commune, laquelle l'a en partie échangé à la SIDR, dont l'objet social est précisément d'édifier des constructions relevant de la définition de l'habitat très social, ne peut évidemment être considéré comme ce commencement d'exécution, en l'absence de tout acte matériel sur les lieux. »

12. Le Département interjeta appel de ce jugement. Mme Marie Josephine Clémentine Piveteau décéda en cours d'instance ; ses enfants – les cinq premiers requérants ainsi que Mme Marguerite Marie-Thérèse Motais de Narbonne, épouse Dupuy – reprirent la procédure à leur compte.

Par un arrêt du 9 août 1996, la Cour d'appel de Saint-Denis infirma le jugement entrepris. Elle souligna notamment ce qui suit :

« (...) aucune disposition légale ou réglementaire n'impose à l'expropriant d'affecter dans le délai de cinq ans de l'article L. 12-6 du code de l'expropriation la réserve foncière constituée par voie d'expropriation ; (...) la constitution de réserves foncières a en effet pour finalité de répondre à des besoins d'urbanisation à moyen ou long terme dont la satisfaction, par nature, ne peut être enfermée dans le délai de cinq ans prévu expressément dans les autres cas d'expropriation ;

(...) en l'état rien ne permet d'affirmer que l'opération d'urbanisation initialement prévue ne sera pas réalisée (...).
»

13. Par un arrêt du 30 septembre 1998, la Cour de cassation rejeta le pourvoi en cassation formé par les héritiers au moyen notamment de l'article 1 du Protocole n° 1. L'arrêt précise ce qui suit :

« (...) la cour d'appel a exactement retenu, sans violer l'article 1er du Protocole additionnel n° 1 à la Convention (...), qu'aucune disposition légale ou réglementaire n'impose à l'expropriant d'affecter, dans le délai de cinq ans de l'article L. 12-6 du code de l'expropriation, la réserve foncière constituée par voie d'expropriation ;

(...)

(...) après avoir relevé que la déclaration d'utilité publique prévoyait que les terrains expropriés seraient affectés à la constitution de réserves foncières en vue de la réalisation à terme de logements sociaux et retenu que le département de la Réunion avait vendu, comme il était en droit de le faire, les terrains expropriés à la commune de Saint-Denis qui les avait elle-même cédés à la SIDR dont l'objet social était la constitution de logements de ce type, la cour d'appel, qui en déduit que rien ne permettait d'affirmer que l'opération d'urbanisation initialement prévue ne serait pas réalisée, a, par ces seuls motifs (...) légalement justifié sa décision de ce chef ».

B. LE DROIT INTERNE PERTINENT

14. Les dispositions pertinentes du code de l'urbanisme sont les suivantes :

Article L. 221-1 :

« L'Etat, les collectivités locales, ou leurs groupements y ayant vocation, les syndicats mixtes et les établissements publics mentionnés aux articles L. 321-1 et L. 324-1 sont habilités à acquérir des immeubles, au besoin par voie d'expropriation, pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement répondant aux objets définis à l'article L. 300-1 ».

Article L. 221-2 :

« La personne publique qui s'est rendue acquéreur d'une réserve foncière doit en assurer la gestion en bon père de famille.

Avant leur utilisation définitive, les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières ne peuvent faire l'objet d'aucune cession en pleine propriété en dehors des cessions que les personnes publiques pourraient se consentir entre elles et celles faites en vue de la réalisation d'opérations pour lesquelles la réserve a été constituée. Ces immeubles ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit

de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.

(...) ».

Article L. 300-1 :

« Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

(...) ».

15. L'article L. 12-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est ainsi rédigé :

« Si les immeubles expropriés en application du présent code n'ont pas reçu dans le délai de cinq ans la destination prévue ou ont cessé de recevoir cette destination, les anciens propriétaires ou leurs ayants droit à titre universel peuvent en demander la rétrocession pendant un délai de trente ans à compter de l'ordonnance d'expropriation, à moins que ne soit requise une nouvelle déclaration d'utilité publique. (...) »

EN DROIT

I. SUR LA VIOLATION ALLEGUEE DE L'ARTICLE 1er DU PROTOCOLE N° 1

16. Les requérants dénoncent une atteinte disproportionnée à leur droit de propriété, contraire à l'article 1 du Protocole n° 1, aux termes duquel :

« Toute personne physique ou morale a droit au respect de ses biens. Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique et dans les conditions prévues par la loi et les principes généraux du droit international.

(...) ».

Ils exposent que le bien exproprié n'a pas reçu la destination fixée en décembre 1982 par la déclaration d'utilité publique. Ils soulignent que l'opération d'aménagement prévue n'a pas été réalisée à ce jour et que, « compte tenu des dispositions adoptées par le département de la Réunion et la société immobilière du département de la Réunion », elle ne le sera jamais. A cet égard, ils relèvent que le département, autorité expropriante, a, en 1984, vendu le bien à la commune de Saint-Denis sans que l'acte de vente ne fasse mention d'un engagement de la commune quant à l'affectation à lui donner, ni ne contienne un cahier des charges ; la commune aurait ainsi écrit dans ses conclusions devant la cour d'appel « que la session a été faite dans un cadre ordinaire et de droit sans obligation particulière pour [elle] ». Par ailleurs, dans ses conclusions devant cette même juridiction, la SIDR, société à laquelle le bien fut cédé en 1988, aurait déclaré « que l'acte d'échange (...) ne comportait aucune obligation particulière de construire ou autre à la charge de la SIDR ». En outre, contrairement à ce qu'affirme le Gouvernement, la SIDR n'aurait pas pour objet la construction de logements sociaux mais la réalisation de logements résidentiels ; pour preuve, les requérants produisent des plaquettes publicitaires dont il ressort que cette société commercialise actuellement deux projets immobiliers résidentiels aux prix respectifs de 9 600 et 13 110 FRF le m² environ.

17. Le Gouvernement souligne que l'expropriation dénoncée a été réalisée « en vue de la constitution de réserves foncières destinées à l'habitat très social ». Il ne conteste pas que le terrain en cause n'a reçu aucun aménagement, mais soutient que la Cour de cassation a confirmé en l'espèce sa jurisprudence selon laquelle l'article L. 12-6 du

code de l'expropriation ne s'applique pas aux réserves foncières constituées par voie d'expropriation et qu'en conséquence, le délai de 5 ans prévu par ce texte pour l'affectation du bien à l'utilisation prévue par la déclaration d'utilité publique ne s'impose pas à l'expropriant. Il ajoute que le terrain litigieux a été légalement cédé à la SIDR, dont l'objet social « principal » est précisément la construction de logements sociaux, ce qui correspondrait à l'objet même de l'expropriation. Il souligne que la SIDR, société d'économie mixte, est le principal organisme de logement social de l'outre mer ; sur le parc de ses logements locatifs, 83 % des locataires auraient ainsi des revenus imposables inférieurs de 40 % au revenu plafond permettant l'accès aux logements sociaux. Si la SIDR réalise également, à la demande des collectivités, des opérations de promotion ordinaires (telles que celles mentionnées par les requérants), il s'agirait là d'une activité marginale, ne portant que sur une cinquantaine de logements par an alors que la production globale annuelle de cette société se situerait autour de six à sept cent logements. Par ailleurs, le prix de vente réalisé par la SDIR se situerait parmi les plus bas du marché immobilier actuel et les acquéreurs se recruteraient pour environ 50 % auprès de familles souhaitant bénéficier des mesures mises en place par l'Etat pour développer une offre locative intermédiaire grâce à la « défiscalisation ». Bref, il ne saurait être soutenu que le terrain en question n'a pas reçu l'affectation prévue au moment de l'expropriation.

Le Gouvernement ajoute qu'à supposer qu'il en aille autrement, l'article 1er du Protocole n° 1 n'a en tout état de cause pas été méconnu. Premièrement, la privation de propriété litigieuse serait légale en droit interne. Deuxièmement, l'objet de l'expropriation étant la constitution d'une réserve foncière destinée à l'« habitat très social », l'opération reposerait sur une « cause d'utilité publique » au sens de l'article 1er du Protocole. Le fait que la jurisprudence écarte l'application de l'article L. 12-6 du code de l'urbanisme lorsque l'expropriation a été réalisée en vue de constituer une réserve foncière ne signifierait pas que l'autorité publique est dispensée de poursuivre le but d'utilité publique annoncé, mais simplement que la réalisation effective de ce but n'est pas enfermée dans le délai de cinq ans prévu par ce texte ; ceci répondrait à l'objet même des réserves foncières, qui serait de permettre, par anticipation, la réalisation de politiques d'urbanisation à moyen ou long terme. A cet égard, le Gouvernement souligne que la technique de la réserve foncière est amplement utilisée dans plusieurs pays d'Europe du Nord, dont la Suède, les Pays-Bas et l'Allemagne. Troisièmement, Mme Motais de Narbonne aurait perçu une indemnité de 1 966 700 FRF, raisonnablement en rapport avec la valeur du bien concerné. Quatrièmement, si l'opération d'urbanisation prévue n'a pu être réalisée à ce jour, cela serait dû à l'absence de réseaux d'assainissement, dont la réalisation relève de la compétence des autorités locales et non de la SIDR ; rien ne permettrait d'affirmer que cette opération d'urbanisation ne sera pas réalisée dans le futur. Bref, l'article 1er du Protocole n° 1 n'aurait pas été méconnu.

18. La Cour relève qu'il n'est contesté ni que l'expropriation en question était légale au regard du droit français, ni qu'elle s'analyse en une privation de propriété au sens de la seconde phrase du premier paragraphe de l'article 1 du Protocole n° 1.

Les requérants soutiennent en revanche, en substance, que les circonstances de la cause indiquent que l'expropriation litigieuse ne reposait pas sur une « cause d'intérêt public » réelle, au sens de ladite phrase.

A cet égard, la Cour constate qu'il ressort de l'arrêté portant déclaration d'utilité publique du 1er décembre 1982, que le terrain litigieux a été exproprié « en vue de la constitution de réserves foncières destinées à l'habitat très social » (paragraphe 9 ci-dessus). Il n'est pas douteux qu'un tel but – qui tient de l'organisation foncière et de la mise en œuvre d'une politique sociale – est « légitime en principe » et relève de l'intérêt public (voir, par exemple, mutatis mutandis, les arrêts James et autres c. Royaume Uni du 21 février 1986, série A n° 98, § 47, et Phocas c. France, du 23 avril 1996, Recueil des arrêts et décisions 1996-II § 55). Par ailleurs, vu la marge d'appréciation dont jouissent en ce domaine les Etats contractants et les autorités qui en constituent l'émanation, pour juger si, dans telles ou telles circonstances, un problème d'intérêt public se pose et justifie des privations de propriété, la Cour tient pour établie l'existence d'un besoin en habitats sociaux dans la zone où se situe le terrain litigieux.

19. Le problème n'est pas tranché pour autant. En effet, il ne suffit pas qu'une mesure privative de propriété poursuive, en l'espèce comme en principe, un objectif légitime « d'utilité publique » : il doit exister un rapport raisonnable de proportionnalité entre ledit but et les moyens employés. L'équilibre à ménager entre les exigences de l'intérêt général et les impératifs des droits fondamentaux est ainsi rompu si la personne concernée a eu à subir « une charge disproportionnée » (voir, parmi beaucoup d'autres, l'arrêt Saints monastères c. Grèce du 9 décembre 1994, Série A n° 301-A, §§ 70-71).

