



Indemnité d'expropriation et droit au respect des biens : quel contrôle pour la Cour européenne des droits de l'homme ?

René Hostiou, Agrégé des facultés de droit, professeur émérite de l'université de Nantes

L'arrêt ci-dessus publié ne figurera sans doute pas dans les *Grands arrêts de la Cour européenne des droits de l'homme*. Il mérite néanmoins que l'on y prête attention.

Tout d'abord en raison des péripéties contentieuses qu'a connues avant d'arriver à Strasbourg, ce dossier « hors norme ». Initiée en 1996 quand la communauté de communes de la vallée de l'Escaut a proposé à Toyota d'installer sur son territoire une usine de construction automobile sur une superficie de 110 ha, la réalisation du projet dont s'agit a nécessité en effet la mise en oeuvre d'une procédure d'expropriation. Si à la lecture de cet arrêt, il semble que la phase administrative n'ait pas soulevé de difficultés majeures - celle-ci a débuté le 18 mars 1998 avec l'arrêté préfectoral prescrivant l'ouverture d'une enquête publique et s'est poursuivie avec l'arrêté déclaratif d'utilité publique, en date du 4 juin 1998 - la phase judiciaire et, plus précisément, le processus de fixation judiciaire du montant des indemnités à allouer aux expropriés a suscité un contentieux en cascade, qui s'est étalé sur une très longue durée, donnant lieu à la saisine de la Cour de cassation à trois reprises.

Celle-ci a le 10 janvier 2001  (1) et, à nouveau, le 22 septembre 2004 (Civ. 3<sup>e</sup>, 22 sept. 2004, *M. Mascart c/ Communauté d'agglomération de Valenciennes, dénommée Valenciennes métropole*, n° 915 FS-D), procédé à l'annulation des décisions des juges du fond, la première fois au motif que ces derniers avaient faussement interprété les dispositions de l'article L. 13-16 du code de l'expropriation, la seconde au motif qu'avaient été méconnues les dispositions de l'article 6 § 1 de la Convention relativement au droit à un procès équitable, avant finalement, le 13 mars 2007, de refuser d'admettre le pourvoi formé par le requérant, laissant par conséquent ce dernier « sur la touche » après près de dix années de procédure.

La raison de s'intéresser à cette décision n'est toutefois pas uniquement là. Elle tient avant tout au problème de fond qui est évoqué ici, comme très souvent d'ailleurs en matière d'expropriation, les expropriés étant amenés à constater la différence entre le montant de l'indemnité qui leur est allouée (correspondant au prix, au mètre carré, du terrain « brut ») et le prix de « revente » des terrains, une fois ceux-ci équipés, et à éprouver le sentiment d'avoir été indument privés de la plus-value réalisée à cette occasion par les pouvoirs publics (v. nos obs. sous CAA Lyon 6 mai 2010, *Amadert c/ Commune de Crolles*, req. n° 10LY00300, RDI 2010. 441 .

La lecture du dossier est, à cet égard, éclairante. On y apprend en effet qu'une grande majorité (81,82 %) des propriétaires avaient conclu des accords amiables avec la communauté de communes sur la base d'une indemnité principale d'un montant de 0,37 € par m<sup>2</sup> et que celle-ci avait revendu à Toyota ces terrains sur la base d'un prix de 1,52 € le m<sup>2</sup> et surtout que pour ce qui concerne l'assiette de la TVA afférente à cette transaction, la valeur vénale du terrain avait été fixée par le service des domaines à 6,55 € le m<sup>2</sup>.

M. Dervaux, à qui il était proposé devant le juge de l'expropriation de s'aligner sur le montant offert par la communauté de communes à titre amiable, avait évoqué, mais sans aucun succès, la destination industrielle de son terrain, en soulignant, non sans un certain bon sens, la vocation de celui-ci à accueillir une chaîne de montage de voitures automobiles, et la situation privilégiée de celui-ci, à la fois proche d'un échangeur autoroutier et contigu à la zone d'aménagement concerté (ZAC). Il demandait en conséquence que le montant de l'indemnité principale soit fixé à 3,81 € par m<sup>2</sup> et que lui soit allouée une indemnité de remploi de 1,33 € par m<sup>2</sup>, ce qu'il n'obtint pas, le juge de l'expropriation s'en étant tenu au chiffre de 0,37 € par m<sup>2</sup> pour ce qui est de l'indemnité principale, à laquelle il avait ajouté

0,00925 € par m<sup>2</sup> pour ce qui est de l'indemnité de emploi, et 0,23 € par m<sup>2</sup> pour une indemnité spéciale dite de « rapidité de dépossession », le tout correspondant à un montant global de 25 293 € pour les 3,68 hectares expropriés, soit près de 0,7 € par m<sup>2</sup>.

