

# CODE DE L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE

## PARTIE LEGISLATIVE

### Chapitre Ier : Expropriation des immeubles indignes à titre irrémédiable (Articles L511-1 à L511-9)

**Article L511-1/** *Modifié par LOI n°2024-322 du 9 avril 2024 - art. 45*

Peut être poursuivie, dans les conditions prévues aux articles [L. 511-2](#) à [L. 511-9](#), au profit de l'État, d'une société de construction dans laquelle l'État détient la majorité du capital, d'une collectivité territoriale, d'un organisme y ayant vocation ou d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement mentionné à [l'article L.300-4 du code de l'urbanisme](#), l'expropriation :

1° Des immeubles ayant fait l'objet d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris en application de l'article L.511-11 du code de la construction et de l'habitation et ayant prescrit la démolition ou l'interdiction définitive d'habiter **ou d'utiliser** ;

2° A titre exceptionnel, des immeubles qui ne sont eux-mêmes ni insalubres, ni impropres à l'habitation **ou à l'utilisation**, lorsque leur expropriation est indispensable à la démolition d'immeubles insalubres ou d'immeubles menaçant ruine, ainsi que des terrains où sont situés les immeubles déclarés insalubres ou menaçant ruine lorsque leur acquisition est nécessaire à la résorption de l'habitat insalubre, alors même qu'y seraient également implantés des bâtiments non insalubres ou ne menaçant pas ruine.

**Article L511-2** */Modifié par LOI n°2024-322 du 9 avril 2024 - art. 45*

Par dérogation aux règles générales du présent code, l'autorité compétente de l'État déclare d'utilité publique l'expropriation des immeubles, parties d'immeubles, installations et terrains, après avoir constaté qu'ils ont fait l'objet d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris en application de l'article L. 511-11 du code de la construction et de l'habitation et ayant prescrit la démolition ou l'interdiction définitive d'habiter **ou d'utiliser**.

Elle désigne la collectivité publique ou l'organisme au profit de qui l'expropriation est poursuivie. 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, parties d'immeubles bâtis, installations et terrains concernés par l'expropriation, et fixe le montant de l'indemnité provisionnelle allouée aux propriétaires ainsi qu'aux titulaires de baux commerciaux. Cette indemnité ne peut être inférieure à l'évaluation de l'autorité administrative compétente pour l'effectuer.

Elle détermine également la date à laquelle il pourra être pris possession des immeubles bâtis, parties d'immeubles bâtis, installations et 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 un mois à la publication de l'acte déclarant l'utilité publique. Toutefois, ce délai est porté à deux mois dans les cas prévus au 2° de l'article L. 511-1.

Enfin, elle fixe le montant de l'indemnité provisionnelle de déménagement pour le cas où celui-ci ne serait pas assuré par les soins de l'administration et, le cas échéant, le montant de l'indemnité de privation de jouissance.

#### **Article L511-3**

Les terrains expropriés en application de l'article [L.511-2](#) peuvent être affectés, à titre précaire, à la construction de logements provisoires et de leurs annexes sans que la durée d'utilisation de ceux-ci puisse excéder huit ans à compter de l'ordonnance d'expropriation.

#### **Article L511-4**

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

L'ordonnance d'expropriation ou la cession amiable consentie après l'intervention de la décision prévue à l'article [L.511-2](#) produit les effets définis à l'article [L.222-2](#).

#### **Article L511-5**

Pour les immeubles mentionnés à l'article [L.511-1](#), l'indemnité d'expropriation est fixée et calculée conformément aux dispositions des articles [L.242-1](#) à [L. 242-7](#) et du livre III sous réserve des dispositions de l'article [L.511-6](#).

#### **Article L511-6/ *Modifié par LOI n°2024-322 du 9 avril 2024 - art. 45***

Pour le calcul de l'indemnité due aux propriétaires, la valeur des biens est appréciée, compte tenu du caractère impropre à l'habitation **ou à l'utilisation** des locaux et installations expropriés, à la valeur du terrain nu, déduction faite des frais entraînés par leur démolition, sauf lorsque les propriétaires occupaient eux-mêmes les immeubles déclarés insalubres ou frappés d'un arrêté de péril au moins deux ans avant la notification de la décision prévue à l'article [L.511-2](#) ou lorsque les immeubles ne sont ni insalubres, ni impropres à l'habitation, ni frappés d'un arrêté de péril.

#### **Article L511-7**

L'indemnité est réduite du montant des frais de relogement des occupants assuré, lorsque le propriétaire n'y a pas procédé, en application de l'[article L.521-3-2 du code de la construction et de l'habitation](#).

#### **Article L511-8**

Aucune indemnisation à titre principal ou accessoire ne peut être accordée en dédommagement de la suppression d'un commerce portant sur l'utilisation comme habitation de terrains ou de locaux impropres à cet usage.

#### **Article L511-9**

Le refus par les occupants des locaux ou installations qui font l'objet de la décision prévue à l'article [L.511-2](#), du relogement qui leur est offert par l'expropriant, dans les conditions prévues à l'[article L.314-2 du code de l'urbanisme](#), autorise leur expulsion sans indemnité.

## **PARTIE REGLEMENTAIRE**

### **Chapitre unique. (Articles R511-1 à R511-3)**

#### **Article R511-1**

La déclaration d'utilité publique et de cessibilité prévue à l'article L. 511-2 est prononcée par un arrêté du préfet du lieu où sont situés les immeubles à exproprier.

#### **Article R511-2**

L'arrêté prévu à l'article R. 511-1 mentionne les offres de relogement faites aux occupants en application de l'article L. 511-2, qu'il s'agisse d'un relogement durable ou d'un relogement d'attente avant une offre de relogement définitif.

Il est publié au recueil des actes administratifs du département et affiché à la mairie du lieu où sont situés les biens. Il est, en outre, notifié aux propriétaires, aux titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux, aux détenteurs de parts donnant droit à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux et, lorsqu'il s'agit d'un immeuble d'hébergement, à l'exploitant.

#### **Article R511-3**

L'évaluation prévue au troisième alinéa de l'article L. 511-2 est effectuée par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques.