HAUT-COMMISSARIAT
DE LA RÉPUBLIQUE
EN POLYNÉSIE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction de la réglementation
et des affaires juridiques
Bureau des affaires juridiques
et du contentieux

Guide de l'expropriation pour cause d'utilité publique

au profit des communes
de Polynésie française

mars 2023

Plan du guide

Présentation générale 3

1ERE ETAPE : LA PHASE ADMINISTRATIVE 5

Fiche n°1 : la constitution du dossier d'enquête 7

Fiche n°2 : l'enquête préalable à la DUP 13

Fiche n°3 : la déclaration d'utilité publique 19

Fiche n°4 : l'enquête parcellaire 25

Fiche n°5 : l'arrêté de cessibilité 31

Fiche n°6 : les recours contentieux de la phase administrative 35

2E ETAPE : LA PHASE JUDICIAIRE 39

Fiche n°7 : l'ordonnance d'expropriation 41

Fiche n°8 : l'indemnisation des expropriés 47

3E ETAPE : LA PRISE DE POSSESSION, LA CESSION ET LA RETROCESSION 53

ANNEXES 57

Annexe 1 : synthèse de la phase administrative 59

Annexe 2 : synthèse de la phase judiciaire 61

Annexe 3 : synthèse sur le contentieux 63

Annexe 4 : consignations 65

Annexe 5 : modèles de courriers 73

Présentation générale

I.- Qu'est-ce que l'expropriation pour cause d'utilité publique ?

L'expropriation pour cause d'utilité publique est une procédure qui permet à une personne publique d'utiliser son pouvoir de contrainte à l'encontre d'un particulier ou d'une personne morale pour obtenir la propriété d'un bien, généralement immobilier, afin de réaliser un projet d'aménagement dans un but d'utilité publique, moyennant le paiement d'une juste et préalable indemnité.

Elle est le corollaire du droit de propriété proclamé à l'article 17 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen (DDHC) de 1789.

II.- De quoi s'agit-il ?

L'expropriation est le plus souvent réalisée pour le compte d'une personne publique (État, communes, Polynésie française). Elle contribue notamment à la réalisation d'ouvrages publics (équipements routiers, réseaux d'assainissement...) et d'aménagements urbains.

Pour pouvoir recourir à l'expropriation, l'expropriant doit suivre et respecter une procédure qui se déroule en deux temps :

Une 1ère ***phase administrative*** préparatoire au cours de laquelle l'expropriant doit démontrer l'utilité publique de son projet ;

Une 2ème ***phase judiciaire*** servant à garantir le transfert de propriété à l'expropriant et le paiement d'une indemnité à la personne expropriée.

Il est à noter qu'entre la décision de lancer une procédure d'expropriation et la réalisation du transfert de propriété, il peut se passer un temps très variable (de moins d'un an à plusieurs années).

III.- Quels sont les biens concernés ?

Les biens pouvant être expropriés sont ceux qui appartiennent à des personnes physiques (particuliers) ou morales (sociétés, associations).

Ils concernent les propriétés (maisons, terrains...), et les droits d'usage qui les accompagnent (usufruit, servitude (par exemple, un droit de passage) ...).

L'expropriation peut porter sur la totalité du bien ou sur une partie de celui-ci.

IV.- Quelles sont les conditions pour recourir à l'expropriation ?

L'expropriation ne peut intervenir que si elle présente une utilité publique.

Les juges considèrent que cette condition est remplie dès lors que les 3 conditions suivantes sont réunies :

1) Le projet est réellement justifié ;

2) L'expropriant n'est pas en mesure de réaliser l'opération dans des conditions équivalentes sans recourir à l'expropriation[1] (le recours à l'expropriation n'est en effet possible qu'après la mise en place de toutes les autres solutions, comme l'acquisition amiable, le droit de préemption) ;

3) L'atteinte à la propriété de la personne expropriée n'est pas disproportionnée par rapport à l'objectif poursuivi.

En Polynésie française, les opérations déclarées d'utilité publique au profit des communes concernent généralement :

- la réalisation de travaux ou d'ouvrages ;
- la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme ;
- les réalisations d'opérations ou d'acquisitions prévues par un document d'urbanisme.

[1] CAA de Paris, 6 mars 2023, n°21PA00484

La phase administrative

Sommaire

Fiche n°1 : la constitution du dossier d'enquête 7
I.- Les pièces obligatoires à transmettre 8
II.- Le contenu des pièces 8

Fiche n°2 : l'enquête préalable à la DUP 13
I.- Le rôle du haut-commissaire 13
II.- Le contenu de l'arrêté du haut-commissaire 14
III.- La publicité de l'arrêté d'ouverture d'enquête 15
IV.- La clôture de l'enquête 16
V.- Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur 16
VI.- Informations complémentaires 18

Fiche n°3 : la déclaration d'utilité publique 19
I.- Le rôle du haut-commissaire 19
II.- L'arrêté de déclaration d'utilité publique 21
III.- Régime juridique des déclarations d'utilité publique 22
IV.- Prorogation des effets de la déclaration d'utilité publique 22

Fiche n°4 : l'enquête parcellaire 25
I.- Le dossier d'enquête parcellaire 25
II.- Le rôle du haut-commissaire 27
III.- Le contenu de l'arrêté d'ouverture d'enquête parcellaire 27
IV.- Les conditions de publicité 28
V.- La clôture de l'enquête et l'avis du commissaire-enquêteur 29

Fiche n°5 : l'arrêté de cessibilité 31
I.- Le rôle du haut-commissaire 31
II.- Le contenu de l'arrêté de cessibilité 32
III.- Le régime juridique de l'arrêté de cessibilité 33

Fiche n°6 : les recours contentieux de la phase administrative 35
I.- Les délais de recours 35
II.- L'intérêt à agir des requérants 36
III.- Principaux moyens susceptibles d'être soulevés 37
IV.- Conséquences d'une annulation sur la phase judiciaire 38

Fiche n°1 La constitution du dossier d'enquête

Articles R.11-3 et R.11-9 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique applicable en Polynésie française

L'expropriant doit établir un dossier justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération.

Trois types d'opération sont prévus[2]:

- Pour la réalisation d'ouvrages ou de travaux (*dossier normal*) ;
- Pour l'acquisition d'immeuble ou la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante pour laquelle l'acquisition d'immeuble est nécessaire (*dossier simplifié*) ;
- Pour les opérations ou acquisitions prévues par les plans d'urbanisme ou document d'urbanisme en tenant lieu (*dossier allégé*).

La directive du 14 mai 1976[3] précise que le dossier soumis à l'enquête doit éclairer aussi complètement que possible sur la nature, le coût et les conséquences du projet.

Il appartient ainsi à l'expropriant de constituer :

- un **dossier d'enquête publique**, préalable à la déclaration d'utilité publique. Cette enquête aura pour but de vérifier l'utilité publique de l'opération ;
- un **dossier d'enquête parcellaire**, préalable à l'arrêté de cessibilité. Cette enquête aura pour but de déterminer avec précision les biens situés dans l'emprise du projet et d'identifier avec exactitude leurs propriétaires. *(Cette partie sera développée dans la fiche relative à l'enquête parcellaire).*

Ces dossiers doivent être transmis au haut-commissaire de la République en Polynésie française (subdivision administrative concernée) qui en vérifie leur composition. En cas de pièces manquantes, il adresse une lettre à l'expropriant lui demandant de compléter le dossier.

[2] Article R.11-3 du code de l'expropriation applicable en Polynésie française
[3] JORF du 19 mai 1976, page 2986.

I.- Les pièces obligatoires à transmettre

1) Dossier « normal »

- Une notice explicative
- Le plan de situation
- Le plan général des travaux
- Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants
- L'appréciation sommaire des dépenses
- Une étude d'impact (ou une notice d'impact)

2) Dossier « simplifié »

- Une notice explicative
- Le plan de situation
- Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier
- L'estimation sommaire des acquisitions à réaliser

3) Dossier « allégé »

- Une notice explicative
- L'ordre de grandeur des dépenses

II.- Le contenu des pièces

1) La notice explicative

La notice explicative est la pièce maîtresse du dossier. Elle présente les aspects juridiques, matériels, géographiques de l'opération. Elle doit démontrer l'utilité publique du projet.

Cette notice indique :

a) L'objet de l'enquête

L'objet peut être décrit en présentant, à titre indicatif : la collectivité, le quartier concerné, éventuellement, les différentes articulations du projet, le contexte réglementaire du projet (documents d'urbanisme existants, situation au regard de ces documents).

b) Les caractéristiques les plus importantes de l'opération soumise à l'enquête

Il s'agit de dégager les principales caractéristiques, ainsi que tous les renseignements matériels, géographiques et juridiques nécessaires à son appréciation.

c) Lorsque l'étude d'impact n'est pas requise : les raisons (environnementales notamment) pour lesquelles le projet a été retenu (parmi les partis envisagés).

La notice explicative doit présenter clairement les différentes variantes, et en justifier le choix du projet présenté au public[4].

Toutefois, l'expropriant n'est pas obligé de faire figurer au dossier tous les projets élaborés en dehors de cette notice explicative, et qui n'aurait pas fait l'objet d'une étude par ses soins[5]. La notice fait ressortir les conditions d'insertion du projet dans l'environnement, ainsi que les mesures prévues pour limiter les atteintes à celui-ci et pallier les nuisances.

2) Le plan de situation

Il doit permettre de localiser l'implantation de l'opération. Il est accompagné d'un plan général des travaux destiné à en apprécier l'organisation et la consistance. Cependant, il n'a pas pour objet de déterminer avec précision les parcelles éventuellement soumises à l'expropriation[6].

3) Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants

Les caractéristiques des ouvrages importants doivent être portées à la connaissance du public, et notamment certaines informations techniques (tels que la longueur et le calibrage d'une voirie, les matériaux utilisés…). Le Conseil d'Etat considère que la déclaration d'utilité publique (DUP) est entachée d'irrégularité lorsque les caractéristiques ou la localisation d'un des ouvrages les plus importants ne sont pas décrites au dossier[7].

4) L'appréciation sommaire des dépenses

Cette évaluation doit faire apparaître le coût des acquisitions. Cette formalité est obligatoire, l'absence d'appréciation ou une estimation sous-évaluée entache d'irrégularité la procédure et entraîne l'annulation de la déclaration d'utilité publique (DUP)[8].

[4] CE, 3 octobre 1990, *M.HELLO* et autres, n°94637
[5] CE du 20 janvier 1988, *M. BOUVIER et CACHARD*, n°77751
[6] Voir fiche sur l'enquête parcellaire
[7] CE du 19 novembre 1986, *Epoux MOLARD*, n° 39082
[8] CE, 9 février 1994, *Commune d'Issy-les-Moulineaux*, n°136530

5) L'étude d'impact

Toute erreur ou omission substantielle dans l'étude d'impact entache la procédure d'irrégularité. Il convient donc d'examiner avec soin la composition et la teneur des études d'impact, car l'État engage sa responsabilité en délivrant des autorisations irrégulières sur la base d'études ou de notices insuffisantes.

En vertu de l'article LP 1320-2[9] du code de l'environnement de la Polynésie française, l'étude d'impact sur l'environnement devra comprendre :

- *Une identification du maître de l'ouvrage, du pétitionnaire, du service administratif ou de la collectivité demandeurs ;*
- *Une description exhaustive de l'opération projetée et tous plans nécessaires à la compréhension du projet envisagé et de l'étude d'impact ;*
- *Une identification des réglementations en vigueur en matière d'environnement applicables à l'opération projetée, précisant notamment la présence d'installations classées pour la protection de l'environnement et les rubriques et seuils concernés ;*
- *Une analyse de l'état initial du site et de son environnement, portant notamment sur le niveau d'urbanisation et d'aménagement, les richesses naturelles et culturelles, les espaces naturels, terrestres ou maritimes, les paysages, les eaux, les pollutions éventuelles existantes. Cette analyse doit déboucher sur un modèle schématique faisant ressortir les principaux aspects (statique ou dynamique, local ou territorial) susceptibles d'être mis en cause par l'investissement ou les actions envisagés ;*
- *Une analyse prospective des effets directs possibles sur l'environnement des actions projetées sur les milieux décrits à l'alinéa précédent, et en particulier sur les sites et paysages, les habitants, la faune et la flore, les milieux naturels et les équilibres biologiques, le climat, les aspects socio-économiques et culturels, le voisinage, l'hygiène et la salubrité publique (déchets, eaux usées, eaux pluviales), les eaux, l'air, les sols, les pollutions et nuisances potentielles produites (bruits, vibrations, odeurs, autres rejets atmosphériques…). L'analyse porte également sur les effets indirects, traduisant une réaction des mécanismes de fonctionnement ou de régulation des systèmes en présence ;*
- *Les raisons et justifications pour lesquelles le projet présenté a été retenu, du point de vue des préoccupations d'environnement par rapport aux différentes alternatives ou autres solutions envisageables ;*
- *Une description des mesures prévues par le maître de l'ouvrage, le pétitionnaire, le service administratif ou la collectivité demandeurs pour supprimer,*

[9] « Loi du pays » n° 2017-25 du 05 octobre 2017, modifié par la LP n°2021-52 du 07/12/2021, art.LP.3

prévenir et compenser les effets dommageables du projet sur l'environnement, ainsi que l'estimation des dépenses correspondantes. Un programme de surveillance des effets sur l'environnement sera, le cas échéant, projeté ;

- *Un résumé succinct et compréhensible de l'étude d'impact ;*
- *Une identification et une information la plus précise et la plus complète possible des personnes physiques et morales, notamment les associations, susceptibles d'être concernées par le projet identifié dans l'étude d'impact.*

Un arrêté pris en conseil des ministres peut préciser le contenu des dispositions précédentes, pour certaines catégories de travaux, d'activités, d'ouvrages, d'aménagements, de plans, de programmes ou autres documents de planification.

6) Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier

Le plan de situation et le plan général des travaux n'ont pas pour objet de déterminer les parcelles éventuellement soumises à expropriation, mais ils doivent permettre aux intéressés de connaître la localisation des travaux envisagés[10].

Le plan de situation doit permettre de localiser le projet par rapport à l'ensemble de la commune (son échelle est généralement comprise entre 1/10 000e et 1/50 000e).

