

La DUP Loi Vivien

(Art. L. 511-1 et s. et R. 511-2 et s. du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique)

Fiche à jour de l'ordonnance du 16 septembre 2020 relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations (en vigueur le 1^{er} janvier 2021)

Objectif

Accélérer les procédures d'expropriation d'habitats indignes (ce qui comprend l'habitat insalubre). La commune pourra, sans avoir à organiser d'enquête publique préalable, solliciter du Préfet l'édition d'un arrêté emportant déclaration d'utilité publique, déclaration de cessibilité et fixation d'une indemnité provisionnelle permettant à la commune, après paiement, de prendre possession du bien.

► Qui ? Quoi ? Comment ?

QUI ? Seul l'État (Préfet) peut déclarer une opération d'utilité publique. Il a le monopole de la mise en œuvre de cette procédure qui peut être poursuivie au profit de :

- l'État lui-même ;
- d'une société de construction dans laquelle l'État détient la majorité du capital ;
- d'une collectivité territoriale ;
- d'un organisme y ayant vocation (Ex: Etablissement public foncier, sociétés publiques locales d'aménagement, Offices publics de l'Habitat, Office Public d'Aménagement et de Construction, Office HLM à compétence étendue) ;
- d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement mentionné à l'art. L.300-4 du CU.

QUOI ? L'administration peut poursuivre une procédure d'expropriation dérogatoire dans l'une des hypothèses suivantes (art. L.511-1 du C.Exp) :

- Quand l'immeuble a fait l'objet d'un arrêté de mise en sécurité (anciennement arrêté de péril) ou de traitement de l'insalubrité en application de l'article L. 511-1 du code de la construction et de l'habitation **ayant prescrit la démolition ou l'interdiction définitive d'habiter**.
- À titre exceptionnel, quand un immeuble n'est pas en lui-même ni insalubre, ni impropre à l'habitation, lorsque son expropriation est indispensable à la démolition d'immeubles insalubres ou d'immeubles frappés d'arrêtés de péril (souvent contigus ou enclavés).
- À titre exceptionnel, des terrains où sont situés des immeubles déclarés insalubres ou frappés de péril, lorsque leur acquisition est nécessaire à la résorption de l'habitat insalubre, alors même qu'y

seraient également implantés des bâtiments non insalubres ou ne menaçant pas ruine.

Le seul objet de cette procédure d'expropriation dérogatoire est la suppression de l'insalubrité ou du péril, **sans avoir à présenter un quelconque autre projet, l'expropriant étant libre de l'utilisation des biens expropriés.**

COMMENT ? Après édition de l'arrêté de traitement de l'insalubrité ou de mise en sécurité, assorti d'une ordonnance de démolition ou d'une interdiction définitive d'habiter et dans le cas où les propriétaires de l'immeuble n'ont pas réalisé les travaux prescrits dans le délai imparti, le Conseil municipal ou le Conseil communautaire (si l'EPCI est compétent en matière d'habitat) peut demander au Préfet, en application de l'art. L.511-2 du Code de l'expropriation, de déclarer l'expropriation **sans enquête publique préalable**.

Déroulement succinct de la procédure

Concernant la phase administrative, le Préfet, par arrêté et sans enquête préalable :

- Déclare l'opération d'utilité publique (DUP) ;
- Déclare la cessibilité des biens concernés, sans enquête parcellaire ;
- Indique la personne au profit de laquelle l'opération est poursuivie ;
- Fixe le montant des indemnités provisionnelles dues aux propriétaires et aux titulaires de baux commerciaux (qui ne peuvent être inférieures à l'évaluation des Domaines) ;
- Fixe le montant des indemnités provisionnelles de déménagement si celui-ci n'est pas assuré par la collectivité, et le montant de l'indemnité pour privation de jouissance ;
- Fixe la date de prise de possession des biens après paiement ou consignation des indemnités provisionnelles ;
- Rappelle que l'expropriant est tenu à une obligation de relogement, y compris des propriétaires.

