

### Expropriation : pas de plus-value potentielle dans l'évaluation d'un bien exproprié

Le Juge de l'expropriation ne doit pas tenir compte dans l'évaluation d'un bien exproprié de la plus-value potentielle que la collectivité expropriante pourrait obtenir en cas de revente du bien.

En matière d'expropriation, un argument souvent invoqué par les expropriés consiste à dire que l'expropriant achèterait des biens dans l'unique but de les revendre ensuite avec une plus-value.

Des expropriés s'estimant lésés de cette perte de plus-value latente avaient formé une demande à ce titre au moment de l'évaluation de leur bien par le juge de l'expropriation.

Cette demande a été rejetée par la Cour d'Appel laquelle a été approuvée par la Cour de Cassation (Cass. 3<sup>ème</sup> Ch. Civ., 02.03.2022, n°20-17.133)

Ainsi la cour de Cassation rappelle que l'éventuelle plus-value de l'autorité expropriante n'a pas à être prise en compte pour déterminer l'indemnité réparant la dépossession car il n'y a pas un lien direct suffisant avec le préjudice résultant de cette dépossession qui peut être seul indemnisé par le juge de l'expropriation.

Il s'agit d'une bonne nouvelle pour les collectivités car, ces dernières années, se développe un contentieux assez inquiétant fondé sur la perte de plus-value que certains expropriés ne manquent pas de faire valoir plusieurs années après leur expropriation, oubliant au passage que, précisément, des années se sont écoulées d'une part et que, d'autre part, les opérations d'expropriation ont un coût (notamment d'aménagement) qui est souvent ignoré lorsque de telles demandes sont formées.

Si vous souhaitez n'être plus destinataire de notes d'actualité périodiques, n'hésitez pas à nous le faire savoir en nous le précisant seulement en réponse à la présente