Cette situation a été à l'origine de la saisine de la Cour, le 11 septembre 2007, le requérant faisant valoir que le montant de l'indemnité qui lui était allouée était sans rapport avec la valeur réelle de son terrain.

Avant d'aborder le fond du problème, on évoquera les deux points qui ont contribué à retarder la solution du litige dont s'agit.

Sur les conditions d'application de l'article L. 13-16 du code de l'expropriation



La loi n° 75-1328 portant réforme de la politique foncière du 31 décembre 1975 (art. 39) avait entendu mettre en place, pour ce qui est de la détermination du montant de la compensation financière à allouer au propriétaire évincé, une relation très étroite entre la phase amiable et la phase judiciaire, en imposant au juge de prendre en considération les accords conclus à l'amiable, ces dispositions, reprises aujourd'hui à l'article L. 13-16, étant, aux yeux de beaucoup, « conformes au bon sens ». « Même si la loi ne le prévoyait pas, celui-ci commanderait, fait remarquer P. Carrias, d'examiner ces accords qui, consentis dans le cadre de la même opération, par des propriétaires se trouvant dans la même situation que l'exproprié, constituent en effet des termes de comparaison privilégiés » (P. Carrias, Journées d'études de Saint-Maximin, AJPI 1972. 922). Chaque fois que les opérations sont importantes et concernent un grand nombre de propriétaires, elles sont de nature à éviter de trop grandes disparités quant au montant des indemnités allouées, selon que les propriétaires se sont décidés à traiter à l'amiable avec l'expropriant ou selon qu'au contraire, ils ont saisi le juge. Elles sont également de nature à inciter les propriétaires à conclure des accords amiables (et par la même occasion, à permettre à l'expropriant de s'assurer plus rapidement de la maîtrise foncière de l'opération) dans la mesure où, passé un certain pourcentage de transactions, ceux-ci sont avertis du fait que ces accords amiables s'imposeront inévitablement au juge et que, par conséquent, le gain à tirer d'une saisine du juge est tout à fait aléatoire.




Cet article L. 13-16 distingue toutefois deux situations différentes, les contraintes qui pèsent sur le juge de l'expropriation n'étant pas identiques dans les deux cas.

Le juge de l'expropriation doit en effet « tenir compte » des accords amiables réalisés entre l'expropriant et les divers titulaires de droits à l'intérieur du périmètre des opérations faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique. Il doit, en revanche, prendre ceux-ci « pour base » lorsqu'ils ont été conclus avec au moins la moitié des propriétaires intéressés et portent sur les deux tiers au moins des superficies concernées ou lorsqu'ils ont été conclus avec les deux tiers au moins des propriétaires et portent sur la moitié au moins des superficies concernées.

Dans l'affaire dont s'agit, un grand nombre de ces accords amiables avaient, semble-t-il, été conclus avant le 4 juin 1998, date à laquelle était intervenu l'arrêté du préfet déclarant d'utilité publique l'extension de la ZAC, et, tout le laisse à penser, avant même l'ouverture de l'enquête publique, le 18 mars de la même année, par anticipation en quelque sorte d'une expropriation d'ores et déjà programmée. Les pouvoirs publics ayant par ailleurs, en vue de la fixation judiciaire des indemnités, saisi le juge le 11 mai 1998, ces accords - très largement majoritaires, on l'a dit - devaient-ils ou non être pris « pour base » par celui-ci ? Alors que le juge avait pour ce motif écarté, aux termes d'un jugement du 10 juillet 1998, l'application de l'article L. 13-16, la cour d'appel de Douai avait quant à elle estimé au contraire, aux termes d'un arrêt du 18 juin 1999, qu'il importait peu que ces accords aient été conclus antérieurement ou non à la déclaration d'utilité publique (DUP). La Cour de cassation avait considéré qu'en statuant ainsi, la cour d'appel avait violé le texte susvisé.