Le plan général des travaux doit être établi à une échelle permettant au public d'avoir une idée exacte des travaux envisagés, et de visualiser l'emprise du projet. Il s'agit de montrer la disposition d'ensemble des équipements projetés, et de faire apparaître clairement le périmètre des travaux (à titre indicatif : l'échelle du plan général des travaux est généralement comprise entre 1/200e et 1/1000e).

Enfin, dans un dossier simplifié, le **périmètre** (sous forme de plan) doit porter à la connaissance du public les immeubles faisant l'objet de la procédure d'expropriation.

7) L'estimation sommaire des acquisitions à réaliser

L'appréciation sommaire des dépenses mentionnée dans la liste des pièces à fournir doit faire apparaître, de manière la plus juste possible, le coût total de l'opération, soit :

- le coût des travaux, des ouvrages et des aménagements projetés ;
- le coût des acquisitions foncières ;
- le coût des mesures compensatoires (préservation du sol, protection acoustique, signalisation, éclairage, sécurité, ...).

[10] CE, 13 février 1980

En ce qui concerne l'acquisition des terrains, l'estimation doit être basée sur celle de France-Domaine datée de moins d'un an à la fin de l'enquête publique et doit comprendre le coût des acquisitions amiables et le coût de celles effectuées par voie d'expropriation, indemnités de remploi comprises.

Cette appréciation complète a pour but, d'une part, de permettre à tous les intéressés de s'assurer que les travaux, ouvrages ou aménagements, compte tenu de leur coût, ont un caractère d'utilité publique, et d'autre part, de sécuriser juridiquement le dossier.

La jurisprudence actuelle relative à l'établissement des dépenses conclut que la sous-évaluation manifeste d'un projet entraîne l'irrégularité de la DUP.

L'appréciation sommaire des dépenses doit donc intégrer le coût des travaux de réalisation de tous les ouvrages ou équipements publics (pont, passerelle, groupe scolaire, extension d'une école, station d'épuration…) prévus par un programme d'aménagement, en indiquant les principaux postes de dépenses.

Nota bene Tout dossier d'enquête transmis au haut-commissaire doit être accompagné de la délibération[11] sollicitant l'ouverture d'une enquête préalable à la DUP. Un simple courrier de l'exécutif est insuffisant.

Il revient donc au haut-commissaire, avant de lancer l'enquête préalable d'utilité publique, de vérifier la production et le contenu de cette note explicative de synthèse que le Conseil d'État considère, de manière générale, comme une formalité substantielle dont la méconnaissance entache d'illégalité la délibération et par conséquent la DUP[12].

[11] Article L.2121-29 du code général des collectivités territoriales
[12] CE, 14 décembre 2001, n° 226042 – QE Sénat n° 25404 du 23 novembre 2006

Fiche n°2 L'enquête préalable à la DUP

Articles R.11-4 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique applicable en Polynésie française

L'objectif d'une enquête publique est d'informer le public, recueillir ses avis, suggestions et éventuelles contre-propositions sur la réalisation de certains projets, d'inciter le maître d'ouvrage de l'opération à mieux élaborer son projet mais également d'éclairer l'autorité chargée de prendre la décision d'autorisation ou d'approbation de l'opération envisagée.

Il y a deux hypothèses dans lesquelles l'enquête préalable n'est pas nécessaire :

- en matière d'opération secrète intéressant la Défense nationale[13],
- et en matière d'expropriation de biens culturels maritimes[14].

I.- Le rôle du haut-commissaire

1) Il vérifie si le projet soumis à enquête peut être déclaré d'utilité publique

Le haut-commissaire dispose d'un pouvoir discrétionnaire pour ouvrir l'enquête publique.

En effet, au vu du dossier qui lui est transmis, il apprécie la légalité et l'opportunité de l'expropriation. Si la procédure lui semble faussée, ou si le projet qui lui est soumis ne présente pas, selon lui, une utilité publique, il peut refuser d'engager la procédure d'expropriation et donc d'ouvrir l'enquête. Ce refus peut, par exemple, être fondé sur le caractère insuffisant des ressources de l'expropriant pour réaliser les acquisitions prévues ou sur l'incompétence de la collectivité territoriale, au regard de l'objet de la DUP.

Ce refus peut faire l'objet d'un recours en annulation devant le juge administratif.

[13] Article L 11-3 du code de l'expropriation applicable en Polynésie française
[14] Article 11 de la loi n°89-874 du 1er décembre 1989

2) Il vérifie la régularité de la délibération sollicitant l'ouverture de l'enquête

Tout dossier d'enquête est transmis au haut-commissaire accompagné de la délibération sollicitant l'ouverture d'une enquête préalable à la DUP. Cette délibération doit être exécutoire dans les conditions fixées par le CGCT.

3) Il vérifie le type de dossier et sa composition

La constitution d'un dossier simplifié constitue une exception et il ne saurait y être procédé qu'en cas d'urgence à réaliser l'opération en vue, dans un premier temps, d'acquérir le terrain, et dans un deuxième temps de constituer le dossier complexe pour les ouvrages. Il s'agit le plus souvent de la constitution de réserves foncières.

4) Il désigne un commissaire enquêteur

Le haut-commissaire désigne un commissaire enquêteur ou une commission d'enquête dont il nomme le président[15]. Les membres de la commission sont en nombre impair.

Ils sont choisis sur une liste établie chaque année par le haut-commissaire après avis du Président de la Polynésie française[16].

5) Il prend un arrêté d'ouverture d'enquête publique

C'est le haut-commissaire qui est compétent pour décider de l'ouverture de l'enquête.

II.- Le contenu de l'arrêté du haut-commissaire

Lorsqu'il a reçu de l'expropriant le dossier dûment constitué, après consultation du commissaire enquêteur, le haut-commissaire prend un arrêté dans lequel il précise :

1) L'objet de l'enquête

2) L'identité du commissaire-enquêteur ou des membres de la commission d'enquête

3) La date d'ouverture de l'enquête

Aucun délai n'est imposé au haut-commissaire pour ouvrir l'enquête après réception du dossier. Néanmoins, un délai suffisant doit être envisagé afin de réaliser les formalités de publicité.

[15] Article R.11-4 du code de l'expropriation applicable en Polynésie française
[16] Article L.11-5 du code de l'expropriation applicable en Polynésie française

4) La durée de l'enquête

La durée de l'enquête ne peut être inférieure à 15 jours[17]. Le calcul du nombre de jours inclut les dimanches et jours fériés.

5) Les heures et lieux où le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations sur un registre ouvert à cet effet.

L'enquête se déroule à la mairie de la commune[18] sur le territoire de laquelle est projetée l'opération d'expropriation. Pendant la durée de l'enquête, tous les intéressés peuvent consulter le dossier d'enquête[19]. Par ailleurs, les intéressés peuvent consigner directement sur des registres d'enquête mis à leur disposition leurs observations sur l'opération projetée ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur ou au président de la commission[20].

III.- La publicité de l'arrêté d'ouverture d'enquête

Le respect de la procédure en matière de publicité de l'arrêté d'ouverture conditionne la régularité de l'enquête.

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête est publié par la collectivité à l'initiative de l'opération :

- par **voie de presse** : dans un journal diffusé dans toute la Polynésie française et sur un support radiophonique diffusé également dans toute la Polynésie française : 8 jours au moins avant le début de l'enquête, et rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci ;

- par **voie d'affichage** : 8 jours avant le début de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci. L'accomplissement de cette mesure de publicité incombe au maire et est certifiée par lui (le maire fait mention de la date et de la durée de publication, soit sur l'acte lui-même, soit sur une attestation revêtue de sa signature).

Nota bene Les justificatifs de ces formalités (copie des journaux, copie des bons de commandes pour la diffusion sur les ondes radio, certificats d'affichage du maire) sont à conserver avec soin.

[17] Article R.11-4 -1° du code de l'expropriation applicable en Polynésie française
[18] Article R.11-13 du code de l'expropriation applicable en Polynésie française
[19] Article R.11-4-2° du code de l'expropriation applicable en Polynésie française
[20] Article R.11-8 du code de l'expropriation applicable en Polynésie française

IV.- La clôture de l'enquête

A l'expiration du délai de l'enquête, les registres d'enquête sont clos et signés :

- directement par le commissaire enquêteur[21] lorsque le projet concerne une seule commune ;
- dans tous les autres cas, par le haut-commissaire, le chef de la subdivision administrative concernée ou le maire (selon les lieux de dépôt) puis transmis dans les 24h avec le dossier d'enquête au commissaire enquêteur[22].

Le commissaire enquêteur dispose d'un délai d'un mois pour rédiger ses conclusions motivées en précisant si elles sont favorables ou non à l'opération, et les transmettre au haut-commissaire[23].

Le haut-commissaire adresse, dès leur réception, copie du rapport et des conclusions :

- à la mairie de chaque commune où s'est déroulée l'enquête,
- à l'expropriant.

Par ailleurs, les personnes intéressées peuvent obtenir communication du rapport et des conclusions.

V.- Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur

1) Le rapport

Il faut distinguer le rapport et l'avis du commissaire-enquêteur :

Le rapport doit rendre compte objectivement du déroulement matériel de l'enquête : réunions, pétitions d'association, décompte des observations, des visites…

Le commissaire enquêteur doit procéder à l'analyse des observations du public et en synthétiser les termes. Cette analyse doit porter sur l'intégralité des observations recueillies (écrites ou orales).

2) L'avis ou les conclusions

Ce document, qui doit être séparé du rapport, contient l'avis personnel et motivé du commissaire enquêteur sur l'opération. Son avis étant personnel, aussi, il ne doit pas se limiter à reprendre l'argumentation du maître d'ouvrage ou des personnes ayant

[21] Article R.11-13- 2e alinéa du code de l'expropriation applicable en Polynésie française
[22] Article R.11-9 du code de l'expropriation applicable en Polynésie française
[23] Article R.11-10 du code de l'expropriation applicable en Polynésie française

participé à l'enquête. Le haut-commissaire est compétent, sauf dispositions spécifiques, pour prendre les DUP, quel que soit l'avis favorable ou défavorable du commissaire enquêteur.

- **Avis favorable**

Le haut-commissaire peut légitimement s'appuyer sur cet avis pour déclarer le projet d'utilité publique.

- **Avis favorable avec recommandations ou sous réserves**

Selon la jurisprudence constante du Conseil d'État, si l'avis du commissaire enquêteur est assorti d'une réserve à laquelle est « subordonné le caractère favorable de l'avis », celui-ci est réputé être défavorable dans les conditions développées ci-dessous. En revanche s'il s'agit d'une simple recommandation ne remettant pas en cause le sens favorable de l'avis, celui-ci est considéré comme favorable.

L'expropriant doit mentionner s'il lève les éventuelles réserves du commissaire enquêteur (et comment il compte les lever), ou s'il décide de passer outre ces réserves. Si l'expropriant ne modifie pas son projet en fonction des réserves du commissaire enquêteur, ou s'il ne se conforme que partiellement à ses recommandations, l'avis du commissaire enquêteur sera réputé défavorable (hors simple recommandation)[24], ce qui peut être de nature à fonder le refus du haut-commissaire de déclarer l'utilité publique.

- **Conclusions défavorables** du commissaire enquêteur

La commune doit émettre son avis à travers une nouvelle délibération motivée quant à la poursuite du projet. Celle-ci est jointe au dossier et transmise au dossier au haut-commissaire. Faute de délibération dans un délai de 3 mois à compter de la transmission du dossier au maire, le conseil municipal est considéré comme ayant renoncé à l'opération.

Ces dispositions sont également applicables en cas d'avis favorable avec réserve à laquelle est « subordonné le caractère favorable de l'avis »[25].

De même, selon l'article L. 554-14 (2°) du Code de Justice Administrative (CJA), il est fait droit à la demande de suspension formée contre une décision en matière d'urbanisme ou de protection de la nature ou de l'environnement « *dans le cas où la décision a été prise après des conclusions défavorables du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ou sans que l'enquête publique ait eu lieu, si la demande comporte un moyen propre à créer, en l'état de l'instruction, un doute sérieux quant à la légalité de la décision* ».

[24] CE, 3 novembre 2003, n° 230432
[25] CE, 9 janvier 1981, n° 17948

Faut-il refaire une enquête publique si la prise en compte des réserves ou recommandations du commissaire enquêteur modifie le projet ?

Il peut arriver que la prise en compte des réserves ou recommandations du commissaire enquêteur entraîne une modification des conditions de réalisation du projet après enquête et avant la DUP (tout comme les modifications pouvant intervenir entre la DUP et sa prorogation). Certaines modifications ne remettent pas en cause l'économie générale du projet, et dans ce cas, le haut-commissaire peut prendre la DUP sans nouvelle enquête. En revanche, si les modifications apportées sont substantielles[26], une nouvelle enquête ou une enquête complémentaire sera nécessaire.

VI.- Informations complémentaires

1) Régime juridique de l'arrêté d'ouverture d'enquête

L'arrêté d'ouverture d'enquête n'étant pas créateur de droits, il peut être retiré pour des motifs de légalité ou d'opportunité. Cette décision n'a pas à être motivée. En outre, le fait que le projet ait déjà donné lieu à de nombreuses études et travaux d'experts ne suffit pas à établir que l'arrêté de retrait est entaché d'erreur manifeste d'appréciation ou de détournement de pouvoir.

2) Communication des conclusions du commissaire-enquêteur

Toute personne physique ou morale concernée peut demander la communication des conclusions motivées du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête[27].

Les demandes de communication de ces conclusions doivent être adressées au haut-commissaire.

3) Intangibilité du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête doit être complet du début jusqu'à la fin de l'enquête. Il est donc important que l'expropriant veille régulièrement à la présence de toutes les pièces en collaboration avec le commissaire-enquêteur.

Par ailleurs, en cas de contentieux, la charge de la preuve incombe à l'administration, il est donc essentiel de pouvoir apporter la preuve que le dossier était complet tout au long de l'enquête. Pour cela, l'expropriant ou le haut-commissaire peut s'assurer que le commissaire-enquêteur listera bien, dans son rapport, l'ensemble des pièces présentes au dossier. De même, si une pièce du dossier disparaît, il est nécessaire qu'elle soit remplacée et que le rapport du commissaire fasse part de cette régularisation.

[26] Modification d'un point de vue financier, technique ou environnemental
[27] Article R.11-12 du code de l'expropriation applicable en Polynésie française

Fiche n°3 La déclaration d'utilité publique

Articles L.11-2 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique applicable en Polynésie française

La déclaration d'utilité publique est l'acte le plus important de la phase administrative puisqu'elle a pour objet d'affirmer l'utilité publique de l'opération d'expropriation envisagée.