La Cour a en conséquence jugé que l'individu exproprié doit en principe obtenir une indemnisation « raisonnablement en rapport avec la valeur du bien » dont il a été privé, même si « des objectifs légitimes « d'utilité publique » (...) peuvent militer pour un remboursement inférieur à la pleine valeur marchande » (ibidem). Il en résulte que l'équilibre susmentionné est en règle générale atteint lorsque l'indemnité versée à l'exproprié est raisonnablement en rapport avec la valeur « vénale » du bien, telle que déterminée au moment où la privation de propriété est réalisée.

Cela n'exclut cependant pas que, dans certaines circonstances, cet équilibre soit rompu nonobstant le versement d'une somme de cette nature.

Dans l'affaire *Akkus c. Turquie* (arrêt du 9 juillet 1997, Recueil 1997-IV, § 29) qui mettait en cause le retard de l'administration à payer une indemnité complémentaire d'expropriation, réduisant celle-ci en raison de l'inflation, la Cour a ainsi jugé que « le caractère adéquat d'un dédommagement diminuerait si le paiement de celui-ci faisait abstraction des éléments susceptibles d'en réduire la valeur, tel l'écoulement d'un laps de temps que l'on ne saurait qualifier de raisonnable » (voir aussi *Malama c. Grèce*, n° 43622/98, arrêt du 1er mars 2001, et *Tsirikakis c. Grèce*, n° 46355/99, arrêt du 17 janvier 2002).

Selon la Cour, il peut également en aller de la sorte lorsqu'un laps de temps notable s'écoule entre la prise d'une décision portant expropriation d'un bien et la réalisation concrète du projet d'utilité publique fondant la privation de propriété. Dans un tel cas, l'expropriation peut avoir pour effet de priver l'individu concerné d'une plus-value générée par le bien en cause ; si cette privation spécifique ne repose pas elle-même sur une raison légitime tenant de l'utilité publique, l'individu concerné peut subir une charge additionnelle, incompatible avec les exigences de l'article 1 du Protocole n° 1 (voir, mutatis mutandis, l'arrêt *Akkus* précité, §§ 30-31).

20. En l'espèce, les requérants ne prétendent pas que l'indemnité d'expropriation perçue par l'ancienne propriétaire du bien litigieux était sans rapport avec la valeur vénale de celui-ci, telle qu'elle pouvait être évaluée au moment de l'expropriation. Ils exposent en revanche que dix-neuf ans se sont écoulés depuis lors sans que le terrain en question ait fait l'objet d'un aménagement en vue de la réalisation d'équipements à vocation sociale conformément au but d'utilité publique poursuivi, et que la valeur marchande de ce terrain a notablement augmenté durant cette période ; ils en déduisent qu'ils se trouvent indûment privés d'une partie de la valeur dudit bien.

Dénonçant ces circonstances et se fondant sur l'article L. 12-6 du code de l'expropriation, l'ancienne propriétaire avait ainsi saisi les juridictions internes d'une demande tendant à la rétrocession du bien puis, en substitution, au paiement de sa valeur actualisée diminuée de l'indemnité d'expropriation. Elle avait obtenu substantiellement gain de cause en première instance mais, statuant treize ans après l'ordonnance d'expropriation, la cour d'appel de Saint-Denis avait rejeté sa demande au motif qu'« aucune disposition légale ou réglementaire n'impos[ait] à l'expropriant d'affecter dans le délai de cinq ans de l'article L. 12-6 du code de l'expropriation la réserve foncière constituée par voie d'expropriation » (paragraphe 11-12 ci-dessus).

Le Gouvernement expose que la cour d'appel de Saint-Denis s'est ainsi conformée à la jurisprudence de la Cour de cassation selon laquelle, lorsqu'une expropriation a été effectuée pour la constitution d'une réserve foncière, l'expropriant n'est pas tenu, dans le délai de cinq ans de l'article L. 12-6 précité, de donner au bien concerné l'affectation prévue. Le Gouvernement reconnaît que cette jurisprudence ne dispense pas pour autant l'autorité expropriante de donner à la réserve foncière, à terme, une destination conforme à la déclaration d'utilité publique. Il estime cependant que le terrain litigieux a reçu l'affectation prévue dès lors qu'il a été cédé par l'autorité expropriante à une société dont l'objet est la construction de logements sociaux.

La Cour ne partage pas cette analyse, qui repose sur une acception par trop abstraite de la notion de « cause d'utilité publique ». Selon elle, la « cause d'utilité publique », au sens de l'article 1 du Protocole, fondant l'expropriation litigieuse, est nécessairement celle annoncée dans la déclaration d'utilité publique, à savoir, « la constitution de réserves foncières destinées à l'habitat très social ». Appréciée in concreto, comme il se doit, cette « cause » comprend en l'espèce deux éléments : la constitution d'une réserve foncière après expropriation et, à terme, la réalisation effective d'équipements à vocation sociale.

Les dispositions pertinentes du droit interne tendent d'ailleurs à conforter cette appréciation in concreto. L'article L. 221-1 du code de l'urbanisme retient en effet que certaines personnes morales de droit public « sont habilité[e]s

à acquérir des immeubles, au besoin par voie d'expropriation, pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement répondant aux objets définis à l'article L. 300-1 [du même code] », lequel article précise que « les actions ou opérations d'aménagement ont pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, (...) de réaliser des équipements collectifs, (...) [ou] de permettre le renouvellement urbain (...) » (paragraphe 14 ci-dessus).

Les requérants peuvent donc soutenir que la « cause » fondant l'« utilité publique » de l'expropriation dont il est question n'a pas, après un long laps de temps, été justifiée par une réalisation.

21. Une telle situation n'est cependant pas suffisante pour caractériser un manquement à l'article 1 du Protocole n° 1 : le Gouvernement l'expose à juste titre, la technique des réserves foncières est prévue par le droit de plus d'un Etat contractant et son usage relève sans aucun doute de la marge d'appréciation qui leur est reconnue en la matière, notamment dans le cadre de la mise en œuvre de politiques sociales ou d'urbanisme.

Selon la Cour, le maintien en réserve d'un bien exproprié, même durant une longue période, ne constitue pas nécessairement un manquement à l'article 1 du Protocole n° 1.

Un problème se pose en revanche clairement sous l'angle de cette disposition lorsque, comme en l'espèce, le maintien du bien en réserve durant une longue période ne repose pas lui-même sur des raisons tenant de l'utilité publique et où, durant cette période, ledit bien engendre une plus-value appréciable dont les anciens propriétaires se voient privés. L'article 1 du Protocole n° 1 oblige en effet les Etats contractants à prémunir les individus contre le risque d'un usage de la technique des réserves foncières autorisant ce qui pourrait être perçu comme une forme de spéculation foncière à leur détriment.

22. En l'espèce, les requérants exposent, sans être contredits par le Gouvernement, que la valeur du terrain litigieux a notablement augmenté au cours des dix-neuf années qui ont suivi l'expropriation ; ils produisent divers documents étayant cette thèse. Ledit terrain a donc engendré une plus-value, dont ils se sont trouvés privés pour l'essentiel.

La Cour constate d'autre part, que le Gouvernement se borne à indiquer que le défaut de réalisation de l'opération d'urbanisation prévue est dû à l'absence de réseaux d'assainissement, dont la mise en œuvre relèverait de la compétence des autorités locales et non de la société d'économie mixte désormais propriétaire d'une partie du terrain. Selon la Cour, il s'agit là d'un état de fait, entièrement imputable aux autorités publiques. La Cour n'y décèle aucun élément dont il pourrait être déduit que la non réalisation de l'opération d'urbanisation prévue et, conséquemment, le maintien du terrain en réserve foncière, reposent sur une quelconque raison tenant de l'utilité publique.

23. Bref, dans les circonstances particulières de leur cause, les requérants sont fondés à soutenir qu'ils ont été indûment privés d'une plus value engendrée par le bien exproprié et ont, en conséquence, subi une charge excessive du fait de l'expropriation litigieuse. Partant, il y a violation de l'article 1 du Protocole n° 1.

(...)

b. Jurisprudence administrative

- Conseil d'Etat, 8 novembre 2000, 176394

(...)

Considérant qu'aux termes des dispositions du II de l'article L. 11-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : "L'acte déclarant l'utilité publique précise le délai pendant lequel l'expropriation devra être réalisée. Ce délai ne peut, si la déclaration d'utilité publique est prononcée par arrêté, être supérieur à cinq ans (...)" et qu'aux termes du premier alinéa de l'article L. 12-6 du même code : "Si les immeubles expropriés en application du présent code n'ont pas reçu dans le délai de cinq ans la destination prévue ou ont cessé de recevoir cette destination, les anciens propriétaires ou leurs ayants droits à titre universel peuvent en demander la rétrocession pendant un délai de trente ans à compter de l'ordonnance d'expropriation, à moins que ne soit requise une nouvelle déclaration d'utilité publique" ; qu'il résulte de ces dispositions que lorsqu'il est envisagé de modifier sensiblement les caractéristiques d'une opération qui a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique, la personne publique qui est à l'origine de la procédure initiale peut requérir une nouvelle procédure aux fins de faire déclarer d'utilité publique l'opération modifiée, sans qu'y fasse obstacle la circonstance qu'à la suite de la première déclaration d'utilité publique, la propriété de la totalité des immeubles dont la cession avait été déclarée d'utilité publique a été effectivement transférée au bénéficiaire de l'expropriation de sorte que la nouvelle déclaration d'utilité publique n'implique aucune cession d'immeubles ;

Considérant qu'il résulte des pièces du dossier soumis aux juges du fond que, par un arrêté en date du 21 mai 1984, le préfet de la Manche, à la demande de la commune de Donville-les-Bains, a déclaré d'utilité publique un projet de hameau d'habitat et de loisirs et autorisé la commune à acquérir par voie d'expropriation les terrains nécessaires à sa réalisation ; que la commune a ultérieurement envisagé de modifier sensiblement les caractéristiques de l'opération en créant, à l'intérieur du périmètre exproprié, une zone d'aménagement concerté impliquant des équipements connexes comportant des cours de tennis, un centre équestre, des parkings, ainsi que l'extension d'un espace vert ; que la cour a pu juger implicitement mais nécessairement, sans commettre d'erreur de droit, que la commune de Donville-les-Bains ne pouvait réaliser l'opération ainsi modifiée sur les terrains expropriés par le juge de l'expropriation à son bénéfice en 1985 et 1986 sans que cette opération fasse l'objet d'une nouvelle déclaration d'utilité publique, se substituant à la précédente, alors même que cette déclaration ne donnerait lieu à aucun transfert de propriété ;

Considérant que les pourvois dirigés par les époux X... contre les ordonnances du juge de l'expropriation autorisant le transfert à la commune des parcelles leur appartenant ont été rejetés par la Cour de cassation le 15 novembre 1989 ; que, par suite, la cour n'avait pas à rechercher, pour apprécier la légalité de la nouvelle déclaration d'utilité publique en date du 11 décembre 1989, si la commune qui était désormais propriétaire des parcelles ayant appartenu aux époux X..., aurait pu réaliser l'opération modifiée sans utiliser ces parcelles, sous réserve de l'existence éventuelle d'un détournement de procédure destiné à faire obstacle à l'exercice par les époux X... de leur droit de rétrocession ;

