

Code de l'urbanisme et de l'expropriation

Par **fonky**, le **09/08/2012** à **15:12**

Bonjour,

Je post dans cette section mais je ne sais pas trop si le code de l'urbanisation dépend du Droit Administratif ou du Droit Civil.

Car j'aurais aimé des précisions sur la notion de terrain a bâtir de l'article L13-15 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

J'ai lu lien suivant:

http://www.droitdelurbanisme.com/index.php?option=com_content&view=article&id=328:la-constructibilite-dun-terrain-ne-depend-pas-de-son-appartenance-a-une-zac&catid=44:zone-damenagement-concerte&Itemid=54 et j'ai malheureusement pas tout compris, est ce qu'a dans finalité le terrain a été reconnu terrain a bâtir un an avant l'enquête publique pour la fixation de l'indemnité.

Par **fonky**, le **09/08/2012** à **16:34**

Mince j'ai oublié le "e" dans le sujet de mon Post "Code de l'urbanisme et de l'expropriation", on ne peut pas édité le post pour pouvoir corriger cette oublie.

Par **Camille**, le **09/08/2012** à **19:06**

Bonsoir,

[citation]Je post dans cette section mais je ne sais pas trop si le code de l'urbanisation dépend du Droit Administratif ou du Droit Civil. [/citation]

Ben, le Code de l'expropriation [s]pour cause d'utilité publique[/s], c'est plutôt du droit administratif. Mais la Cour de cassation peut y mettre son nez, comme vous l'avez vu.

[citation]Mince j'ai oublié le "e" dans le sujet de mon Post "Code de l'urbanisme et de l'expropriation", on ne peut pas édité le post pour pouvoir corriger cette oublie.[/citation]

Et c'est donc pour ça que vous avez ajouté un e à oublie, histoire de compenser ?

[smile4]

Et y a pas que ça...

[citation]Code de l'[s]urbanisme et de l'expropriation [/citation]

Vous avez quand même remarqué que le code de l'urbanisme et celui de l'expropriation sont

deux codes différents ?

[citation]

j'ai malheureusement pas tout compris,

[/citation]

Moi, je n'ai pas tout compris...

[citation]

est ce qu'a dans finalité le terrain a été reconnu terrain a bâtir un an avant l'enquête publique pour la fixation de l'indemnité.[/citation]

... de votre question.

[smile17]

D'autant que l'article (pour une fois !) paraît relativement clair.

[smile25]

Par **fonky**, le **09/08/2012** à **19:13**

Je voulais savoir si pour le calcul de l'indemnité le tribunal avait reconnu que le terrain portait la notion de terrain a bâtir ou que cette demande avait été rejetée.

Par **Camille**, le **10/08/2012** à **06:53**

Bonjour,

[citation]Je [s]voulais si[/s] pour le etc.

[/citation]

Ce serait bien que vous vous avant de poster...

[smile4]

[citation]

...si pour le calcul de l'indemnité [s]le tribunal[/s] avait reconnu que le terrain portait la notion de terrain a bâtir.[/citation]

Le tribunal ?

Le tribunal (de première instance) a dit non.

La cour d'appel a dit oui.

La Cour de cassation n'est pas trop d'accord avec la cour d'appel (Casse et annule, dans toutes ses dispositions...).

Il faut bien dire que quand on lit...

[citation]l'arrêt attaqué (Versailles, 26 janvier 2010) retient

que cette parcelle qui est **[s]aujourd'hui[/s]** constructible du fait de son intégration dans le périmètre de la ZAC **[s]!'était déjà le 23 mai 2006[/s]**, un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du 6 novembre 2007, etc.

[/citation]

... les juges de la cour d'appel de Versailles auraient mieux fait, eux aussi, de se relire avant de poster... euh, avant de statuer...

(mais l'arrêt de la 3e chambre civile n'est pas, de ce point de vue, d'une clarté folle non plus)

[smile4]

Par **fonky**, le **10/08/2012** à **19:10**

Comment cela peut il arriver, car d'après l'article L13-15 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, si le terrain répond un an avant l'enquête d'utilité publique aux critères suivants en tout point:

[citation]II-1° La qualification de terrains à bâtir, au sens du présent code, est réservée aux terrains qui, un an avant l'ouverture de l'enquête prévue à l'article L. 11-1 ou, dans le cas visé à l'article L. 11-3, un an avant la déclaration d'utilité publique sont, quelle que soit leur utilisation, tout à la fois :

a) Effectivement desservis par une voie d'accès, un réseau électrique, un réseau d'eau potable et, dans la mesure où les règles relatives à l'urbanisme et à la santé publique l'exigent pour construire sur ces terrains, un réseau d'assainissement, à condition que ces divers réseaux soient situés à proximité immédiate des terrains en cause et soient de dimensions adaptées à la capacité de construction de ces terrains. Lorsqu'il s'agit de terrains situés dans une zone désignée par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé comme devant faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, la dimension de ces réseaux est appréciée au regard de l'ensemble de la zone ;

b) Situés dans un secteur désigné comme constructible par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé ou par un document d'urbanisme en tenant lieu, ou bien, en l'absence d'un tel document, situés soit dans une partie actuellement urbanisée d'une commune, soit dans une partie de commune désignée conjointement comme constructible par le conseil municipal et le représentant de l'Etat dans le département en application de l'article L. 111-1-3 du code de l'urbanisme.

Les terrains qui, à l'une des dates indiquées ci-dessus, ne répondent pas à ces conditions sont évalués en fonction de leur seul usage effectif, conformément au paragraphe I du présent article.

2° Les possibilités de construction à retenir pour l'évaluation des terrains à bâtir ainsi qualifiés conformément au 1° ci-dessus ne peuvent excéder celles qui résultent du plafond légal de densité.

L'évaluation des terrains à bâtir tient compte des possibilités légales et effectives de construction qui existaient à l'une ou l'autre des dates de référence prévues au 1° ci-dessus, de la capacité des équipements susvisés, des servitudes affectant l'utilisation des sols et notamment des servitudes d'utilité publique, y compris les restrictions administratives au droit de construire, sauf si leur institution révèle, de la part de l'expropriant, une intention dolosive ;
[/citation]

Le terrain porte la notion de terrain a bâtir, il s'agit pas d'une simple appréciation du tribunal, de la cour d'appel ou de la cour de cassation, cela répond a de vrai critères, je n'arrive pas a comprendre pourquoi il ne tombe pas d'accord sur ces points surtout que des preuves on été apportées par les domaines sur la présence des réseaux nécessaires.

Par **Camille**, le **10/08/2012** à **23:09**

Bonsoir,

[citation] si le terrain répond un an avant l'enquête d'utilité publique aux critères suivants en tout point:

...

surtout que des preuves ont été apportées par les domaines sur la présence des réseaux nécessaires.

[/citation]

Ben justement non !

Relisez [s]très attentivement[/s] l'arrêt de cassation.

Et je vous invite ou incite à lire le moyen annexé à l'arrêt pour vous permettre d'y voir un peu plus clair.

Notamment (mais pas seulement) :

[citation]5°/ ALORS

QUE en considérant qu'il résultait de l'avis des domaines que la parcelle litigieuse comportait un système de réseau viable [s]alors que l'avis des domaines du 10 mai 2007, seul applicable, au contraire de celui du 31 janvier 2008, concluait à l'absence de réseau viable[/s],

la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 13-15 II du code de l'expropriation,

[/citation]

L'historique de l'affaire peut se résumer comme suit (à ma façon) :

23 mai 2006 : ????

28 décembre 2006 : Arrêté préfectoral de création de la ZAC

6 novembre 2007 : Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique

10 mai 2007 : Avis des domaines : Conclut à l'absence de réseau viable

31 janvier 2008 : Avis des domaines : Conclut à la présence d'un système de réseau viable

16 février 2009 : Observations du commissaire du gouvernement (dans quelle procédure ?)

6 mars 2009 : Procès verbal de transport sur les lieux

??? 2009 ou 2010 : Jugement de première instance. Ne donne pas raison aux consorts X...

26 janvier 2010 : Arrêt infirmatif de la cour d'appel de Versailles. Donne raison aux consorts X...

28 avril 2011 : Cour de cassation. Casse et annule l'arrêt d'appel

Par **fonky**, le **11/08/2012** à **01:05**

D'accord d'accord a priori il y avait bien un réseau viable mais qui n'existait un an avant l'enquête publique, ce réseau a sûrement été créé après la création de la ZAC, c'est donc pour cela que la cour de cassation casse et annule l'arrêt d'appel.

Par **Camille**, le **11/08/2012** à **09:43**

Bonjour,

[citation]a priori il y avait bien un réseau viable mais qui n'existait un a avant l'enquête publique, ce réseau a surement été créer après la création de la ZAC, c'est donc pour cela que la cour de cassation casse et annule l'arrêt d'appel.

