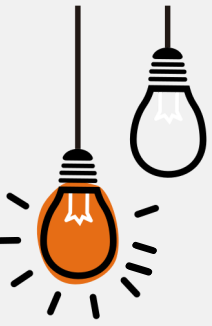


Note d'actualité

**“La qualification de terrain à bâtir :
C’est à l’expropriant d’apporter la
charge de la preuve de l’insuffisance
des réseaux ! ”**

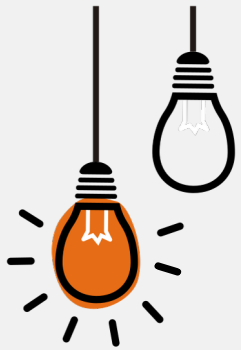


Le droit de l'expropriation comprend des notions destinées à l'évaluation des biens.

Parmi ces notions figurent celles de terrain à bâtir.

Pour que des terrains reçoivent une telle qualification il convient qu'ils soient :

- Situés dans un secteur désigné comme constructible par un plan local d'urbanisme,
- et effectivement desservis par une voie d'accès, un réseau électrique, un réseau d'eau potable et, le cas échéant, un réseau d'assainissement, à condition que ces divers réseaux soient situés à proximité immédiate des terrains en cause **et soient de dimensions adaptées à la capacité de construction de ces terrains.**



C'est cette dernière partie de la seconde condition, visée à l'article L.322-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, qui était analysée par la Cour de cassation dans son arrêt du 8 janvier 2026 (24-22.764).

La cour de cassation précise que la charge de preuve de la dimension des réseaux appartient à l'expropriant dans les conditions suivantes : « *lorsque la qualification de terrains à bâtir n'est contestée qu'au motif de l'insuffisance de la dimension des réseaux au regard de l'ensemble de la zone, il incombe à l'expropriant, responsable de l'aménagement de celle-ci et seul en possession des informations issues du dossier visé à l'article R. 112-5 du code de l' expropriation pour cause d'utilité publique, de rapporter la preuve de cette insuffisance* ».

 **Laurent JACQUES**, Avocat associé, Pôle Public