Cette analyse restrictive a fait l'objet de critiques au motif que l'interprétation de la Cour de cassation ajouterait au texte une précision que celui-ci ne comporte pas : « Lorsque le juge est saisi par l'expropriant immédiatement après l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, la fixation indemnitaire peut, en application de l'article L. 13-4














du code de l'expropriation, intervenir avant la déclaration d'utilité publique ; dans ce cas, les dispositions de l'article L. 13-16 seraient privées de tout effet si les accords devaient obligatoirement être antérieurs à cette déclaration » (note A. Bernard sous Civ. 3<sup>e</sup>, 10 janv. 2001, préc.). Il n'en demeure pas moins que cette jurisprudence n'a pas été démentie : seuls relèvent des dispositions de l'article L. 13-16 les accords amiables conclus postérieurement à la DUP et à condition, bien évidemment, qu'ils portent sur des terrains situés à l'intérieur du périmètre des opérations faisant l'objet de ladite déclaration d'utilité publique (Civ. 3<sup>e</sup>, 16 janv. 2007, *F. Barthel et autres c/ Communauté de communes du Pays de Wissembourg*, n° 05-20.479, AJDI 2007. 670, obs. C. Morel  ; Juris Data n° 2007-03696 ; Civ. 3<sup>e</sup>, 13 avr. 2010, *Marjolin c/ Communauté de communes du Moyen Grésivaudan*, n° 09-11.889, AJDI 2010. 484  ; Juris Data n° 2010-004052).

Reste que ces dispositions ont indubitablement pour effet - et c'est, au demeurant, l'un des buts de celles-ci - de limiter le pouvoir d'appréciation du juge de l'expropriation. Sont-elles contraires à l'article 6 § 1 de la Convention ? La Cour de cassation a estimé, et ce aux termes d'un raisonnement qui tend à gommer la spécificité de celles-ci, que tel n'était pas le cas dès lors que le juge de l'expropriation n'est « pas lié par le prix résultant desdits accords, dans l'exercice de son pouvoir souverain d'apprécier tant l'ensemble des éléments de référence produits aux débats que les caractéristiques matérielles et juridiques du bien à évaluer par rapport aux biens objets des accords amiables et dans le respect du principe de la contradiction » (Civ. 3<sup>e</sup>, 25 sept. 2002, *Consorts Pétrini c/ Société Marseille aménagement et autres*, Bull. civ. III, n° 181 ; AJDI 2002. 792  et 2003. 777 , obs. C. Morel ; AJDA 2002. 945, note F. Aubert ; D. 2002. IR. 2848  ; Juris Data n° 2002-15772 ; cette jurisprudence a été confirmée : Civ. 3<sup>e</sup>, 9 avr. 2008, *M<sup>me</sup> Chely c/ Ville de Sarrebourg*, inédit, n° 07-12.387). On observera toutefois que la Cour européenne n'aura pas eu à se prononcer sur ce point, la Cour de cassation ayant en 2001, après avoir fait prévaloir l'interprétation la plus restrictive de l'article L. 13-16, renvoyé le dossier à la cour d'appel d'Amiens.

La Cour européenne des droits de l'homme n'aura pas eu davantage à se prononcer sur un second volet de ce dossier, celui de la conventionnalité de la procédure de fixation judiciaire de l'indemnité d'expropriation, ce point ayant déjà donné lieu également, et en amont de la saisine de la Cour européenne, à l'annulation par la Cour de cassation des décisions du juge de l'expropriation.

Sur la procédure de fixation judiciaire de l'indemnité d'expropriation et le principe de l'égalité des armes

Après les décisions rendues en 2001 par la Cour de cassation, le dossier avait été renvoyé à la cour d'appel d'Amiens, qui avait statué le 12 mars 2003. Saisie d'un nouveau pourvoi, la Cour de cassation avait annulé cet arrêt sur le fondement des dispositions de l'article 6 § 1 de la Convention européenne, l'arrêt attaqué ayant été rendu au vu des conclusions du commissaire du gouvernement, « alors que celui-ci, expert et partie à cette procédure, occupe une position dominante et bénéficie, par rapport à l'exproprié, d'avantages dans l'accès aux informations pertinentes publiées au fichier immobilier », générant de ce fait « un déséquilibre incompatible avec le principe de l'égalité des armes ».