[/citation]

Pas exactement. La Cour de cassation ne va jamais au-delà des questions qu'on lui pose. Le seul point qui me chagrine, dans cet arrêt, c'est *"que cette parcelle...l'était déjà le 23 mai 2006"* dont la Cour n'a pas l'air de tenir compte. Mais, d'une part, on ne trouve aucune trace de ce qui aurait pu se passer le 23 mai 2006 (d'où mes ???? dans mon historique, date qui ne coïncide avec rien de connu) et d'autre part, écrire

[citation]Attendu

que ... l'arrêt attaqué (Versailles, 26 janvier 2010) retient que cette parcelle qui est aujourd'hui constructible du fait de son intégration dans le périmètre de la ZAC l'était déjà le 23 mai 2006, un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du 6 novembre 2007

[/citation]

c'est une formule amphigourique presque digne de Pierre Dac.

De deux choses l'une, soit elle était déjà constructible le 23 mai 2006 et alors on ne peut pas écrire (et ça ne servirait à rien) *"aujourd'hui constructible du fait de son intégration dans le périmètre de la ZAC"*, soit elle est devenu constructible *"du fait de son intégration dans le périmètre de la ZAC"* et alors on ne peut pas écrire qu'elle l'était déjà le 23 mai 2006, forcément.

D'autant que, quand on lit le moyen annexé, il semblerait que bien que *"un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du 6 novembre 2007 ... au regard des règles d'urbanisme alors applicables interdisant toute construction, la parcelle litigieuse [n']était [pas] constructible"*.

Du coup, la Cour de cassation n'en tient apparemment pas compte et dit, sur ce sujet, une deuxième chose :

[citation]la création d'une telle zone n'a pas pour effet, [s]à elle seule[/s], de désigner comme constructible le secteur qu'elle concerne[/citation]

Piège à étudier de près.

Et, enfin, comme vous l'avez noté, les seules (éventuelles) preuves de l'existence d'un réseau correct sont postérieures à la date fatidique et donc rien ne prouve que ce réseau était bien préexistant.

Donc, sur ces bases-là, la Cour (de cassation) dit, en substance : *"moi, avec tout ça, je ne sais pas faire pour savoir si la loi a été respectée et appliquée"*.

D'autant que, comme vous le dites,

[citation]Le terrain porte la notion de terrain a bâtir, il s'agit pas d'une simple appréciation du tribunal, de la cour d'appel ou de la cour de cassation, cela répond a de vrai critères.[/citation] Critères strictement et clairement définis par l'article L13-15 (*), que l'exposé des motifs de la cour (d'appel) ne montre pas qu'ils ont été correctement vérifiés et respectés.

Donc... CASSE ET ANNULE.

Mais, dans ce cas, n'oubliez jamais de lire la sibylline formule qui suit juste après :

[citation][s]remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit[/s], les renvoie devant la cour d'appel de Paris, chambre des expropriations ;[/citation]

Traduction en clair et en moins élégant, façon Camille :

[citation]Bon, les mecs, votre torche-c**, on peut rien en f***, alors on remet les compteurs à zéro et on recommence tout... et faites bien gaffe à mes objections avant de (re)statuer sur cette affaire... Bon courage !

[/citation]

(*) sachant donc qu'il pourrait exister des terrains dits "à bâtir" selon les règles usuelles mais qui ne seraient pas reconnus "à bâtir" selon les règles de cet article.

Par **fonky**, le **11/08/2012** à **14:56**

Tout ça me paraît très très compliqué, mais dans le fond pour être sûr qu'un terrain porte la notion de terrain à bâtir et que ce paramètre soit pris en compte dans le calcul de l'indemnité d'expropriation, il faut apporter la preuve que le terrain répond bien aux critères de l'article L 13-15 du code de l'expropriation un an avant l'enquête d'utilité publique.

Par **Camille**, le **11/08/2012** à **17:05**

Re,

[citation]mais dans le fond pour être sûr qu'un terrain porte la notion de terrain à bâtir et que ce paramètre soit pris en compte dans le calcul de l'indemnité d'expropriation, il faut apporter la preuve que le terrain répond bien aux critères de l'article L 13-15 du code de l'expropriation un an avant l'enquête d'utilité publique.[/citation]

Ben oui, forcément. Ou, plus exactement...