Cette déclaration ne crée cependant aucun droit au profit de l'expropriant. Le propriétaire conserve sur son bien les attributs de la propriété jusqu'à l'ordonnance d'expropriation.

Le recours à l'expropriation est subordonné à la constatation d'une « utilité publique ». Si aucune définition de l'utilité publique n'est donnée par le Code de l'expropriation, la jurisprudence est venue en préciser les contours.

Lorsque la procédure d'expropriation est poursuivie pour le compte de l'État, des communes ou de leurs groupements, l'utilité publique est déclarée par un arrêté du haut-commissaire de la République[28].

I.- Le rôle du haut-commissaire

1) Il vérifie la régularité de la procédure

Dans la mesure où une irrégularité dans la procédure peut entacher d'illégalité la DUP, dans le cadre d'un recours contentieux, il doit veiller à ce que toutes les étapes de la procédure et les délais aient été respectés. Par exemple, il veille à ce que l'enquête portant sur l'utilité publique ait été close depuis moins de 18 mois (il en est de même en cas d'enquêtes groupées utilité publique et parcellaire).

2) Il apprécie l'utilité publique de l'opération

Il apprécie l'utilité publique de l'opération afin de déclarer **ou non** l'utilité publique.

Il dispose d'un pouvoir discrétionnaire très étendu, le juge ne pouvant sanctionner que l'erreur manifeste d'appréciation de la décision.

[28] Article L.11-2 du code de l'expropriation applicable en Polynésie française (loi n°93-1 du 4 janvier 1993, art. 21,I)

L'appréciation du haut-commissaire peut s'appuyer notamment sur :

- **L'avis du commissaire enquêteur**

Il n'est cependant pas lié par les conclusions du commissaire enquêteur : si celles-ci sont défavorables au projet, il peut néanmoins décider de déclarer l'utilité publique de l'opération.

- **Les éventuelles réserves émises par le commissaire enquêteur**

Le fait que l'expropriant ait levé les réserves[29] sécurise le dossier. Toutefois, même si ces réserves n'ont pas été levées, le haut-commissaire peut néanmoins décider de déclarer l'utilité publique de l'opération.

- **La considération du projet en lui-même**

Celle-ci peut reposer sur trois critères principaux (qui sont également les critères examinés par le juge administratif en cas de recours contre une DUP) :

- l'existence d'un intérêt public ;
- le fait que l'opération ne pouvait pas être réalisée dans des conditions équivalentes sans recourir à l'expropriation ;
- la théorie du bilan : « *une opération ne peut être légalement déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente* »[30].

Pour des motifs de droit ou d'opportunité, et sous le contrôle du juge administratif, **le haut-commissaire peut décider de ne pas poursuivre l'expropriation** : par exemple en cas de doute sur la réalité de l'utilité publique du projet, en présence d'une irrégularité de procédure, ou en cas de changement de circonstances. La décision de refus de déclarer l'utilité publique d'une opération doit être motivée et comporter l'énoncé des considérations la justifiant. Elle doit intervenir au plus tard un an après la clôture de l'enquête préalable.

La décision de refus de déclarer l'utilité publique peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir.

3) Il prend un arrêté de déclaration d'utilité publique (DUP)

L'acte déclarant l'utilité publique doit intervenir au plus tard dix-huit mois après la clôture de l'enquête préalable. Passé ce délai, il y a lieu à une nouvelle enquête[31].

[29] Article R.11-13 3e alinéa du code de l'expropriation applicable en Polynésie française
[30] CE, 28 mai 1971, *Ville nouvelle Est*, n°78825
[31] Article L.11-5(I) du code de l'expropriation applicable en Polynésie française

II.- L'arrêté de déclaration d'utilité publique

Ce document précise généralement :

1) Le bénéficiaire

La DUP doit préciser le bénéficiaire de l'expropriation.

2) L'objet de la DUP : le but de l'opération et son emprise

Le but de l'opération poursuivie doit être indiqué.

L'objet mentionné dans l'acte de DUP ne doit pas présenter de différence substantielle avec le projet soumis à enquête[32]. Ce principe s'applique à la fois à l'emprise du projet et à la réalisation des travaux. Dans le cas contraire, une nouvelle enquête est nécessaire.

3) Le délai pendant lequel l'expropriation devra être réalisée

Pour les DUP prononcées par arrêté, ce délai ne peut pas excéder cinq ans (mais le haut-commissaire peut fixer un délai inférieur à cinq ans). Au-delà de ce délai, si le transfert de propriété n'a pas eu lieu et qu'aucune prorogation n'a été effectuée, le projet doit refaire l'objet d'une nouvelle procédure de DUP.

En cas d'omission du délai dans la DUP, le délai est réputé égal à 5 ans[33].

4) Les conditions de publicité

La déclaration d'utilité publique doit être publiée par voie d'affichage ou de presse. Les services du haut-commissariat (la subdivision administrative concernée par le projet) en association avec la commune se chargent d'effectuer les démarches pour la publication par voie de presse ; la commune effectue le règlement et s'occupe de la publication par voie d'affichage.

En cas d'insuffisance des mesures de publicité, le délai de recours contentieux est réputé n'avoir jamais démarré, ce qui peut fragiliser juridiquement l'opération[34].

Si la DUP et l'arrêté de cessibilité sont contenus dans un seul et même acte, cet acte fait l'objet, en plus de l'affichage, d'une notification individuelle au propriétaire.

[32] CE, 8 mars 1989, *Département de Charente Maritime*, n° 90453
[33] CE, 18 décembre 1991, n° 87532
[34] CE, 10 janvier 1992, n° 95448

III.- Régime juridique des déclarations d'utilité publique

La DUP n'est pas un acte créateur de droits[35] : le haut-commissaire peut donc la retirer à tout moment.

Toutefois, le retrait de la DUP prive de base légale tous les actes intervenus postérieurement, notamment l'arrêté de cessibilité.

La DUP produit des effets vis-à-vis du propriétaire concerné par l'opération, mais aussi à l'égard de l'expropriant :

- Le propriétaire : Il reste propriétaire de son bien jusqu'au transfert prononcé par l'ordonnance d'expropriation.
- L'expropriant : La DUP autorise l'expropriant à poursuivre l'expropriation, mais ne l'y oblige pas.

Le code de l'expropriation ne prescrit aucun délai entre l'arrêté portant DUP et l'arrêté de cessibilité. Toutefois, il doit intervenir dans le délai de validité de la DUP, soit au maximum cinq ans. En outre, à l'expiration du délai d'un an à compter de la publication de la DUP, un propriétaire peut mettre en demeure l'expropriant d'acquérir son terrain[36].

IV.- Prorogation des effets de la déclaration d'utilité publique

Une déclaration d'utilité publique a une durée de validité limitée, à compter de sa publication. Pour les DUP prononcées par arrêté du haut-commissaire la validité est de 5 ans maximum.

Au-delà de ce délai, la DUP devient caduque : le juge de l'expropriation ne peut plus prendre d'ordonnance portant transfert de propriété, et une nouvelle enquête publique est nécessaire si l'expropriant souhaite mettre en œuvre son projet.

[35] CE, 22 février 1974, nos 91848 et 93520
[36] Article L.11-7 du code de l'expropriation applicable en Polynésie française

Toutefois, il est possible de proroger sans nouvelle enquête les effets d'une DUP, sous **certaines conditions**[37] :

- la prorogation doit intervenir avant l'expiration de validité de la DUP initiale (si ce délai est expiré, une nouvelle enquête publique et une nouvelle DUP distincte de la DUP initiale sont nécessaires).

- le projet initial ne doit pas avoir été modifié de manière substantielle d'un point de vue financier[38], technique ou environnemental[39], sinon une nouvelle enquête publique est nécessaire.

En revanche, une modification des conditions de financement ne rend pas nécessaire une nouvelle enquête publique[40].

La sollicitation de la prorogation

Seule la personne publique à la demande de laquelle a été engagée la procédure d'expropriation est habilitée à solliciter une prorogation des effets de la DUP[41].

S'agissant d'opérations menées par des communes ou des groupements de communes, la prorogation ne peut intervenir qu'à la suite de la demande de l'assemblée délibérante de l'expropriant, sous la forme d'une délibération (un simple courrier de demande est insuffisant).

Le rôle du haut-commissaire

- il vérifie que la prorogation relève bien de sa compétence ;

- il vérifie que la demande de prorogation émane bien de l'assemblée délibérante de la personne publique à la demande de laquelle avait été engagée l'expropriation ;

- il vérifie que les conditions de prorogation sont réunies ;

- il prend un arrêté pour proroger les effets de la DUP initiale avant l'expiration de son délai de validité.

[37] CE, 21 janvier 1976, *Époux Boittin*, n° 89699
[38] CE, 12 mai 1989, *Astier*, n° 81326 81454 : le CE a jugé qu'une augmentation de 30 % du cout initial du projet constituait une évolution substantielle ne permettant pas la prorogation d'une DUP
[39] Les modifications au projet initial qui ne constituent pas une simple adaptation du projet et sont susceptibles de remettre en cause le bilan global de l'opération initiale nécessitent d'organiser une nouvelle enquête publique.
[40] CE, 25 juin 2003, n°240040 ; CE, 21 mai 2008, n°301688
[41] CE, 14 avril 1999, *Château-Gombert*, n° 193497

Fiche n°4 L'enquête parcellaire

Articles R.11-19 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique applicable en Polynésie française

L'enquête parcellaire est préalable à l'arrêté de cessibilité. Elle a pour but :

- de déterminer avec précision les biens situés dans l'emprise du projet
- d'identifier avec exactitude leurs propriétaires.

L'enquête parcellaire intervient :

- généralement **après** la DUP ;
- elle peut intervenir **avant** la DUP[42] (si l'arrêté de DUP intervient après l'enquête parcellaire, il vaut arrêté de cessibilité s'il contient tous les renseignements nécessaires[43]) ;
- elle peut se dérouler **en même temps** que l'enquête préalable à la DUP[44].

L'enquête parcellaire peut nécessiter une visite des lieux.

I.- Le dossier d'enquête parcellaire

Dans la plupart des cas, l'enquête est menée postérieurement à l'arrêté portant déclaration d'utilité publique du projet.

Toutefois, afin d'accélérer les procédures et lorsque l'expropriant est déjà en mesure d'identifier les parcelles objet de l'opération, de dresser le plan parcellaire et la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être menée conjointement à celle sur l'utilité publique. Le haut-commissaire prend alors un arrêté d'ouverture conjoint pour les deux enquêtes, un seul commissaire est nommé mais il rendra deux rapports et avis distincts : sur l'utilité publique, ainsi que sur l'enquête parcellaire.

Dans le cas où elle est menée postérieurement à l'enquête d'utilité publique, l'enquête parcellaire peut démarrer **avant** la signature de l'arrêté de DUP et avant la remise du rapport du commissaire enquêteur sur l'utilité publique du projet[45].

[42] Cass. 3e civ, 12 mai 1992, n° 87-70177 – CE, 14 octobre 1992, n° 99865
[43] Article R.11-29 du code de l'expropriation applicable en Polynésie française
[44] Article R.11-21 du code de l'expropriation applicable en Polynésie française
[45] CE, 14 octobre 1992, n° 99865

L'expropriant adresse au haut-commissaire un dossier d'enquête parcellaire qui se compose des pièces suivantes[46] :

1) Le plan parcellaire

Le plan parcellaire (généralement établi au 1/1 000e) doit indiquer précisément l'ensemble des terrains concernés par l'opération (parcelles déjà acquises et parcelles à acquérir) : l'emprise du projet doit apparaître clairement, ainsi que les références cadastrales et numéros de parcelles. Ce périmètre doit être en concordance avec le périmètre qui figure sur le plan général des travaux (dans le dossier d'enquête publique).

2) L'état parcellaire

L'état parcellaire doit permettre l'identification des propriétaires et de leurs ayants droit pour chaque parcelle à exproprier comprise dans l'emprise du projet, en mentionnant la désignation cadastrale, nature du terrain, la superficie des parcelles, l'emprise à acquérir et l'emprise restante.

L'expropriant doit rechercher les noms et adresse des propriétaires et notifier individuellement à chacun des propriétaires connus le dépôt de dossier d'enquête parcellaire en mairie.

À titre d'exemple, l'état parcellaire peut se présenter de la manière suivante :

Références cadastrales		Identité des propriétaires	Nature du terrain	Superficie totale (m^2)	Superficie à acquérir (m^2)	Superficie restante (m^2)
Section et n° de parcelle	Adresse ou lieu-dit					
AX 103	*Rue…*	*Mme X*	*Sol*			
AX 202	*Rue…*	*M. Y*	*Prairie*			

3) La délibération de l'organe expropriant

Le dossier d'enquête parcellaire doit être accompagné de la délibération motivée de l'expropriant sollicitant l'ouverture de l'enquête parcellaire. Il peut s'agir de la même délibération que celle sollicitant la déclaration d'utilité publique de l'opération.

[46] Article R.11-19 du code de l'expropriation applicable en Polynésie française

II.- Le rôle du haut-commissaire

1) Il vérifie la composition du dossier d'enquête parcellaire

L'expropriant constitue un dossier d'enquête parcellaire, dont le contenu est prévu par l'article R.11-19 du code de l'expropriation, qu'il adresse au haut-commissaire de la République pour être soumis à enquête dans chacune des communes où sont situés les immeubles à exproprier.

2) Il nomme un commissaire enquêteur et prend un arrêté d'ouverture d'enquête parcellaire

Tout comme l'arrêté d'ouverture d'enquête publique, l'arrêté d'ouverture d'enquête parcellaire est une simple mesure préparatoire insusceptible d'être déféré devant le juge pour excès de pouvoir.

III.- Le contenu de l'arrêté d'ouverture d'enquête parcellaire

Lorsqu'il a reçu de l'expropriant le dossier dûment constitué, le haut-commissaire prend un arrêté d'ouverture d'enquête parcellaire dans lequel il précise[47] :

1) Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête

Le haut-commissaire désigne dans les mêmes conditions que celles prévues pour l'enquête préalable un commissaire enquêteur (ou commission d'enquête). Un même commissaire enquêteur peut être désigné pour les deux enquêtes[48].

