

Olivier MAYSONNAVE

De: wallonp@gmail.com
Envoyé: mercredi 14 septembre 2016 11:27
À: Olivier MAYSONNAVE; AVOCATS ORDRE DES; Jean-Philippe.Recappe@justice.fr; PA et Landes IS/ Chambre Interdépartementale des Notaires HP; Chambre Interdépartementale des Notaires des Notaires Interdépartementale; Fiscaux M. le Directeur des Services; Drfip Foncier; KUHN Maître Jean-Pierre
Cc: Maître WALLON Patrick Alain; Van De Velde Brigitte Wallon; WALLON Monsieur Marc
Objet: 733556_PIECE_COMPLEMENTAIRE_AFIM_QUE TOUS EN AIT PARFAITE CONNAISSANCE ET LECTURE ASSIDUE
Pièces jointes: DALLOZ_EXPROP_3_R.322-14-R.18-78.60bf67a1b0074275b6523171d6342386.pdf

Joint à la minute d'un acte dressé par
Moi soussigné ce jour, le 14/09/2016

Mon Cher Maître,

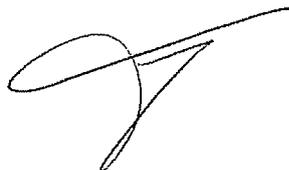
Je requiers de votre ministère, que soit annexée la pièce jointe, au titre de :

« Celle dont nul n'est censé ignorer sauf à tenter d'obtenir décharge de droits constitutionnellement reconnus à patrimoine constant dans une démocratie indépendamment de ce qu'en feraient tout magistrat qui sera traduit devant le CSM s'il en disconvenait, sans préjudice des actions pénales qu'elle ferait naître sur le fondement de l'article 313-1 du code pénal » .

Copie de la présente aux autorités de tutelles.

JE DEMEURE DANS L'ATTENTE DE VOTRE PROJET D'ETAT LIQUIDATIF EN EXECUTION DE LA DECISION DU 009/09/16 ET DE LA DELEGATION QUI VOUS A DESIGNE EN QUALITE DE DELEGATAIRE DE M. LE PRESIDENT DE LA CHAMBRE DES NOTAIRES LUI MÊME COMMIS DEPUIS LE 15/05/00 PAR UNE AUTRE DECISION JUDICIAIRE EXECUTOIRE DONT VOUS NE POUVEZ PLUS IGNORER.

Je vous prie de me croire, Votre bien Dévoué.
Patrick WALLON
Avocat.



TITRE DEUXIÈME FIXATION ET PAIEMENT DES INDEMNITÉS

CHAPITRE PREMIER PRINCIPE DE RÉPARATION

Ce chapitre ne contient pas de disposition réglementaire.

CHAPITRE II MODALITÉS D'ÉVALUATION DE L'INDEMNITÉ D'EXPROPRIATION

Art. R. 322-1 En vue de la détermination de la valeur d'immeubles et d'éléments immobiliers non transférables présentant des difficultés particulières d'évaluation, le juge peut désigner un expert par décision motivée ou se faire assister, lors de la visite des lieux, par un notaire ou un notaire honoraire désigné sur une liste établie pour l'ensemble du ressort de la cour d'appel par le premier président, sur proposition du conseil régional des notaires.

Il peut également, à titre exceptionnel, désigner une personne qui lui paraîtrait qualifiée pour l'éclairer en cas de difficultés d'ordre technique portant sur la détermination du montant des indemnités autres que celles mentionnées à l'alinéa qui précède. — [C. expr., art. R. 13-28.]

COMMENTAIRE

En application de l'article 33 du décret du 20 novembre 1959 codifié en 1977 à l'article R. 13-28 du code de l'expropriation alors édicté, le juge ne pouvait pas désigner d'expert, ce rôle étant tenu en pratique par le commissaire du Gouvernement. Il pouvait simplement, à titre exceptionnel, se faire assister par un notaire lors de la visite des lieux lorsque la détermination de la valeur d'immeubles et d'éléments immobiliers non transférables présentait des difficultés particulières d'évaluation ou désigner une personne lui paraissant qualifiée pour l'éclairer en cas de difficultés d'ordre technique portant sur la détermination du montant des indemnités autres que celles liées à la valeur des immeubles et des éléments immobiliers non transférables. En revanche, l'exproprié pouvait verser aux débats une expertise et le juge pouvait la prendre en considération du moment qu'elle avait été débattue contradictoirement (V. note 2).

Aujourd'hui, le juge peut toujours, à titre exceptionnel, désigner une personne lui paraissant qualifiée pour l'éclairer en cas de difficultés d'ordre technique portant sur la détermination du montant des indemnités autres que liées à la valeur des immeubles et des éléments immobiliers non transférables. Il commet en revanche une irrégularité s'il demande audit technicien d'apprécier la valeur d'une construction (V. note 1).

Il peut également se faire assister par un notaire lors de la visite des lieux lorsque la détermination de la valeur d'immeubles et d'éléments immobiliers non transférables présente des difficultés particulières d'évaluation sans que, depuis l'article 33 du décret n° 2005-467 du 13 mai 2005 (sur ce Décr., V. le comm. de l'art. R. 212-1), cette possibilité ne lui soit ouverte qu'à titre exceptionnel.

Surtout, il peut maintenant, toujours en vertu de l'article 33 du décret précité du 13 mai 2005, désigner lui-même un expert lorsque la détermination de la valeur d'immeubles et d'éléments immobiliers non transférables présente des difficultés particulières d'évaluation, expert dont les conclusions pourront être confrontées à celles du commissaire du Gouvernement qui, jusqu'alors, avait quasiment le monopole de l'expertise. Évidemment, le fait que le juge statue au vu des résultats de l'expertise qu'il a diligentée ne constitue pas une violation de l'article 6 de la Convention européenne des droits de l'homme (V. note 3).

Expert, notaire et technicien, s'ils déposent un avis écrit, doivent le communiquer aux parties et au commissaire du Gouvernement avant l'audience publique (art. R. 311-17). Ils peuvent être entendus à ladite audience (art. R. 311-20). Les honoraires sont déterminés par l'article R. 312-5.