[citation]

[1°)] un an avant **[s]l'ouverture de l'enquête[/s]** prévue à l'article L. 11-1

ou,

[2°)] dans le cas visé à l'article L. 11-3, un an avant **[s]la déclaration d'utilité publique[/s]**

Ici, on était probablement dans le cas n°1 (pas vérifié, mais je suppose que la cour (d'appel) l'a fait et la Cour (de cassation) aussi) [smile4] .

Par **Camille**, le **11/08/2012** à **17:11**

Re,

Je confirme...

[citation]Article L11-3

Par dérogation aux articles L. 11-1 et L. 11-2, **[s]les opérations secrètes intéressant la défense nationale[/s]** peuvent être déclarées d'utilité publique par décret, sans enquête préalable, sur avis conforme d'une commission.[/citation]

A priori, on n'était pas dans ce cas de figure...

[smile36]

Par **fonky**, le **11/08/2012** à **17:24**

Merci, pour toutes ces précisions cela me permet d'y voir un peu plus clair et peut être de m'être utile dans le futur. Vu qu'il est très difficile de lutter et mettre fin a une expropriation, la seule contrepartie qui reste s'est l'indemnité d'où l'intérêt de bien la négocier.

Par **Camille**, le **11/08/2012** à **22:54**

Bonsoir,

[citation] Vu qu'il est très difficile de lutter et mettre fin a une expropriation, la seule contrepartie qui reste s'est l'indemnité d'où l'intérêt de bien la négocier.

[/citation]

Oui, mais le problème que vous soulevez ci-dessus n'a rien à voir. Il s'agit, pour le législateur, d'éviter qu'un terrain agricole ne devienne "miraculeusement" un "terrain constructible à bâtir" peu de temps avant la déclaration d'ouverture de l'enquête publique, alors que tout le monde est au courant un an avant qu'elle aura lieu "dans pas longtemps"... Donc, pour éviter que des petits malins ayant flairé le bon coup se dépêchent de pousser le maire du coin à déclarer leurs parcelles "constructibles et à bâtir".

En France, on n'a pas de pétrole, mais on a des idées... [smile4]

Par **fonky**, le **12/08/2012** à **02:39**

Attention un terrain qui porte la notion de terrain a bâtir n'est pas forcément constructible pour un particulier car il ne se trouve pas en zone U sur le PLU mais plus tôt en zone AU (zone a urbanisation futur), et le maire du coin ne peut pas d'un coup de baguette magique déclarer des terrains constructibles si ils ne le sont pas sur le POS ou le PLU a moins de modifier le POS ou le PLU qui est une opération assez longue et contraignante. Tout comme il est prévu par la loi qu'un terrain se trouvant dans un futur proche intégré dans une ZAC ne prenne de la valeur en considérant qu'il devient constructible.

Je vous dit tout ça car moi même j'ai récemment acheté un terrain qui va surement se trouver dans une ZAC, sachant que la commune fera un lotissement je pensais utilisé ce terrain a des fins personnelles pour construire une habitation après création de la ZAC ou du lotissement.

Je ne l'ai fait pas dans un but spéculatif en me disant je vais acheter a moindre coup et revendre pour me faire un bénéfice substantiel, la mairie a renoncé a son droit de préemption au bénéfice de EPFL (établissement public foncier lorrain), mais comme la ZAC n'est pas encore créée, EPFL n'a encore aucun droit, donc je pense que la prochaine étape de l'EPFL sera surement l'expropriation après une proposition amiable.

D'où mon intérêt pour l'article L13-15 car on se trouve dans un cas similaire.

Par **Camille**, le **12/08/2012** à **11:13**

Bonjour,

Euh si... Un terrain dit "à bâtir" (mais pas au sens de cet article) est forcément, par définition, sur une zone déclarée constructible.

Vous ne pourriez pas déclarer "à bâtir" sur une zone non constructible.

Mais d'une part, cette condition, à elle seule, n'est pas suffisante au regard de cet article, et d'autre part, la Cour dit bien qu'il ne suffit pas qu'un terrain soit incorporé à une ZAC pour le rendre automatiquement constructible.

Il peut y avoir, dans des ZAC, des zones inconstructibles.

"Aménagement" ne veut pas forcément dire "constructions".

[citation]Tout comme il est prévu par la loi qu'un terrain se trouvant dans un futur proche intégré dans une ZAC ne prenne de la valeur en considérant qu'il devient constructible.[/citation]

Quelle loi ? [smile25]