



ASSEMBLÉE NATIONALE

16ème législature

Non-obligation d'actualiser l'avis des domaines en matière d'expropriation

Question écrite n° 7429

Texte de la question

Mme Anaïs Sabatini interroge M. le ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique sur la non-obligation d'actualiser l'avis des domaines en matière d'expropriation. Lorsqu'une collectivité territoriale a un projet immobilier qui répond à un besoin d'utilité publique, elle peut procéder à l'expropriation de l'administré. L'indemnité versée est calculée en fonction de la valeur du bien. La détermination de la valeur du bien exproprié devient alors un enjeu. La consultation du service des domaines est obligatoire dès lors que l'opération projetée dépasse un certain seuil. L'article L. 2241-1 du code général des collectivités territoriales précise les conditions dans lesquelles le service des domaines doit être consulté en matière d'aliénation d'un bien immobilier. Il n'est pas obligatoire d'actualiser l'avis des domaines en matière d'expropriation. Cette non-obligation résulte d'une décision du Conseil d'État du 3 février 2016 énonçant qu'il n'est pas imposé aux collectivités et services expropriants, déjà titulaires d'un avis du service des domaines sur la valeur d'une parcelle, de procéder à une seconde saisine de ce service. La durée de validité de ces avis, habituellement d'un an, peut être portée jusqu'à deux ans si le marché immobilier est très statique ou si le bien est difficilement cessible. La non-obligation d'actualiser l'avis pose problème au regard de la durée de validité qui, selon la jurisprudence, n'a pas de réel intérêt. D'autre part, les plans locaux d'urbanisme ne tiennent pas compte des modifications de classement de parcelles introduits au fil du temps. Elle lui demande s'il va mettre en œuvre des mesures qui permettront de redonner du sens aux avis des domaines et qui harmoniseront leur durée de validité.

Texte de la réponse

Dans le cadre spécifique de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, les conditions de production des avis du service du Domaine sont encadrés par les règles de ce code qui fixent trois dates déterminant : l'usage du bien (date de référence) ; la consistance du bien (date de l'ordonnance d'expropriation) ; la valeur du bien (date du jugement de 1ère instance). Les évaluations sont établies par le Domaine au moment où elles lui sont demandées par la collectivité expropriante en tenant compte des dates précitées. Dans cette situation, la validité de l'avis n'a pas d'importance puisqu'au final c'est le juge qui fixe la valeur des biens en fonction de l'état du marché à la date de son jugement. L'arrêt du Conseil d'État n° 387140 du 3 février 2016 cité est relatif aux conditions de mise en œuvre de l'enquête préalable à la DUP : la position prise par le Conseil d'État doit être lue dans le contexte spécifique de ce contentieux qui portait sur la phase administrative de production d'un avis sommaire et global nécessaire au dossier de DUP dans une phase temporelle très en amont de la phase d'acquisition des biens. Compte tenu à la fois d'une temporalité et d'objectifs différents entre la phase administrative de la procédure d'expropriation et la phase d'indemnisation des biens, celle-ci donne systématiquement lieu à la production de nouveaux avis du domaine sur la valeur vénale des biens en vue de la fixation des indemnités devant couvrir l'intégralité du préjudice direct matériel et certain. L'article L 2241-1 du CGCT également cité sert de fondement aux consultations du domaine dans le cas d'aliénation de biens hors la procédure d'expropriation. La durée de validité des avis n'est effectivement pas réglementée : elle est généralement fixée par le service à un an mais peut être adaptée en fonction de situations particulières. Il

appartient au consultant de décider de demander une actualisation de l'avis domanial dans un délai raisonnable après la délivrance de l'avis initial. Un consultant qui serait tenté de fonder sa décision sur un avis dont la date de validité serait expirée s'exposerait à un recours éventuel au motif que cet acte ou décision surviendrait au vu d'un avis qui ne serait éventuellement plus de nature à correctement éclairer son choix. Une réglementation de la durée de validité des avis du Domaine n'apparaît donc pas indispensable : une harmonisation est déjà en place sous forme de directives internes données par l'administration et la durée de validité des avis doit pouvoir s'apprécier au regard du dynamisme des marchés immobiliers qui diffère selon les zones géographiques et les catégories de biens. La mise en place de la nouvelle forme de l'avis dit « avis-rapport » est de nature à permettre une meilleure compréhension du travail du service évaluateur sans en changer la nature.

Données clés

Auteur : [Mme Anaïs Sabatini](#)

Circonscription : Pyrénées-Orientales (2^e circonscription) - Rassemblement National

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 7429

Rubrique : Propriété

Ministère interrogé : Économie, finances, souveraineté industrielle et numérique

Ministère attributaire : Comptes publics

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [18 avril 2023](#), page 3482

Réponse publiée au JO le : [18 juillet 2023](#), page 6799