1. Le juge de l'expropriation qui commet un technicien ne peut, sans violer l'art. R. 13-28 (actuel art. R. 322-1), lui donner pour mission d'apprécier la valeur d'une construction. ● Civ. 3^e, 1^{er} déc. 1993: **Erreur ! La référence de lien hypertexte est incorrecte.** Bull. civ. III, n° 157; D. 1995. Somm. 158, obs. Catalano **Erreur ! La référence de lien hypertexte est incorrecte.**; AJPI 1994. 461, obs. C.M.

2. Encourt la cassation l'arrêt qui, pour fixer des indemnités d'expropriation, retient que l'expérience diligentée en cours d'instance d'appel par l'exproprié est unilatérale et non conforme à l'art. R. 13-28 (actuel art. R. 322-1) et qu'elle est donc sans valeur probante au regard des arts. 15 et 16 C. pr. civ. alors qu'aucun texte n'interdit au juge de l'expropriation de retenir les documents produits par les parties si celles-ci ont été à même d'en débattre contradictoirement. © Civ. 3^e, 12 mai 2004: **Erreur ! La référence de lien hypertexte est incorrecte.** Bull. civ. III, n° 95; AJDI 2004. 896, obs. Lévy **Erreur ! La référence de lien hypertexte est incorrecte.**

3. Fixe souverainement le montant d'une indemnité d'expropriation sans violer l'art. 6 § 1^{er} Conv. EDH une cour d'appel qui statue au vu d'une expertise ordonnée en vue de rechercher

les éléments permettant de déterminer notamment la valeur vénale de parcelles expropriées et relève que cette valeur n'est pas discutée. ● Civ. 3^e, 29 mars 2006: **Erreur ! La référence de lien hypertexte est incorrecte.***Bull. civ. III, n^o 89.*

Art. R. 322-2 Pour l'application du premier alinéa de l'article L. 322-9 et pour tenir compte des modifications mentionnées au deuxième alinéa de cet article, l'évaluation retenue lors de la mutation de référence est majorée, s'il y a lieu, aux fins d'être comparée à l'estimation faite par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques.

Lorsque les modifications mentionnées à l'alinéa qui précède ont affecté la consistance ou l'état matériel des biens et leur ont conféré une plus-value, la majoration applicable à l'évaluation retenue lors de la mutation de référence est égale soit au coût des travaux, soit au montant de la plus-value si celle-ci est supérieure au coût des travaux.

Les modifications survenues dans la consistance matérielle ou juridique, l'état ou la situation d'occupation des biens ainsi que, s'il y a lieu, le coût des travaux peuvent être établis par tous moyens de preuve. — [C. expr., art. R. 13-43.]

Art. R. 322-3 Lorsque l'expropriation ne porte que sur une partie des biens ayant fait l'objet de la mutation de référence, les dispositions de l'article L. 322-9 s'appliquent dès lors que l'estimation faite par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques est supérieure à l'évaluation donnée à la totalité des biens lors de cette mutation ou à l'évaluation administrative des mêmes biens rendue définitive en vertu des lois fiscales. — [C. expr., art. R. 13-44.]

Art. R. 322-4 Lorsque l'expropriation porte sur des biens dont une partie seulement a fait l'objet de la mutation de référence, les dispositions de l'article L. 322-9 s'appliquent à cette partie et l'indemnité principale correspondante fait l'objet d'une liquidation distincte. — [C. expr., art. R. 13-45.]

Art. R. 322-5 L'indemnité de remplacement est calculée compte tenu des frais de tous ordres normalement exposés pour l'acquisition de biens de même nature moyennant un prix égal au montant de l'indemnité principale. Sont également pris en compte dans le calcul du montant de l'indemnité les avantages fiscaux dont les expropriés sont appelés à bénéficier lors de l'acquisition de biens de remplacement.

Toutefois, il ne peut être prévu de emploi si les biens étaient notoirement destinés à la vente, ou mis en vente par le propriétaire exproprié au cours de la période de six mois ayant précédé la déclaration d'utilité publique. — [C. expr., art. R. 13-46.]

BIBL. ► ► HERVY, Le rôle de l'indemnité de emploi en matière d'expropriation, *AJPI* 1984. 391.

1. Dès lors que le bien exproprié n'entre pas dans le cadre des exclusions limitativement énumérées par l'art. 30, IV, du décret du 20 nov. 1959 (art. R. 13-46 ancien code, actuel art. R. 322-5), l'indemnité de emploi est due sans que l'exproprié ait à justifier de la nécessité d'un emploi. ● Civ. 3^e, 5 juill. 1977: **Erreur ! La référence de lien hypertexte est incorrecte.** *Bull. civ. III, n^o 303.*

2. L'indemnité de emploi correspond aux frais exposés pour l'acquisition de biens de même nature moyennant un prix égal au montant de l'indemnité principale. Les constructions édifiées sur un terrain loué par des exploitants de fonds de commerce d'épicerie, buvette et de camping-caravaning ne sont que les accessoires de ces commerces et ne sauraient donner lieu à une indemnité de emploi. ● Civ. 3^e, 27 avr. 1979: *Bull. civ. III, n^o 91.*

3. L'indemnité de emploi, qui doit être calculée en tenant compte des frais de tous ordres à exposer normalement pour l'acquisition d'un bien de même nature, peut, comme ces frais, présenter un caractère dégressif. ● Civ. 3^e, 25 juin 1980: *Bull. civ. III, n^o 124.*

4. Les biens immobiliers, dont le donateur avait fait donation à l'un de ses fils et qui ont ensuite été expropriés, étant définitivement sortis du patrimoine dudit donateur, c'est à bon droit qu'une cour d'appel décide que l'indemnité de emploi, destinée à permettre de faire face aux frais de rétablissement du propriétaire exproprié, n'a pas à être prise en considération pour la détermination de la valeur du bien donné au jour du partage. ● Civ. 3^e, 13 oct. 1981: *Bull. civ. III, n^o 288.*