Considérant que la cour pour écarter le moyen tiré de l'absence d'utilité publique de l'opération, a pu légalement se référer à l'intérêt général de celle-ci en se fondant sur les circonstances qu'elle a souverainement appréciées, desquelles il résultait que l'opération avait pour objet d'accroître le potentiel touristique de la commune par l'aménagement de la zone d'aménagement concerté de la Falaise, la construction de courts de tennis, d'une aire équestre et des parcs de stationnement nécessaires aux visiteurs ;

Considérant qu'une nouvelle déclaration d'utilité publique relative aux mêmes terrains fait en principe obstacle à ce que le propriétaire exproprié en application d'une précédente déclaration publique exerce son droit de rétrocession à l'issue du délai de cinq ans mentionné au premier alinéa précité de l'article L. 12-6 du code de l'expropriation et qui court à compter de l'ordonnance d'expropriation ; qu'il n'en va autrement que dans l'hypothèse où l'opération déclarée d'utilité publique par la nouvelle déclaration peut être réalisée par la personne bénéficiaire sans utiliser certains des terrains précédemment expropriés à son bénéfice, de sorte qu'en conservant le périmètre de la zone dont l'expropriation avait été précédemment déclarée d'utilité publique, la nouvelle déclaration a eu notamment l'objet, entaché de détournement de procédure, de faire obstacle à l'exercice de leur droit de rétrocession par les anciens propriétaires des terrains non nécessaires à la nouvelle opération ; que la cour, par son arrêt qui est suffisamment motivé, après avoir relevé l'intérêt général de l'opération modifiée consistant à compléter l'opération envisagée initialement pour lui ajouter, dans le même périmètre, une dimension touristique, a pu légalement en déduire, par une appréciation souveraine des faits qui n'est entachée d'aucune dénaturaison, que la nouvelle déclaration d'utilité publique en date du 11 décembre 1989 n'avait pas eu pour objet de faire échec à l'exercice de leur droit de rétrocession par les époux X... et n'était pas, dès lors, entachée de détournement de procédure de ce chef ;

Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que M. et Mme X... ne sont pas fondés à demander l'annulation de l'arrêt attaqué ;

(...)

- **Tribunal des Conflits, 23 février 2004, C3381**

(...)

Sur la recevabilité :

Considérant que, saisi d'un litige relatif aux droits des consorts X à obtenir la rétrocession de terrains ayant été expropriés au bénéfice de la COMMUNE D'AURIBEAU-SUR-SIAGNE à la suite d'un arrêté portant déclaration d'utilité publique du préfet des Alpes-Maritimes en date du 9 mai 1980, le tribunal de grande instance de Grasse a, par un jugement du 24 février 1995, après avoir relevé qu'il y avait lieu d'interpréter cet arrêté préfectoral et de renvoyer au juge administratif la question de savoir si les terrains dont la rétrocession était demandée avaient ou non reçu la destination prévue, décidé de surseoir à statuer et de renvoyer les parties à saisir la juridiction administrative compétente de la question préjudicielle relative à la conformité de l'affectation des terrains expropriés ... à l'objet de l'utilité publique ; que, par une décision en date du 16 juin 2000, le Conseil d'Etat statuant au contentieux a jugé que les conclusions de la demande des consorts X tendant à faire constater par la juridiction administrative que les terrains expropriés n'avaient pas reçu l'affectation résultant de la déclaration d'utilité publique relevaient de la compétence de l'autorité judiciaire et s'est borné à interpréter l'arrêté préfectoral du 9 mai 1980 ; qu'ainsi l'autorité judiciaire et l'autorité administrative se sont successivement déclarées incompétentes sur la même question de la conformité de l'affectation des terrains au motif que l'autre ordre de juridiction était compétent ; qu'il en résulte un conflit négatif de compétence ; qu'il ne ressort pas des pièces du dossier soumis au Tribunal au cours de l'instruction contradictoire qu'à la suite de la décision du Conseil d'Etat la juridiction judiciaire aurait statué sur le litige ; qu'ainsi, il y a lieu de se prononcer sur la compétence ;

Sur la compétence :

Considérant qu'à l'exception des questions préjudicielles touchant à l'interprétation ou à la validité des décisions administratives relatives à l'affectation des biens expropriés, les tribunaux judiciaires sont seuls compétents pour connaître des litiges relatifs aux demandes de rétrocession formées en application de l'article 54 de l'ordonnance du 23 octobre 1958, devenu l'article L. 12-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, y compris pour apprécier si les biens expropriés ont effectivement reçu une affectation conforme à celle définie dans l'acte déclaratif d'utilité publique ; que dès lors c'est à tort que, par son jugement en date du 24 février 1995, le tribunal de grande instance de Grasse a décliné la compétence de l'ordre judiciaire pour statuer sur cette question ;

(...)

- **Conseil d'Etat, 5ème et 4ème sous-sections réunies, du 12 mai 2004, 253586**

(...)

Considérant que, par arrêté en date du 3 octobre 1967, le préfet des Alpes-Maritimes a déclaré d'utilité publique l'acquisition par le DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES de terrains, situés sur le territoire de la commune de Valbonne, d'une superficie de 481 137 m², en vue de la création d'un hôpital psychiatrique ; que, par ordonnance en date du 4 octobre 1968, le juge de l'expropriation auprès du tribunal de grande instance de Nice a exproprié les terrains en cause qui appartenaient à quatre personnes dont M. Jacques X pour la parcelle cadastrée D. 24 d'une superficie de 94 475 m² ; que cependant le projet de création d'un hôpital psychiatrique à Valbonne ne reçut pas l'aval du ministre de la santé et fut définitivement abandonné par le DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES au début de l'année 1976 ; que, par arrêté en date du 30 juin 1977, le préfet des Alpes-Maritimes déclara d'utilité publique le projet d'acquisition par l'Etat, pour la constitution d'une réserve foncière, des terrains préalablement destinés à la création d'un hôpital psychiatrique sur le territoire de la commune de Valbonne ; que, le 4 octobre 1977, le DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES vendit à l'Etat les 481 137 m² de terrains acquis à la suite de la déclaration d'utilité publique en date du 3 octobre 1967 ; que les consorts X ont saisi le tribunal administratif de Nice en application du jugement du 14 décembre 1999 par lequel le tribunal de grande instance de Grasse a sursis à statuer sur leur demande tendant à ce que le DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES soit condamné à leur verser une indemnité pour les avoir indûment privés de l'exercice de leur droit de rétrocession des terrains expropriés à M. Jacques X, et a renvoyé les parties devant la juridiction administrative

afin que soit appréciée la légalité de l'arrêté du préfet des Alpes-Maritimes en date du 30 juin 1977 ; que, par deux requêtes distinctes, le DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES et le MINISTRE DE L'EQUIPEMENT, DES TRANSPORTS, DU LOGEMENT, DU TOURISME ET DE LA MER, sur le fondement des dispositions de l'article R. 321-1 du code de justice administrative, relèvent appel du jugement du 5 novembre 2002 par lequel le tribunal administratif de Nice a déclaré illégal ledit arrêté ;

Considérant que si la demande initiale que les consorts X ont formée devant le tribunal administratif de Nice tendait à l'annulation de l'arrêté précité en date du 30 juin 1977, le tribunal administratif n'a dénaturé ni le sens ni l'objet de la demande en relevant que, dans le dernier état des écritures des consorts X, elle tendait exclusivement à l'appréciation de la légalité dudit arrêté, pour rejeter la fin de non-recevoir qu'avaient soulevée le préfet et le département ;

Considérant qu'aux termes des dispositions du II de l'article L. 11.5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : L'acte déclarant l'utilité publique précise le délai pendant lequel l'expropriation devra être réalisée. Ce délai ne peut, si la déclaration d'utilité publique est prononcée par arrêté, être supérieur à cinq ans (...) et qu'aux termes du premier alinéa de l'article L. 12-6 du même code : Si les immeubles expropriés en application du présent code n'ont pas reçu dans le délai de cinq ans la destination prévue ou ont cessé de recevoir cette destination, les anciens propriétaires ou leurs ayants droit à titre universel peuvent en demander la rétrocession pendant un délai de trente ans à compter de l'ordonnance d'expropriation, à moins que ne soit requise une nouvelle déclaration d'utilité publique ; qu'il résulte de ces dispositions qu'une nouvelle déclaration d'utilité publique relative aux mêmes terrains fait en principe obstacle à ce que le propriétaire exproprié en application d'une précédente déclaration d'utilité publique, ou ses ayants droits, exerce son droit de rétrocession à l'issue du délai de cinq ans mentionné au premier alinéa de l'article L. 12-6 du code de l'expropriation ; que, toutefois, il en va autrement dans l'hypothèse où la nouvelle déclaration d'utilité publique a eu pour seul objet d'empêcher l'exercice par les anciens propriétaires, ou leurs ayants droit, de leur droit de rétrocession ;

Considérant que, si l'administration soutient que la nouvelle déclaration d'utilité publique avait pour objet la constitution d'une réserve foncière, il ressort des pièces du dossier, et notamment de la notice explicative jointe au dossier d'enquête de cette nouvelle déclaration d'utilité publique, que cette procédure a eu pour seul objet de faire obstacle au droit de rétrocession des anciens propriétaires ; que cet acte est donc entaché d'un détournement de pouvoir ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que le DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES et le MINISTRE DE L'EQUIPEMENT, DES TRANSPORTS, DU LOGEMENT, DU TOURISME ET DE LA MER ne sont pas fondés à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Nice a déclaré illégal l'arrêté du préfet des Alpes-Maritimes en date du 30 juin 1977 ;

(...)

- **Conseil d'État, 1ère et 6ème sous-sections réunies, 18 octobre 2006, 275643**

(...)