On aura reconnu dans la formulation utilisée par la Cour de cassation l'écho direct de la jurisprudence de la Cour européenne des droits de l'homme dans les affaires *Yvon c/ France* (CEDH 24 avr. 2003, req. n° 44962/98, D. 2003. 2456 , note R. Hostiou  ; AJDI 2003. 361  et 330, obs. D. Musso  ; RDI 2003. 425, obs. J.-F. Struillou  ; JCP Adm. 2003, n° 1523, obs. R. Noguellou) et *Roux c/ France* (CEDH 25 avr. 2006, req. n° 16022/02, AJDA 2006. 1441 , note R. Hostiou ). On sait au demeurant qu'après la condamnation de la France, la Cour de cassation s'était immédiatement rangée à l'analyse des juges de Strasbourg (Civ. 3<sup>e</sup>, 2 juill. 2003, *Consorts Monzerian c/ Département de la Drôme*, n° 02-70.047, Bull. civ. III, n° 140 ; D. 2003. 1879  ; AJDI 2003. 600 , obs. R. Hostiou , et 553, étude D. Musso  ; RDI 2003. 425, obs. J.-F. Struillou , censurant en conséquence, chaque fois que le moyen avait été invoqué devant les juges du fond (2), toutes les décisions rendues « au vu » des conclusions du commissaire du gouvernement, dès lors que la

procédure de fixation judiciaire des indemnités d'expropriation était de ce seul fait susceptible de générer un déséquilibre, générateur d'une violation du principe de l'égalité des armes, au détriment des expropriés (v., sur cette jurisprudence, *Code de l'expropriation*, 12<sup>e</sup> éd., Litec, 2010, p. 243 et s.).

Afin de mettre un terme à cette situation, à vrai dire intenable, les pouvoirs publics ont été amenés à procéder, avec le décret du 13 mai 2005, à un important toilettage du code de l'expropriation (v. R. Hostiou, Une tentative de « conventionnalisation » du code de l'expropriation, AJDA 2005. 1382<sup>1</sup>). Insuffisantes au regard des exigences de l'arrêt *Yvon c/ France*, encore que le Conseil d'Etat en ait jugé différemment (CE 3 sept. 2007, *SCI Le Gambetta et Association de sauvegarde du droit de propriété*, req. n° 282385<sup>2</sup>, AJDA 2007. 1676<sup>3</sup> ; JCP G 2007, n° 2794 ; RFDA 2007. 1175, note R. Hostiou<sup>4</sup> ; JCP Adm. 2007, n° 2274, concl. D. Chauvaux ; AJDI 2007. 849, note D. Musso<sup>5</sup> ; Procédures janv. 2008, n° 24, note S. Deygas ; Gaz. Pal. 17-19 févr. 2008, p. 20 ; Juris Data n° 2007-072339), les dispositions de ce décret ont été ultérieurement complétées par la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 (art. 21) qui étend le bénéfice des dispositions du premier alinéa de l'article L. 135 B du Livre des procédures fiscales aux propriétaires faisant l'objet d'une procédure d'expropriation, et ce dans le but de permettre à ces derniers de bénéficier d'une égalité d'accès aux « termes de référence » utilisés pour évaluer le bien exproprié.