5. Il ne saurait être fait grief à une cour d'appel d'avoir refusé d'allouer au propriétaire d'une parcelle boisée une indemnité de emploi calculée sur l'indemnité pour perte de plantations, dès lors que l'arrêt constate que l'exproprié a été indemnisé pour la perte de celle-ci, antérieurement à la date de l'ordonnance d'expropriation, et en déduit à bon droit que cette indemnité séparée constitue dès lors une indemnité accessoire. ● Civ. 3^e, 30 juin 1982: *Bull. civ. III, n^o 166.*

6. Ne donne pas de base légale à sa décision la cour d'appel qui calcule l'indemnité de emploi en appliquant un pourcentage sur le montant de la valeur des terrains donnés à ferme avant déduction de l'indemnité d'éviction devant revenir au fermier sans s'expliquer sur la

charge et sur les modalités d'indemnisation de ce fermier. ● Civ. 3^e, 27 mai 1987: *D. 1987. Somm. 427, obs. Carrias.*

7. Les juges du fond apprécient souverainement, dans les limites des dispositions de l'art. R. 13-46 (actuel art. R. 322-5) C. expr., le montant de l'indemnité de remploi. ● Civ. 3^e, 19 juill. 1988: *Bull. civ. III, n^o 131; D. 1989. Somm. 102, obs. Carrias.*

8. La cessation d'activité de l'exproprié ne figure pas parmi les exceptions à l'attribution d'une indemnité de remploi prévues par l'art. R. 13-46 (actuel art. R. 322-5) C. expr. ● Civ. 3^e, 30 mars 1989: *Bull. civ. III, n^o 79; D. 1990. Somm. 43, obs. Carrias***Erreur ! La référence de lien hypertexte est incorrecte.** ● 6 déc. 1989: *JCP 1991. II. 21608, obs. Bernard.*

9. L'indemnité de remploi, si la demande d'emprise totale d'un exproprié est admise, est calculée sur l'indemnité d'expropriation et non sur la totalité du prix de l'immeuble incluant le prix de la portion acquise en sus de la partie expropriée. ● Civ. 3^e, 29 mai 2002: **Erreur ! La référence de lien hypertexte est incorrecte.** *Bull. civ. III, n^o 116* ● Versailles, 25 nov. 2003: *RDI 2004. 176, obs. Morel***Erreur ! La référence de lien hypertexte est incorrecte.**

10. **Biens notoirement destinés à la vente ou mis en vente.** Les juges du fond qui relèvent qu'à la date de l'ordonnance d'expropriation, les biens expropriés faisaient l'objet d'une saisie immobilière régulièrement publiée à la conservation des hypothèques, peuvent en déduire que les biens étaient notoirement destinés à la vente. ● Civ. 3^e, 25 févr. 1981: *Bull. civ. III, n^o 40.* ♦ Refuse justement d'allouer à un exproprié une indemnité de remploi pour des biens notoirement voués à la vente la cour d'appel qui constate l'antériorité de la liquidation des biens du propriétaire à l'ordonnance prononçant l'expropriation. ● Civ. 3^e, 7 janv. 1987: *Bull. civ. III, n^o 3; D. 1987. IR 247, obs. Carrias; JCP 1988. II. 20973, note Bernard.* ♦ Il n'y a pas lieu à indemnité de remploi dès lors que la société expropriée, qui exerce l'activité de marchand de biens, a déclaré dans son titre d'acquisition l'intention de revendre l'immeuble dans les cinq ans pour être exonérée des droits de mutation et que, par une correspondance adressée à la ville antérieurement à l'expropriation, elle a fait état de la mise en vente du bien en cause. ● Civ. 3^e, 5 juill. 1989: *JCP 1991. II. 21608, obs. Bernard.* ♦ Il n'y a pas lieu à indemnité de remploi dès lors que les expropriés avaient clairement manifesté leur intention de vendre en sollicitant une autorisation de lotir, la non-réalisation de cette vente résultant d'obstacles indépendants de leur volonté. ● Civ. 3^e, 5 juill. 1989: *JCP 1991. II. 21608, obs. Bernard.* ♦ Justifie légalement sa décision la cour d'appel qui refuse d'accorder une indemnité de remploi en retenant que la parcelle expropriée a été mise en vente dans le délai de six mois précédant la DUP. ● Civ. 3^e, 31 mars 1993: *Bull. civ. III, n^o 50; AJPI 1993. 45, obs. A.B.; AJPI 1993. 791, obs. C.M.*

Art. R. 322-6 Dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 322-12, le juge peut surseoir à statuer jusqu'à ce qu'il soit en mesure d'apprécier les conditions d'équivalence des locaux offerts par l'expropriant. Dans cette hypothèse, il est saisi à nouveau par la partie la plus diligente. — [C. expr., art. R. 13-37.]

CHAPITRE III PAIEMENT ET CONSIGNATION

SECTION

PREMIÈRE

PAIEMENT

Art. R. 323-1 Le propriétaire ou tout autre titulaire de droit réel exproprié à titre principal, identifié dans l'ordonnance d'expropriation ou la cession amiable, peut obtenir le paiement de l'indemnité sans avoir à justifier de son droit lorsque l'état hypothécaire requis de son chef par l'expropriant ne révèle, depuis la transcription ou la publication du titre établissant le droit de l'exproprié, aucun acte translatif ou extinctif portant sur ce droit.

A défaut de transcription ou de publication du titre mentionné ci-dessus, l'exproprié bénéficie de la même dispense s'il est inscrit à la matrice des rôles de la commune au titre du bien exproprié. Lorsqu'il n'est pas inscrit à la matrice des rôles, l'exproprié est tenu de justifier des transmissions intervenues depuis la dernière inscription à cette matrice.

A défaut de la production de titres, la justification du droit peut résulter de copies ou d'extraits délivrés par le service de la publicité foncière, d'attestations notariées ou d'actes de notoriété. — [C. expr., art. R. 13-62.]