Considérant, d'une part, qu'aux termes de l'article 1042 du code général des impôts alors en vigueur : « (...) les acquisitions faites à l'amiable et à titre onéreux par (...) les communes (...) ne donnent lieu à aucune perception au profit du Trésor lorsqu'elles sont destinées à l'enseignement public, à l'assistance ou à l'hygiène sociales, ainsi qu'aux travaux d'urbanisme et de construction, et qu'un arrêté préfectoral a déclaré, en cas d'urgence, l'utilité publique de ces acquisitions sans qu'il soit besoin de procéder aux formalités d'enquête » ;

Considérant, d'autre part, qu'aux termes de l'article L. 12-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : « Si les immeubles expropriés (...) n'ont pas reçu dans le délai de cinq ans la destination prévue ou ont cessé de recevoir cette destination, les anciens propriétaires ou leurs ayants droit à titre universel peuvent en demander la rétrocession pendant un délai de trente ans à compter de l'ordonnance d'expropriation, à moins que ne soit requise une nouvelle déclaration d'utilité publique » ;

Considérant qu'en vertu de ce texte, il appartient au juge judiciaire de statuer sur le bien-fondé d'une demande de rétrocession de biens expropriés et, dès lors, de se prononcer sur le point de savoir si les immeubles ont ou non, dans le délai légal, reçu la destination qui était prévue dans la déclaration d'utilité publique ; que, toutefois, celui-

ci peut, dans le cas de difficulté sérieuse, renvoyer au juge administratif, seul compétent pour trancher de telles questions, celles de la légalité ou de l'interprétation des dispositions de la déclaration d'utilité publique ; qu'en l'espèce, la cour d'appel d'Aix-en-Provence, saisie sur le fondement des dispositions précitées de l'article L. 12-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique d'une demande de la SCI « LES TAMARIS » tendant à la rétrocession de biens dont l'acquisition par la commune d'Hyères-les-Palmiers en vue de la réalisation « d'équipements collectifs » avait été déclarée d'utilité publique par un arrêté du préfet du Var du 18 février 1979 pris en application de l'article 1042 du code général des impôts, a, par un arrêt en date du 5 avril 2001, décidé de surseoir à statuer et de renvoyer au juge administratif la question préjudicielle de l'interprétation de la notion « d'équipements collectifs » au sens de cette déclaration d'utilité publique et, en particulier, celle de savoir si l'affectation à un espace vert et de terrain de jeux est susceptible d'être au nombre de ces équipements ;

Considérant que, saisi par la SCI « LES TAMARIS », le tribunal administratif de Nice a déclaré l'opération réalisée par la commune d'Hyères-les-Palmiers conforme à l'objet de l'arrêté du préfet du Var du 18 février 1979 ; que, toutefois, pour répondre à la question posée par la cour d'appel, il aurait dû se borner à déterminer ce qu'il fallait entendre par des « équipements collectifs » au sens de l'arrêté du préfet du Var du 18 février 1979 ; que, dès lors, en se prononçant sur les suites données à la déclaration d'utilité publique et sur la conformité de l'opération réalisée à l'objet de cet arrêté, le tribunal administratif a statué au-delà de la question qui lui était posée, à titre préjudiciel, par le juge judiciaire et excédé la compétence de la juridiction administrative ; que, par suite, la SCI « LES TAMARIS » est fondée à demander l'annulation du jugement attaqué ;

Considérant qu'il y a lieu, pour le Conseil d'Etat, d'évoquer et de statuer immédiatement sur les conclusions de la demande de la SCI « LES TAMARIS » devant le tribunal administratif de Nice ;

Considérant qu'ainsi qu'il a été dit ci-dessus, les conclusions tendant à faire constater par la juridiction administrative que les terrains acquis par la commune d'Hyères-les-Palmiers n'ont pas reçu l'affectation résultant de la déclaration d'utilité publique doivent être rejetées comme portées devant un ordre de juridiction incompétent pour en connaître ; que la commune ne peut utilement se prévaloir de ce que l'action dirigée contre la cession, qui serait intervenue dans le cadre des participations exigées des constructeurs, serait prescrite, ni de ce que le code de l'urbanisme n'organiserait pas, sauf en présence d'un plan d'aménagement d'ensemble, d'action en rétrocession des terrains cédés gratuitement et n'ayant pas reçu l'affectation initialement prévue, ces questions n'entrant pas dans le champ du renvoi préjudiciel décidé par le juge judiciaire ; qu'il en va de même de l'invocation par la SCI requérante de l'illégalité de la cession ;

Considérant, en revanche, qu'il appartient au Conseil d'Etat de donner à la cour d'appel l'interprétation demandée de l'arrêté du préfet du Var en date du 18 février 1979 ;

Considérant que si l'acquisition ayant été déclarée d'utilité publique par l'arrêté préfectoral du 18 février 1979 a entendu régulariser une cession qui avait été exigée dès 1963 par la commune d'Hyères-les-Palmiers, sur le fondement de l'article 14 du décret du 30 novembre 1961 au titre de la participation des constructeurs aux dépenses d'exécution des équipements publics, et qui avait été alors justifiée par la nécessité de réaliser une garderie ou un groupe scolaire, il ressort des termes mêmes de l'arrêté portant déclaration d'utilité publique qu'il a été pris sur le fondement de l'article 1042 du code général des impôts et que son objet porte sur la réalisation « d'équipements collectifs » ; que cette dernière mention ne saurait être regardée comme visant seulement le projet initialement envisagé d'un équipement scolaire, mais, au contraire, comme ayant entendu permettre à la commune de réaliser toute installation assurant un service d'intérêt général correspondant à un besoin collectif de la population et répondant à l'un des objets énumérés à l'article 1042 du code général des impôts dans sa rédaction en vigueur à la date de la déclaration d'utilité publique, c'est-à-dire l'enseignement public, l'assistance et l'hygiène sociales, ainsi que les travaux d'urbanisme et de construction ; qu'à ce titre, un espace vert et de terrain de jeux ouvert au public, dès lors qu'il a donné lieu à un minimum d'aménagements de la part de la commune en vue d'offrir des services à la population, est susceptible de recevoir une telle qualification « d'équipement collectif » au sens de la déclaration d'utilité publique du 18 février 1979 ; que c'est au regard de ces considérations qu'il revient à la juridiction compétente d'apprécier le bien-fondé de la demande de rétrocession présentée par la SCI « LES TAMARIS » sur le fondement de l'article L. 12-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Considérant, enfin, qu'il n'y a pas lieu, dans les circonstances de l'espèce, de faire droit aux conclusions présentées par la commune d'Hyères-les-Palmiers et par la SCI « LES TAMARIS » tendant à l'application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ; (...)

- **Tribunal administratif de Toulon, 19 mars 2010, n° 0802717**

(...)

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que selon ordonnance d'expropriation en date du 1er février 1983, le ministère de la défense a acquis par la voie de l'expropriation une parcelle appartenant à Mmes GONDINET et sise sur le territoire de la commune de Six-Fours-les-Plages ; qu'il n'a cependant pas donné à cet immeuble la destination prévue dans la décision d'expropriation et a informé les propriétaires de sa décision de l'aliéner et de leur droit de priorité à l'acquérir ; que Mmes GONDINET ont décidé d'exercer leur droit à la rétrocession du terrain ; qu'en désaccord sur le prix proposé, elles ont saisi le juge de l'expropriation lequel a fixé la valeur de rachat à la somme de 158 195 € et a ordonné le transfert de la propriété par jugement en date du 21 mars 2007 devenu définitif le 11 juillet 2007 ; que le 30 janvier 2008, Domaine de France a adressé à la commune de Six-Fours-les-Plages une déclaration d'intention d'aliéner cette parcelle au prix fixé par le juge de l'expropriation ; que cette commune a décidé d'exercer son droit de préemption à ce prix ; que les requérantes contestent la légalité de cette décision ;

Considérant qu'aux termes de l'article L. 12-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : « Si les immeubles expropriés en application du présent code n'ont pas reçu dans le délai de cinq ans la destination prévue ou ont cessé de recevoir cette destination, les anciens propriétaires ou leurs ayants droit à titre universel peuvent en demander la rétrocession pendant un délai de trente ans à compter de l'ordonnance d'expropriation, à moins que ne soit requise une nouvelle déclaration d'utilité publique... Lorsque ces terrains sont rétrocédés, les anciens propriétaires ou leurs ayants droit à titre universel disposent d'une priorité pour leur acquisition. L'estimation de leur valeur de vente se fera suivant les mêmes normes que pour les expropriations. Ils doivent, dans ce cas, et dans le mois de la fixation du prix soit à l'amiable, soit par décision de justice, passer le contrat de rachat et payer le prix, le tout à peine de déchéance » ;

Considérant qu'en admettant même que le jugement du 21 mars 2007 par lequel le juge de l'expropriation du tribunal de grande instance de Toulon a ordonné à l'Etat la rétrocession de la parcelle en litige et le transfert de propriété aux requérantes puisse être regardé comme valant titre de cession, il ne peut être réputé valoir également titre de paiement ; qu'il est constant qu'aucun paiement du prix n'est intervenu dans le délai d'un mois suivant la date à laquelle le jugement du 21 mars 2007 est devenu définitif ; que dès lors, les requérantes qui, faute d'avoir respecté les conditions posées par les dispositions législatives précitées, n'avaient plus à la date de la décision contestée la qualité de propriétaires évincées et qui ne justifient d'aucune autre qualité leur donnant intérêt pour agir, ne sont pas recevables à contester la décision de préemption en litige ; qu'il y a lieu, par suite, de rejeter la présente requête ;

(...)

c. Jurisprudence judiciaire

- **Cour de cassation, Chambre civile 3, 30 octobre 1972, n° 7-13136**

(...)

Sur le premier moyen : attendu que la ville de vichy soutient d'abord que l'arrêt attaque, qui fixe l'indemnité à laquelle ont droit les consorts x... en réparation du préjudice résultant pour eux de la perte du droit de rétrocession par suite de l'incorporation de leurs terrains expropriés à la voie publique, doit être cassée par voie de conséquence de la cassation de l'arrêt du 16 février 1970 admettant le principe de cette indemnité et ordonnant expertise pour en déterminer le montant ;

Mais attendu que le pourvoi contre cet arrêt a été rejeté par arrêt du 11 janvier 1972 ;

Que dès lors le moyen n'a plus de portée ;

Sur le second moyen : attendu que le pourvoi reproche à l'arrêt attaque d'avoir alloué aux consorts x... une indemnité représentant la plus-value acquise par les terrains depuis 1967, époque de la demande de rétrocession et une indemnité de privation de jouissance alors selon le moyen, que, d'une part, si les consorts x... avaient obtenu la rétrocession en 1967, ils auraient dû en payer la valeur à cette date et restituer l'indemnité perçue lors de l'expropriation, et que, d'autre part, la privation de jouissance était compensée par l'augmentation de valeur des immeubles et l'indemnité allouée à ce titre faisait double emploi avec celle représentant la perte du droit de rétrocession ;

Mais attendu que la rétrocession, n'étant pas une résolution de l'expropriation mais une cession consentie à l'ancien propriétaire, n'a pas pour effet la restitution de l'indemnité d'expropriation mais le paiement du prix de l'immeuble racheté ;

Que la cour d'appel énonce donc justement que les consorts x... auraient dû obtenir, si elle avait été possible, la rétrocession de leurs terrains en 1967 contre le paiement de leur valeur, fixée par l'évaluation non contestée de l'expert à 150000 francs et qu'elle en déduit à bon droit qu'ils ont été, depuis cette date, privés de la plus-value acquise par ces terrains dont elle fixe souverainement le montant à 60000 francs ;

Que, d'autre part, elle retient exactement que la privation de jouissance des terrains dont les consorts x... ont souffert depuis cette date est un chef de préjudice distinct de la privation de la plus-value ;

Que des lors les critiques du moyen ne sont pas fondées ;

Par ces motifs : rejette le pourvoi formé contre l'arrêt rendu le 1er juin 1971 par la cour d'appel de Riom

(...)

- **Cour de Cassation, Chambre civile 3, 26 mars 1980, 78-15.092**

(...)

