

# L'indemnisation des biens expropriés

## Question :

**Je fais l'objet d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique. Je considère que les indemnités qui me sont proposées sont trop faibles. Puis-je les contester ?**

## Réponse :

Les personnes publiques qui souhaitent mettre en œuvre des projets d'utilité publique sont en droit, sous certaines conditions, d'exproprier les propriétaires des biens nécessaires à leur réalisation. La procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique fait l'objet d'une première phase administrative.

Après une enquête publique, le Préfet qui estime que l'opération est justifiée, rend deux arrêtés :

- Le premier d'utilité publique
- Le second de cessibilité des biens à exproprier.

Ces actes administratifs peuvent être contestés devant le Tribunal Administratif. En revanche, la fixation de l'indemnité d'expropriation, en cas de désaccord, est de la compétence du Juge Judiciaire.

L'article L211-1 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique dispose que : « *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.* »

L'expropriant doit notifier ses offres à l'exproprié et l'inviter à lui faire connaître le montant de ses demandes. L'exproprié doit répondre sous un mois, mais le non-respect de ce délai n'est pas sanctionné.

Après l'expiration de ce délai d'un mois, l'expropriant peut saisir le Juge de l'expropriation.

L'exproprié peut aussi saisir le Juge, mais contrairement à l'expropriant, qui peut notifier ses offres à tout moment à partir de l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, l'exproprié doit attendre le transfert de propriété

(l'*ordonnance d'expropriation*) pour initier la procédure.

Il ne peut ensuite l'engager qu'un mois après la réception des offres de l'expropriant, ou un mois après avoir mis ce dernier en demeure de les notifier.

Le demandeur adresse son mémoire de saisine accompagné de deux copies au greffe de la juridiction de l'expropriation, par lettre recommandée avec accusé de réception, et en notifie simultanément une copie à la partie adverse.

Pour les procédures initiées depuis le 1er janvier 2020, la représentation par avocat est obligatoire. L'Etat, les régions, les départements, les communes et leurs établissements publics peuvent se faire assister ou représenter par un fonctionnaire ou un agent de leur administration.

Le Juge de l'Expropriation se rend sur les lieux, où il convoque les parties et le Commissaire du gouvernement. L'audience peut se tenir en dehors du Tribunal, et se déroule généralement à la Mairie du lieu de situation des immeubles expropriés.

Le Juge met ensuite sa décision en délibéré, et rend un jugement, susceptible d'appel, fixant les indemnités. Par application de l'article L321-1 du Code de l'Expropriation, « Les indemnités allouées couvrent l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation. » Il est donc indispensable, notamment en cas d'atteinte portée à une exploitation agricole, de bien évaluer tous les préjudices notamment l'atteinte au fond agricole de l'exploitant. L'expropriant, soucieux des deniers publics, ayant tendance à proposer les indemnités les plus restreintes possibles, l'exproprié a intérêt à s'entourer de professionnels compétents pour demander au Juge de le remplir de l'intégralité de ses droits.

**Christine FAIVRE, Avocate,  
spécialiste en Droit Rural, Baux  
Ruraux et Entreprises Agricoles,  
SCP NONNON & FAIVRE**