

Le Pense-Bête de l'Expert en Expropriation de Laurent RIEU

Les ≠ Dates	Date d'évaluation du bien	Celle du jugement fixant l'indemnité	
	Date D'appréciation D'usage effectif du bien ou pour un terrain à bâtir, sa constructibilité légale. (Dates De Références)	Droit commun	1 an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la DUP (Code Expro art L13-15-1)
		Opération secrète (Code de l'Expropriation art L11-3)	1 an avant la DUP (Code de l'Expropriation art L13-15-1)
		Emplacement réservés par un POS ou un PLU (Code de l'Urbanisme art L123-17)	Date à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le POS ou approuvant, modifiant ou révisant le PLU et délimitant la zone dans laquelle est situé le bien (Code de l'Urbanisme art L142-5, L142-6, L213-4 et L230-3)
		Délaissement en cas de servitudes urbaines délimitées par un PLU (C Urba art L123-2 et L123-17)	
		Délaissement en ZAC (Code de l'Urbanisme art L311-2)	
		Délaissement après un sursis à statuer (C Urba art L111-11)	
		Préemption au titre des espaces naturels sensibles (Code de l'Urbanisme art L142-5)	Date de publication de l'acte ayant pris le projet en considération dans les cas de l'article L111-10 (Code de l'Urbanisme art L230-3)
		Expropriation terrain soumis au droit de préemption au titre des espaces naturels sensibles (CU art L142-6)	
Zone de droit de préemption urbain DPU (Code de l'Urbanisme art L213-4 et 213-6)			
Zone d'aménagement différé ZAD créée après le 1 ^{er} juin 1987	1 an avant la création de la ZAC (Code de l'Urbanisme art L230-3)		
Délaissement après un sursis à statuer dans une commune non dotée d'un POS rendu public ou d'un PLU (Code de l'Urbanisme art L111-11)	5 ans avant la DIA (Code de l'Urbanisme art L142-5)		
Délaissement en ZAC non couverture par un POS ou u PLU (Code de l'Urbanisme art L311-2)			
Préemption au titre des espaces naturels sensibles dans une commune non dotée d'un POS (CU art L142-5)			
Date de consistance matérielle et juridique du bien	Prononcé de l'ordonnance d'expropriation ou dans le cadre d'une préemption ou d'un délaissement, celle du jugement fixant l'indemnité. → transfert de propriété		
Qualité juridique du bien	Constructibilité	Au vu des différents documents d'urbanisme : RNU, POS, PLU,	
	Application des servitudes	Vérification de la constructibilité au vu des servitudes d'urbanismes PPR, PPRI,	
	Suffisance des réseaux	Attestation sur la capacité des réseaux par EDF, GDF, Compagnie générale des eaux, Veolia, du Maire sur les réseaux d'assainissement ou du service assainissement	
	Situation privilégié	<p><u>Au vu des différents facteurs de plus-value :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Proximité d'habitation, - Proximité d'équipements scolaires, - Desservie par les transports en commun (bus, train, tramways), (Cour de cassation, 3e Chambre Civile, 14/02/199695-70006 ; CA Amiens, 7 mai 1999 n° 1999-044729). - Desservie par les voies (routes et autoroutes) - Existence de réseaux de viabilité, - Zone NC a constructibilité limité, (Cour de cassation, 3e Chambre Civile, 11/07/2001 00-70156) - Terrain bâti, (Cour de cassation, 3e Chambre Civile,, 5/06/2012, pourvoi n° 11-19230) - Extension d'une zone commerciale, (Cour d'Appel Montpellier, 28 mai 2001 n° 2001-149495). - Proximité d'un établissement industriel, (Cour de cassation, 3e Chambre Civile, 1er déc. 1993, n° 92-70457). - Une valeur environnementale « <i>Poumon Vert</i> » (Cour de cassation, 3e Chambre Civile, 19/10/2010 Montpellier) <p>D'autre jurisprudences de la Cour de Cassation 3^{ème} chambre civile : 01/12/ 1993 Cts VIGOUREUX / SNCF ; 14/02/1996 Dpt de Seine et Marne / M. BOUILLE ; 11/02/1998 Cne d'OTHIS / Epoux TAILLADE ; 12/03/2003 M. PRIOT / Sté Marseille Aménagement)</p>	