Sur le moyen unique :

Attendu que demoiselle x... fait grief à l'arrêt attaque (Aix-en-Provence, 26 avril 1978) de l'avoir déboutée de sa demande en rétrocession alors, selon le moyen, que, d'une part, l'article 54 de l'ordonnance du 23 octobre 1958 ne faisant obstacle à une demande rétrocession d'un immeuble exproprié n'ayant pas dans les cinq ans de l'expropriation reçu la destination prévue que si une nouvelle déclaration d'utilité publique a été requise, c'est en violation de ce texte et en contradiction avec ses propres énonciations que la cour d'appel a donné un effet semblable à une simple prorogation de la première déclaration d'utilité publique, alors que, d'autre part, et en tout état de cause, la cour d'appel ne pouvait laisser sans réponse les conclusions de demoiselle Benincasa faisant valoir que la nouvelle destination du bien exproprié était différente de celle prévue par l'arrêté du 22 avril 1969 et demandant la confirmation du jugement entrepris qui avait retenu ce moyen pour faire droit à sa demande ;

Mais attendu que l'arrêt relève que l'arrêté du préfet des Bouches-du-Rhône du 22 avril 1969 déclarant d'utilité publique le projet de construction d'une voie urbaine à Marseille a été prorogé par arrêté du 3 avril 1974 pour une durée de cinq ans à compter de cette dernière date ; que la cour d'appel, hors de toute contradiction, en a exactement déduit, sans avoir à répondre à des conclusions que sa décision rendait inopérantes, que la demande en rétrocession était irrecevable ;

Par ces motifs :

Rejette le pourvoi forme contre l'arrêt rendu le 26 avril 1978 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence.

(...)

- **Cour de cassation, Chambre civile 3, 12 décembre 1984, 83-11.830**

(...)

Sur le premier moyen : attendu que la commune de plats fait grief à l'arrêt attaque (Nîmes, 9 février 1983) d'avoir ordonné la rétrocession aux époux y... des parcelles cadastrées f. 85 et f. 86 et de partie de la parcelle cadastrée d. 50 (devenue d. 397) acquises après déclaration d'utilité publique le 1er février 1978 et ayant fait l'objet d'un acte d'échange du 2 juin 1979 entre ladite commune et une dame x..., alors, selon le moyen, "que la déclaration d'utilité publique prise en application de l'article 1042 du code général des impôts ne peut être assimilée à la déclaration d'utilité publique préalable à une expropriation pour cause d'utilité publique ;

Que, des lors, en ordonnant la rétrocession des parcelles acquises après une telle déclaration d'utilité publique fiscale, la cour d'appel a violé par fausse application les articles l. 12-6 et r.12-6 du code de l'expropriation et par refus d'application l'article 1042 du code général des impôts" ;

Mais attendu qu'après avoir relevé que la cession amiable de terrains consentie par m. y... à la commune de plats avait été précédée d'une déclaration d'utilité publique résultant d'un arrêté du 19 janvier 1978 et que ces terrains avaient été cédés à une dame x... le 2 juin 1979, ce qui avait pour effet de leur faire perdre l'affectation prévue, les juges du fond en ont déduit à bon droit que la demande de rétrocession était, fondée en son principe ;

D'où il suit que le moyen doit être écarté ;

Sur la première branche du second moyen : attendu que la commune de plats fait aussi grief à l'arrêt d'avoir ordonné la rétrocession aux époux y... des parcelles acquises et ultérieurement échangées alors selon le moyen que "les parcelles visées dans l'acte d'échange du 2 juin 1979 ayant fait l'objet d'une nouvelle déclaration d'utilité publique, l'arrêt attaque ne pouvait, sans violer l'article l. 12-6 du code de l'expropriation, ordonner leur rétrocession" ;

Mais attendu que concernant des terrains originairement propriété de Mme x... et que la commune avait acquis par voie d'échange avec ceux que m. Clément y... lui avait cédés, la nouvelle déclaration d'utilité publique du 13 mars 1979 n'était pas de nature à faire échec à la demande de rétrocession (de ces derniers terrains) ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Mais, sur la seconde branche du second moyen : vu l'article L. 12-6 du code de l'expropriation ;

Attendu que les juges du fond ont prononcé la résolution de l'échange intervenue le 2 juin 1979 entre la commune de plats et Mme x... et la rétrocession aux époux y... des parcelles f. 85, f. 86 et d. 397, qu'en statuant ainsi, alors que l'exproprié, qui exerce le droit de rétrocession, ne dispose d'aucun droit de suite contre le sous-acquéreur et que l'exécution en nature de l'obligation de faire, qui pèse sur l'expropriant, était devenue impossible en raison de l'échange et se résolvait en dommages et intérêts qu'il appartenait à l'exproprié de demander à la juridiction désignée par l'article R. 12-9 du code de l'expropriation, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Par ces motifs : casse et annule, mais seulement en ce qu'il a prononcé la résolution de l'échange intervenu entre la commune de plats et Mme x..., l'arrêt rendu le 9 février 1983, entre les parties, par la cour d'appel de Nîmes ;

(...)

- **Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 20 juin 2007, 06-12.569**

(...)

Vu l'article 478 du nouveau code de procédure civile, ensemble l'article L. 12-6 du code de l'expropriation

Attendu que seule la partie non comparante peut se prévaloir du défaut de notification d'un jugement contradictoire, dans les six mois de sa date ;

Attendu que pour écarter la fin de non-recevoir tirée de l'autorité de la chose jugée par le jugement du 30 avril 1996, l'arrêt retient qu'un jugement réputé contradictoire qui n'a pas été signifié dans le délai de six mois, ne peut avoir autorité de chose jugée et que le droit de procéder par le biais d'une action indemnitaire devant le juge judiciaire appartient toujours aux consorts X... ;

Qu'en statuant ainsi alors que seule la commune qui n'avait pas comparu pouvait se prévaloir du défaut de signification de ce jugement, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Et attendu que le droit à rétrocession des consorts X... ayant été reconnu par jugement du 30 avril 1996 qui a autorité de chose jugée, ceux-ci sont irrecevables à exercer une action en indemnisation pour charge excessive du fait de l'expropriation à l'encontre de la commune de Saint-Denis ;

(...)

- **Cour d'appel, Paris, 2^e chambre, section B, 16 octobre 2008, n° 07/07638**

(...)

Considérant que les moyens développés par la SCI La Fosse aux chevaux au soutien de son appel, relatifs à la renonciation de la Commune de L'Haÿ-les-Roses au délai de l'article L 12-6 du Code de l'expropriation, ne font que réitérer sous une forme nouvelle, mais sans justification complémentaire utile, ceux dont les premiers juges ont connu et auxquels ils ont répondu par des motifs exacts que la Cour adopte, sans qu'il soit nécessaire de suivre les parties dans le détail d'une discussion se situant au niveau d'une simple argumentation ;

Considérant qu'il sera seulement ajouté que, selon l'article L. 12-6 du Code de l'expropriation, lorsque les terrains sont rétrocédés, les anciens propriétaires, qui disposent d'une priorité pour leur acquisition, 'doivent, dans ce cas, et dans le mois de la fixation du prix soit à l'amiable, soit par décision de justice, passer le contrat de rachat et payer le prix, le tout à peine de déchéance' ;

Considérant qu'il résulte des faits précités que, comme l'ont constaté les premiers juges, le contrat de rachat devait être passé et le prix payé au plus tard le 20 juillet 2003 et qu'il n'est pas contesté que la SCI La Fosse aux chevaux n'a pas régularisé l'acte dans ce délai ;

Considérant que la renonciation à un droit ne se présume pas et qu'elle doit se manifester de manière non équivoque ;

Considérant que la SCI La Fosse aux chevaux, en sa qualité d'ancien propriétaire, devait prendre l'initiative de régulariser l'acte de rachat, ce qu'elle n'a pas fait ; qu'elle ne peut donc utilement invoquer les obstacles qui auraient été mis à son droit de rétrocession ;

Que la Commune de L'Haÿ-les-Roses devait la mettre en demeure de régulariser pour se prévaloir de la déchéance ; que cette mise en demeure, comportant le projet d'acte de rétrocession, a été délivrée par la Commune, par acte d'huissier de justice du 11 juillet 2003, proposant deux rendez-vous de signature les 24 ou 30 juillet 2003 ;

Que cette mise en demeure ne manifeste pas de manière non équivoque la volonté de la Commune de L'Haÿ-les-Roses de renoncer à la déchéance puisqu'au contraire cet acte permettait à la Commune de se prévaloir de celle-ci en cas de carence de l'ancien propriétaire, peu important, à cet égard, que la date de signature de l'acte ait été fixée quelques jours après l'expiration du délai ;

Considérant que la SCI La Fosse aux chevaux ne s'étant pas présenté au rendez-vous de signature et ayant sollicité, par acte du 25 juillet 2003, un nouveau délai, la déchéance prévue par l'article L. 12-6 du Code de l'expropriation est encourue et le jugement entrepris doit être confirmé ;

Considérant que le juge judiciaire est compétent pour statuer sur les litiges relatifs aux demandes de rétrocession ainsi que pour apprécier si la rétrocession d'un bien est devenue impossible et, dans l'affirmative, pour condamner la collectivité publique au paiement d'une indemnité compensatoire au propriétaire initial ;

Considérant qu'en l'espèce, pour réclamer la condamnation de la Commune de L'Haÿ-les-Roses à lui payer la somme de 8 millions d'euro en réparation de son préjudice, la SCI La Fosse aux chevaux allègue de manoeuvres qui auraient été engagées par la Commune dans le but de la spolier ou de la décourager de se porter acquéreur des terrains ;

Qu'ainsi la SCI La Fosse aux chevaux invoque des fautes de nature à engager la responsabilité administrative de la Commune de L'Haÿ-les-Roses ; que cette demande, qui n'est pas de la compétence du juge judiciaire, doit être rejetée, l'appelante étant invitée à se mieux pourvoir ;

(...)

- **Cour de cassation, Chambre civile 3, 19 novembre 2008, 07-15.705**

(...)

Vu l'article 1er du protocole additionnel n° 1 à la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ;

Attendu que toute personne physique ou morale a droit au respect de ses biens ; que nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique et dans les conditions prévues par la loi et les principes généraux du droit international ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Saint-Denis, 23 février 2007), que le préfet du département de la Réunion a, par arrêté du 16 juin 1989 modifié le 29 juin 1989, déclaré d'utilité publique l'acquisition par la commune du Tampon, d'un terrain appartenant à M. X... aux droits desquels sont venus les consorts X..., ce terrain ayant fait l'objet d'une ordonnance d'expropriation le 2 février 1990 ; qu'un nouvel arrêté de déclaration d'utilité publique a été pris le 7 août 1998 et que le 12 décembre 2003 les consorts X... ont assigné la commune du Tampon en rétrocession du terrain ;

Attendu que pour débouter les expropriés de cette demande, l'arrêt retient qu'il n'existait au profit des propriétaires expropriés aucun droit acquis à la rétrocession du seul fait de l'expiration du délai de cinq ans de l'ordonnance d'expropriation et de la constatation de ce qu'à l'issue de cette période aucun aménagement conforme à l'affectation prévue n'avait été réalisé sur la parcelle en cause, que la seule existence d'une nouvelle déclaration d'utilité publique en cours de validité, portant sur une opération ainsi déclarée d'utilité publique quel que soit son objet ou son bénéficiaire et comprenant la parcelle en cause suffisait à interdire qu'il soit fait droit à la rétrocession sollicitée, et que dès lors la question du rapport raisonnable de proportionnalité entre le but recherché et les moyens mis en oeuvre et de l'équilibre à ménager entre les exigences de l'intérêt général et les impératifs des droits fondamentaux était sans incidence ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si les consorts X... n'avaient pas été indûment privés d'une plus value engendrée par le bien exproprié, et n'avaient pas, en conséquence, subi une charge excessive du fait de l'expropriation, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

(...)

