

# Expropriation : comment en sortir

Pour limiter les conséquences d'une expropriation, l'exploitant doit être prêt à négocier.

**Z**one d'activité économique, surfaces commerciales, établissement scolaire, route, chemin de fer, préservation de zones naturelles... Pour être réalisés, ces ouvrages publics nécessitent de déposséder les exploitants d'une partie de leurs terres en contrepartie d'indemnités.

« La seule et unique personne qui détient le droit d'exproprier, c'est l'État. Mais il peut, et c'est ce qu'il va le plus souvent faire, déléguer ce droit à une collectivité territoriale, à un établissement public ou à des personnes privées comme les concessionnaires d'aménagement », observe Charles-Éric Thoor, avocat au sein du cabinet Bignon Lebray, et titulaire, pour l'anecdote, d'un BPREA.

Lorsqu'une procédure d'expropriation est ouverte (voir l'infographie ci-contre), le maître d'ouvrage doit réaliser une étude pour mesurer l'impact de son projet sur le foncier et l'économie agricole locale. Il doit confronter son projet au principe « éviter, réduire et compenser ». La compensation foncière reste difficile lorsque les terres du secteur concerné sont indisponibles. Parce que le foncier est une denrée difficilement remplaçable, l'exploitant exproprié a alors tout intérêt à négocier au mieux ses indemnités auprès de l'expropriant.

## NÉGOCIER ET RESTER OFFENSIF

### Le dernier mot du juge

L'expropriant n'aura pas « les clés » tant qu'il n'aura pas désintéressé l'exproprié. L'expropriant adresse alors à l'exploitant sa proposition d'indemnisation. Une négociation s'ouvre. Si le désaccord persiste, une des deux parties peut saisir à nouveau le juge de l'expropriation et c'est ce dernier qui fixera le montant des indemnités. Par principe, l'expropriant doit réparer

tout le préjudice de l'exproprié. « Je conseille, pour les très grosses expropriations, d'investir dans une évaluation réalisée par un expert-comptable et dans une évaluation effectuée par un évaluateur immobilier. Elles permettent de voir, à l'euro près, quel est l'impact de l'expropriation sur la situation économique de l'exploitant », confie Charles-Éric Thoor.

Les indemnités d'expropriations sont plurielles. Il y a une première indemnité classique, correspondant à la valeur vénale du terrain, à laquelle s'ajoute une indemnité de dépréciation si l'expropriation morcelle l'exploitation. L'exproprié, qu'il soit locataire ou propriétaire, obtient également une indemnité d'éviction. Il arrive parfois que des protocoles d'indemnisation avec un barème soient conclus au niveau départemental entre la direction des finances publiques et la profession agricole, représentée par les syndicats et les chambres d'agriculture. Mais leur portée n'est pas obligatoire et ils ne peuvent s'imposer au juge.

### Indemnités complémentaires

« En fonction des situations, l'exproprié peut obtenir du juge des indemnités complémentaires, ajoute l'avocat. Ce serait le cas, par exemple, pour un exploitant qui souhaite construire un bâtiment d'élevage et qui se fait exproprier le terrain d'assiette de son projet, sans avoir de foncier alternatif. Il peut demander une indemnité complémentaire au titre de l'impossibilité de poursuivre son projet. Cela peut être aussi le cas d'un exploitant qui voit ses parcelles coupées par une voie de chemin et qui l'oblige à faire un détour de 15 kilomètres pour y accéder. »

Un seul préjudice n'est jamais indemnisable, c'est le préjudice moral. « La justice n'indemnise pas l'émotion en matière d'expropriation », constate Charles-Éric Thoor.

## L'EXPERT

### « Basculer le rapport de force en sa faveur »

« Beaucoup de gens rechignent à aller au bras de fer avec l'expropriant car ils ne veulent pas perdre de l'énergie négative dans des procédures. Il faut bien comprendre que, lors d'une expropriation, une négociation sera menée avec un acheteur : l'expropriant. Comme une négociation commerciale, tout est question de rapport de force et d'envie. Pour basculer le rapport de force en sa faveur, il faut bien s'armer : se munir d'éléments financiers sur sa situation et obtenir la valorisation d'un expert pour pouvoir plaider le maximum d'indemnités accessoires. Il faut oser aller au contentieux, pas forcément dans le but de faire tomber la procédure d'expropriation, car c'est très difficile, mais pour se mettre en position de force et mieux négocier les indemnités d'expropriation. »



CHARLES-ÉRIC THOOR,  
AVOCAT AU SEIN DU  
CABINET BIGNON LEBRAY

Charles-Éric Thoor

## CÉDER LA TOTALITÉ DE LA FERME

Outre les indemnités, l'exproprié peut également demander d'être exproprié de la totalité, soit d'une parcelle s'il ne conserve qu'un reliquat de terrain enclavé par exemple, soit de son exploitation. Cette possibilité peut être utilisée lorsque l'exploitant considère que l'expropriation le dépossède d'un foncier trop important qui crée un grave déséquilibre économique. L'exproprié pourra ainsi également demander une aide financière de l'expropriant pour financer une nouvelle installation ou une reconversion.

ALEXIS MARCOTTE

# r tir dans les meilleures conditions

## Simulation

Réalisée en collaboration avec Charles-Éric Thoor, avocat au sein du cabinet Bignon Lebray

## Une procédure en deux étapes

### 1 La phase administrative : la préparation de l'expropriation



La personne publique ou l'aménageur privé dépose au préfet son dossier pour recourir à l'expropriation afin de réaliser son ouvrage.



- Le préfet décide l'ouverture d'une enquête publique et désigne un commissaire-enquêteur.
- Si le préfet considère que le projet a une utilité publique, il prononce une déclaration d'utilité publique.
- L'expropriant dépose un plan des parcelles à exproprier et le préfet ouvre l'enquête parcellaire.
- Un commissaire-enquêteur est nommé et la personne publique informe les propriétaires de l'ouverture de l'enquête.



- Après l'enquête parcellaire, le préfet peut prendre son **arrêté de cessibilité** qui déclare les parcelles concernées comme cessibles. Les propriétaires en sont notifiés.



### 2 La phase judiciaire : la négociation de l'indemnisation



L'expropriant envoie par lettre recommandée avec accusé de réception une offre d'indemnisation amiable



- L'exproprié a un mois pour répondre.



• Il accepte



• Il refuse et demande un nouveau montant d'indemnité.



- Si le désaccord persiste, l'une ou l'autre des parties peut saisir le juge de l'expropriation pour qu'il fixe l'indemnité.



Une fois les indemnités d'expropriations payées, l'expropriant prend possession du bien.