N'ont pas à justifier de leur titre de propriété les expropriés qui, appelés à l'instance en fixation d'indemnités par l'expropriant, ne se sont vu opposer aucun défaut de qualité pour agir et ont justifié de leur droit en communiquant leur titre, antérieur à l'ordonnance portant transfert de propriété. ● Civ. 3^e, 4 mars 1992: **Erreur! La référence de lien hypertexte est incorrecte.** Bull. civ. III, n^o 75.

Art. R. 323-2 Les fermiers, locataires, usagers ou autres ayants droit déclarés à l'expropriant par le propriétaire ou l'usufruitier ou intervenant dans les conditions prévues à l'article L. 311-3 sont tenus, pour obtenir le paiement de l'indemnité, de justifier leur droit à indemnité auprès de l'expropriant.

Cette justification peut résulter, en ce qui concerne les fermiers et locataires, lorsque le bail ou une convention de location ne peuvent être produits, soit de l'inscription à la matrice des rôles de la commune, soit d'un certificat du service des impôts ayant procédé à la formalité de l'enregistrement du bail ou ayant reçu la déclaration de location verbale ou, dans le cas de dispense de la formalité de l'enregistrement, d'une attestation du propriétaire de l'immeuble

indiquant le nom du locataire, la date d'entrée en jouissance, la durée de la location et le montant annuel du loyer. — [C. expr., art. R. 13-63.]

Art. R. 323-3 L'expropriant est seul qualifié pour recevoir et examiner les justifications établissant les droits à indemnité de l'exproprié.

Il désigne le bénéficiaire de l'indemnité en se plaçant à la date de l'ordonnance d'expropriation ou de la cession amiable. — [C. expr., art. R. 13-64.]

Art. R. 323-4 Les indemnités allouées aux expropriés ainsi qu'aux locataires et occupants évincés de locaux de toute nature, en vue d'assurer leurs frais de déménagement, sont payables aux intéressés nonobstant toutes oppositions de créanciers privilégiés ou non et sans que puissent être exigées des justifications autres que celles relatives au droit à l'indemnité et à la validité du paiement. — [C. expr., art. R. 13-74.]

Art. R. 323-5 L'autorité administrative qui procède aux estimations mentionnées à l'article L. 323-3 est le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques.

COMMENTAIRE

Puisque, selon la jurisprudence du Conseil constitutionnel, la détermination de l'autorité administrative compétente pour agir relève de la compétence réglementaire, il est logique que l'article R. 323-5 précise quelle est l'autorité administrative chargée de donner son avis sur la valeur des biens expropriés: c'est le directeur départemental des finances publiques ou, le cas échéant, le directeur régional. Il est moins logique qu'il n'évoque à ce propos que les estimations mentionnées à l'article L. 323-3 alors que l'article L. 322-9 fait également référence aux mêmes estimations et que, plus généralement, il s'agit des estimations des indemnités d'expropriation.

Rappelons d'ailleurs que, en application de l'article R. 1211-3 du code général de la propriété des personnes publiques (applicable, non seulement à l'État et à ses établissements publics, mais également aux collectivités territoriales et à leurs établissements publics sur renvoi de l'art. R. 1311-5 CGCT), l'expropriant est tenu de demander l'avis du directeur des finances publiques, non seulement avant de procéder à la notification de ses offres amiables prévues aux articles L. 311-4 et R. 311-4 et des propositions prévues à l'article R. 311-6, mais également pour produire, au dossier d'enquête publique, l'estimation sommaire et globale des biens dont l'acquisition est nécessaire et qui est exigée par les articles R. 112-4 (V. le point II D du comm. de cet

art.) et R. 112-5, de même qu'avant l'intervention des accords amiables mentionnés aux articles L. 321-3, deuxième alinéa, et R. 311-20, quatrième alinéa.

Art. R. 323-6 Si le remploi de l'indemnité est effectué en immeuble, l'expropriant, ou la Caisse des dépôts et consignations si l'indemnité a été consignée, est, en l'absence de tout autre obstacle au paiement, déchargé de sa responsabilité par la remise des fonds au notaire rédacteur de l'acte portant mutation de l'immeuble acquis en remploi d'une indemnité d'expropriation. La remise des fonds a lieu sur demande de l'exproprié et sur production d'une attestation du notaire certifiant la mission qui lui a été confiée. Cette attestation comporte obligatoirement la désignation de l'immeuble ainsi que l'identité des propriétaires établies conformément aux dispositions de l'article R. 132-2 et mentionne le prix d'acquisition. Les fonds remis à l'officier ministériel sont considérés comme reçus en raison de ses fonctions dans les termes de l'article 12 du décret n° 55-604 du 20 mai 1955 relatif aux officiers publics ou ministériels et à certains auxiliaires de justice. — [C. expr., art. R. 13-71.]

Art. R. 323-7 Si le remploi de l'indemnité est effectué en valeurs mobilières, l'expropriant, ou la Caisse des dépôts et consignations si l'indemnité a été consignée, est, en l'absence de tout autre obstacle au paiement, déchargé de sa responsabilité par la remise des fonds au prestataire de services d'investissement désigné par l'exproprié, par contrat ou par autorité de justice, pour procéder à l'achat des titres acquis en remploi. La remise des fonds a lieu sur production d'une attestation du prestataire de services d'investissement certifiant la mission qui lui a été confiée. — [C. expr., art. R. 13-72.]

SECTION

II

CONSIGNATION

Art. R. 323-8 Dans tous les cas d'obstacle au paiement, l'expropriant peut, sous réserve des articles R. 323-6, R. 323-7, R. 323-11 et R. 323-12, prendre possession en consignation le montant de l'indemnité.