- **Cour de cassation, Chambre civile 3, 16 janvier 2013, 11-24.213**

(...)

Mais sur le deuxième moyen :

Vu l'article L. 12-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Attendu que si les immeubles expropriés en application du code de l'expropriation n'ont pas reçu dans le délai de cinq ans la destination prévue ou ont cessé de recevoir cette destination, les anciens propriétaires ou leurs ayants droit à titre universel, peuvent en demander la rétrocession pendant un délai de trente ans à compter de l'ordonnance d'expropriation, à moins que ne soit requise une nouvelle déclaration d'utilité publique ;

Attendu que pour condamner la commune d'Ifs à payer une somme aux consorts X... au titre de la rétrocession de leur parcelle expropriée, l'arrêt retient, par motifs adoptés, que la conformité des réalisations effectuées avec les objectifs poursuivis par la DUP doit s'apprécier au regard de l'ensemble des parcelles expropriées pour la réalisation de l'opération et non pas au regard de chaque parcelle prise isolément, que la parcelle AY 16 ayant été le seul immeuble exproprié dans le cadre de la DUP, l'ensemble des parcelles expropriées se réduisant à cette parcelle, l'analyse de la conformité à la DUP doit se faire par rapport à ce seul terrain ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la conformité des réalisations effectuées avec les objectifs poursuivis par la déclaration d'utilité publique, doit s'apprécier au regard de l'ensemble des parcelles acquises pour la réalisation de l'opération déclarée d'utilité publique, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

(...)

- **Cour de cassation, Chambre civile 3, 15 septembre 2016, 15-18.509**

(...)

Sur le premier moyen :

Vu l'article L. 12-6 alinéa 1er, devenu L. 421-1, du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Lyon, 17 mars 2015), que, les 28 et 29 juin 2005, la société civile immobilière Touly frères (la SCI) a cédé au Syndicat mixte des transports pour le Rhône et l'agglomération lyonnaise (SYTRAL) les parcelles BR 300, BR 319 et BR 365 lui appartenant, en vue de la réalisation d'un projet déclaré d'utilité publique ; qu'alléguant qu'une partie des terrains n'avait pas reçu la destination prévue, la SCI en a sollicité la rétrocession ;

Attendu que, pour déclarer la demande irrecevable, l'arrêt retient que toute demande de rétrocession formulée avant l'expiration du délai de cinq ans de l'article L. 12-6 précité, est prématurée ;

Qu'en statuant ainsi, alors que tout exproprié est recevable à solliciter la rétrocession de son bien au motif que celui-ci aurait reçu, avant l'expiration du délai de cinq ans, une destination qui rendrait impossible dans ce délai la réalisation du projet déclaré d'utilité publique, la cour d'appel a violé l'article susvisé

(...)

- **Cour de cassation, Chambre civile 3, 12 juillet 2018, 17-18.826**

(...)

Sur le moyen unique, ci-après annexé :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Nîmes, 12 janvier 2017), qu'alléguant que des parcelles expropriées leur ayant appartenu n'avaient pas reçu, dans le délai de cinq ans à compter de l'ordonnance d'expropriation, la destination prévue par la déclaration d'utilité publique, M. et Mme X... ont sollicité leur rétrocession ;

Attendu que M. et Mme X... font grief à l'arrêt de rejeter leurs demandes ;

Mais attendu qu'ayant souverainement retenu que les travaux déclarés d'utilité publique avaient été retardés par la nécessité de procéder à des fouilles archéologiques s'imposant à l'autorité expropriante, la cour d'appel a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision ;

(...)

- **Cour de cassation, Chambre civile 3, 19 mars 2020, 19-13.648**

(...)

7. L'exproprié n'ayant pas exercé l'action en rétrocession qui lui était ouverte, dans les délais et les conditions prévus par la loi, ne dispose pas d'une action en indemnisation de la privation de la plus-value acquise par le bien non affecté à la destination prévue par la déclaration d'utilité publique, dès lors que, en raison de sa propre inaction, il ne subit aucune charge excessive.

8. La cour d'appel a constaté qu'à la suite de la décision d'incompétence du 30 avril 1969, la société Immobilière du ceinturon n'avait diligenté aucune action en rétrocession.

9. Il en résulte que la société Immobilière du ceinturon ne peut prétendre à l'indemnisation de la privation de la plus-value acquise par le bien non affecté à la destination prévue par la déclaration d'utilité publique.

10. Par ce motif de pur droit, substitué à ceux critiqués, dans les conditions prévues par les articles 620, alinéa 1er, et 1015 du code de procédure civile, la décision déférée, qui a déclaré irrecevable l'action de la société Immobilière du ceinturon, se trouve légalement justifiée.

(...)

- **Cour de cassation, Chambre civile 3, 19 janvier 2022, 20-19.351**

(...)

4. D'une part, selon l'article L. 421-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, si les immeubles expropriés n'ont pas reçu, dans le délai de cinq ans à compter de l'ordonnance d'expropriation, la destination prévue ou ont cessé de recevoir cette destination, les anciens propriétaires ou leurs ayants droit à titre universel peuvent en demander la rétrocession pendant un délai de trente ans à compter de l'ordonnance d'expropriation, à moins que ne soit requise une nouvelle déclaration d'utilité publique.

5. L'exproprié peut renoncer au droit de rétrocession, qui relève de l'ordre public de protection, une fois celui-ci acquis.

6. Ce droit ne peut être acquis tant que les conditions de sa mise en oeuvre ne sont pas réunies, soit cinq ans après l'ordonnance d'expropriation si les biens n'ont pas reçu la destination prévue par la déclaration d'utilité publique ou ont cessé de recevoir cette destination, soit, avant même l'expiration de ce délai, si le projet réalisé est incompatible avec celui déclaré d'utilité publique.

7. Il s'ensuit que la cour d'appel a retenu, à bon droit, que M. [D] n'avait pu valablement renoncer à son droit de rétrocession dans une convention conclue le 28 juin 2007 avec l'expropriant, dès lors que son droit n'était pas encore né à cette date.

8. D'autre part, M. [D] ayant fait valoir, dans ses conclusions, qu'il n'avait pu valablement renoncer, dans la convention du 28 juin 2007, à son droit de rétrocession qui était d'ordre public, la cour d'appel, qui était tenue de trancher le litige conformément aux règles de droit applicables, s'est bornée, sans introduire un nouveau moyen dans le débat, à examiner si les conditions d'une telle renonciation étaient réunies.

9. Le moyen n'est donc pas fondé.

(...)

2. Réponse ministérielle

- **Question écrite n°01651, 13^e législature, de Jean-Louis Masson, sénateur et réponse du Ministère de l'écologie**

Publiée dans le JO Sénat du 20/12/2007 - page 2330

Question de M. Jean Louis Masson (Moselle - NI) publiée le 30/08/2007

M. Jean Louis Masson attire l'attention de M. le ministre d'État, ministre de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables sur le fait qu'à la suite des élections législatives, toutes les questions écrites qui avaient été posées sous la précédente législature et qui n'avaient pas encore obtenu de réponse ont été déclarées caduques.

Il lui pose donc à nouveau la question qui avait été adressée à son prédécesseur le 29 mars 2007 et à laquelle celui-ci n'avait pas répondu. Plus précisément, il attire son attention sur le fait qu'en cas d'expropriation par une collectivité publique, celle-ci doit rétrocéder les terrains aux expropriés si le projet envisagé ne se réalise pas. Toutefois, il peut arriver qu'au moment de l'expropriation, la collectivité publique demande aux propriétaires de renoncer à leur droit de rétrocession. Il souhaiterait savoir si cette renonciation au droit de rétrocession a une valeur juridique et peut être ensuite opposée aux expropriés qui auraient changé d'avis.

Réponse du Ministère de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables publiée le 20/12/2007

L'article L. 12-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique accorde aux anciens propriétaires un droit de rétrocession si le bien exproprié n'a pas reçu l'affectation prévue par la déclaration d'utilité publique ou a cessé de le recevoir. Ce droit de rétrocession est ouvert aux anciens propriétaires ou à leurs ayants droit à titre universel pendant trente ans à compter de l'ordonnance d'expropriation. L'article R. 12-6 du même code prévoit également que, si l'autorité expropriante souhaite aliéner un immeuble susceptible de donner lieu au droit de rétrocession, elle doit préalablement inviter les anciens propriétaires ou leurs ayants droit à titre universel à opter entre l'exercice immédiat de leur droit de rétrocession et la renonciation à ce droit. Une stipulation contractuelle prévoyant, dès l'intervention de la déclaration d'utilité publique, que le propriétaire renonce par avance, pour lui et ses ayants droit, au droit de rétrocession reconnu par la loi ne serait pas régulière.

II. Constitutionnalité de la disposition contestée

A. Normes de référence

Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789

- 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. Jurisprudence du Conseil constitutionnel

1. Relative aux garanties légales encadrant les procédures d'expropriation

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

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

En ce qui concerne le moyen tiré de la méconnaissance de l'article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen :

17. Considérant que l'article 2 de la déclaration de 1789 range la propriété au nombre des droits de l'homme ; que l'article 17 de la même déclaration proclame également : « 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 » ;

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 ;

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

- SUR L'ARTICLE 107 :

38. Considérant que le I de l'article 107 de la loi abroge le dernier alinéa de l'article 706 de l'ancien code de procédure civile ; que le II de l'article 107 insère un article 706-1 dans le même code ; qu'il résulte de cette disposition que si, après la réévaluation du montant de la mise à prix du logement principal du débiteur faite par le tribunal, conformément aux dispositions de l'article 690 du code précité, il n'y a pas d'enchère, le créancier poursuivant est déclaré adjudicataire au montant de la mise à prix ainsi déterminé ; qu'à sa demande, le bien est de droit remis en vente au prix judiciairement fixé ; qu'à la nouvelle audience d'adjudication, il est procédé à la remise en vente sans que le créancier ait à réitérer sa demande sous réserve d'une déclaration expresse d'abandon des poursuites ; qu'enfin, à défaut d'enchère lors de cette audience d'adjudication, le bien est adjugé d'office au créancier poursuivant au prix précédemment fixé par le tribunal ;

39. Considérant que les députés auteurs de la requête soutiennent que " la création d'une telle obligation sans contrepartie financière porte manifestement atteinte au droit de propriété " ; qu'ils estiment qu'en faisant peser sur le créancier poursuivant une obligation de rachat d'un bien à un prix qu'il n'a pas lui-même fixé, afin de répondre à un objectif de solidarité nationale, la lutte contre l'exclusion, et en ne prévoyant aucun mécanisme d'indemnisation du créancier, le législateur a méconnu le principe de l'égalité devant les charges publiques ;