La Cour de cassation considère en conséquence désormais que « les avantages dont bénéficie le commissaire du gouvernement par rapport à l'exproprié dans l'accès aux informations pertinentes publiées au fichier immobilier ne sont pas de nature, à eux seuls, à créer un déséquilibre incompatible avec le principe d'égalité des armes, dès lors que [...] le commissaire du gouvernement, qui exerce ses missions dans le respect de la contradiction guidant le procès civil, doit, sous le contrôle du juge de l'expropriation, déposer des conclusions constituant les éléments nécessaires à l'information de la juridiction et comportant notamment les références de tous les termes de comparaison issus des actes de mutation sélectionnés sur lesquels il s'est fondé pour retenir l'évaluation qu'il propose ainsi que toute indication sur les raisons pour lesquelles les éléments non pertinents ont été écartés, l'exproprié peut user de la faculté offerte par l'article L. 135 B, alinéa 1<sup>er</sup> du Livre des procédures fiscales, tel que modifié par la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006, de demander à l'administration fiscale de lui transmettre gratuitement les éléments d'information qu'elle détient au sujet des valeurs foncières déclarées à l'occasion des mutations intervenues dans les cinq dernières années et la juridiction peut, si elle s'estime insuffisamment éclairée, ordonner une expertise ou se faire assister par un notaire lors de la visite des lieux » (Civ. 3<sup>e</sup>, 9 avr. 2008, *SCI Saint Martin-de-Seignanx c/ Commune de Bayonne*, n° 07-14.411, Bull. civ. III, n° 65 ; D. 2008. 1210<sup>6</sup> ; Dr. adm. 2008, n° 110, note R. Noguellou ; Gaz. Pal. 25-27 mai 2008, p. 16 ; Juris Data n° 2008-043515 ; Civ. 3<sup>e</sup>, 22 oct. 2008, *GFA du Château de Mézières c/ Commune de Mézières-Lez-Cléry*, n° 07-18.090, Bull. civ. III, n° 158 ; D. 2008. 2795, obs. G. Forest<sup>7</sup> ; RDI 2009. 164, obs. C. Morel<sup>8</sup> ; Juris Data n° 2008-045542 ; Civ. 3<sup>e</sup>, 19 nov. 2008, *SCI Les Thuyas c/ SEMDO*, Juris Data n° 2008-040013 ; Civ. 3<sup>e</sup>, 19 nov. 2008, *Harvaux c/ Société SEMDO*, Juris Data n° 2008-045891).

Dans le même sens, il est désormais considéré comme acquis que « le commissaire du gouvernement, qui ne doit pas être l'agent ayant pour le compte de l'autorité expropriante donné l'avis d'estimation préalable aux offres d'indemnité pour le compte de l'autorité expropriante et qui est soumis au principe de la contradiction, ne dispose plus d'une position dominante. Il ne bénéficie pas, par rapport à l'exproprié, d'avantages dans l'accès aux informations permanentes publiées au fichier immobilier puisque, d'une part, la juridiction de l'expropriation, tant en première instance qu'en cause d'appel, peut recourir à une mesure d'expertise en cas de difficulté d'évaluation et que, d'autre part, l'exproprié peut répondre jusqu'au jour de l'audience aux conclusions du commissaire du gouvernement, qui est tenu d'indiquer les références des éléments de comparaison qu'il retient. En outre, le conservateur des hypothèques est tenu de délivrer à tous ceux qui le requièrent une copie des extraits des documents déposés à leur bureau, le commissaire du gouvernement ne bénéficiant pas d'une procédure particulière ou simplifiée pour obtenir ces documents ». En conséquence, les termes de référence proposés par le commissaire du gouvernement ne sauraient être écartés

au motif que les dispositions des articles R. 13-32, R. 13-35 et R. 13-47 du code de l'expropriation seraient génératrices d'un déséquilibre incompatible avec le principe de l'égalité des armes et contraires à l'article 6 § 1 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales (CA Douai 21 sept. 2009, *SARL Immo MDB c/ Ville des Lillas*, Juris Data n° 2009-022889).

Ces deux questions apparaissant désormais comme réglées, la Cour européenne des droits de l'homme n'a eu, en conséquence, à se pencher que sur le problème de fond soulevé par le requérant, à savoir celui du montant de l'indemnité allouée.

Sur la détermination du montant de l'indemnité : un contrôle de proportionnalité « minimum »  
Comme c'est le cas le plus souvent, le requérant estimait que le montant de l'indemnité qui lui avait été allouée par le juge ne correspondait pas à la valeur du bien dont il se retrouvait privé. Il faisait valoir en particulier que son terrain bénéficiait d'une situation « hautement privilégiée » (3), en ce sens que son acquisition par les pouvoirs publics visait à permettre l'implantation des usines Toyota sur le site retenu par ces derniers, en accord avec la direction de celles-ci. Il faisait valoir également, en se basant sur la différence entre la valeur retenue par le juge (soit, 0,37 € le m<sup>2</sup>) et la valeur vénale déterminée par le service des Domaines pour le calcul de la TVA (soit 6,55 € le m<sup>2</sup>), qu'il s'agissait là d'une « subvention déguisée » à l'entreprise japonaise, non pas en évoquant la question de la légalité de celle-ci (4), mais en faisant valoir que ce n'était pas à lui, propriétaire évincé, de contribuer au financement de la politique industrielle mise en oeuvre par les pouvoirs locaux, ces derniers étant totalement libres de favoriser, s'ils le souhaitaient, l'implantation de nouvelles usines dans le Nord, mais pas de confisquer à leur profit (ou à celui de Toyota) la plus-value foncière consécutive à cette opération.