Il en est ainsi notamment:

1° Lorsque les justifications mentionnées aux articles R. 323-1 et R. 323-2 ne sont pas produites ou sont jugées insuffisantes par l'expropriant;

2° Lorsque le droit du réclamant est contesté par des tiers ou par l'expropriant;

3° Lorsque l'indemnité a été fixée d'une manière hypothétique ou alternative, notamment dans le cas prévu à l'article L. 322-12;

4° Lorsque sont révélées des inscriptions de privilèges, d'hypothèques ou d'un nantissement grevant le bien exproprié du chef du propriétaire et, le cas échéant, des précédents propriétaires désignés par l'expropriant dans sa réquisition;

5° Lorsqu'il existe des oppositions à paiement;

6° Lorsque, dans le cas où l'expropriant est tenu de surveiller le emploi de l'indemnité, il n'est pas justifié de ce emploi;

7° Lorsqu'il n'est pas justifié soit de la réalisation de la caution mentionnée à l'article L. 321-2, acceptée par le nu-propiétaire ou jugée suffisante par une décision de justice opposable à ce dernier, soit de la renonciation expresse du nu-propiétaire au bénéfice de la caution prévue dans son intérêt;

8° Lorsque, l'exproprié n'ayant pas la capacité de recevoir le paiement, ce dernier n'est pas réclamé par son représentant légal justifiant de sa qualité;

9° Lorsque, l'exproprié étant décédé après l'ordonnance d'expropriation ou la cession amiable, les ayants droit ne peuvent justifier de leur qualité;

10° Lorsque l'exproprié refuse de recevoir l'indemnité fixée à son profit;

11° Lorsque l'exproprié ou, le cas échéant, ses ayants droit, n'étant pas en mesure de percevoir l'indemnité, ont demandé que son montant soit consigné.
— [C. expr., art. R. 13-65.]

COMMENTAIRE

S'il y a obstacle au paiement, l'expropriant peut en principe prendre possession du bien exproprié en consignat le montant de l'indemnité. Reste à savoir quand il y a obstacle au paiement. Tel est l'objet de l'article R. 323-8.

La liste des obstacles au paiement qu'il dresse est indicative puisqu'elle est précédée de l'adverbe «notamment». Il en résulte que le juge apprécie souverainement l'existence d'un tel obstacle.

Cette liste, dressée initialement par l'article 4 du décret du 13 février 1961, puis par l'article R. 13-65 de l'ancien code, a subi peu de changements.

D'une part, l'article 46 du décret n° 2005-467 du 13 mai 2005 a supprimé de la liste des obstacles au paiement le fait que, au cas de pourvoi en cassation émanant soit de l'exproprié ou de l'expropriant contre l'ordonnance d'expropriation ou contre l'arrêt fixant le montant de l'indemnité, n'ait pas été produite la caution exigée par les décrets des 16 et 19 juillet 1793. Il est vrai que la question de savoir si ce décret (dont l'article unique disposait qu'il ne sera fait aucun paiement par la trésorerie nationale et par les caisses des diverses administrations de la République en exécution de jugements attaqués par la voie de cassation sans caution) était toujours en vigueur était controversée (V. Sirat, Les effets de l'abrogation du décret de la convention nationale des 16-19 juillet 1793, *RLDC* 1981, n° 94, p. 60; Huygue, La caution est-elle exigible en cas de pourvoi en cassation?, *AJPI* 1990. 688). Dans un premier temps, la Cour de cassation avait répondu par l'affirmative, nonobstant l'intervention du décret du 19 mai 1980. Ainsi considérait-elle que la caution donnée en garantie du paiement par l'expropriant de la fraction d'indemnité d'expropriation excédant l'offre formulée en première instance était exigible aussi longtemps que n'est pas jugé le pourvoi en cassation formé contre l'arrêt statuant sur le montant de l'indemnité (Civ. 3^e, 11 mars 1987: *Bull. civ. III*, n° 46; *D.* 1988. *Somm.* 46, obs. Carrias; *JCP* 1989. II. 21210, note Bernard; *AJPI* 1989. 799, note Vidal-Naquet). Tout au plus, considérant que le décret de 1793 dérogeait au droit commun, l'interprétait-elle strictement (Civ. 3^e, 21 nov. 1978: *Bull. civ. III*, n° 350). Dans un second temps, elle a fini par considérer que le décret du 19 mai 1980 avait bel et bien abrogé celui de 1793 de telle sorte que l'autorité expropriante, qui ne pouvait plus exiger une caution en cas de pourvoi en cassation, ne pouvait se soustraire au paiement des indemnités d'expropriation (Civ. 3^e, 27 nov. 1991, n° 89-70.087: *Bull. civ. III*, n° 294; Civ. 3^e, 4 mars 1992, n° 90-70.011: *Bull. civ. III*, n° 75; *AJPI* 1992. 857, obs. A.B.; Cass., ord., 18 déc. 1996, n° 93-70.306: *Bull. ord.*, n° 17; *AJPI* 1997. 1085, obs. A.L.). Il a fallu toutefois attendre le décret de 2005 pour que soit supprimée de la liste des obstacles au paiement la non-production d'une caution au cas de pourvoi en cassation.

D'autre part, lors de l'adoption en 2014 du nouveau code de l'expropriation, l'article R. 328-9 a ajouté à la liste des dix cas d'obstacle au paiement expressément mentionnés par l'article R. 13-65 de l'ancien code un onzième cas qui, résultant d'un article différent du décret du 13 février 1961 (art. 16), avait été codifié dans un autre article du code de 1977, l'article R. 13-77. Il s'agit de l'hypothèse dans laquelle l'exproprié ou, le cas échéant, ses ayants droit n'étant pas en mesure de percevoir l'indemnité ont demandé que son montant soit consigné.

PLAN DES ANNOTATIONS

I. CONSTATATION DE L'EXISTENCE D'OBSTACLES AU PAIEMENT^{n°}

1Erreur ! La référence de lien hypertexte est incorrecte.

II. CAS D'OBSTACLES AU PAIEMENT^{os 2 et 3} Erreur ! La référence de lien hypertexte est incorrecte.

A. CONTESTATION DU DROIT DU RÉCLAMANT PAR DES TIERS OU PAR L'EXPROPRIANT^{o 2} Erreur ! La référence de lien hypertexte est incorrecte.

B. RÉVÉLATION D'INSCRIPTIONS DE PRIVILÈGES, D'HYPOTHÈQUES OU D'UN NANTISSEMENT GREVANT LE BIEN EXPROPRIÉ^{o 3} Erreur ! La référence de lien hypertexte est incorrecte.