40. Considérant que la mise en oeuvre du dispositif prévu par l'article 107 peut contraindre le créancier poursuivant à devenir propriétaire d'un bien immobilier sans qu'il ait entendu acquérir ce bien au prix fixé par le juge ; qu'un tel transfert de propriété est contraire au principe du libre consentement qui doit présider à l'acquisition de la propriété, indissociable de l'exercice du droit de disposer librement de son patrimoine ; que ce dernier est lui-même un attribut essentiel du droit de propriété ; que la possibilité pour le créancier poursuivant d'abandonner les poursuites avant l'audience de renvoi, en application du troisième alinéa de l'article 706-1, ne saurait être assimilée à une décision de ne pas acquérir celui-ci, l'intention ainsi exprimée par le créancier de ne pas s'obliger procédant non de son libre consentement mais de la contrainte d'éléments aléatoires ; que l'abandon des poursuites par le créancier est en outre de nature à faire obstacle au recouvrement de sa créance ; qu'en conséquence et nonobstant, d'une part, la possibilité pour le créancier poursuivant déclaré adjudicataire d'office de se faire substituer, dans les deux mois de l'adjudication, toute personne remplissant les conditions pour enchérir, prévue par les dispositions

de l'article 109 de la loi déferée, et, d'autre part, la possibilité pour toute personne de faire une surenchère en application des dispositions procédurales de droit commun, de telles limitations apportées à l'exercice du droit de propriété revêtent un caractère de gravité tel que l'atteinte qui en résulte dénature le sens et la portée de ce droit ;

41. Considérant, au surplus, qu'au cas où le créancier devrait revendre ce bien à la suite de l'acquisition à laquelle il a été contraint et où, en raison de la situation du marché immobilier, la valeur de revente serait inférieure à la valeur fixée par le juge, il subirait une diminution de son patrimoine assimilable à une privation de propriété, sans qu'aucune nécessité publique ne l'exige évidemment et sans possibilité d'indemnisation ;

42. Considérant qu'il y a lieu, en conséquence, pour le Conseil constitutionnel de déclarer contraire à la Constitution le II de l'article 107 de la loi déferée ;

43. Considérant que le I de l'article 107, qui a pour objet d'abroger le dernier alinéa de l'article 706 de l'ancien code de procédure civile, l'article 109, qui introduit un article 706-2 dans le même code, ainsi que l'article 110, qui modifie l'article 716 dudit code, sont indissociables du II de l'article 107 ; que, dès lors, les articles 107, 109 et 110 de la loi déferée doivent être déclarés contraires à la Constitution ;

- **Décision n° 2010-26 QPC du 17 septembre 2010-SARL l'Office central d'accès au logement
[Immeubles insalubres]**

6. Considérant qu'aux termes de l'article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 : « 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 » ; 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 ;

7. 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 ;

8. Considérant, d'une part, que les articles 13, 14, 17 et 18 de la loi du 10 juillet 1970 confient au préfet la possibilité de prendre possession d'immeubles déclarés insalubres à titre irrémédiable ou qui ont fait l'objet d'un arrêté de péril assorti d'une ordonnance de démolition ou d'une interdiction définitive d'habiter ; qu'en particulier, en vertu de son article 13, la procédure d'expropriation des immeubles à usage d'habitation déclarés insalubres à titre irrémédiable ne peut être mise en œuvre que lorsque la commission départementale compétente en matière d'environnement et de risques sanitaires et technologiques a conclu au caractère irrémédiable de l'insalubrité de l'immeuble ; qu'une telle qualification est strictement limitée par l'article L. 1331-26 du code de la santé publique aux cas dans lesquels « il n'existe aucun moyen technique d'y mettre fin, ou lorsque les travaux nécessaires à sa résorption seraient plus coûteux que la reconstruction » ; que l'ensemble de ces dispositions a pour objet de mettre fin dans les meilleurs délais à l'utilisation de locaux ou d'habitation présentant un danger pour la santé ou la sécurité des occupants ; qu'ainsi le tempérament apporté à la règle du caractère préalable de l'indemnisation répond à des motifs impérieux d'intérêt général ;

9. Considérant, d'autre part, que l'article L. 1331-27 du code de la santé publique garantit l'information du propriétaire quant à la poursuite de la procédure relative à la déclaration d'insalubrité de l'immeuble et lui offre la faculté d'être entendu à l'occasion des différentes étapes de celle-ci ; qu'il conserve la possibilité de contester devant le juge administratif les actes de la phase administrative de la procédure d'expropriation ; que la prise de possession du bien est subordonnée au paiement ou, en cas d'obstacle au paiement, à la consignation de l'indemnité provisionnelle au moins égale au montant de son évaluation par le service des domaines ; que, si le préfet fixe l'indemnité provisionnelle d'expropriation, il revient, à défaut d'accord amiable, au juge de l'expropriation d'arrêter le montant de l'indemnité définitive ; qu'à cette fin, le juge judiciaire détermine, dans le cadre de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1970, le montant de l'indemnité principale qui devra être versée à l'exproprié ; qu'en précisant que 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 », le deuxième alinéa de l'article 18 ne fait que tirer les conséquences de la déclaration d'insalubrité irrémédiable ; qu'il résulte de l'ensemble de ces dispositions que le tempérament apporté à la règle du caractère préalable de l'indemnisation est assorti de la garantie des droits des propriétaires intéressés ;

10. Considérant qu'il s'ensuit que les dispositions contestées ne sont pas contraires à l'article 17 de la Déclaration de 1789 ;

- **Décision n° 2010-60 QPC du 12 novembre 2010, M. Pierre B. [Mur mitoyen]**

1. Considérant qu'aux termes de l'article 661 du code civil : « Tout propriétaire joignant un mur a la faculté de le rendre mitoyen en tout ou en partie, en remboursant au maître du mur la moitié de la dépense qu'il a coûté, ou la moitié de la dépense qu'a coûté la portion du mur qu'il veut rendre mitoyenne et la moitié de la valeur du sol sur lequel le mur est bâti. La dépense que le mur a coûté est estimée à la date de l'acquisition de sa mitoyenneté, compte tenu de l'état dans lequel il se trouve » ;
2. Considérant que le requérant fait grief à ces dispositions d'obliger le propriétaire d'un bien immobilier à une cession de son droit qui n'est ni exigée ni justifiée par une nécessité publique légalement constatée, mais qui lui est, au contraire, imposée au seul bénéfice d'une personne privée, en violation des articles 2 et 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 ;
3. Considérant que la propriété figure au nombre des droits de l'homme consacrés par les articles 2 et 17 de la Déclaration de 1789 ; qu'aux termes de son 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 » ; qu'en l'absence de privation du droit de propriété, il résulte néanmoins de l'article 2 de la Déclaration de 1789 que les limites apportées à son exercice doivent être justifiées par un motif d'intérêt général et proportionnées à l'objectif poursuivi ;
4. Considérant qu'il appartient au législateur, compétent en application de l'article 34 de la Constitution pour fixer les principes fondamentaux de la propriété et des droits réels, de définir les modalités selon lesquelles les droits des propriétaires de fonds voisins doivent être conciliés ; que la mitoyenneté des murs séparatifs est au nombre des mesures qui tendent à assurer cette conciliation ;
5. Considérant, en premier lieu, que si, en application de l'article 661 du code civil, le propriétaire d'un mur séparatif peut être tenu de le rendre mitoyen en tout ou partie à la demande du propriétaire du fonds qui le joint, cette disposition n'a pour effet que de rendre indivis le droit exclusif du maître du mur qui, dans les limites de l'usage en commun fixées par les articles 653 et suivants du code civil, continue à exercer sur son bien tous les attributs du droit de propriété ; que, dès lors, en l'absence de privation de ce droit, l'accès à la mitoyenneté autorisé par le texte en cause n'entre pas dans le champ d'application de l'article 17 de la Déclaration de 1789 ;
6. Considérant, en second lieu, que le régime de la mitoyenneté des murs servant de séparation détermine un mode économique de clôture et de construction des immeubles ainsi que d'utilisation rationnelle de l'espace, tout en répartissant les droits des voisins sur les limites de leurs fonds ; que l'accès forcé à la mitoyenneté prévu par la loi constitue un élément nécessaire de ce régime et répond ainsi à un motif d'intérêt général ; qu'il est proportionné à l'objectif visé par le législateur ; qu'il est réservé au propriétaire du fonds joignant le mur et subordonné au remboursement à son propriétaire initial de la moitié de la dépense qu'a coûté le mur ou la portion qu'il veut rendre mitoyenne et la moitié de la valeur du sol sur lequel le mur est bâti ; qu'à défaut d'accord des parties, ces conditions de fond doivent être constatées par la juridiction judiciaire qui fixe le montant du remboursement ; que, compte tenu de ces garanties de fond et de procédure, la restriction portée au droit de propriété par la disposition en cause n'a pas un caractère de gravité tel qu'elle dénature le sens et la portée de ce droit ;
7. Considérant qu'il résulte de ce qui précède que l'atteinte portée aux conditions d'exercice du droit de propriété par l'article 661 du code civil ne méconnaît pas l'article 2 de la Déclaration de 1789 ;
8. Considérant que cet article n'est contraire à aucun autre droit ou liberté que la Constitution garantit,

- **Décision n° 2011-151 QPC du 13 juillet 2011-M. Jean-Jacques C. [Attribution d'un bien à titre de prestation compensatoire]**

1. Considérant que l'article 274 du code civil détermine les modalités selon lesquelles le juge aux affaires familiales peut décider que la prestation compensatoire en capital s'exécute ; que son 2° prévoit une « attribution de biens en propriété ou d'un droit temporaire ou viager d'usage, d'habitation ou d'usufruit, le jugement opérant cession forcée en faveur du créancier. Toutefois, l'accord de l'époux débiteur est exigé pour l'attribution en propriété de biens qu'il a reçus par succession ou donation » ;
2. Considérant que, selon le requérant, ces dispositions portent atteinte à l'article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 en ce qu'elles permettent au juge d'attribuer de manière forcée un bien, propriété d'un débiteur condamné à payer une prestation compensatoire ;
3. Considérant que la propriété figure au nombre des droits de l'homme consacrés par les articles 2 et 17 de la Déclaration de 1789 ; qu'aux termes de son 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 » ; qu'en l'absence de privation du droit de propriété au sens de cet

article, il résulte néanmoins de l'article 2 de la Déclaration de 1789 que les limites apportées à son exercice doivent être justifiées par un motif d'intérêt général et proportionnées à l'objectif poursuivi ;

- **Décision n° 2011-169 QPC du 30 septembre 2011, Consorts M. et autres [Définition du droit de propriété]**

1. Considérant qu'aux termes de l'article 544 du code civil : « La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements » ;

2. Considérant que, selon les requérants, le caractère absolu du droit de propriété conduit à ce que toute occupation sans droit ni titre du bien d'autrui soit considérée par les juridictions civiles comme un trouble manifestement illicite permettant au propriétaire d'obtenir en référé, en application de l'article 809 du code de procédure civile, l'expulsion des occupants ; que, par ses conséquences sur la situation des personnes qui vivent dans des résidences mobiles, la définition du droit de propriété porterait atteinte au principe de sauvegarde de la dignité de la personne contre toute forme d'asservissement et de dégradation, au droit de mener une vie familiale normale, ainsi qu'à l'objectif de valeur constitutionnelle que constitue le droit au logement ;