Le commissaire enquêteur est choisi une liste établie chaque année par le haut-commissaire après avis du président de la Polynésie française[49].

2) La durée de l'enquête

La durée minimale de l'enquête est impérativement de 15 jours. Le délai maximum est fixé à 30 jours[50].

Ce délai ne peut débuter qu'après l'accomplissement des formalités de notification individuelle et de publicité c'est-à-dire :

- après la publication (publicité de l'arrêté dans la presse et par voie d'affichage)
- au lendemain de l'accusé de réception de la lettre recommandée

[47] Article R.11-20 du code de l'expropriation applicable en Polynésie française
[48] Article R 11-20 du code de l'expropriation applicable en Polynésie française
[49] Article R.11-5 du code de l'expropriation applicable en Polynésie française
[50] Article R.11-25 du code de l'expropriation applicable en Polynésie française

3) Les dates et lieux de l'enquête

Le dossier d'enquête parcellaire doit impérativement être déposé à la mairie de la commune où sont situés les biens à exproprier.

L'arrêté précise les jours et heures de consultation en mairie des dossiers et du recueil des observations, ainsi que le lieu où siège le commissaire enquêteur.

4) Les modalités de consignation des observations

Les observations sont consignées par les intéressés sur un registre d'enquête comprenant des feuillets non mobiles cotés et paraphés par le maire. Elles peuvent être adressées aussi par écrit au maire qui les joint au registre ou au commissaire enquêteur.

Contrairement à l'enquête préalable à la DUP, les observations ne peuvent se faire oralement au commissaire enquêteur[51].

5) Le délai dans lequel le commissaire-enquêteur doit donner son avis

Le commissaire enquêteur doit donner son avis à l'issue de l'enquête dans un délai d'un mois (tout comme pour l'enquête publique).

IV.- Les conditions de publicité

Les formalités de publicité suivantes doivent être préalables à l'ouverture de l'enquête.

1) Publicité de l'arrêté d'ouverture d'enquête

L'arrêté d'ouverture d'enquête parcellaire doit faire l'objet d'un avis publié :

- dans un journal diffusé dans toute la Polynésie française et sur un support radiophonique diffusé également dans toute la Polynésie française (les frais étant à la charge de la commune),
- par le maire, par voie d'affichage (et, éventuellement, par tout autre procédé) ;

L'avis comporte toutes les informations contenues dans l'arrêté.

2) La notification individuelle du dépôt de dossier à la mairie par l'expropriant

L'expropriant a l'obligation d'informer chaque propriétaire (figurant sur la liste de l'état parcellaire inclus au dossier préalable réalisé par l'expropriant) du dépôt du dossier d'enquête à la mairie[52].

[51] Article R.11-24 du code de l'expropriation applicable en Polynésie française
[52] Article R.11-22 du code de l'expropriation applicable en Polynésie française

Cette notification individuelle, sous pli recommandé avec accusé de réception, doit permettre aux propriétaires de disposer d'au moins 15 jours pour formuler des observations. La procédure peut être annulée si les expropriés n'ont pas disposé d'un délai suffisant entre la notification individuelle et le début de l'enquête parcellaire pour prendre connaissance du dossier et présenter leurs observations[53].

La notification doit indiquer les dates d'ouverture et de clôture de l'enquête.

En cas de domicile inconnu, la notification est faite en double copie au maire qui procède à son affichage, et le cas échéant, aux locataires et preneurs à bail.

À la fin de l'enquête le maire doit retourner au haut-commissaire une attestation certifiant qu'il a effectué, en mairie, l'affichage de la notification d'enquête parcellaire, pour les biens dont l'adresse des propriétaires est inconnue, et ce, pendant toute la durée de l'enquête. La procédure est la même lorsque le propriétaire est inconnu.

Si l'exproprié a refusé de recevoir la lettre recommandée qui lui a été régulièrement adressée, la procédure n'est pas pour autant irrégulière[54].

À l'issue de l'enquête parcellaire, l'expropriant transmet au haut-commissaire tous les justificatifs de la notification d'enquête (copie des lettres d'envoi avec le récépissé de dépôt, l'accusé de réception correspondant et éventuellement la réponse de l'exproprié, dans le cas d'un refus, joindre la lettre non ouverte avec la mention « refusé » dans le cas où le domicile est inconnu, joindre la lettre non ouverte avec la mention « n'habite pas à l'adresse indiquée » et le rapport de notification par huissier, dans le cas où la lettre n'a pas été réclamée, la joindre avec la mention « non réclamée » et le rapport de notification par huissier.

L'absence de preuve, dans le dossier, de la notification individuelle entache d'illégalité l'arrêté de cessibilité, et peut justifier l'annulation de l'ordonnance d'expropriation.

Les propriétaires auxquels notification est faite sont tenus de fournir toutes les indications relatives à leur identité : nom, prénoms, date et lieu de naissance, profession, nom du conjoint; et pour les personnes morales : la dénomination de la société ou de l'association, forme juridique et siège social, éventuellement numéro d'immatriculation au registre du commerce, date et lieu de dépôt des statuts pour une association.

V.- La clôture de l'enquête et l'avis du commissaire-enquêteur

À expiration du délai de l'enquête, les registres d'enquête sont clos et signés par le maire puis transmis dans les 24h avec le dossier d'enquête au commissaire enquêteur[55]. Ce dernier donne son avis sur l'emprise des ouvrages et dresse le procès-verbal

[53] CAA Bordeaux, 6 avril 2006, n° 03BX02112
[54] CE, 13 février 2013, n° 343164
[55] Article R.11-25 du code de l'expropriation applicable en Polynésie française

de l'opération dans le délai fixé par l'arrêté du haut-commissaire (ne pouvant dépasser 30 jours).

Le commissaire enquêteur transmet ensuite le dossier à la subdivision administrative[56].

1) Le commissaire enquêteur peut proposer un nouveau tracé

Le commissaire enquêteur peut proposer un nouveau tracé[57], en accord avec l'expropriant, modifiant ainsi l'emprise de l'opération, et pouvant nécessiter l'expropriation de nouvelles surfaces. Dans ce cas, un avertissement est donné collectivement et individuellement aux propriétaires (dans les conditions de publicité présentée précédemment).

À partir de cet avertissement, le dossier et le procès-verbal sont déposés pendant 8 jours à la mairie, les intéressés pouvant fournir leurs observations dans le registre prévu à cet effet. À expiration de ce délai, le commissaire enquêteur fait connaître à nouveau ses conclusions dans un délai de 8 jours et transmet le dossier au haut-commissaire.

2) Communication des pièces du dossier d'enquête parcellaire

L'administration n'est pas tenue d'adresser aux propriétaires une copie des pièces constituant le dossier. Il appartient à ceux-ci, s'ils l'estiment utile, de prendre connaissance à la mairie du dossier les concernant.

Lorsque l'expropriant est en mesure, avant la DUP, de déterminer les parcelles à exproprier, et de dresser le plan parcellaire et la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être réalisée en même temps que l'enquête préalable à la DUP[58].

Ce groupement d'enquêtes (qui n'est jamais obligatoire) permet d'accélérer et de simplifier le déroulement de la procédure. Il comporte certaines spécificités :

- les deux enquêtes sont ouvertes par un même arrêté
- les deux enquêtes font l'objet d'un même avis d'ouverture (publicité)
- elles se font sous la responsabilité d'un même commissaire enquêteur (ou d'une même commission d'enquête)[59].
- les observations du commissaire enquêteur peuvent être consignées sur un même registre[60]

Toutefois, chaque enquête reste régie par ses propres règles (de publicité, de délais, etc.) et restent indépendantes au point de vue contentieux.

---

[56] Article R.11-26 du code de l'expropriation applicable en Polynésie française
[57] Article R.11-27 du code de l'expropriation applicable en Polynésie française
[58] Article R.11-21 du code de l'expropriation applicable en Polynésie française
[59] Article R.11-20 du code de l'expropriation applicable en Polynésie française
[60] CE, 1er juillet 1977, nos 02246 et 02247

Fiche n°5 L'arrêté de cessibilité

Articles R.11-28 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique applicable en Polynésie française

L'enquête parcellaire est suivie de l'arrêté de cessibilité. C'est l'acte par lequel le haut-commissaire de la République déclare cessibles les biens à exproprier. L'arrêté n'entraîne par lui-même aucun transfert de propriété, il se borne à désigner les parcelles à exproprier.

L'acte déclaratif d'utilité publique intervenant postérieurement à l'enquête parcellaire vaut arrêté de cessibilité lorsque l'acte est établi dans les conditions prévues pour l'arrêté de cessibilité[61].

Le code de l'expropriation ne prévoit pas de délai entre la clôture de l'enquête parcellaire et l'arrêté de cessibilité[62].

I.- Le rôle du haut-commissaire

1) Il vérifie la régularité de la procédure

Dans la mesure où un manquement à la procédure peut entacher l'arrêté de cessibilité, et par voie d'exception d'illégalité, la déclaration d'utilité publique, le haut-commissaire veille à ce que toutes les étapes de la procédure et les délais aient été respectés.

À la différence de l'arrêté portant DUP qui doit intervenir au plus tard dix-huit mois après la clôture de l'enquête publique, il n'existe pas de délai entre la clôture de l'enquête parcellaire et l'arrêté portant cessibilité. Toutefois, il faut veiller à ne pas avoir un délai excessivement long.

2) Il prend l'arrêté de cessibilité

En s'appuyant sur les informations du dossier d'enquête parcellaire, et au vu du procès-verbal du commissaire enquêteur et des documents annexés, le haut-commissaire prend un arrêté de cessibilité[63] qui doit mentionner la description des propriétés et l'identité des propriétaires.

[61] Article R 11-29 du code de l'expropriation applicable en Polynésie française
[62] Cass, 3e civ, *Mme Massiani c/ Cne de Seyssinet*, n° 89-70037
[63] Article R.11-28 du code de l'expropriation applicable en Polynésie française

II.- Le contenu de l'arrêté de cessibilité

1) La description des propriétés

Doivent être indiquées, pour chacune des propriétés :

- la nature
- la situation
- la contenance
- la désignation cadastrale : section, numéro du plan, lieu-dit (ou nom de la rue et numéro de l'immeuble), lorsqu'elle existe

L'arrêté peut renvoyer à un état parcellaire précis, faisant apparaître la consistance exacte de l'ensemble des parcelles expropriées[64]. L'arrêté doit mentionner la totalité des biens déclarés cessibles.

2) L'identité des propriétaires

L'arrêté doit permettre de connaître l'identité des différents propriétaires, en précisant :

Pour les personnes physiques :

- les nom et prénoms dans l'ordre de l'état civil
- domicile
- date et lieu de naissance
- profession
- nom du conjoint

Pour les personnes morales :

- dénomination
- forme juridique et siège social
- siège, date et lieu de leur déclaration pour les associations
- siège, date et lieu de dépôt des statuts pour les syndicats
- le numéro d'inscription au répertoire des entreprises et immatriculation au registre du commerce et des sociétés
- nom, prénoms et domicile des représentants de la personne morale

Dans les cas exceptionnels où l'identification des propriétaires est impossible, le haut-commissaire indique les parcelles pour lesquelles il n'a pas été en mesure d'effectuer les vérifications nécessaires.

[64] CE du 17 janvier 1990, *Commissaire de la République du Jura* n° 63949

3) La notification aux propriétaires

L'arrêté de cessibilité fait l'objet d'une notification individuelle à chaque propriétaire intéressé.

Le délai de recours démarre exclusivement à compter de cette notification, quand bien même cet arrêté aurait fait l'objet d'une publication ou d'un affichage.

Cette notification incombe à l'expropriant.

III.- Le régime juridique de l'arrêté de cessibilité

L'arrêté de cessibilité est un acte non réglementaire, non créateur de droits. Il peut en conséquence être modifié à tout moment par l'autorité compétente[65]. Un arrêté modificatif peut ainsi intervenir, dans la mesure où la modification introduite n'entraîne aucune possibilité de confusion sur l'identification des parcelles à exproprier ni sur la détermination des propriétaires concernés[66].

Caducité : l'acte doit être transmis dans un délai de six mois à la juridiction de l'expropriation[67]. Au-delà, l'arrêté de cessibilité devient caduc et l'ordonnance d'expropriation ne peut plus être prononcée. Toutefois, la jurisprudence admet la légalité d'un arrêté de cessibilité intervenu dans le délai de validité de la DUP et après caducité du premier arrêté de cessibilité qui n'avait pas été transmis au juge de l'expropriation[68].

[65] CE, 22 janvier 1982 *Mme Barbary*, n° 25418
[66] CE, 31 juillet 1992, *Lieutaud*, n° 94744.
[67] Article R.12-1 du code de l'expropriation applicable en Polynésie française
[68] CE, 15 avril 1988, n° 65491

Fiche n°6 Les recours contentieux de la phase administrative

La déclaration d'utilité publique (DUP) ainsi que l'arrêté de cessibilité peuvent faire l'objet d'un recours en annulation devant le tribunal administratif.

Le recours en excès de pouvoir peut être accompagné d'une requête en référé-suspension tendant à suspendre les effets de la DUP ou de l'arrêté de cessibilité et donc empêcher la poursuite de la procédure d'expropriation, jusqu'au jugement du tribunal sur le fond. La DUP ou l'arrêté de cessibilité ne peuvent être suspendus que si l'urgence le justifie et s'il existe un doute sérieux quant à la légalité de la décision.

Concernant l'arrêté de cessibilité, le juge considère qu'il y a une présomption d'urgence en raison de la saisine imminente du juge de l'expropriation. L'expropriant et le haut-commissaire de la République en Polynésie française devront donc prouver l'absence d'urgence.

Un recours contre la DUP ou l'arrêté de cessibilité n'est pas suspensif c'est-à-dire que la procédure d'expropriation peut être poursuivie (sauf si une requête en référé-suspension a prospéré).

I.- Les délais de recours

Le délai de recours est celui de droit commun, à savoir deux mois à compter des mesures de publicité ou notification effectuées.

1) Concernant l'arrêté de DUP

La déclaration d'utilité publique doit faire l'objet d'une publicité collective effectuée par voie d'affichage, dans les communes intéressées[69].

Le délai de recours contentieux commence donc dès le premier jour d'affichage.

La seule publication de l'arrêté du haut-commissaire portant DUP au *Journal officiel* de la Polynésie française (JOPF) est une mesure de publicité insuffisante qui ne fait donc pas démarrer le délai de recours contentieux[70].