III. JUGE COMPÉTENT EN MATIÈRE DE LITIGES RELATIFS À LA CONSIGNATION^{os 4 à 6} Erreur ! La référence de lien hypertexte est incorrecte.

IV. CONSÉQUENCES D'UNE CONSIGNATION IRRÉGULIÈRE^{o 7} Erreur ! La référence de lien hypertexte est incorrecte.

I. CONSTATATION DE L'EXISTENCE D'OBSTACLES AU PAIEMENT

1. Si, dans tous les cas d'obstacles au paiement, l'expropriant peut prendre possession en consignation le montant de l'indemnité, encore faut-il que les juges, qui autorisent l'expulsion en application de l'art. L. 15-1 (actuel art. L. 231-1) C. expr., constatent l'existence d'un obstacle au paiement. ● Civ. 3^e, 12 oct. 1982: *Bull. civ. III, n^o 199*.

II. CAS D'OBSTACLES AU PAIEMENT

A. CONTESTATION DU DROIT DU RÉCLAMANT PAR DES TIERS OU PAR L'EXPROPRIANT

2. Viole l'art. R. 13-65 (actuel art. R. 323-8), 2^o, la cour d'appel qui accueille la demande d'un exproprié en paiement des intérêts prévus par l'art. R. 13-78 (actuel art. R. 323-14) tout en constatant que le bien exproprié a fait l'objet de deux indemnités dont chacune est attribuée à un bénéficiaire différent en sa qualité de propriétaire. ● Civ. 3^e, 7 oct. 1998: **Erreur ! La référence de lien hypertexte est incorrecte.** *Bull. civ. III, n^o 195*; *AJDI 1999. 234, obs. Morel* **Erreur ! La référence de lien hypertexte est incorrecte..**

B. RÉVÉLATION D'INSCRIPTIONS DE PRIVILÈGES, D'HYPOTHÈQUES OU D'UN NANTISSEMENT GREVANT LE BIEN EXPROPRIÉ

3. La cour d'appel, qui relève que l'expropriation a seulement affecté l'assiette des millièmes indivis détenus par les copropriétaires et qu'en conséquence l'indemnité a été allouée au titre de la moins-value du bien résultant de la réduction de l'assiette des millièmes de copropriété y attachés, justifie légalement sa décision en en déduisant que, l'hypothèque ne grevant pas le bien exproprié conformément aux dispositions de l'art. 2148-1 C. civ., l'expropriant a

irrégulièrement consigné le montant de l'indemnité. ● Civ. 3^e, 4 mars 1992: **Erreur ! La référence de lien hypertexte est incorrecte.** *Bull. civ. III, n^o 75.*

III. JUGE COMPÉTENT EN MATIÈRE DE LITIGES RELATIFS À LA CONSIGNATION

4. Le préjudice allégué, à le supposer établi, né de fautes commises par un préfet qui se serait abstenu de contraindre un expropriant à consigner les sommes fixées par l'ordonnance d'expropriation constitue un dommage accessoire de l'expropriation dont le contentieux pécuniaire relève de la compétence des tribunaux judiciaires de telle sorte que le juge administratif est incompétent pour en connaître. ● CE 18 juin 1969, *Min. Aff. étrangères c/ David: Lebon T. 857* ● 31 janv. 1969, *Cohen: Lebon T. 774* ● 1^{er} oct. 1971, *Cano: Lebon T. 1076* ● 22 févr. 1978, **Erreur ! La référence de lien hypertexte est incorrecte.** *Duclos: Lebon T. 845* **Erreur ! La référence de lien hypertexte est incorrecte.** ♦ C'est le juge judiciaire qui est compétent pour connaître d'un litige relatif au règlement d'une indemnité d'expropriation dont le montant a été consigné par le président d'un syndicat intercommunal. ● CE 22 févr. 1980, **Erreur ! La référence de lien hypertexte est incorrecte.** *Richard et Mme Richard, req. n^o 13347: Lebon 645* **Erreur ! La référence de lien hypertexte est incorrecte.**

5. La consignation d'une indemnité d'expropriation se rattache à la phase judiciaire de l'opération et les difficultés qui peuvent s'ensuivre relèvent de la juridiction de l'expropriation, selon la procédure prévue à l'art. R. 13-39 (actuel art. R. 311-23) C. expr. ● Civ. 3^e, 27 nov. 1984: *Bull. civ. III, n^o 201; D. 1986. IR 75, obs. Carrías; AJPI 1985. 335, obs. Doucède.* ♦ Lorsqu'il s'agit de statuer sur des difficultés relatives à l'exécution d'une décision rendue en matière de fixation et paiement des indemnités d'expropriation, la demande est portée devant le juge de l'expropriation qui statue comme en matière de référé (art. R. 13-39 ancien code, actuel art. R. 311-23). Par suite, les difficultés et fautes relatives à la consignation de l'indemnité, le paiement et l'obligation de donner caution dont un exproprié demande réparation en imputant la responsabilité à l'expropriant se rattachent à la phase judiciaire de l'opération d'expropriation et relèvent, non de la juridiction administrative, mais de la juridiction de l'ordre judiciaire spécialisée. ● Civ. 3^e, 11 mars 1987: *Bull. civ. III, n^o 46; D. 1988. Somm. 46, obs. Carrías; JCP 1988. II. 21210, note Bernard; AJPI 1989. 799, note Vidal-Naquet.*

6. Les actes par lesquels l'expropriant procède ou s'abstient de procéder, en application de l'art. R. 13-65 (actuel art. R. 323-8), à la consignation de l'indemnité allouée par le juge de l'expropriation, ainsi que les préjudices qui peuvent en résulter, ne sont pas détachables de la phase judiciaire de la procédure d'expropriation. Le litige relatif à l'absence de consignation de l'indemnité d'expropriation par l'expropriant relève en conséquence des juridictions de l'ordre judiciaire. ● T. confl. 30 juin 2008, *Cne de Villepinte c/ Banque populaire Rives de Paris, req. n^o 3635: Bull. civ., n^o 18; Lebon T. 777; RJEP 2009. 4, note Pellissier.*