3. Considérant, d'une part, 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 » ;

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

5. 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 ;

6. Considérant qu'aux termes de l'article 2 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 : « 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 » ; que son article 17 dispose : « 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 » ;

7. Considérant, en outre, qu'aux termes du seizième alinéa de l'article 34 de la Constitution, la loi détermine les principes fondamentaux « du régime de la propriété, des droits réels et des obligations civiles et commerciales » ;

8. Considérant qu'il résulte de ce qui précède que, s'il appartient au législateur de mettre en œuvre 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 être aussi sauvegardée la liberté individuelle ;

9. Considérant que l'article 544 du code civil, qui définit le droit de propriété, ne méconnaît par lui-même aucun droit ou liberté que la Constitution garantit ; qu'en tout état de cause, il n'appartient pas au Conseil constitutionnel d'examiner la conformité de l'article 809 du code de procédure civile aux droits et libertés que la Constitution garantit,

- **Décision n° 2011-172 QPC du 23 septembre 2011-Époux L. et autres [Accès aux propriétés privées pour l'étude des projets de travaux publics]**

7. Considérant que, selon les requérants, ces dispositions méconnaissent les exigences constitutionnelles en matière de protection du droit de propriété ;

8. Considérant que la propriété figure au nombre des droits de l'homme consacrés par les articles 2 et 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 ; qu'aux termes de son 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 » ; qu'en l'absence de privation du droit

de propriété, il résulte néanmoins de l'article 2 de la Déclaration de 1789 que les limites apportées à son exercice doivent être justifiées par un motif d'intérêt général et proportionnées à l'objectif poursuivi ;

9. Considérant, en premier lieu, que les dispositions contestées ont pour objet de permettre aux agents de l'administration ou aux personnes désignées par elle de pénétrer dans les propriétés privées pour l'exécution d'opérations nécessaires à l'étude des projets de travaux publics ; qu'elles permettent également l'occupation temporaire de terrains pour la réalisation de ces opérations ; que, par suite, ces dispositions n'entraînent pas de privation du droit de propriété au sens de l'article 17 de la Déclaration de 1789 ;

10. Considérant, en second lieu, que, d'une part, les atteintes à l'exercice du droit de propriété résultant de la réalisation des opérations prévues par les dispositions contestées ont pour objet de permettre l'étude des projets de travaux publics, civils ou militaires, exécutés pour le compte de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements, ainsi que des établissements publics ; que l'autorisation de pénétrer dans les propriétés privées est donnée par arrêté du préfet du département et publiée dans les communes intéressées ; que cette autorisation ne peut permettre de pénétrer dans les maisons d'habitation ; que l'autorisation de pénétrer dans des propriétés closes doit désigner spécialement les terrains auxquels elle s'applique et être notifiée préalablement à chacun de leur propriétaire ; qu'il en va de même lorsqu'il y a lieu d'occuper temporairement un terrain ;

11. Considérant que, d'autre part, les dispositions contestées prévoient les conditions dans lesquelles les éventuels dommages causés à l'occasion de la pénétration dans les propriétés ou de l'occupation de celles-ci sont contradictoirement constatés ; qu'elles garantissent le droit des propriétaires d'obtenir la réparation « de tout dommage » ; que le respect des prescriptions prévues par les dispositions contestées est soumis au contrôle de la juridiction administrative ;

12. Considérant qu'il résulte de ce qui précède que les atteintes apportées par les dispositions contestées à l'exercice du droit de propriété sont justifiées par un motif d'intérêt général et proportionnées à l'objectif poursuivi ; qu'elles ne méconnaissent pas l'article 2 de la Déclaration de 1789 ;

- **Décision n° 2012-292 QPC du 15 février 2013, Mme Suzanne P.-A. [Droit de rétrocession en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique]**

1. Considérant qu'aux termes du premier alinéa de l'article L. 12-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : « Si les immeubles expropriés en application du présent code n'ont pas reçu dans le délai de cinq ans la destination prévue ou ont cessé de recevoir cette destination, les anciens propriétaires ou leurs ayants droit à titre universel peuvent en demander la rétrocession pendant un délai de trente ans à compter de l'ordonnance d'expropriation, à moins que ne soit requise une nouvelle déclaration d'utilité publique » ;

2. Considérant que, selon la requérante, en permettant que la seule réquisition d'une nouvelle déclaration d'utilité publique fasse obstacle au droit de rétrocession, les dispositions contestées portent atteinte au droit de propriété ; qu'en abandonnant à l'autorité administrative la détermination de règles relatives à la protection du droit de propriété, le législateur aurait en outre méconnu l'étendue de sa compétence ;

3. Considérant, en premier lieu, que la propriété figure au nombre des droits de l'homme consacrés par les articles 2 et 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 ; qu'aux termes de son 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 » ; 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 ;

4. Considérant que les dispositions contestées permettent à l'ancien propriétaire ou à ses ayants droit de demander la rétrocession de leur immeuble exproprié si celui-ci n'a pas reçu, dans les cinq ans à compter de la date de l'ordonnance d'expropriation, une destination conforme à celle prévue dans la déclaration d'utilité publique ou a cessé de la recevoir ; que ce droit peut être exercé pendant un délai de trente ans à compter de l'ordonnance d'expropriation ; qu'il ne peut être fait obstacle à une demande de rétrocession formée par l'ancien propriétaire ou ses ayants droit que par la réquisition d'une nouvelle déclaration d'utilité publique ;

5. Considérant que, par les dispositions du titre Ier du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le législateur a entendu fixer les garanties légales de nature à satisfaire aux exigences de l'article 17 de la Déclaration de 1789 ; qu'il en va notamment ainsi des dispositions du chapitre Ier relatives à l'enquête publique et à la déclaration d'utilité publique ; que cette déclaration peut faire l'objet d'un recours devant la juridiction administrative compétente ; qu'en instaurant le droit de rétrocession, le législateur a entendu renforcer ces garanties légales assurant le respect de l'exigence constitutionnelle selon laquelle l'expropriation d'immeubles ou

de droits réels immobiliers ne peut-être ordonnée que pour la réalisation d'une opération dont l'utilité publique a été légalement constatée ;

6. Considérant qu'en prévoyant que la réquisition d'une nouvelle déclaration d'utilité publique permet à elle-seule de faire obstacle à une demande de rétrocession formée par l'ancien propriétaire ou ses ayants droit, le législateur a entendu fixer des limites à l'exercice du droit de rétrocession afin que sa mise en oeuvre ne puisse faire obstacle à la réalisation soit d'un projet d'utilité publique qui a été retardé soit d'un nouveau projet d'utilité publique se substituant à celui en vue duquel l'expropriation avait été ordonnée ; qu'il n'a ainsi pas méconnu les exigences constitutionnelles résultant de l'article 17 de la Déclaration de 1789 ;

7. Considérant, en second lieu, qu'en vertu de l'article 34 de la Constitution, la loi détermine les principes fondamentaux « du régime de la propriété, des droits réels et des obligations civiles et commerciales » ; qu'en adoptant les dispositions contestées, le législateur n'a pas confié à l'autorité administrative le pouvoir de fixer des règles qui mettent en cause ces principes fondamentaux ; que, par suite, il n'a pas méconnu l'étendue de sa compétence ;

8. Considérant que les dispositions contestées ne sont contraires à aucun autre droit ou liberté que la Constitution garantit ; qu'elles doivent être déclarées conformes à la Constitution,

- **Décision n° 2023-851 DC du 21 juin 2023, Loi relative à l'accélération des procédures liées à la construction de nouvelles installations nucléaires à proximité de sites nucléaires existants et au fonctionnement des installations existantes**

85. L'article 15 de la loi déferée autorise le recours à une procédure spéciale d'expropriation avec prise de possession immédiate des biens dont l'acquisition est nécessaire à la réalisation d'un réacteur électronucléaire.

86. Les députés requérants soutiennent que ces dispositions priveraient les propriétaires de leurs biens sans prévoir le versement d'une juste et préalable indemnité, en méconnaissance des articles 2 et 17 de la Déclaration de 1789.

87. Aux termes de l'article 17 de la Déclaration de 1789 : « 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 ». 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 a été légalement constatée. La prise de possession par l'expropriant doit être subordonnée au versement préalable d'une indemnité. Pour être juste, l'indemnisation doit couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain, causé par l'expropriation. En cas de désaccord sur la fixation du montant de l'indemnité, l'exproprié doit disposer d'une voie de recours appropriée.

88. Toutefois, 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.

89. En application de l'article L. 220-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le transfert de propriété des immeubles faisant l'objet d'une procédure d'expropriation doit en principe être opéré, à défaut de cession amiable, par voie d'ordonnance du juge de l'expropriation. Cette ordonnance envoie alors l'expropriant en possession, sous réserve qu'il ait procédé au paiement de l'indemnité. Les articles L. 522-1 à L. 522-4 du même code instituent une procédure spéciale d'expropriation applicable à certains travaux pour l'exécution desquels la prise de possession des biens peut être autorisée par décret après le paiement d'une provision.

90. Les dispositions contestées de l'article 15 de la loi déferée rendent cette procédure applicable à la réalisation d'un réacteur électronucléaire et fixent le délai maximal dans lequel doit intervenir le décret autorisant la prise de possession.

91. En premier lieu, en vue de mettre en oeuvre les exigences constitutionnelles mentionnées au paragraphe 28, ces dispositions permettent la prise de possession d'immeubles, bâtis ou non bâtis, nécessaires à la réalisation d'un réacteur électronucléaire dont l'implantation est envisagée à proximité immédiate ou à l'intérieur du périmètre d'une installation nucléaire de base existante et ayant fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique. La procédure spéciale d'expropriation à laquelle il peut ainsi être recouru ne peut être mise en oeuvre que lorsque l'exécution des travaux risque d'être retardée par des difficultés tenant à la prise de possession.

92. En second lieu, d'une part, la prise de possession ne peut avoir lieu qu'après le paiement provisionnel au propriétaire ou, en cas d'obstacle au paiement, à la consignation d'une somme égale à l'évaluation de l'autorité administrative compétente pour l'effectuer ou à l'offre de l'autorité expropriante, si celle-ci est supérieure.

93. D'autre part, cette prise de possession ne peut légalement intervenir qu'après avoir été autorisée par décret pris sur l'avis conforme du Conseil d'État, que l'exproprié peut contester devant le juge administratif, y compris en référé, au même titre que les actes de la phase administrative de la procédure d'expropriation.

94. En outre, il revient en tout état de cause au juge de l'expropriation, qui peut être saisi à l'initiative du propriétaire, de fixer le montant de l'indemnité définitive et d'attribuer, le cas échéant, une indemnité spéciale tenant compte du préjudice causé par la rapidité de la procédure.

95. Dès lors, le tempérament apporté à la règle du caractère préalable de l'indemnisation répond à des motifs impérieux d'intérêt général et est assorti de la garantie des droits des propriétaires intéressés. Le grief tiré de la méconnaissance de l'article 17 de la Déclaration de 1789 doit donc être écarté.

96. L'article 15, qui ne méconnaît aucune autre exigence constitutionnelle, est conforme à la Constitution.