[69] CE, 11 juin 1997, n° 138665
[70] CE, 10 mai 1995, n° 119191

2) Concernant l'arrêté de cessibilité

L'arrêté de cessibilité peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif dans le délai de deux mois à compter de sa notification aux personnes concernées. Le recours est sans objet si l'arrêté de cessibilité est devenu caduc pour n'avoir pas été transmis dans les six mois au juge de l'expropriation[71].

3) Lorsque le même arrêté vaut DUP et cessibilité

Si la DUP et l'arrêté de cessibilité sont contenus dans un seul et même acte, cet acte fait l'objet, en plus de l'affichage, d'une notification individuelle au propriétaire. Il convient de différencier les articles de l'arrêté, en tant qu'ils sont relatifs à deux objets différents.

Pour le délai de recours contre la DUP, celui-ci est de deux mois à compter de la notification individuelle si elle est antérieure à la publication, mais, si elle est postérieure, elle ne prolonge pas le délai de deux mois à compter de la publication[72].

Pour le délai de recours contre l'arrêté de cessibilité, le délai se décompte seulement à partir de la notification de l'arrêté au propriétaire[73].

Il est à noter que, dans l'hypothèse où la DUP vaut déclaration de cessibilité, la caducité de la désignation des biens cessibles n'entraîne pas la caducité de la DUP. Le haut-commissaire peut, au-delà du délai de six mois, prendre un autre arrêté de cessibilité (la DUP est valable pour 5 ans).

II.- L'intérêt à agir des requérants

Les requérants doivent avoir intérêt à agir pour pouvoir introduire un recours en annulation devant le tribunal administratif.

Pour la déclaration d'utilité publique, l'intérêt à agir est incontestable pour les propriétaires situés dans le périmètre de l'opération mais aussi pour les contribuables de la collectivité expropriante. À l'inverse, le Conseil d'État a jugé qu'un habitant d'une commune non traversée par une autoroute, objet de la DUP, n'avait pas d'intérêt à agir[74].

Concernant les associations, celles-ci peuvent attaquer une DUP, à condition que leur objet social, tel que défini dans leurs statuts, le leur permette. Cet objet doit être en adéquation avec l'acte attaqué, en principe tant du point de vue de son ressort géographique que de sa définition matérielle.

---

[71] CE, 25 novembre 1992, n° 113220
[72] CE, 22 octobre 1969
[73] CE, 21 juillet 1972, n° 84357
[74] CE, 29 janvier 1992, n° 114705

S'agissant de l'arrêté de cessibilité, seuls peuvent avoir intérêt à agir : les propriétaires, locataires ou créanciers.

III.- Principaux moyens susceptibles d'être soulevés

1) Les moyens de légalité externe (forme et procédure)

- irrégularité des actes préparatoires : absence de concertation préalable, irrégularité de la délibération sollicitant l'expropriation, absence de déclaration de projet
- insuffisance du dossier d'enquête : insuffisance de l'étude d'impact, sous-estimation des dépenses
- irrégularité de l'enquête publique : défaut ou insuffisance de publicité, insuffisance de motivation du commissaire-enquêteur
- irrégularité de l'arrêté : incompétence du signataire, défaut de consultations obligatoires, défaut de motivation

2) Les moyens de légalité interne (fond)

- absence d'utilité publique, bilan coûts/avantages négatif
- incompatibilité avec un document d'urbanisme
- atteinte à l'environnement, atteinte excessive à la propriété
- détournement de pouvoir ou de procédure

La commune doit donc particulièrement veiller à la constitution du dossier d'enquête afin d'éviter une annulation.

IV.- Conséquences d'une annulation sur la phase judiciaire

L'annulation de la DUP prive de base légale les autres actes de la phase administrative intervenus postérieurement tels que l'arrêté de prorogation de déclaration d'utilité publique ou l'arrêté de cessibilité.

En application de l'article L.12-5 du code de l'expropriation applicable en Polynésie française, « *l'ordonnance d'expropriation ne peut être attaquée que par la voie du recours en cassation et seulement pour incompétence, excès de pouvoir ou vice de forme* ».

Plusieurs hypothèses peuvent être envisagées :

L'ordonnance d'expropriation n'est pas encore intervenue

Le juge de l'expropriation ne peut légalement pas prendre une ordonnance d'expropriation. Le transfert de propriété n'a donc pas lieu.

L'ordonnance d'expropriation est rendue mais fait l'objet d'un pourvoi encore pendant

La Cour de Cassation est tenue d'annuler, par voie de conséquence, l'ordonnance attaquée[75].

L'ordonnance d'expropriation est devenue définitive

L'annulation de la DUP n'a, par elle-même, aucune incidence directe sur la validité du transfert de propriété déjà opérée, ni sur la possibilité pour l'expropriant de poursuivre les travaux entrepris sur des terrains dont il demeure propriétaire, tant que l'ordonnance d'expropriation n'a pas été annulée[76].

Il relève de la responsabilité de l'exproprié de saisir le juge de l'expropriation en vue de faire constater que l'ordonnance portant transfert de propriété est dépourvue de base légale suite à l'annulation, par une décision devenue définitive du juge administratif, de l'arrêté de DUP et/ou de l'arrêté de cessibilité, et de prononcer son annulation. La saisine du juge par l'exproprié doit intervenir dans les 2 mois à compter de la notification de la décision définitive du juge administratif annulant la DUP ou l'arrêté de cessibilité. En l'absence de saisine du juge dans le délai imparti, l'ordonnance d'expropriation conservera tous ses effets et le transfert de propriété ne pourra plus être contesté alors même que l'arrêté de DUP et/ou l'arrêté de cessibilité ont été annulés[77].

En cas d'annulation de l'ordonnance d'expropriation, le juge peut soit ordonner la restitution du bien exproprié, soit ordonner le paiement de dommages et intérêts à l'exproprié si le bien exproprié ne peut être restitué.

[75] Cour de cassation, 3ème civ, 22 novembre 2005, n° 01-70054
[76] CAA Lyon, 27 décembre 2000, 99LY02946
[77] Article R.12-9 du CE applicable en PF

La phase judiciaire

Sommaire

Fiche n°7 : l'ordonnance d'expropriation 41
I.- La saisine du juge 41
II.- L'office du juge 42
III.- Contenu de l'ordonnance d'expropriation 43
IV.- La notification de l'ordonnance 45
V.- Effets de l'ordonnance d'expropriation 45
VI.- Recours contre l'ordonnance 46

Fiche n°8 : l'indemnisation des expropriés 47
I.- Les offres de l'expropriant 48
II.- Notification des mémoires 48
III.- Saisine du juge 49
IV.- Fixation des indemnités 49

Fiche n°7 L'ordonnance d'expropriation

Articles R.12-1 et suivants, D.12-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique applicable en Polynésie française

Le transfert de propriété peut être réalisé par voie d'accord amiable qui intervient parfois avant même toute déclaration d'utilité publique[78]. La procédure d'expropriation est ainsi évitée.

À défaut d'accord amiable, le transfert de propriété est prononcé par le juge de l'expropriation par voie d'ordonnance après accomplissement de l'ensemble des formalités relevant de la phase administrative de la procédure.

I.- La saisine du juge

1) Juge compétent

Le juge de l'expropriation a pour fonctions de prendre l'ordonnance et de fixer l'indemnité, à défaut d'accord amiable.

Le secrétariat du juge d'expropriation est assuré par le greffier en chef du tribunal de première instance auprès duquel ce juge a son siège.

Chaque juge de l'expropriation est assisté d'un greffier fonctionnaire désigné par le greffier en chef.

2) Auteur de la saisine

Le dossier de l'expropriation est transmis par le haut-commissaire au secrétariat du juge de l'expropriation. Seul celui-ci peut saisir le juge.

Le juge ne peut être saisi directement par la commune expropriante.

[78] Article L.12-1 du code de l'expropriation applicable en Polynésie française

3) Modalités de la saisine

Le juge est saisi par une requête à laquelle est joint un dossier.

Le dossier comprend obligatoirement les copies certifiées conformes de :

- de l'acte déclarant l'utilité publique de l'opération et, éventuellement de l'acte le prorogeant ;
- du plan parcellaire des terrains et bâtiments ;
- de l'arrêté du haut-commissaire mentionné à l'article R.11-20 ;
- des pièces justifiant de l'accomplissement des formalités tendant aux avertissements collectifs et aux notifications individuelles prévues aux articles R.11-2, R.11-22 et R.11-27 ;
- du procès-verbal établi à la suite de l'enquête parcellaire ;
- de l'arrêté de cessibilité ou de l'acte en tenant lieu, ayant moins de 6 mois de date.

Le dossier peut comprendre, en outre, tous autres documents ou pièces que le haut-commissaire estime utiles.

II.- L'office du juge

1) Délai

Le juge prononce l'ordonnance d'expropriation dans un délai de 8 jours à compter de la réception du dossier[79]. Toutefois, ce délai n'est pas prescrit à peine de nullité, de sorte que ce délai peut être supérieur.

Il n'y a pas obligation pour le juge de l'expropriation de prononcer l'ordonnance d'expropriation. En effet, si le dossier est incomplet, si l'arrêté de cessibilité ou la déclaration d'utilité publique est caduc, il peut refuser d'opérer le transfert de propriété[80].

Il en est de même s'il se rend compte que des formalités essentielles n'ont pas été accomplies.

2) Rôle du juge en matière de transfert de propriété

Avant de prononcer l'ordonnance, dans les 8 jours de sa saisine, le juge vérifie si le dossier est complet et si toutes les formalités ont été accomplies.

[79] Article D.12-2 du code de l'expropriation applicable en Polynésie française
[80] Article R.12-3 du code de l'expropriation applicable en Polynésie française

En revanche, le juge n'a pas le pouvoir d'apprécier :

- La régularité de la phase administrative de la procédure d'expropriation (qui relève du juge administratif)
- L'opportunité des actes administratifs au vu desquels il lui est demandé de statuer.

3) Procédure

Le propriétaire n'est pas appelé à comparaître et il ne doit pas être invité à présenter des observations devant le juge.

L'ordonnance est rendue par le magistrat sans publicité, ni débats, au seul vu du dossier transmis par le haut-commissaire. La notification de l'ordonnance permet à l'exproprié de la contester devant la Cour d'appel de Papeete[81].

III.- Contenu de l'ordonnance d'expropriation

L'ordonnance doit comporter les visas par le juge de différentes pièces, la désignation des immeubles sous emprise, l'identification des expropriés et l'indication du bénéficiaire de l'expropriation.

1) Visas du juge

L'ordonnance vise :

- la requête du haut-commissaire ;
- la déclaration d'utilité publique ;

Le juge vérifie si elle n'est pas caduque, auquel cas, il doit refuser de prononcer l'ordonnance mais il n'a pas à préciser le délai prévu pour réaliser l'opération.

Le juge n'a pas le pouvoir d'apprécier :

- l'utilité publique de l'opération ;
- la légalité de la déclaration d'utilité publique ;
- l'opportunité des opérations visées dans la déclaration d'utilité publique ;
- la validité de la procédure préalable à la déclaration d'utilité publique ;
- les formalités de dépôt et le contenu du plan parcellaire.
- l'arrêté d'ouverture de l'enquête parcellaire ;

[81] Article R.12-5 du code de l'expropriation applicable en Polynésie française

- l'affiche avisant de l'ouverture de l'enquête parcellaire et le certificat du maire attestant que l'affichage a eu lieu avant cette ouverture ;
- le numéro du journal publiant l'avis d'ouverture de l'enquête parcellaire ;
- les accusés de réception des lettres recommandées par lesquelles les propriétaires ont été informés du dépôt du dossier de l'enquête parcellaire en mairie ;
- le procès-verbal établi à la suite de l'enquête parcellaire ;
- l'arrêté de cessibilité ayant moins de 6 mois de date.

Il suffit que cet arrêté ait été transmis au secrétariat de la juridiction dans les 6 mois de sa date pour qu'il échappe à la caducité, peu importe que ce délai soit expiré à la date de l'ordonnance.

Le juge n'a pas à vérifier la concordance des indications de l'arrêté de cessibilité notamment avec le plan cadastral, ni la signification à l'exproprié de l'arrêté de cessibilité.

2) Désignation des biens sous emprise

Chaque bien doit être désigné. L'ordonnance devra donc indiquer la nature, la situation, la contenance du bien exproprié ainsi que sa désignation cadastrale (section, numéro du plan, lieu-dit).

En cas d'expropriation partielle, seule la fraction expropriée est ainsi désignée ; si la fraction résulte d'une division par document d'arpentage, la désignation de la plus grande parcelle sur laquelle est prélevée l'emprise doit aussi être fournie.

3) Identité de chaque propriétaire

Est entachée d'un vice de forme entraînant son annulation l'ordonnance qui :

- ne fournit pas l'une des indications essentielles pour l'identification des propriétaires ;
- ne précise pas l'identité des propriétaires en prononçant l'expropriation d'une parcelle à l'encontre de "la succession" de l'ancien propriétaire.

4) Indication du bénéficiaire de l'expropriation

Le bénéficiaire de l'expropriation doit être expressément mentionné de façon exacte.

5) Sanction de l'absence d'un visa ou d'une mention, de l'insuffisance ou de l'inexactitude d'un renseignement

L'omission d'un visa ou d'une mention, l'insuffisance ou l'inexactitude d'une mention ne peuvent être à l'origine d'une annulation de l'ordonnance s'il est établi par les

pièces du dossier ou par tout autre moyen que les prescriptions légales ont été en fait observées. Cependant, les renseignements essentiels sur la désignation des immeubles et l'identité des propriétaires doivent figurer dans l'ordonnance elle-même ou dans un document annexé.

IV.- La notification de l'ordonnance

La notification incombe à l'autorité expropriante[82]. Selon l'article R.12-5 du code de l'expropriation applicable en PF : *« L'ordonnance ne peut être exécutée à l'encontre de chacun des intéressés que si elle lui a été préalablement notifiée par l'expropriant.*

La notification de l'ordonnance doit reproduire les termes de l'article L.12-5, ceux des deux dernières phrases du présent alinéa et faire connaître au destinataire que, indépendamment de la dénonciation du pourvoi à la partie adverse qui lui incombe, il doit, dans les quatre mois suivant le dépôt du pourvoi, si celui-ci n'est pas motivé, faire parvenir au secrétariat-greffe de la Cour de cassation un mémoire ampliatif, à peine d'irrecevabilité de son recours. Le pourvoi contre l'ordonnance d'expropriation doit être formé dans les quinze jours à dater de la notification de l'ordonnance par déclaration au greffe du tribunal ou de la Cour de cassation. Il est notifié dans la huitaine à la partie adverse, le tout à peine de déchéance.