IV. CONSÉQUENCES D'UNE CONSIGNATION IRRÉGULIÈRE

7. C'est justement qu'après avoir relevé que des expropriés étaient en droit de refuser la signature à laquelle l'expropriant subordonnait le paiement de l'indemnité, non d'une simple

quittance, mais d'un traité d'adhésion à l'ordonnance d'expropriation, non prévu par la loi, une cour d'appel décide que, la consignation de cette indemnité par l'expropriant étant injustifiée, elle n'a pu avoir pour effet de le libérer et d'interrompre le cours des intérêts. ● Civ. 3^e, 27 nov. 1984: *préc. note 5* **Erreur ! La référence de lien hypertexte est incorrecte.**

Art. R. 323-9 Lorsque l'indemnité est consignée pour quelque cause que ce soit, l'expropriant en informe immédiatement l'exproprié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Lorsque le domicile de l'exproprié est inconnu, la notification est faite au maire de la commune de situation du bien exproprié. — [C. expr., art. R. 13-75.]

Viole ce texte la cour d'appel qui, pour débouter l'exproprié de sa demande en paiement de la partie d'indemnité d'occupation relative à la période postérieure à l'expiration du délai d'un mois suivant la consignation de l'indemnité d'expropriation, retient que, si l'avis de consignation n'a pas été concomitant mais antérieur à la consignation et s'il n'a pas été fourni à l'exproprié les indications relatives au compte crédité, celui-ci n'a jamais contesté avoir reçu l'avis de consignation ni allégué l'existence d'un préjudice tout en constatant que les formalités prescrites par l'art. R. 13-75 (actuel art. R. 323-9) n'ont pas été respectées. ● Civ. 3^e, 18 juin 1997: **Erreur ! La référence de lien hypertexte est incorrecte.** *Bull. civ. III, n^o 145; AJPI 1997. 106, obs. A.L.*

Art. R. 323-10 Lorsque l'indemnité a été consignée, la Caisse des dépôts et consignations assure le paiement de l'indemnité à l'exproprié désigné, sous sa responsabilité, par l'expropriant, dans les conditions prévues à l'article R. 323-3. Lorsque le paiement lui est demandé par les ayants droit de l'exproprié, elle ne l'effectue que sur justification de leur qualité. — [C. expr., art. R. 13-66.]

Art. R. 323-11 Lorsque l'indemnité a été fixée d'une manière alternative, l'expropriant peut, sur la demande de l'exproprié, verser à ce dernier avant toute consignation un acompte dans la limite maximum du montant de l'indemnité alternative la moins élevée. — [C. expr., art. R. 13-67.]

Art. R. 323-12 Lorsque la consignation est motivée par des inscriptions de privilèges, d'hypothèques ou de nantissement, qu'il y ait ou non des oppositions, l'expropriant peut, sur la demande de l'exproprié, verser à ce dernier, avant toute consignation, un acompte dans la limite maximum des trois quarts de la différence entre le montant de l'indemnité et celui des charges et accessoires.

Lorsque la consignation est uniquement motivée par une ou plusieurs oppositions à paiement qui ne peuvent être exécutées, le montant de la ou des oppositions évalué dans l'exploit est consigné. Le surplus, s'il en existe un, est versé à l'exproprié.

L'expropriant peut, nonobstant l'existence d'obstacles au paiement représentés exclusivement par des inscriptions de privilèges, d'hypothèques ou de nantissement, payer l'indemnité à l'exproprié, sous réserve du droit des tiers, lorsque son montant est inférieur à 7 600 euros. — [C. expr., art. R. 13-69.]

SECTION

III

DISPOSITIONS

COMMUNES

Art. R. 323-13 La demande de l'exproprié qui entend se prévaloir des dispositions de l'article L. 323-4 est formée, instruite et jugée conformément aux dispositions des articles R. 311-10 à R. 322-6, sans qu'il y ait lieu de procéder à une mise en demeure préalable de l'expropriant. Le juge peut statuer sans se transporter sur les lieux. — [C. expr., art. R. 13-40.]

Art. R. 323-14 Si, dans un délai de trois mois à partir de la signification de la décision définitive fixant le montant de l'indemnité ou de la signature de l'acte authentique de cession amiable, l'indemnité n'a pas été intégralement payée ou consignée, l'exproprié a droit, sur demande adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'expropriant, au paiement d'intérêts. Ces intérêts sont calculés au taux légal en matière civile sur le montant définitif de l'indemnité, déduction faite, le cas échéant, des sommes déjà payées ou consignées, à compter du jour de la demande jusqu'au jour du paiement ou de la consignation.

Lorsque, en application de l'article L. 323-4, il a été statué à nouveau, de façon définitive, sur le montant de l'indemnité, ces intérêts sont calculés à compter du jour de la revalorisation sur la base de la nouvelle indemnité.

Lorsque l'ordonnance d'expropriation intervient postérieurement à la décision définitive fixant le montant de l'indemnité, le délai de trois mois fixé au premier alinéa du présent article court à compter de la date de l'ordonnance d'expropriation ou, si celle-ci fait l'objet d'un pourvoi en cassation, de la date où l'ordonnance est passée en force de chose jugée. — [C. expr., art. R. 13-78.]

1. BIBL. V. note 1 ss. art. L. 323-4.

2. L'indemnité d'expropriation est destinée à réparer l'ensemble du préjudice direct, matériel et certain résultant de la dépossession. Le retard apporté au paiement de cette indemnité entraîne pour l'exproprié un complément de préjudice réparé par l'allocation des intérêts légaux qui constituent un élément de l'indemnisation, aucun texte spécial ne dérogeant à l'art. 1254 C. civ. ● Civ. 3^e, 27 nov. 1984: **Erreur ! La référence de lien hypertexte est incorrecte.***Bull. civ. III, n^o 201; D. 1986. IR 75, obs. Carrias; AJPI 1985. 335, obs. Doucède.*

