Note de jurisprudence :

DUP en cas de propriétaires inconnus et d'indivision

Plusieurs jurisprudences relatives à différentes procédures de DUP et de cessibilité peuvent trouver leur application en matière d'habitat indigne ou dégradé (restauration immobilière, expropriation en « loi Vivien » ou non, biens en abandon manifeste….)

Elles sont, en particulier, relatives aux situations d'indivision ou aux biens dont le propriétaire est inconnu.

I - La 1ere concerne une opération d'aménagement/RHI concernant **des biens en indivision ;** le raisonnement de la Cour administrative d'appel est applicable à différents dossiers de DUP relatifs à des biens en indivision.
CAA Bordeaux 15BX04244 – 03-04-2018

Dans le cadre d'un périmètre de résorption de l'habitat insalubre, le préfet de la Guadeloupe a pris un arrêté déclarant d'utilité publique une zone d'aménagement concerté et déclarant cessibles les parcelles nécessaires à cette opération. Plusieurs années après, des personnes déclarant être propriétaires indivis de certaines de ces parcelles, ont contesté l'arrêté préfectoral en soutenant notamment n'avoir pas été identifiées comme propriétaires conformément à l'article R.11-19[1] du code de l'expropriation et n'avoir pas été averties du dépôt du dossier d'enquête publique à la mairie contrairement aux exigences de l'article R. 11-22[2] de ce code. En principe, chaque propriétaire indivis doit être porté sur la liste des propriétaires des parcelles à exproprier et doit recevoir notification individuelle du dépôt du dossier d'enquête publique. L'article R.11-19 du code de l'expropriation prévoit que la liste des propriétaires est établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux ou à l'aide des renseignements délivrés par le service de la publicité foncière …..ou par tous autres moyens et l'article R. 11-23[3] du même code dispose que les propriétaires auxquels notification est faite du dépôt du dossier en mairie sont tenus de fournir, le cas échant, tous renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels.

En l'espèce, les documents cadastraux mentionnaient en qualité de propriétaire des parcelles en litige une indivision avec l'indication du nom du mandataire de cette indivision. Il n'était fait état d'aucun élément qui aurait pu permettre à la commune expropriante de douter de l'exactitude de ces mentions. La personne identifiée comme mandataire a reçu notification du dépôt du dossier d'enquête en mairie par un courrier qui reproduisait les termes de l'article R.11-23 du code et n'a fourni aucun renseignement sur les autres co-indivisaires. Les autres co-indivisaires ne se sont pas manifestés avant l'intervention de l'arrêté préfectoral. L'avis d'ouverture d'enquête publique conjointe a été affiché à la mairie et dans le quartier concerné par

[1] Devenu le R.131-3 du code de l'expropriation recodifié
[2] Devenu le R.131-6 du code de l'expropriation recodifié
[3] Devenu le R.131-7 du code de l'expropriation recodifié

l'opération et publié dans la presse. Enfin, la composition de l'indivision s'est avérée, à la lumière d'une étude généalogique entreprise par la commune après l'arrêté de déclaration d'utilité publique et de cessibilité, en vue de la répartition de l'indemnité d'expropriation, d'une grande complexité, *de sorte que cette composition de l'indivision ne pouvait être déterminée par des recherches d'une longueur et d'une difficulté raisonnables*.

La Cour a jugé que dans ce contexte, en n'identifiant pas l'ensemble des co-indivisaires au cours de la procédure et en notifiant le dépôt du dossier d'enquête en mairie à la seule personne identifiée comme mandataire dans les documents cadastraux, alors même qu'il est apparu que cette personne n'était pas le mandataire de l'indivision, la commune expropriante et le préfet n'avaient pas entaché la procédure d'irrégularité et que la commune n'avait pas l'obligation d'engager dès le stade de la recherche des propriétaires, de plus amples démarches telles qu'une étude généalogique.

II - La 2ème intéresse l'expropriation contre inconnu dans un cas d'indivision

En l'espèce, le préfet de l'Hérault avait déclaré d'utilité publique des travaux d'aménagement d'une avenue ….et déclaré cessibles au profit de la communauté d'agglomération de Montpellier les immeubles bâtis ou non bâtis dont l'acquisition était nécessaire pour la réalisation de cette opération. Des propriétaires indivisaires d'une parcelle située dans l'emprise du projet ont attaqué l'arrêté de cessibilité au motif de l'irrégularité de la procédure de notification de l'enquête parcellaire, chaque co-indivisaire devant etre averti. A la suite du rejet de leur requête par le TA puis la CAA, le Conseil d'Etat a relevé que la procédure avait été régulièrement conduite et a débouté les requérants, aux motifs que :

« Considérant qu'aux termes de l'article R.11-19[4] du code de l'expropriation ….: " L'expropriant adresse au préfet, pour être soumis à enquête parcellaire dans chacune des communes où sont situés les immeubles à exproprier : (...)/ 2° la liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le conservateur des hypothèques au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens " ; que l'article R.11-22[5] du même code dispose: " Notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie est faite par l'expropriant, sous pli recommandé avec demande d'avis de réception aux propriétaires figurant sur la liste établie en application de l'article R. 11-19 lorsque leur domicile est connu d'après les renseignements recueillis par l'expropriant (...) ; en cas de domicile inconnu, la notification est faite en double copie au maire qui en fait afficher une, et, le cas échéant, aux locataires et preneurs à bail rural" ;

« Considérant qu'il résulte des dispositions rappelées ….que l'expropriant doit

[4] Devenu le R.131-3 du code de l'expropriation recodifié
[5] Devenu le R.131-6 du code de l'expropriation recodifié

notifier le dépôt du dossier d'enquête parcellaire aux propriétaires figurant sur la liste mentionnée au 2° de l'article R. 11-19 et dont le domicile est...; que ces dispositions n'imposent pas à l'expropriant de procéder à de nouvelles recherches lorsque la notification au domicile ainsi déterminé revient avec la mention " non réclamé ", auquel cas la notification est réputée avoir été régulièrement faite à ce domicile, ou avec la mention " n'habite pas à l'adresse indiquée ", auquel cas, l'affichage en mairie se substitue régulièrement à la formalité de notification individuelle ; que, par suite, les requérants ne sont pas fondés à soutenir que la cour administrative d'appel aurait commis une erreur de droit en retenant que la notification du dépôt en mairie du dossier d'enquête parcellaire avait été faite dans des conditions régulières ; »
Conseil d'État- N° 343164-13 fevrier 2013

Ceci étant, attention : la Cour de cassation exige qu'un minimum de recherches ait été fait pour identifier les éventuels héritiers : **Cass civ 3 -N° de pourvoi : 23-12.754 – 7 mars 2024 Publié au bulletin :**
Rappel : « En cas de domicile inconnu, la notification (de l'enquête parcellaire) est faite en double copie au maire, qui en fait afficher une, et, le cas échéant, aux locataires et aux preneurs à bail rural. »

« En statuant ainsi, alors que l'expropriant avait connaissance du décès de [W] [O], survenu le 27 novembre 2020, avant l'ouverture de l'enquête parcellaire et qu'il n'était pas justifié de recherches pour identifier ses héritiers, la seule mention de recherches infructueuses sur le certificat d'affichage en mairie étant insuffisante pour en caractériser l'existence, le juge de l'expropriation a violé les textes susvisés. »