Les dispositions de l'article 987 du Code de procédure civile relatif aux formes de procéder devant la Cour de cassation ne sont pas applicables en cas de pourvoi formé contre une ordonnance d'expropriation. »

Elle doit être faite aux seuls propriétaires figurant sur la liste établie. Si un usufruitier ne figure pas sur cette liste, l'ordonnance n'a pas à lui être notifiée. À défaut de notification régulière, l'ordonnance ne peut être exécutée.

V.- Effets de l'ordonnance d'expropriation

1) Transfert de propriété du bien

L'ordonnance a pour effet de transférer immédiatement à l'expropriant la propriété du bien sous emprise, la notification étant sans influence sur le transfert, de sorte que l'expropriant doit être regardé comme étant propriétaire de ce bien du seul fait de l'intervention de l'ordonnance.

2) Attribution à l'exproprié d'un droit à indemnité

Le droit à indemnité du propriétaire exproprié prend naissance à la date du transfert de propriété. L'exproprié n'a un "droit acquis" à indemnité qu'à compter de l'ordonnance d'expropriation.

[82] Article R.12-5 du code de l'expropriation applicable en Polynésie française

L'exproprié peut saisir le juge de l'expropriation pour fixer l'indemnité à compter de la date de l'ordonnance d'expropriation.

La prise de possession des biens par l'autorité expropriante ne peut intervenir qu'après le paiement, ou la consignation, des indemnités dues aux expropriés.

3) Extinction de tous droits sur l'immeuble

Extinction des droits réels

L'ordonnance d'expropriation éteint le droit réel et le remplace par un droit à indemnité au profit de chaque titulaire d'un droit réel éteint.

En cas d'usufruit, une seule indemnité globale est fixée par le juge, le nu-propriétaire et l'usufruitier exerçant leurs droits sur le montant de l'indemnité au lieu de l'exercer sur la chose.

Par contre, une indemnité particulière sera fixée au profit du bénéficiaire d'un droit d'usage ou d'habitation.

Extinction des droits personnels

L'ordonnance d'expropriation entraîne la résiliation du bail consenti par le propriétaire. Elle éteint le droit personnel et le remplace par un droit à indemnité.

Le locataire doit quitter les lieux immédiatement. S'il y demeure, il devient un occupant précaire et devra verser une indemnité d'occupation et non un loyer.

VI.- Recours contre l'ordonnance

L'ordonnance ne peut être attaquée que par la voie d'un pourvoi en cassation, formé dans les 15 jours à compter de sa notification[83], pour incompétence, vice de forme ou excès de pouvoir.

Le pourvoi ne peut être introduit que par une personne y ayant intérêt (souvent l'expropriant ou exproprié ou véritable propriétaire) dans un délai de quinze jours à compter de la notification de l'ordonnance.

La cassation de l'ordonnance d'expropriation a pour effet de rendre irrégulière la prise de possession de l'immeuble exproprié et ouvre droit à indemnisation en réparation du préjudice subi.

[83] Article R.12-5- 2è alinéa du code de l'expropriation applicable en Polynésie française

Fiche n°8 L'indemnisation des expropriés

Articles L.13-4, L.13-12, R.13-4, R.13-65, D.13-21 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique applicable en Polynésie française

L'indemnisation intervient généralement après l'ordonnance d'expropriation. Elle doit couvrir l'intégralité du préjudice direct[84] (il doit y avoir un lien étroit entre l'expropriation et le dommage), matériel[85] et certain (le préjudice doit pouvoir être évalué de manière précise) causé par l'expropriation.

Cependant, l'administration expropriante peut faire fixer l'indemnité à partir de l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et dès qu'elle est en mesure de déterminer les parcelles qu'elle envisage d'acquérir. La fixation de l'indemnité peut donc se situer avant l'ordonnance d'expropriation, voire avant la déclaration d'utilité publique et l'arrêté de cessibilité.

La cession à l'amiable peut intervenir, quant à elle, à tout moment de la procédure d'expropriation, avant ou après la déclaration d'utilité publique, jusqu'au jugement fixant les indemnités. Dans le cas où la cession a lieu après la DUP, l'expropriant doit faire établir un acte de cession qui porte sur le transfert de propriété et sur le montant des indemnités.

Pour rappel, les actes qui doivent être notifiés aux propriétaires ou à l'usufruitier sont les suivants :

- avis d'ouverture de l'enquête publique ;
- déclaration d'utilité publique ;
- arrêté de cessibilité ;
- ordonnance d'expropriation.

La notification incombe au bénéficiaire de l'expropriation. Elle est faite par lettre recommandée ou par acte d'huissier[86].

[84] À l'exclusion des préjudices indirects, tels que les conséquences financières d'un emprunt contracté par l'exproprié
[85] À l'exclusion des considérations d'ordres affectif, psychologique ou moral
[86] Article L.13-15 du code de l'expropriation applicable en Polynésie française

I.- Les offres de l'expropriant

1) Notification des offres[87]

La notification des offres peut intervenir dès l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique si l'expropriant est en mesure d'identifier les parcelles qu'il envisage d'exproprier.

La notification des offres est faite à chacun des intéressés susceptibles d'obtenir une indemnisation, par lettre recommandée avec avis de réception, et elle comporte :

- le montant de l'indemnité principale ;
- chacune des indemnités accessoires.

Aucune forme n'est imposée pour la notification des offres et aucun délai n'est imparti à l'expropriant pour notifier ses offres.

2) Réponses aux offres de l'administration

Lorsque l'exproprié accepte le montant de l'offre, un acte est passé entre le propriétaire et l'administration.

II.- Notification des mémoires[88]

1) Délai

Le demandeur, qui est généralement l'expropriant, doit notifier son mémoire au défendeur **au plus tard à la date de la saisine du juge** et, en tout état de cause, suffisamment à temps pour que le défendeur dispose, avant la visite des lieux, d'un délai d'un mois pour répondre.

2) Forme et contenu

Les parties ont intérêt à établir avec beaucoup de soin leurs mémoires qui doivent comporter l'exposé des moyens[89] sur lesquels la partie se fonde pour réclamer ou proposer une indemnité, et les conclusions auxquelles ces moyens lui permettent d'aboutir.

Les mémoires des expropriés doivent préciser leur nom, prénoms, domicile, date et lieu de naissance, ainsi que le titre auquel ils sont susceptibles de bénéficier de l'indemnité demandée.

---

[87] Article L.13-3 du code de l'expropriation applicable en Polynésie française
[88] Articles D.13-21 à D.13-25 du code de l'expropriation applicable en Polynésie française
[89] On doit entendre par "moyens" les éléments juridiques de la discussion (notamment les éléments de comparaison qui, en pratique, exercent une influence directe sur le calcul de l'indemnité, la nature des biens expropriés…)

3) Absence de mémoire

Lorsque le défendeur ne notifie pas de mémoire en réponse, il est réputé s'en tenir à ses offres s'il s'agit de l'expropriant et à sa réponse aux offres s'il s'agit de l'exproprié, mais si ce dernier n'a pas répondu aux offres, seul sera pris en considération le montant des offres pour fixer l'indemnité.

III.- Saisine du juge[90]

1) Juge compétent

C'est le juge de l'expropriation de la situation des biens qui est compétent pour fixer l'indemnité.

2) Délai de saisine

Le représentant de l'administration doit avoir qualité pour agir en justice, pour les communes, le maire doit avoir été autorisé par le conseil municipal.

L'administration peut saisir le juge à tout moment après l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique à condition que cette saisine intervienne au moins un mois après la notification des offres ou la notification du mémoire tenant lieu d'offres.

C'est à partir de l'ordonnance d'expropriation que l'exproprié peut saisir le juge, la saisine ne pouvant toutefois être effectuée qu'un mois après la notification des offres de l'administration ou, à défaut d'offres, un mois après la mise en demeure de faire ces offres adressée après l'arrêté de cessibilité.

Une lettre recommandée avec avis de réception est adressée au secrétariat du juge de l'expropriation. Le demandeur ne peut saisir le juge que s'il a notifié son mémoire au défendeur et la saisine doit, sous peine d'irrecevabilité, indiquer la date de cette notification.

IV.- Fixation des indemnités

L'expropriant doit notifier ses offres et inviter les expropriés à lui faire connaître le montant de leur demande. Cette notification doit être faite à chaque intéressé.

Néanmoins, il convient de relever que le juge de l'expropriation n'intervient que si aucun accord amiable n'a été trouvé entre l'expropriant et les expropriés, cette tentative de conciliation étant une phase préalable obligatoire.

Cette tentative d'accord amiable est prévue aux articles L 13-2 et L 13-3 du code de l'expropriation.

[90] Article R.13-21 du code de l'expropriation applicable en Polynésie française

La demande de fixation des indemnités peut se faire en même temps que la phase administrative[91].

1) Le calcul de l'indemnité

C'est le juge de l'expropriation qui prononce le montant de l'indemnisation. L'indemnisation est calculée au **jour du transfert de propriété** et se fonde sur les **prix du marché local** de l'immobilier.

L'indemnité doit correspondre à la **valeur vénale** du bien sur le marché, c'est-à-dire à la somme qu'en aurait perçue le propriétaire en cas de vente de son bien dans des conditions normales, entre particuliers par exemple.

2) La réévaluation de l'indemnité

Une réévaluation de l'indemnité peut être demandée par l'exproprié si, dans un délai de **un an** à compter de la décision de justice ayant fixé le montant de l'indemnité, celle-ci n'a toujours **pas été payée**.

La réévaluation est alors fondée sur la valeur vénale du bien **au jour de la nouvelle instance**.

3) Le paiement préalable à la prise de possession

Le paiement ou la consignation conditionnent la prise de possession de l'immeuble de l'expropriant. Une prise de possession anticipée serait entachée d'irrégularité[92].

Puis, dans un délai d'un mois à compter du paiement ou de la consignation de l'indemnité, les occupants des immeubles expropriés doivent abandonner les lieux[93].

Il est à noter que le paiement de l'indemnité se fait en monnaie et non en nature.

4) La consignation

La consignation intervient dès lors qu'un obstacle intervient lors du paiement de l'indemnité.[94]

Les fonds sont déposés auprès de la Caisse des Dépôt et Consignation. Le compte est placé sous la tutelle de la Direction des finances publiques.

La consignation des fonds relatifs à une expropriation est du ressort de l'autorité expropriante qui doit prendre un arrêté pour consigner les fonds concernant le montant de l'expropriation.

Cet arrêté doit mentionner la nature du ou des obstacles au paiement justifiant cette consignation. De plus l'arrêté devra mentionner l'identité des propriétaires des biens

[91] Article L.13-4 du code de l'expropriation applicable en Polynésie française
[92] CE, 8 mai 1968, *Thorel*, n° 70918
[93] Article L 15-1 du code de l'expropriation applicable en Polynésie française
[94] Article R.13-65 du code de l'expropriation applicable en Polynésie française

expropriés, sauf si la consignation est fondée sur le défaut de justification du droit à indemnité.

Le plus souvent, l'arrêté est pris suite à la délibération du conseil municipal.

Pour déconsigner les fonds consignés, l'autorité expropriante devra prendre un arrêté de déconsignation.

À toutes fins utiles, des documents relatifs à la consignation sont joints à **l'annexe 4**.

La prise de possession, la cession et la rétrocession

Articles L.12-6, L.15-1, L.21-1à L.21-3, R.12-7 à R.12-11, R.21-1 et R.21-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique applicable en Polynésie française

I.- La prise de possession des biens expropriés

L'article **L.15-1 du code de l'expropriation** dispose que « *dans le délai d'un mois, soit du paiement ou de la consignation de l'indemnité, soit de l'acceptation ou de la validation de l'offre d'un local de remplacement, les détenteurs sont tenus d'abandonner les lieux. Passé ce délai qui ne peut, en aucun cas, être modifié, même par autorité de justice, il peut être procédé à l'expulsion des occupants* ».

Le concours de la force publique peut donc être sollicité au terme de la procédure d'expropriation. Cependant, l'expulsion n'est possible que si toutes les étapes de la procédure ont été respectées, et notamment que :

- l'ordonnance d'expropriation a été rendue par le juge de l'expropriation ;
- les indemnités ont été versées ou consignées ;
- une demande d'expulsion a été formulée par l'expropriant.

1) L'ordonnance d'expropriation

Au terme de la phase judiciaire de la procédure, l'ordonnance d'expropriation, prononcée par le juge de l'expropriation, opère le transfert de propriété des immeubles. L'ordonnance est rendue au vue des pièces constatant que les formalités de la phase administrative ont été accomplies[95]. Le droit de propriété du bien est transféré à l'expropriant à la date de l'ordonnance[96]. L'ordonnance d'expropriation éteint, par elle-même, tous droits réels ou personnels existant sur les immeubles expropriés[97] (*cf* fiche n°7).

[95] Article L.12-1 du code de l'expropriation applicable en Polynésie française
[96] CE, 19 novembre 1993, *Mme Scherer*
[97] Article L.12-2 du code de l'expropriation applicable en Polynésie française

2) Paiement ou consignation des indemnités

Pour rappel, le transfert de propriété et la prise de possession sont deux étapes différentes.

Tant que les indemnités ne lui ont pas été payées ou consignées, l'exproprié conserve la jouissance de ses biens. La prise de possession ne peut donc intervenir qu'après le paiement ou la consignation de ces indemnités. Celles-ci sont fixées par le juge lors de la phase judiciaire de la procédure d'expropriation[98] et doivent être versées dans un délai de 3 mois à compter de la signification de la décision fixant son montant, à défaut, l'exproprié a droit au paiement d'intérêts s'il en fait la demande.

3) Le recours à la force publique

Passé le délai d'un mois, l'expropriant peut prendre possession des immeubles expropriés, et si besoin, demander l'expulsion des personnes expropriées qui n'auraient pas abandonné les lieux[99].

Le concours de la force publique peut être demandé auprès du Cabinet du haut-commissaire.

II.- La cession des biens expropriés[100]

Une fois que l'ordonnance d'expropriation a transféré la propriété des immeubles, **l'expropriant peut décider de céder de gré à gré ou concéder temporairement** les terrains expropriés, à des personnes de droit public ou privé.