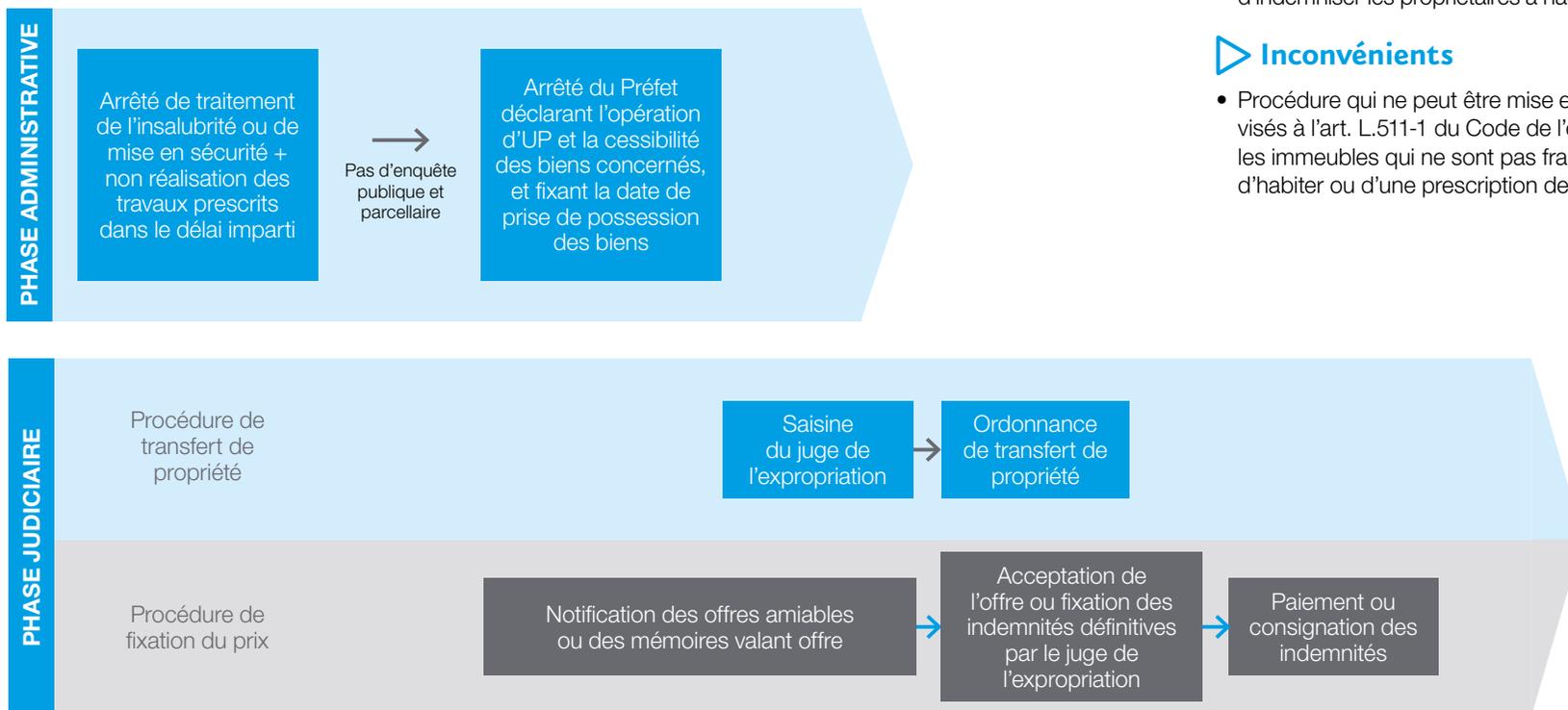
La DUP Loi Vivien

N.B : L'acquisition se fait, sauf pour les propriétaires occupants, en valeur de récupération foncière estimée par les Domaines, c'est-à-dire à la valeur du terrain nu, déduction faite du coût de la démolition et des frais de relogement lorsque le propriétaire n'y a pas procédé.

La procédure se poursuit ensuite comme dans le cas d'une expropriation classique :

- Saisine du juge de l'expropriation pour le prononcé d'une ordonnance d'expropriation qui devra être publiée au service de la publicité foncière ;
- Notification de l'offre indemnitaire (selon la méthode de la récupération foncière) ;
- Et si refus du propriétaire, saisine du juge de l'expropriation pour la fixation des indemnités.