Ce raisonnement n'a pas convaincu les juges de Strasbourg.

On notera que la Cour européenne a entendu souligner d'emblée que la mesure d'expropriation dont s'agit, qu'elle analyse, conformément à une jurisprudence inaugurée avec l'arrêt *Sporrong et Lönnroth c/ Suède* (23 sept. 1982, *Les Grands arrêts de la Cour européenne des droits de l'homme*, PUF, 5<sup>e</sup> éd., 2009, p. 703), comme une ingérence, constitutive d'une « privation de propriété » au sens de la seconde phrase du premier paragraphe de l'article 1<sup>er</sup> du protocole n° 1, était « légale » au regard du droit français. Ce constat liminaire n'implique pas toutefois qu'elle se refuse pour autant à porter sa propre appréciation sur la justification d'une telle « ingérence », sachant toutefois, et ce conformément à une jurisprudence tout aussi fermement établie (CEDH 21 févr. 1986, *James et autres c/ Royaume-Uni*, *Les Grands arrêts de la Cour européenne des droits de l'homme*, préc., p. 710), que la Cour entend laisser aux autorités nationales une marge d'appréciation non négligeable, celles-ci se trouvant en principe, affirme-t-elle, mieux placées que le juge international pour déterminer ce qui est « d'utilité publique ». Autrement dit, et même si cela peut paraître paradoxal à première vue, le contrôle qu'entend exercer la Cour sur l'utilité publique d'une opération (au sens le plus large du terme, incluant en particulier le *quantum* indemnitaire) est à la fois un contrôle de proportionnalité et un contrôle minimum.



La Cour précise en effet que l'expropriation doit ménager un « juste équilibre » entre les exigences de l'intérêt général de la communauté et les impératifs de la sauvegarde des droits fondamentaux de l'individu, cet équilibre devant être considéré comme rompu si la personne concernée a eu à subir à cette occasion « une charge spéciale et exorbitante ». Et à ce titre, la Cour se considère comme fondée à vérifier si l'exproprié a obtenu une indemnisation « raisonnablement en rapport avec la valeur du bien dont il a été privé », encore que des objectifs légitimes puissent exceptionnellement justifier que l'indemnité qui lui est allouée soit d'un montant inférieur à « la pleine valeur marchande » du bien dont s'agit.

La Cour rappelle toutefois que son contrôle se borne à rechercher si les modalités choisies excèdent ou non « la large marge d'appréciation » dont les autorités nationales disposent en la matière, ce qui s'apparente par conséquent à la logique, en droit administratif, de l'erreur manifeste d'appréciation (v. J.-Y. Vincent, *L'erreur manifeste d'appréciation*, *Rev. adm.* 1971.






407). C'est ainsi, par exemple, que la Cour fait état du contexte dans lequel s'inscrit cette affaire, celui du développement économique de la région de Valenciennes, et rappelle qu'en visant à accroître des emplois, les expropriations litigieuses étaient, dans la mesure où elles devaient permettre l'implantation d'une usine de production automobile, « justifiées par une cause d'utilité publique » (ce qui renvoie très directement à la jurisprudence *Ville de Sochaux*, CE 20 juill. 1971, Lebon 561  ; AJDA 1972. 227, note A. Homont). La Cour retient également le fait que le requérant a plusieurs fois varié dans ses prétentions et fait valoir que le prix retenu par le juge est celui correspondant au montant des accords conclus à l'amiable, sans que le requérant prétende que les autres parcelles seraient d'une valeur inférieure à la sienne. La Cour relève enfin que si le prix auquel le terrain litigieux a été revendu correspond au double du montant de l'indemnité globale qu'a perçue le requérant, ce prix de revente tient compte des travaux réalisés par la communauté de communes pour la viabilisation du site.