Aucune disposition législative ou réglementaire ne fixe de délai dans lequel peut intervenir cette cession. De plus, même si cette cession était prévue dès l'origine du projet d'expropriation, aucun texte n'impose à l'expropriant de mentionner dans le dossier d'enquête publique la volonté de céder les terrains à exproprier.

Il ne faut pas confondre la « cession » avec le droit de « rétrocession » qui permet aux anciens propriétaires expropriés de demander la rétrocession des biens expropriés pendant un délai de 30 ans s'ils n'ont pas reçu la destination prévue dans un délai de 5 ans[101].

[98] Article L.13-1 et suivants du code de l'expropriation applicable en Polynésie française
[99] Article L.15-1 du code de l'expropriation applicable en Polynésie française
[100] Articles L.21-1 à L.21-3 du code de l'expropriation applicable en Polynésie française
[101] Articles L.12-6 et suivants du code de l'expropriation applicable en Polynésie française

La cession des immeubles expropriés n'est possible que :

- pour des opérations spécifiques listées par l'article L.21-1 ;
- si les immeubles sont utilisés aux fins prescrites par un cahier des charges annexé à l'acte de cession ;
- à condition que d'éventuels droits de priorité soient respectés.

La cession peut être opérée au profit de toute personne publique ou privée qui s'engage à réaliser l'un des objets cités précédemment, et sous réserve que cette personne utilise les immeubles aux fins prescrites par le cahier des charges annexées à l'acte de cession ou de concession temporaire.

Des cahiers des charges types[102] précisent les conditions de la cession (ou de la concession temporaire) et de sa résolution en cas d'inexécution des charges. Toute dérogation individuelle à ces cahiers doit être approuvée par décret en Conseil d'Etat.

Les actes de vente, de partage ou de location consentis par le bénéficiaire de la cession sont nuls s'ils méconnaissent les prescriptions du cahier des charges. La nullité peut être invoquée par l'expropriant dans un délai de 5 ans à compter de l'acte (mais elle ne peut l'être par l'exproprié).

III.- La rétrocession[103]

L'expropriation devant être justifiée par un motif d'utilité publique, l'expropriant a l'obligation de donner au bien exproprié l'affectation prévue aux termes de la DUP. Dans le cas contraire, l'exproprié a le droit de demander la rétrocession de ce bien.

Le délai mentionné dans la DUP est celui au terme duquel l'expropriation devra être réalisée, c'est-à-dire au terme duquel l'ordonnance d'expropriation devra intervenir[104]. S'agissant des travaux, le code de l'expropriation n'impose aucune mesure effective dans ce délai.

Cependant, au terme d'un délai de 5 ans à compter de l'ordonnance d'expropriation, si les travaux n'ont pas été réalisés, l'ancien propriétaire peut exercer son droit de rétrocession prévu à l'article L.12-6.

[102] Prévus par le décret n°55-216 du 3 février 1955 pour l'application des articles L.21-1 et suivants du code de l'expropriation applicable en Polynésie française
[103] Articles L.12-6 et R. 12-6 à R.12-11 du code de l'expropriation applicable en Polynésie française
[104] Article L.11-5 du code de l'expropriation applicable en Polynésie française

1) Les conditions d'exercice du droit de rétrocession

Ce droit ne peut s'exercer qu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'ordonnance d'expropriation, si le bien n'a pas reçu, ou a cessé de recevoir, dans ce délai, la destination prévue aux termes de la DUP.

Ce droit de rétrocession peut être exercé pendant 30 ans par l'exproprié ou ses ayants droit.

Ainsi, si l'expropriant décide d'abandonner le projet pour une raison déterminée, il doit en informer les anciens propriétaires ou leurs ayants droit et les inviter à opter entre l'exercice immédiat de ce droit et la renonciation.

2) Les circonstances permettant de s'opposer à une demande de rétrocession

Certaines circonstances permettent au bénéficiaire de l'expropriation de s'opposer à une demande de rétrocession :

- les travaux ont été engagés durant cette période. Ceci étant, il est nécessaire que l'expropriant ait réalisé ou engagé une partie « suffisamment importante » de l'opération[105].
- l'intervention d'une nouvelle DUP à condition qu'elle concerne toutes les parcelles expropriées et sous réserve qu'elle ne soit pas entachée d'un détournement de procédure[106].
- la prorogation de la DUP sous réserves de respecter les conditions de la prorogation[107] et qu'elle ne soit pas entachée d'un détournement de procédure.

D'autres circonstances rendent la rétrocession impossible :

- le bâtiment exproprié a été détruit
- le bien a été cédé à un tiers
- un ouvrage public a été implanté sur le terrain exproprié

Dans ces hypothèses, si le droit de rétrocession a été reconnu à l'ancien propriétaire, ce dernier peut demander des dommages et intérêts à l'expropriant.

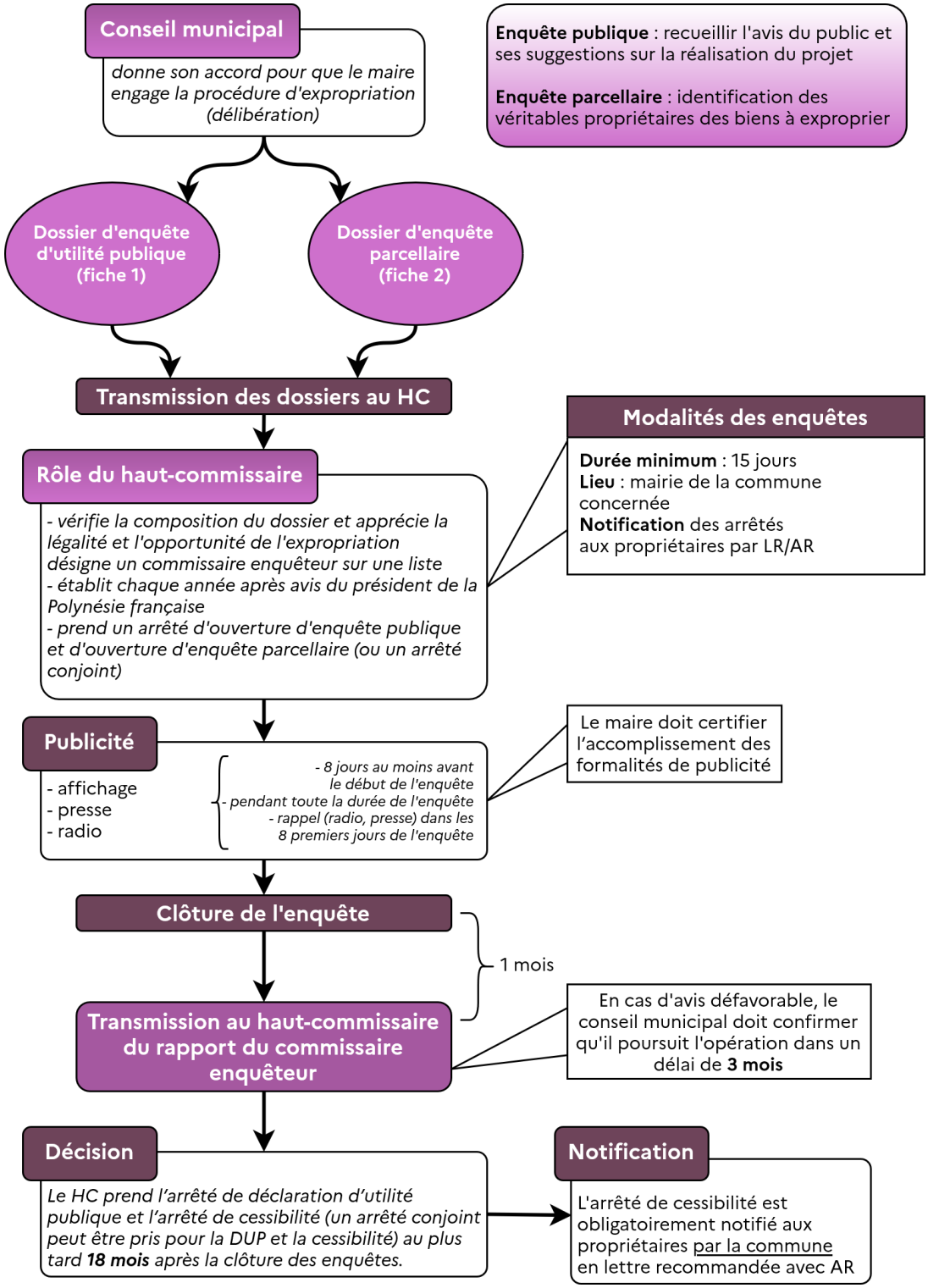
Le juge judiciaire est seul compétent pour connaître les litiges relatifs aux demandes de rétrocession y compris pour apprécier si l'affectation du bien est conforme à celle définie dans la DUP.

[105] Cass, 3ème civ, 28 février 2007
[106] Cass, 3ème civ, 30 mars 2005
[107] Cass, 3ème civ, 26 mars 1980

Annexes

Annexe 1 : synthèse de la phase administrative.....59
Annexe 2 : synthèse de la phase judiciaire 61
Annexe 3 : synthèse sur le contentieux.....63
Annexe 4 : consignations.....65
Annexe 5 : modèles de courriers 73

Annexe 1 Synthèse de la phase administrative



Annexe 2 Synthèse de la phase judiciaire

Ordonnance d'expropriation

Elle est rédigée lorsqu'il n'y a pas eu d'accord à l'amiable. Le transfert de propriété est prononcé par le juge de l'expropriation.

Rôle du haut-commissaire

Il saisit le juge de l'expropriation.
Il lui transmet un dossier comprenant les pièces suivantes :
- *La DUP*
- *Le plan parcellaire*
- *L'arrêté d'ouverture de l'enquête publique /parcellaire*
- *Les notifications individuelles ou collectives*
- *L'arrêté de cessibilité datant de moins de 6 mois*

Rôle du juge de l'expropriation

Il vérifie la non caducité de la DUP et de l'arrêté de cessibilité et le respect des délais d'enquête.
Il doit se prononcer sur l'expropriation dans un délai de 8 jours à compter de la date de réception du dossier.

L'ordonnance

Elle désigne le bien exproprié, l'identité de l'exproprié du bénéficiaire de l'expropriation (D.12.4)
Elle doit être notifiée à l'expropriant.
Dès que l'ordonnance est prononcée, le transfert de la propriété est effectif.

L'indemnisation

Elle doit être préalable, juste et intégrale.
Elle couvre l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation.

Le montant

L'expropriant notifie son offre à l'exproprié.
Si au bout d'un mois l'offre n'est pas acceptée par l'exproprié, c'est le juge judiciaire qui fixera le montant de l'indemnisation par voie d'ordonnance.
Il est calculé au jour du transfert et se base sur les prix du marché local de l'immobilier.
Le paiement ou la consignation conditionne la prise de possession du bien exproprié

La consignation

Elle intervient lorsqu'un obstacle s'oppose au paiement de l'indemnité.

Annexe 3 Synthèse sur le contentieux

I.- Contentieux de la déclaration d'utilité publique

Tribunal compétent

La DUP peut être contestée devant le juge administratif (Tribunal administratif), par toute personne ayant intérêt à agir (propriétaires, locataires et associations concernés par l'opération...).

Délai

L'arrêté de DUP peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir dans les deux mois à compter de sa publication. Ce recours n'a pas d'effet suspensif : la procédure d'expropriation peut être poursuivie.

Conséquences

L'annulation de la DUP prive de base légale tous les actes intervenus postérieurement (arrêté de cessibilité, ordonnance d'expropriation).

II.- Contentieux de l'arrêté de cessibilité

Délai

L'arrêté peut faire l'objet d'un recours en annulation devant le juge administratif dans un délai de deux mois à compter de la notification de l'arrêté aux propriétaires.

Effets de l'annulation

L'annulation entraîne les mêmes effets que l'annulation de l'acte déclaratif d'utilité publique en ce qui concerne l'ordonnance d'expropriation. Si celle-ci n'a pas été prise, le juge ne peut, lorsque l'arrêté de cessibilité est annulé, prendre l'ordonnance : il doit surseoir à statuer.

L'article L.12-5 al.2 du CE applicable en Polynésie française prévoit qu'en cas d'annulation par une décision définitive (après expiration des délais de recours) du juge administratif de l'arrêté de cessibilité, tout expropriant peut faire constater par le juge de l'expropriation que l'ordonnance portant transfert de propriété est dépourvue de base légale.

III.- Conséquences sur l'ordonnance d'expropriation

Annulation de la DUP

L'annulation de la DUP par le juge administratif prive naturellement l'ordonnance d'expropriation de tout fondement, même si elle est devenue définitive par l'effet de l'expiration des délais de recours.

Pourvoi en cassation

L'ordonnance d'expropriation ne peut être attaquée que par la voie du recours en cassation, pour incompétence, excès de pouvoir ou vice de forme. Le pourvoi ne peut être introduit que par une personne y ayant intérêt (souvent l'expropriant ou exproprié ou véritable propriétaire) dans un délai de quinze jours à compter de la notification de l'ordonnance.

La cassation de l'ordonnance d'expropriation a pour effet de rendre irrégulière la prise de possession de l'immeuble exproprié et ouvre droit à indemnisation en réparation du préjudice subi.

Annexe 3 Consignations

La dernière version du formulaire de consignation peut être téléchargée à l'adresse suivante :

https://consignations.caissedesdepots.fr/organisme-public/garantir-les-emprises-foncieres-damenagement/expropriation-consignez-pour-prendre-possession-bien

Une décision administrative de consignation étayée doit être jointe à ce formulaire, indiquant notamment :

- Le motif de la consignation : obstacle(s) au paiement
- La qualité des parties prenantes (autorité expropriante et exproprié)
- L'adresse du bien exproprié
- Les références des arrêtés de DUP et de cessibilité
- Les références de l'ordonnance d'expropriation
- Les références du jugement d'expropriation avec le montant de l'indemnité
- Le montant à consigner (à l'exclusion du montant lié à l'article 700 du code civil)
- La présence / absence de charges (avec précision de la liste des charges)
- La nature du ou des obstacles au paiement

Une fois complété, le formulaire et la décision annexée doivent être adressés par courrier à la DFiP :

DFiP de Polynésie française
Pôle de gestion des consignations
27 rue Anne-Marie Javouhey
BP 86
98713 PAPEETE

www.consignations.caissedesdepots.fr

Déclaration de consignation
pour un cas d'expropriation

Cadre réservé à la Caisse des Dépôts

N° de consignation (si nouvelle consignation) : .....