Schéma de la procédure d'expropriation DUP « Loi Vivien »



Situations particulières

La procédure de droit commun doit être utilisée lorsque le projet d'expropriation s'inscrit dans une opération d'aménagement d'ensemble, dans le périmètre de laquelle se trouvent notamment des immeubles déclarés insalubres ou en péril (Cf. CE, 7 mai 1993, Lavaud, n°110947).

La procédure de droit commun s'applique également en cas d'expropriation simultanée de plusieurs logements salubres et insalubres. Toutefois, l'indemnité d'expropriation des immeubles insalubres est fixée conformément aux dispositions restrictives de l'art. L.511-6 du Code de l'expropriation (donc selon le mode de la récupération foncière). (Cf. Cass, 3^e Civ, 7 septembre 2011, n°10-10597).

Avantages

- C'est une procédure spécialement adaptée, plus rapide qui permet d'accélérer l'expropriation des logements indignes : pas d'enquête publique, pas besoin d'un projet spécifique.
- Le mode dérogatoire d'évaluation des biens expropriés permet d'indemniser les propriétaires à hauteur de la valeur de leur terrain nu.

Inconvénients

- Procédure qui ne peut être mise en place que pour les immeubles visés à l'art. L.511-1 du Code de l'expropriation, ce qui exclut les immeubles qui ne sont pas frappés d'une interdiction définitive d'habiter ou d'une prescription de démolition.

Jurisprudence

▷ La DUP « Loi Vivien » et les arrêtés de traitement de l'insalubrité ou de mise en sécurité (anciennement arrêté d'insalubrité ou de péril) ont le caractère d'une opération complexe.

CAA Marseille, 4 juillet 2013, n°11MA03666

« Considérant que l'ensemble formé par l'arrêté préfectoral déclarant, en application l'article L. 1331-26 du code de la santé publique, l'insalubrité d'un immeuble et l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique, en application de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1970, l'expropriation de cet immeuble a le caractère d'une opération complexe ; que par conséquent, en l'espèce, est recevable à l'encontre de l'arrêté préfectoral contesté, déclarant d'utilité publique le projet d'acquisition de l'immeuble appartenant à l'EURL « La Compagnie des Immeubles du Midi » et prononçant sa cessibilité au profit de la société « Urbanis Aménagement », l'exception d'illégalité de l'arrêté préfectoral en date du 12 juin 2008 déclarant cet immeuble insalubre à titre irrémédiable, alors même que cet arrêté est devenu définitif ; »

▷ L'évaluation dite « en récupération foncière » s'impose au juge lorsque l'expropriation est issue d'une DUP « Loi Vivien ».

Cass, 3^e civ, 20 octobre 2004, n°03-70.134

« Attendu que, pour allouer aux époux X... une indemnité accessoire pour des travaux non amortis exécutés dans un appartement leur appartenant dans un immeuble en copropriété, à la suite de son expropriation au profit de la Ville de Paris en application des dispositions de la loi du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre, l'arrêt attaqué, retient que les dispositions de l'article 18 de cette loi déterminent les conditions d'appréciation de la valeur des biens expropriés [...], que ces dispositions ne dérogent pas à celles de l'article L. 13-13 du Code de l'expropriation selon lesquelles les indemnités doivent couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation, de sorte que le premier juge a justement estimé que l'application de cet article ne privait pas les expropriés du droit d'obtenir une indemnité accessoire pour les travaux d'amélioration de leur bien dont l'expropriation les privait d'une jouissance prolongée ; Qu'en statuant ainsi, en allouant aux expropriés une indemnité accessoire fondée sur des éléments afférents à la construction déclarée insalubre, la cour d'appel a violé le texte susvisé »



Les éléments d'information contenus dans cette fiche sont fournis au regard de la réglementation en vigueur et de la jurisprudence existant à la date de sa publication. Il s'agit d'une information générale qui ne saurait servir à résoudre des cas particuliers. La mise en œuvre de l'outil décrit ne saurait engager en aucun cas l'Établissement Public Foncier de Bretagne. Aucune utilisation commerciale de la présente fiche n'est autorisée.