Peut-il y avoir pluralité d'arrêtés de cessibilité suite à une seule déclaration d'utilité publique portant sur plusieurs immeubles ?
Le cas des opérations de restauration immobilière

Les préfectures étaient appelées depuis 2006 a refuser de signer des arrêtés de cessibilité pris sur différents immeubles figurant sur une seule DUP, suite à un arrêt de la Cour administrative (CAA) de Nancy du 7 décembre 2006, sous le N° 05NC00240. Au cas particulier, la Cour avait annulé pour procédure irrégulier les 10 arrêtés de cessibilités signés par le préfet de Meurthe et Moselle, nécessaires aux travaux de construction du TGV Est.

Sur le fondement de cet arrêt, demeuré unique et sans cassation, une préfecture a refusé à une ville de signer ***un arrêté de cessibilité dans le cadre d'une procédure de restauration immobilière, dont les travaux ont été déclarés d'utilité publique.***
Fonder ce refus sur l'arrêt de la CAA de Nancy, relatif à travaux exigeant une maitrise d'ouvrage publique, est discutable, dans la mesure où la procédure de restauration immobilière est *sui generis* et où la cessibilité d'un immeuble dépend de l'engagement et de la réalisation effective des travaux déclarés d'utilité publique par les propriétaires, donc d'un examen au cas par cas.

Au demeurant, la question de la pluralité d'arrêtés de cessibilité suite à une seule DUP a été jugée en sens inverse ***par un arrêt de la Cour administrative d'appel de Paris du 3 février 2022 N°20PA03386*** lequel stipule que :
« *Ni ces dispositions ni aucune autre disposition législative ou réglementaire n'imposent, à peine d'illégalité, que l'ensemble des immeubles à exproprier pour la réalisation d'un projet déclaré d'utilité publique fasse l'objet d'un unique arrêté de cessibilité. Par suite, la circonstance qu'un premier arrêté de cessibilité soit intervenu le 26 août 2015 est, à elle seule, sans incidence sur la légalité de l'arrêté du 11 juillet 2018 en litige*."

Un 1er arrêt du Conseil d'Etat du 25/01/2023 N° 458930, publié au Lebon, avait confirmé cette décision :

« Ni cette disposition [le L.132-1 du code de l'expropriation] ni aucune autre disposition législative ou règlementaire n'impose que l'ensemble des immeubles à exproprier pour la réalisation d'un projet déclaré d'utilité publique fasse l'objet d'un unique arrêté de cessibilité. Des arrêtés de cessibilité peuvent dès lors être pris successivement si l'expropriation de nouvelles parcelles se révèle nécessaire pour la réalisation de l'opération déclarée d'utilité publique. La circonstance que des parcelles faisant l'objet de ces arrêtés successifs appartiennent à un même propriétaire est à cet égard sans incidence. **»**

Il faut croire que la chose n'avait pas été entendue par tous les tribunaux puisque le Conseil d'Etat a dû confirmer à nouveau cette position de droit dans ***son arrêt du 14/10/2026 2ème et 7ème chambres réunies N° 504802, également publié au Lebon*** en rappelant les mêmes dispositions :

« Ni ces dispositions, [L. 132-1 du code de l'expropriation] *ni aucune autre disposition ou aucun principe n'impose que l'ensemble des parcelles à exproprier*

pour la réalisation d'un projet déclaré d'utilité publique fassent l'objet d'un unique arrêté de cessibilité. Les parcelles incluses dans une même enquête parcellaire et dont l'expropriation est nécessaire à la réalisation de l'opération déclarée d'utilité publique peuvent ainsi figurer dans plusieurs arrêtés de cessibilité successifs, sans que, en l'absence de changement dans les circonstances de fait ou de droit qui la rendrait nécessaire, l'ouverture d'une nouvelle enquête parcellaire ne soit requise. »

La jurisprudence du Conseil d'Etat est d'autant plus importante en matière de restauration immobilière que les arretés de cessibilité éventuelle sont pris au coup par coup, au fur et à mesure de l'avancement des travaux sur les immeubles qui sont le plus souvent inclus dans une même DUP.