Catégorie : .....

Nom : .....

.....
N° de consignation si déjà ouverte [1]

Identité de l'autorité expropriante :

Nom : .....

Qualité de l'autorité (représentant de…) : .....

Adresse de l'autorité : .....

.....

Adresse du bien exproprié : .....

.....

Référence cadastrale/Lot du bien exproprié : .....

Montant en chiffres de la somme consignée [2] : .....

Attention le montant de l'indemnité consignée doit exclure la somme relevant de l'article 700 du code de procédure civile.

La personne expropriée :

Identité du ou des exproprié(s) :

Nom : .....
Prénom : .....
Date de naissance : ...../...../.....

Nom : .....
Prénom : .....
Date de naissance : ...../...../.....

En cas de personne morale :

Nom de la société : .....
Numéro SIRET : .....
Nom et prénom du représentant : .....

La nature du ou des obstacle(s) correspondant à la situation d'espèce :

- ☐ Procès-verbal de défaut ou de carence du notaire
- ☐ Refus par l'exproprié de recevoir l'indemnité d'expropriation ;
- ☐ La qualité de propriétaire de l'exproprié n'est pas clairement établie ;
- ☐ Le bien exproprié est grevé de charges ;
- ☐ Vous avez été destinataire d'opposition à paiement ;
- ☐ L'exproprié est décédé et les ayants droit ne peuvent justifier de leur qualité ;
- ☐ L'exproprié a engagé une procédure au fond afin de contester l'ordonnance d'expropriation ;
- ☐ Autre cas d'obstacle au paiement (cf. Art.R323-8 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique)

Merci de préciser la nature de cet obstacle au paiement : .....

.....

Le type de procédure existante :

- ☐ Procédure classique
- ☐ Procédure d'urgence
- ☐ Procédure d'extrême urgence

Se référer à l'annexe de la déclaration de consignation pour les mentions qui doivent être obligatoirement précisées dans les visas de l'arrêté ou de la décision administrative de consignation selon la procédure poursuivie.
A défaut, la pièce sera refusée et la demande de consignation ne pourra être traitée.

En tant qu'autorité expropriante, vous engagez votre responsabilité quant à la nature du ou des obstacle(s) au paiement sélectionné(s) dans cette déclaration. Ces obstacles au paiement, objets de la consignation, devront être levés pour obtenir la déconsignation.

La Caisse des Dépôts et Consignations ne saurait être tenue pour responsable des éventuels manquements des autorités expropriantes en cas d'obstacle au paiement non communiqués à la Caisse des Dépôts et Consignations et/ou de la non-vérification par les autorités expropriantes de la levée des obstacles lors de la déconsignation, conformément aux dispositions des articles R323-3 et R323-10 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Signature du déposant :

Récépissé attestant de la bonne réception des fonds[3]

Cadre réservé à la Caisse des Dépôts

N° du récépissé

Cachet

Signature du représentant de la Caisse des Dépôts

Date

[1] Information à reporter sur cette ligne, par les soins du déposant si une consignation a été précédemment ouverte pour le même dossier.
[2] A remplir par le déposant.
[3] Sous réserve d'encaissement, en cas de paiement par chèque.

www.consignations.caissedesdepots.fr

DIRECTION DES
CLIENTELES BANCAIRES

DEPARTEMENT CONSIGNATIONS
ET DEPÔTS SPECIALISES

Mention d'information en matière de données à caractère personnel

Formulaire de demande de Consignations, de Déconsignations et de Dépôts

Les informations recueillies via le présent formulaire font l'objet d'un traitement de données à caractère personnel, mis en œuvre à des fins de gestion des consignations et des dépôts spécialisés par la Caisse des Dépôts, sise au 56 rue de Lille 75007 Paris.

Consultez notre notice d'information dédiée « *Notice d'information sur la protection des données personnelles Consignation, Dépôts spécialisés et fonds en déshérence* », avant tout envoi de formulaire, afin de découvrir comment nous traitons vos données personnelles.
Vos données à caractère personnel recueillies dans le cadre d'une consignation pourront être conservées pendant une durée maximale de 70 ans à compter du dernier acte de gestion, sous réserve d'une absence d'interruption ou de suspension d'instance.

S'agissant des données à caractère personnel recueillies dans le cadre d'un dépôt, elles pourront être conservées pendant une durée maximale de 88 ans à compter du dernier acte de gestion, sous réserve d'une absence d'interruption ou de suspension d'instance.

Nous vous rappelons que vous disposez d'un droit d'accès, de rectification des données erronées vous concernant et, dans les cas prévus par la réglementation, d'opposition, de suppression de certaines de vos données, d'en faire limiter l'usage ou de solliciter leur portabilité en vue de leur transmission à un tiers mais également de définir le sort de vos données après votre décès.

Vous pouvez exercer ces droits en écrivant à l'adresse suivante ; Caisse des Dépôts et consignations – Données Personnelles - Etablissement de Bordeaux – 5 rue du Vergne – 33059 BORDEAUX CEDEX ou par mail à l'adresse mesdonneespersonnelles@caissedesdepots.fr et d'y joindre, le cas échéant, toute pièce permettant de justifier votre identité et votre demande.

Pour toute information complémentaire ou difficulté relative à l'utilisation de vos données, vous pouvez contacter notre délégué à la protection des données (DPO) à dpo@caissedesdepots.fr. En cas de difficulté non résolue, vous pouvez saisir la CNIL.

PIÈCES À FOURNIR

EXPROPRIATION

POUR LA CONSIGNATION

❑ *Le présent imprimé de déclaration de consignation complété ;*

❑ *L'arrêté ou la décision administrative de consignation étayé(e).*

POUR LA DÉCONSIGNATION

❑ *Une demande de déconsignation sur papier libre et par courrier simple ;*

❑ *L'arrêté ou la décision administrative de déconsignation étayé(e) ;*

❑ *Le relevé d'identité bancaire (RIB) du ou des bénéficiaire(s) des fonds ;*

❑ *La pièce d'identité en cours de validité ou KBIS de moins de 3 mois de l'exproprié s'il est bénéficiaire du paiement.*

Dans le cas d'une demande formulée par un notaire les pièces justificatives à fournir sont :

❑ *Une demande de déconsignation sur papier libre et par courrier simple ;*

❑ *L'arrêté de déconsignation étayé mentionnant notamment le nom du vendeur, le bénéficiaire des fonds, ainsi que la date d'entrée en jouissance du bien ;*

❑ *Le relevé d'identité bancaire (RIB) de l'étude notariale ;*

❑ *Une décharge de responsabilité du notaire lui-même ou celle de l'autorité expropriante (si refus du notaire) dans le cas où l'arrêté ou la décision administrative de déconsignation ne mentionnerait pas dans l'un de ses visas l'absence de sûretés ou d'oppositions grevant le bien.*

Transmission du relevé d'identité bancaire de la Caisse des Dépôts (BIC/IBAN)

Votre dossier de consignation sera finalisé, une fois votre paiement par virement effectué.

Si vous ne disposez pas déjà du relevé d'identité bancaire de la Caisse des Dépôts, veuillez renseigner et retourner ce document afin de recevoir les coordonnées bancaires de la Caisse des Dépôts selon la modalité de transmission de votre choix :

☐ Par mail :

.....

☐ Par courrier postal :

Adresse :
.....
.....
.....
.....

Code postal : .....

Commune : .....

Annexe à la déclaration de consignation

Mentions exigées dans les visas de l'arrêté ou de la décision administrative de consignation	
Procédure classique	- Mention du motif de la consignation : obstacle(s) au paiement - Mention de la qualité des parties prenantes : o Autorité expropriante o Exproprié - Mention de l'adresse du bien exproprié - Mention de la Déclaration d'Utilité Publique ou Arrêté de cessibilité - Mention de l'ordonnance d'expropriation - Mention du jugement d'expropriation avec le montant de l'indemnité - Mention du montant à consigner (exclusion du montant lié à l'article 700 du code civil) - Mention de la présence / absence de charges avec précision de la liste des charges - Nature du ou des obstacles au paiement
Procédure d'urgence	- Mention du motif de la consignation : obstacle(s) au paiement - Mention de la qualité des parties prenantes : o Autorité expropriante o Exproprié - Mention de l'adresse du bien exproprié - Mention de la Déclaration d'Utilité Publique ou Arrêté de cessibilité ou Décision préfectorale portant sur le caractère d'urgence - Mention du jugement d'expropriation avec le montant de l'indemnité - Mention du montant à consigner (exclusion du montant lié à l'article 700 du code civil) - Mention de la présence / absence de charges avec précision de la liste des charges - Nature du ou des obstacles au paiement
Procédure d'extrême urgence	- Mention du motif de la consignation : obstacle(s) au paiement - Mention de la qualité des parties prenantes : o Autorité expropriante o Exproprié - Mention de l'adresse du bien exproprié - Mention de la Déclaration d'Utilité Publique ou Arrêté de cessibilité - Mention du décret ministériel avec avis conforme du Conseil d'Etat - Mention de l'arrêté préfectoral validant l'extrême urgence - Mention du montant à consigner (exclusion du montant lié à l'article 700 du code civil) - Mention de la présence / absence de charges avec précision de la liste des charges - Nature du ou des obstacles au paiement

Annexe à la déclaration de déconsignation

Mentions exigées dans les visas de l'arrêté ou de la décision administrative de déconsignation	
Mentions exigées dans les visas de l'arrêté ou de la décision administrative de déconsignation	- Reprise synthétique des éléments produits lors de la consignation - Mention de la désignation du ou des bénéficiaire(s) définitif des fonds - Mention de la levée des obstacles - Mention de la date d'entrée en jouissance Dans l'hypothèse d'un reversement sur l'acquit d'un notaire, et en cas de suretés grevant l'indemnité, la déconsignation pourra intervenir sur la base d'un visa : *Ex: Considérant que « l'autorité expropriante dispense expressément la Caisse des Dépôts d'exiger toutes justifications quant aux charges pouvant grever les biens acquis et de surveiller la radiation des inscriptions éventuelles. Et que le notaire se charge de purger toutes les inscriptions éventuelles portant sur le bien ».*
Mentions devant figurer dans le corps de l'arrêté ou de la décision administrative de déconsignation	- Mention de la destination du capital consigné et des intérêts produits en précisant la quote-part revenant aux bénéficiaires si pluralité (indivision, droit des créanciers…)

Annexe 5 Modèles d'actes

1/ Certificat d'affichage de l'avis d'enquêtes conjointes

Logo commune

Commune de ....., le .....

Objet : Certificat d'affichage

Je soussigné, M./Mme ....., Maire de la commune de ....., certifie avoir affiché en Mairie, à l'emplacement habituel, du ..... au ..... inclus, l'arrêté n°HC/...../DIRAJ/BAJC du ..... ordonnant l'ouverture deux enquêtes publiques conjointes, l'une préalable à la déclaration d'utilité publique et l'autre parcellaire concernant le projet ..... ainsi que l'avis de ces deux enquêtes publiques conjointes, conformément aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique applicable en Polynésie française.

Cachet de la mairie
Nom, Prénom et signature du maire

2/ Certificat d'affichage de l'arrêté déclarant l'utilité publique et/ou de cessibilité

Logo commune

Commune de ....., le .....

Objet : Certificat d'affichage

Je soussigné, M./Mme ....., Maire de la commune de ....., certifie avoir affiché en Mairie, à l'emplacement habituel, du ..... au ..... inclus (soit pendant deux mois), l'arrêté déclarant d'utilité publique le projet ..... et ordonnant la cessibilité des terres ....., conformément aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique applicable en Polynésie française.

Cachet de la mairie
Nom, prénom et signature du maire

3/ Courrier de notification individuelle de l'arrêté de cessibilité

Logo commune
Coordonnées

Commune de ....., le .....

Le maire de la commune de .....
à
M./Mme .....
(propriétaire ou ayant droit de .....)

Lettre recommandée
avec avis de réception

Objet : Notification de l'arrêté n°HC/...../DIRAJ/BAJC du ..... relatif à la cessibilité des terres .....

PJ : Arrêté n°.....

Je vous prie de trouver ci-joint l'arrêté n°HC/...../DIRAJ/BAJC du ..... relatif à la cessibilité de ..... *(nom de la terre et réf cadastrale)* dont vous êtes identifié comme étant propriétaire ou ayant droit.

Conformément à l'article L.13-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique applicable à la Polynésie française, l'expropriation ouvre droit à des indemnités.

Vous disposez, à compter de cette notification, d'un délai de deux mois pour contester le présent arrêté devant le tribunal administratif de la Polynésie française sis avenue Pouvana'a a Oopa à PAPEETE (BP 4522).

La juridiction administrative compétente peut également être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr.

(formule de politesse)

Cachet de la mairie
Nom, prénom et signature du maire

4/ Courrier de notification individuelle de l'ordonnance d'expropriation

Logo commune
Coordonnées

Commune de ....., le .....

Le maire de la commune de .....
à
M./Mme .....
(propriétaire ou ayant droit de .....)

Lettre recommandée
avec avis de réception

Objet : Notification de l'ordonnance d'expropriation des terres .....

PJ : Ordonnance n°.....

Conformément aux dispositions des articles L.12-5 et R.12-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique applicable en Polynésie française, vous trouverez ci-joint, à titre de notification, l'ordonnance n°..... du ..... rendue par le juge de l'expropriation ordonnant le transfert de propriété pour partie des parcelles cadastrées .....

L'ordonnance ne peut être attaquée que par la voie du recours en cassation et seulement pour incompétence, excès de pouvoir ou vice de forme.

Le pourvoi contre l'ordonnance d'expropriation doit être formé dans les quinze jours à dater de la notification de l'ordonnance par déclaration au greffe du tribunal ou de la Cour de cassation. Il doit être notifié dans la huitaine à la partie adverse, le tout à peine de déchéance.

Il vous appartient, dans les quatre mois suivant le dépôt du pourvoi, si celui-ci n'est pas motivé, de faire parvenir au secrétariat-greffe de la Cour de cassation un mémoire ampliatif, à peine d'irrecevabilité du recours.

(formule de politesse)

Cachet de la mairie
Nom, prénom et signature du maire