

L'indemnisation du fermier de l'exproprié

Question : Je suis propriétaire de terres louées à un fermier. Je fais l'objet d'une procédure d'expropriation dans le cadre d'un projet de construction d'un pont, qui doit être édifié sur trois des parcelles affermées. Je sais que je dois être indemnisé par la Communauté de communes qui m'exproprie, mais mon fermier va aussi subir un préjudice et être partiellement privé de son outil de travail. L'expropriant doit-il aussi l'indemniser, ou le fermier risque-t-il d'agir contre moi ?

Réponse : Dans le cadre d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, la première phase est administrative. Après une enquête publique, si l'utilité du projet est démontrée, il fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique, par le préfet.

Une enquête parcellaire est ensuite ouverte pour déterminer les parcelles à exproprier.

Sur la base du résultat de l'enquête, le préfet déclare les par-

celles cessibles par un arrêté de cessibilité, qui doit être notifié aux propriétaires concernés. Le transfert de propriété peut alors avoir lieu soit par accord entre les parties, soit, en l'absence d'accord, par une ordonnance d'expropriation prononcée par le Juge de l'expropriation.

En l'absence d'accord, les indemnités sont déterminées par ce même juge, à l'issue d'une phase judiciaire.

L'article L311-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique dispose :

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

L'article L311-2 du même Code précise : « Le propriétaire et l'usufruitier sont tenus d'appeler et de faire connaître à l'expropriant les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent ré-

clamer des servitudes. »

Le propriétaire doit impérativement informer l'expropriant dans le délai d'un mois de la notification.

S'il le fait, l'expropriant devra spontanément, ou après mise en demeure de l'exproprié, offrir des indemnités comprenant l'indemnisation du fermier.

En cas de contentieux, le Juge de l'expropriation fixera à la fois l'indemnité due au propriétaire, et celle due au fermier par l'expropriant.

En revanche, si l'identité du fermier n'est pas notifiée à l'expropriant, et que ce dernier n'offre pas d'indemnisation pour lui, le fermier ne pourra rien demander au Juge de l'expropriation.

Cependant, il pourra demander une indemnité au propriétaire du fait de son préjudice causé par la négligence du bailleur qui n'a pas fait connaître son existence à l'expropriant.

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