

## Expropriation : le mécanisme de la date de référence est conforme à la Constitution – Décision n°2021-915/916 QPC du 11 juin 2021

En matière d'expropriation, il est de principe que l'exproprié doit percevoir une juste et préalable indemnité.

Le code de l'expropriation encadre de manière assez stricte la manière d'évaluer l'indemnité due aux expropriés.

Ainsi, le juge doit évaluer le bien en fonction d'une date dite de référence (généralement un an avant l'ouverture de l'enquête publique) et ne pas tenir compte « *des changements de valeur du bien exproprié lorsqu'ils sont provoqués par l'annonce des travaux ou des opérations dont la déclaration d'utilité publique est demandée par l'expropriant* » (cf. l'article L.322-2 du code de l'expropriation).

Il s'agit de l'idée selon laquelle le projet de l'expropriant doit être toujours être totalement neutre dans l'évaluation du bien de l'exproprié.

Selon certains expropriés, une telle règle a pour conséquence de permettre à l'autorité expropriante d'acheter à bas prix et de revendre ensuite à un prix plus élevé privant ainsi les expropriés d'une juste indemnité.

Le conseil constitutionnel vient cependant de dire que ce mécanisme était conforme à la constitution aux motifs que :

- l'expropriation d'un bien ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée, sous le contrôle du juge administratif.
- en interdisant au juge de l'expropriation, lorsqu'il fixe le montant de l'indemnité due à l'exproprié, de tenir compte des changements de valeur subis par le bien exproprié depuis la date de référence lorsqu'ils sont provoqués par l'annonce des travaux ou opérations dont la déclaration d'utilité publique est demandée par l'expropriant, les dispositions contestées visent à protéger ce dernier contre la hausse de la valeur vénale du bien résultant des perspectives ouvertes par ces travaux ou opérations.

Le conseil constitutionnel a cependant précisé que le juge peut tenir compte des changements de valeur subis par le bien exproprié depuis la date de référence et qui résultent simplement de l'évolution du marché de l'immobilier.

On souhaitera donc bonne chance au juge de l'expropriation pour distinguer ce qui ressort, dans une hausse des prix constatée, de l'annonce des travaux de l'expropriant d'une part et de la hausse des prix de l'immobilier d'autre part...

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.