Si l'on continue le jeu des comparaisons avec le contentieux de l'excès de pouvoir, on notera, pour terminer, que toujours dans cette même logique - celle d'un contrôle restreint - la Cour n'hésite pas à reprendre à son compte, même si c'est de manière implicite, la distinction - basique pour le juge administratif, bien que dotée d'une certaine élasticité - entre légalité et opportunité, en soulignant qu'il n'appartient pas à la Cour de connaître d'un certain nombre de questions, telles que le chiffre qui aurait dû être pris en compte par le juge de l'expropriation, les allégations de « subvention déguisée » formulées par le requérant, ou encore, la question de savoir si le terrain litigieux bénéficiait ou non d'une situation « privilégiée », autant de questions capitales en la matière mais que les juridictions nationales sont, fait-elle valoir, mieux aptes à trancher.

On l'aura bien compris. Sauf erreur particulièrement caractérisée, la Cour européenne entend ne pas se substituer aux autorités nationales, ni pour ce qui est de l'appréciation de la notion d'utilité publique, seule de nature à justifier « l'ingérence » que constitue toute mesure d'expropriation, ni pour ce qui est des conditions d'indemnisation des expropriés : la jurisprudence *Lallement c/ France* (CEDH 11 avr. 2002, req. n° 46044/99, AJDA 2002. 686 , note R. Hostiou ) demeure à ce jour l'exception qui confirme la règle.

#### Mots clés :






EXPROPRIATION \* Indemnisation \* Fixation \* Conventionnalité

(1) Plusieurs décisions identiques (18) ont été rendues ce même jour. L'une de celles-ci a fait l'objet de nombreux commentaires : Civ. 3<sup>e</sup>, 10 janv. 2001, *M. Mascarat c/ Communauté des communes de la vallée de l'Escaut*, n° 99-70.197, D. 2001. 430  ; JCP G 2001. IV. 1381 ; Coll. terr. 2001, n° 47, note L. Erstein ; Bull. civ. III, n° 5 ; Dr. adm. 2001, n° 92 ; JCP G 2001. 10539, note A. Bernard ; RDI 2001. 141, obs. C. Morel  ; AJDI 2001. 998, note A. Lévy  ; Juris Data n° 2001-007716.

(2) Après avoir en effet, dans un premier temps, considéré qu'il s'agissait là d'un moyen « de pur droit », susceptible d'être invoqué pour la première fois devant la Cour de cassation, celle-ci s'est ravisée, faisant valoir que si l'exproprié n'avait pas déjà invoqué ce moyen, celui-ci, « mélangé de droit et de fait », était irrecevable s'il était formulé pour la première fois devant la Cour de cassation (Civ. 3<sup>e</sup>, 13 avr. 2005, *SCI Saint Martin c/ Commune d'Aime*, n° 04-70.091, Bull. civ. III, n° 93 ; AJDI 2005. 918 , obs. A. Lévy  ; RDI 2005. 270, obs. C. Morel )

(3) Notion forgée par les juridictions de l'expropriation et avalisée par la Cour de cassation (Civ. 3<sup>e</sup>, 1<sup>er</sup> déc. 1993, *Consorts Vigoureux c/ SNCF*, Dr. adm. 2002, hors série, n° 403 : Expropriation : 10 ans de jurisprudence), régulièrement dénoncée depuis cette date par les expropriants, et au nom de laquelle un terrain qui ne saurait recevoir la qualification de « terrain à bâtir » au sens de l'article L. 13-15 II, est susceptible de bénéficier néanmoins, compte tenu de ses caractéristiques « intrinsèques », d'une plus-value par rapport au prix d'une terre à vocation uniquement agricole (v., *Code de l'expropriation*, Litec, 2010, p. 121).

(4) Sur les conditions de légalité des aides et des subventions susceptibles d'être accordées

par les collectivités territoriales à des personnes privées pour des motifs d'intérêt général (CE 25 nov. 2009, *Commune de Mer c/ Pépin et Raoul*, req. n° 310208, Lebon 472  ; AJDA 2010. 51 , note P. Yolka  ; *ibid.* 2009. 2255  ; RDI 2010. 212, obs. D. Fonseca .