Evaluation	Indemnité principale	Calculée en fonction de la valeur vénale des biens sous emprise ou de la valeur d'usage voir même de la valeur de reconstruction	
	Indemnité De emploi Art R 13-46 du Code de l'Expropriation	20 % de 5 000 €	Pas dû si notoirement mis en vente ou mis en vente dans les 6mois précédant la DUP (Cour de cassation, 3e Chambre Civile, 31 mars 1993, n° 91-70111)
		15 % de 5 000 € à 15 000 €	Indemnité dû en l'absence de disposition contraire (Cour de cassation, 3e Chambre Civile, 28 avr. 1981, n° 80-70014)
10 % du reste		Pas du en cas de zone de préemption art L213-4 du code de l'Urbanisme	
Indemnité accessoires Art L13-13 du code de l'expropriation	<p>Dépréciation du surplus non exproprié (Cour de cassation, 3^e Chambre Civile, 8/03/1995, Le Gall / Commune d'Yquebeuf, n°93-70312)</p> <p>Le licenciement qui est la conséquence de l'expropriation (Cour de cassation, 3e Chambre Civile, 25/06/1997, n° 96-70030) (Cour de cassation, 3e Chambre Civile, 12 mai 1993, n° 91-70351)</p> <p>Allongement de parcours, perte d'accès ou lotissement (Cour de cassation, 3e Chambre Civile 10 nov. 1998, n° 97-70152)</p> <p>La perte d'une nappe aquifère (Cour de cassation, 3^e Chambre Civile, 18 décembre 1991, n° 90-70107, Bull. civ. III, n° 326)</p> <p>L'impossibilité de reconstruire un bien détruit avant l'expropriation, car superficie du terrain restant n'est plus suffisante au regard des règles d'urbanisme (3^e civ., 13 juin 1990, n° 87-584)</p> <p>Reconstruction des clôtures (Cour de cassation, 3e Chambre Civile, 17 mars 1993, pourvoi n° 91-70223, inédit, RD imm., 1993, p. 198)</p> <p>Améliorations en cas perte anticipée de bail pour un exploitant agricole (Cour de cassation, 3e Chambre Civile, 4 avr. 2002, n° 01-70061)</p> <p>perte de revenus locatifs (Cour de cassation, 3e Chambre Civile 2 juil. 2003, n° 02-70081)</p> <p>Perte d'une chance de relouer (Cour de cassation, 3e Chambre Civile, 25 jan. 2012, n° 10-17045)</p> <p>Les frais de transfert d'activité et pertes d'exploitation (pas dus si le locataire est indemnisé de la perte du FDC) ;</p> <p>La perte de clientèle ou le trouble commercial (Cour de cassation, 3e Chambre Civile, 25 juin 1997, SARL Sté Valério/Département des Alpes-Maritimes, n° 95-70257 ; D., 1997, IR, p. 167)</p> <p>Frais de raccordement au réseau d'assainissement de la partie non expropriée alors que l'emprise supportait un plateau bactérien (Cass., 3^e civ., 27/02/1991, n°89-70289)</p> <p>Frais nés de l'obligation d'acquiescer un outillage adapté aux nouvelles conditions de culture imposées par les restrictions de superficie résultant de l'emprise (CC 7/05/1986, n° 85-70059)</p> <p>Installation de clôture, appentis et remplacement de dune formant barrage naturel (Cour de cassation, 3e Chambre Civile : mai 1986, pourvoi n° 85-70031 ; 4 avril 2002, pourvoi n° 01-70038)</p> <p>La perte du capital de chasse pour une propriété expropriée clôturée (Cour de cassation, 3e Chambre Civile, 7 mai 1986, RD imm., 1987, p. 209)</p> <p>Indemnité de dépréciation d'un Château résultant de l'implantation d'une voie ferrée à proximité (Cour de cassation, 3e Chambre Civile, 2 février 1999, pourvoi n° 98-70011)</p> <p>Pas du en cas de zone de préemption art L213-4 du code de l'Urbanisme</p>		