

CODE DE L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE

Chapitre II : Expropriation des immeubles indignes à titre réparable (Articles L512-1 à L512-6) *Création LOI n°2024-322 du 9 avril 2024 - art. 9*

Article L512-1

L'expropriation d'immeubles bâtis ou de parties d'immeubles bâtis, y compris leurs terrains d'assiette, peut être poursuivie au profit de l'Etat, d'une société de construction dans laquelle l'Etat détient la majorité du capital, d'une collectivité territoriale, du concessionnaire d'une opération d'aménagement mentionnée à l'[article L.300-4 du code de l'urbanisme](#) ou du titulaire d'un contrat mentionné à l'[article L.300-10 du même code](#), dans les conditions prévues aux [articles L.512-2 à L.512-6 du présent code](#), lorsque les conditions suivantes sont réunies :

1° L'immeuble a fait l'objet, au cours des dix dernières années civiles, d'au moins deux arrêtés de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, pris en application des [articles L. 511-11 ou L. 511-19 du code de la construction et de l'habitation](#), ayant prescrit des mesures propres à remédier à la situation qui n'ont pas été intégralement exécutées ou à l'exécution desquelles il a dû être procédé d'office en application de l'[article L.511-16 du même code](#). Lorsque les arrêtés portent sur une partie privative dépendant d'un immeuble soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis, l'expropriation engagée sur le fondement du présent article ne porte que sur le lot de copropriété concerné ;

2° Des mesures de remise en état de l'immeuble s'imposent pour prévenir la poursuite de la dégradation de celui-ci. Leur nécessité est attestée par un rapport des services municipaux, intercommunaux ou de l'État compétents ou d'un expert désigné par l'autorité compétente, établi dans les conditions prévues à l'[article L.511-7 dudit code](#) ;

3° Lorsque l'immeuble est à usage d'habitation et occupé et que la réalisation des travaux de remise en état ou la préservation de la santé et de la sécurité des occupants justifie une interdiction temporaire d'habiter, un projet de plan de relogement et, le cas échéant, d'hébergement est établi en application des [articles L.314-2 à L.314-9 du code de l'urbanisme](#).

Article L512-2

Par dérogation aux règles générales du présent code, l'autorité compétente de l'État déclare d'utilité publique l'expropriation des immeubles bâtis ou des parties d'immeubles bâtis, des installations et des terrains après avoir constaté que les conditions fixées à l'[article L.512-1](#) sont remplies et, s'il y a lieu, prescrit, par arrêté, une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser.

Elle désigne la collectivité publique ou l'organisme au profit duquel l'expropriation est poursuivie. En cas d'interdiction temporaire d'habiter les lieux, l'expropriant ainsi désigné est tenu à une obligation de relogement, y compris des propriétaires.

Par la même décision, elle déclare cessibles les immeubles bâtis et les parties d'immeubles bâtis, les installations et les terrains concernés par l'expropriation et fixe le montant de l'indemnité provisionnelle allouée aux propriétaires ainsi qu'aux titulaires de conventions d'occupation à usage autre que d'habitation, à l'exclusion de toute indemnisation en dédommagement de la suppression d'un commerce portant sur l'utilisation comme habitation de locaux impropres à cet usage. Cette indemnité ne peut être inférieure à l'évaluation réalisée par l'autorité administrative.

L'autorité compétente de l'État détermine également la date à laquelle il peut être pris possession des immeubles bâtis et parties d'immeubles bâtis, des installations et des terrains expropriés après paiement ou, en cas d'obstacle au paiement, après consignation de l'indemnité provisionnelle. Cette date doit être postérieure d'au moins deux mois à la publication de la déclaration d'utilité publique.

L'autorité compétente de l'État fixe, le cas échéant, le montant de l'indemnité provisionnelle de privation de jouissance. Lorsque le déménagement n'est pas assuré par l'administration, elle fixe le montant de l'indemnité provisionnelle de déménagement.

L'accès de l'entité expropriante à l'immeuble est soumis à la procédure prévue à l'article L. 523-3.

Article L512-3

Dans le mois qui suit la prise de possession, l'autorité compétente de l'État poursuit la procédure d'expropriation dans les conditions prévues au présent code.

L'article L.222-2 est applicable à la procédure prévue au présent chapitre. Par exception au même article L.222-2, l'ordonnance d'expropriation ou la cession amiable consentie après l'intervention de la décision prévue à l'article L.512-2 emporte subrogation du bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique dans les droits du propriétaire pour la poursuite des baux en cours, sauf dans les cas où la déclaration d'utilité publique a été précédée de la présentation à l'assemblée délibérante de la commune sur le territoire de laquelle est implanté l'immeuble d'un dossier présentant un projet simplifié d'acquisition publique, en vue soit de la construction ou de la réhabilitation aux fins d'habitat, soit de tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement, soit de la création de réserves foncières permettant la réalisation de l'une ou l'autre de ces opérations, rendant impossible la réintégration des occupants, à terme, dans le local évacué.

Le relogement mentionné au deuxième alinéa de l'article L.512-2 s'effectue conformément aux articles L.423-1 à L.423-5 du présent code et aux articles L.314-1 à L.314-9 du code de l'urbanisme.

Le refus, par les occupants des immeubles ou parties d'immeubles qui font l'objet de la décision prévue à l'article L. 512-1 du présent code, du relogement qui leur est offert par l'expropriant dans les conditions prévues, selon les cas, aux articles L. 314-2 ou L. 314-3 du code de l'urbanisme, autorise leur expulsion sans indemnité.

Article L512-4

L'indemnité d'expropriation est fixée et calculée conformément aux articles L.242-1 à L.242-7 et au livre III, sous réserve de l'article L.512-5.

Article L512-5

Pour le calcul de l'indemnité due au propriétaire, la valeur du bien est fixée par référence à des mutations ou à des accords amiables portant sur des biens situés dans le même secteur et se trouvant dans un état de dégradation ou d'insalubrité comparable.

Lorsque ces références sont en nombre insuffisant et que des opérations sur des biens de meilleure qualité sont retenues pour déterminer la valeur du bien, un abattement est pratiqué sur les montants des opérations retenues.

Cet abattement est défini en fonction de la dépréciation résultant de la dégradation et de l'insalubrité du bien. Il comprend le montant des travaux ou autres mesures propres à

remédier à la situation ayant justifié la prise d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité non réalisés prescrits par les arrêtés non exécutés.

Article L512-6

Lorsqu'un ou plusieurs arrêtés pris en application des articles L.511-11 ou L.511-19 du code de la construction et de l'habitation a prescrit une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser les lieux expropriés, l'indemnité d'expropriation est réduite du montant des frais du relogement ou de l'hébergement des occupants assuré, si le propriétaire n'y a pas procédé, en application de l'article L.521-3-2 du même code.