



Logements insalubres : expropriation de droit commun et indemnisation spécifique peuvent se combiner

publié le 29/05/2013, vu 1314 fois, Auteur : [Jean-Yves ROCHMANN](#)

L'indemnité relative à l'expropriation de logements frappés d'insalubrité irrémédiable peut être fixée conformément aux dispositions de loi Vivien, même s'ils ont été expropriés, selon la procédure de droit commun.

Cass. 3e civ. 7 septembre 2011 n° 10-10.597 (n° 940 FS-PB), Muratori c/ Etablissement public foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur

L'indemnité relative à l'expropriation de logements frappés d'insalubrité irrémédiable peut être fixée conformément aux dispositions de loi Vivien, même s'ils ont été expropriés, selon la procédure de droit commun.

Par arrêté du 25 mars 2002 le préfet des Alpes Maritimes déclare d'insalubrité irrémédiable des logements occupés situés sur des parcelles sur lesquelles sont également édifiés des maisons à usage d'habitation non frappées d'insalubrité ainsi qu'un local commercial. Ces immeubles sont expropriés, selon la procédure de droit commun, aux fins de résorption de l'habitat insalubre et de construction de logements sociaux destinés au relogement des occupants. Les indemnités d'expropriation des logements déclarés d'insalubrité irrémédiable sont évaluées selon les règles prévues par la loi Vivien du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre. L'utilisation simultanée de la procédure de droit commun et de la procédure spéciale aux logements insalubres est contestée.

Compte tenu de la présence sur le même site de logements frappés d'insalubrité irrémédiable et de bâtiments salubres ou commerciaux, la Cour de cassation juge que la procédure d'expropriation pouvait se dérouler selon le droit commun et que l'indemnité relative à l'expropriation des logements insalubres pouvait être fixée conformément aux dispositions de la loi Vivien. Elle considère en effet que rien n'interdit l'application simultanée des textes de droit commun et de la loi du 10 juillet 1970 dès lors que les conditions requises pour l'application de cette loi aux logements insalubres sont réunies.

Remarques

La **loi Vivien 70-612 du 10 juillet 1970** permet d'exproprier les immeubles à usage d'habitation ayant fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité à titre irrémédiable (CSP art. L 1331-25) ou les immeubles à usage total ou partiel d'habitation ayant fait l'objet d'un arrêté de péril (CCH art. L

511-2) assorti d'une ordonnance de démolition ou d'interdiction définitive d'habiter. Les locaux à usage exclusivement commercial ne sont pas visés par ces dispositions. A titre exceptionnel, peuvent également être expropriés des immeubles ni insalubres, ni impropres à l'habitation dès lors que leur expropriation est indispensable à la démolition d'immeubles insalubres ou menaçant ruine. Peuvent également être expropriés les terrains sur lesquels sont implantés des immeubles insalubres ou menaçant ruine lorsque leur acquisition est nécessaire à la résorption de l'habitat insalubre.

La **procédure d'expropriation des logements insalubres** est plus simple et plus rapide que celle de droit commun (ni enquête publique ni enquête parcellaire, notamment) et des **règles spécifiques d'indemnisation** sont prévues : l'indemnité doit correspondre à la seule valeur des terrains nus, abstraction faite de la valeur des constructions et sous déduction des frais de démolition (méthode dite de la récupération foncière).

Dans cette décision relative à l'expropriation simultanée de logements insalubres et de bâtiments salubres situés sur un même site, la Cour de cassation admet que la procédure d'expropriation puisse être menée conformément au droit commun avec une fixation de l'indemnité d'expropriation des logements insalubres selon la loi de 1970. Il s'agit là d'une **inflexion de sa jurisprudence**. Elle avait déjà admis l'utilisation de la procédure de droit commun, mais dans sa totalité y compris pour la fixation de l'indemnité (Cass. 3e civ. 14-11-1990 n° 89-70.082 : Bull. civ. III n° 231).

Source: Editions Francis Lefebvre