3. Viole l'art. R. 13-65 (actuel art. R. 323-8), 2^o, C. expr. la cour d'appel qui accueille la demande d'un exproprié en paiement des intérêts prévus par l'art. R. 13-78 (actuel art. R. 323-14) C. expr. tout en constatant que le bien exproprié a fait l'objet de deux indemnités dont chacune est attribuée à un bénéficiaire différent en sa qualité de propriétaire. ● Civ. 3^e, 7 oct. 1998: **Erreur ! La référence de lien hypertexte est incorrecte.***Bull. civ. III, n^o 195.*

4. Délai de trois mois à partir de la signification de la décision définitive fixant le montant de l'indemnité. L'exproprié ne peut prétendre aux intérêts prévus à l'art. R. 13-78 (actuel art. R. 323-14) C. expr. qu'à l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la signification de la décision définitive même au cas de prise de possession anticipée. ● Civ. 3^e, 27 févr. 1991: **Erreur ! La référence de lien hypertexte est incorrecte.***Bull. civ. III, n^o 71; AJPI 1991. 753, obs. A.B.*

5. À défaut de signification de la décision définitive fixant le montant de l'indemnité, le délai de trois mois ne court pas de telle sorte que la requête en liquidation d'intérêts moratoires d'un exproprié pour retard de paiement de l'indemnité lui revenant doit être rejetée. ● Civ. 3^e, 8 mars 2000: **Erreur ! La référence de lien hypertexte est incorrecte.***Bull. civ. III, n^o 52; AJDI 2000. 535, obs. Morel***Erreur ! La référence de lien hypertexte est incorrecte..**

6. Ayant relevé que l'erreur affectant un arrêt fixant le montant de la somme à payer à des propriétaires avait trait à la désignation du débiteur, une cour d'appel retient à bon droit que le réel débiteur ne pouvait s'exécuter qu'à compter de la date à laquelle la créance lui était opposable en son principe même et que les intérêts ne seraient éventuellement dus par celui-ci, selon les règles de la procédure d'expropriation, que trois mois après la signification de l'arrêt rectificatif le désignant comme débiteur. ● Civ. 3^e, 6 déc. 2006: **Erreur ! La référence de lien hypertexte est incorrecte.***Bull. civ. III, n^o 244; RDI 2007. 134, obs. Morel***Erreur ! La référence de lien hypertexte est incorrecte.;** *AJDI 2007. 585, obs. Lévy***Erreur ! La référence de lien hypertexte est incorrecte..**

7. Délai de trois mois à compter de l'ordonnance d'expropriation lorsqu'elle intervient postérieurement à la décision définitive fixant le montant de l'indemnité. Lorsque le bien exproprié n'est pas tombé au jour de la demande en paiement dans le patrimoine de l'administration, faute de transfert opéré par l'ordonnance d'expropriation, les intérêts moratoires sont dus à compter d'un délai de trois mois qui court alors à partir de l'ordonnance d'expropriation. ● Civ. 3^e, 1^{er} juill. 1980: **Erreur ! La référence de lien hypertexte est incorrecte.***Bull. civ. III, n^o 129.* †L'exproprié a droit, sur sa demande, au paiement d'intérêts si, dans le délai de trois mois à partir de la date de l'ordonnance d'expropriation lorsqu'elle intervient postérieurement à la décision définitive fixant le montant de l'indemnité, celle-ci n'a

pas été intégralement payée ou consignée. ● Civ. 3^e, 29 oct. 1986: **Erreur ! La référence de lien hypertexte est incorrecte.***Bull. civ. III, n^o 142.*

8. Intérêts demandés avant le délai. La demande d'intérêts moratoires peut être formée avant l'expiration du délai de trois mois prévu par l'art. R. 13-78 (actuel art. R. 323-14) C. expr. En ce cas, les intérêts ne peuvent être alloués qu'à compter de l'expiration dudit délai. ● Civ. 3^e, 9 mai 1983: **Erreur ! La référence de lien hypertexte est incorrecte.***Bull. civ. III, n^o 108.* ♦ Les intérêts dus à l'exproprié sur le montant de l'indemnité de dépossession, déduction faite le cas échéant des sommes déjà payées ou consignées, ne peuvent prendre effet que trois mois après la signification de la décision fixant cette indemnité alors même que l'exproprié aurait formé sa demande à l'expropriant avant l'expiration dudit délai. ● Civ. 3^e, 19 févr. 1986: **Erreur ! La référence de lien hypertexte est incorrecte.***Bull. civ. III, n^o 11; D. 1986. IR 335, obs. Carrias.*

9. Aux termes de l'art. R. 13-78 (actuel art. R. 323-14) C. expr., si dans le délai de trois mois à partir de la signification de la décision définitive fixant le montant de l'indemnité de dépossession, celle-ci n'a pas été intégralement payée ou consignée, l'exproprié a droit, sur sa demande, au paiement d'intérêts. Violent ce texte la cour d'appel qui fixe la date du point de départ des intérêts légaux au jour de la demande notifiée à l'expropriant antérieurement à l'expiration du délai de trois mois en retenant que l'expiration de ce délai ne conditionne que l'ouverture du droit auxdits intérêts et le bien-fondé de l'action judiciaire en leur paiement et n'a pas d'incidence sur leur point de départ. ● Civ. 3^e, 5 nov. 1985: **Erreur ! La référence de lien hypertexte est incorrecte.***Bull. civ. III, n^o 139; D. 1986. IR 335, obs. Carrias.*

10. Compétence en matière de réparation du dommage causé par le retard à payer une indemnité d'expropriation. L'action en réparation du préjudice résultant du retard à payer une indemnité d'expropriation relève de la compétence de la juridiction administrative. En l'espèce, la responsabilité de l'administration n'est pas engagée. ● CE 13 mai 1955, *Féraud: Lebon 262.* ♦ La juridiction administrative est incompétente pour connaître d'une demande en réparation du préjudice causé par le retard mis par l'administration à payer une indemnité d'expropriation, la faute invoquée se rattachant à une procédure d'expropriation et le préjudice en résultant constituant un dommage accessoire de l'expropriation. ● TA Paris, 21 mai 1974, *Vincent: Lebon 703.*

POUR COPIE AUTHENTIQUE certifiée conforme à la minute par le notaire soussigné, délivrée sur 383 pages, sans renvoi ni mot nul.

