



**HAL**  
open science

**Fixation du prix du bien préempté. Quid de la plus-value générée par le caractère exceptionnel d'un paysage marin**

Jean-François Struillou

► **To cite this version:**

Jean-François Struillou. Fixation du prix du bien préempté. Quid de la plus-value générée par le caractère exceptionnel d'un paysage marin. Revue de droit immobilier. Urbanisme - construction, 2022, 3, pp.154-158. hal-03919187

**HAL Id: hal-03919187**

**<https://nantes-universite.hal.science/hal-03919187v1>**

Submitted on 19 Jul 2023

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

## **Fixation judiciaire du prix du bien préempté. Quid de la plus-value générée par le caractère exceptionnel d'un paysage marin ?**

*Cour d'appel de Bastia, 18 janvier 2022, Conservatoire du littoral c/ Guy M. : n° 20/232*

« (...) Il est constant que les biens concernés par la décision de préemption sont situés dans l'anse de Paragan, sur la commune de Bonifacio dans un espace remarquable du littoral, situés sur les parcelles de la section F n°61, 203, 217 et 219.

Les parcelles F61, 203, 217 et une partie de la F 219 ont été classées dans le cadre du plan local d'urbanisme de la commune de Bonifacio, approuvé le 13 juillet 2006, en zone naturelle NR, soit en secteur naturel à protéger en espace remarquable selon l'article L 121-23 du code de l'urbanisme, le reliquat de la parcelle F 219 étant pour partie soumis aux dispositions du règlement national d'urbanisme et pour partie au plan local d'urbanisme de la commune.

Il n'est pas contestable que les parcelles ou parties de parcelles situées en zone NR sont inconstructibles, que la partie de la parcelle F 219 soumise au plan local d'urbanisme l'est elle aussi en application de l'article L 111-3 du code de l'urbanisme en étant située hors la zone urbanisée de la commune de Bonifacio, et ce, conformément aux dispositions de l'article L 322-3 du code de l'expropriation.

Pour les parcelles non bâties, il ressort de la procédure, notamment des pièces du Commissaire du gouvernement, qu'en 2017 à proximité du bien objet de la procédure trois parcelles en bordure de route, à proximité d'un sémaphore, dans la zone NR du plan local d'urbanisme, ont été acquises pour 0,80 euro le m<sup>2</sup>.

En l'espèce, l'expert judiciaire n'a pas pris la peine de faire une différence dans son évaluation entre les zones bâties et les zones non bâties, comme d'ailleurs l'appelante dans son évaluation pour laquelle elle ne procède à des calculs que pour le bâti, oubliant toute la partie non bâtie, objet originel de la zone préemptée.

Ces parcelles non bâties sont pour parties situées hors de la zone de préemption des espaces naturels sensibles et pour parties dans cette zone. Toutefois, cela n'a aucune incidence sur le prix au m<sup>2</sup> et pour une surface de 54 750 m<sup>2</sup>, avec un prix au m<sup>2</sup> de 0,80 euro - prix moyen du secteur - on obtient un montant global de 43 800 euros, somme qu'il convient de retenir et d'ajouter à celle qui résultera de l'indemnisation pour les constructions.

En ce qui concerne le bâti, il y a lieu, dans un premier temps, de préciser que l'ancien moulin situé sur la parcelle section F 219 est qualifié de ruine tant par l'expert que par M. Guy M., ce qui indique qu'il n'y a plus ni toit, ni fenêtres, comme l'a constaté le premier juge lors de son déplacement sur les lieux, avec pour conséquence, en application de l'article L 121-23 du code de l'urbanisme, dans le cadre d'un espace remarquable du littoral, une impossibilité de réhabilitation, celle-ci nécessitant un permis de construire impossible à obtenir dans une zone devenue par nature inconstructible. Il ne peut donc être tenu compte de cette présence d'une ruine pour

valoriser le prix au m<sup>2</sup> de cette parcelle, comme cela a été le cas pour l'expert qui évoque à plusieurs passages de son rapport l'éventuelle réhabilitation de ce moulin et la plus-value que cela pourrait apporter au fonds.

Pour les constructions existantes, dans un deuxième temps, l'expert judiciaire a établi son évaluation en employant le critère de comparaison retenant trois fonds immobiliers vendus ayant vue sur mer, ce qui n'est pas le cas de la construction principale objet du litige, et dans des zones urbanisées, telle que le Golf de Sperone, alors que le bien concerné est dans une zone isolée et avec un droit à construire n'existant (sic), ce qui fragilise fortement les exemples retenus.

De plus, alors que les surfaces construites sont minimales - 67,7 m<sup>2</sup> pour la maison, 26,40 m<sup>2</sup> et 21,80 m<sup>2</sup> respectivement pour les bungalows, soit un total de 115,90 m<sup>2</sup> -, l'expert a retenu un bien avec une surface habitable de 346 m<sup>2</sup> et deux autres se rapprochant plus de la réalité du bien avec des surfaces habitables de 100 m<sup>2</sup> et 55 m<sup>2</sup>, l'appelant justifiant toutefois que la surface du deuxième est de 140 m<sup>2</sup> et non de 100 m<sup>2</sup>.

Le prix moyen de ces deux constructions a été évalué à 10 714 euros pour le deuxième avec un prix de vente à 1 500 000 euros et à 22 454,55 euros pour le troisième avec un prix de vente à 1 235 000 euros. Cependant pour une comparaison efficace, il ne peut pas être retenu uniquement deux ensembles à comparer, situés dans une zone constructible et avec des constructions de très bonne qualité.

Aussi, à ces deux exemples, le Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres a ajouté huit autres références sur la région bonifacienne au sens large allant de Sartène à Conca, et de Sari-Solenzara à Coti-Chiavari et Serra-di-Ferro. Il y a lieu d'examiner ces autres références, rejetées une à une par l'expert judiciaire.

Si elles ne correspondent pas totalement à la réalité des bâtis objets de la procédure, elles présentent toutes des similitudes - constructions, surface, bord de mer, etc.- qui justifient qu'elles soient englobées dans la comparaison à effectuer et de retenir, ainsi, un prix du m<sup>2</sup> moyen de 8 519,59 euros applicable au bien de M. Guy M..

Ce prix au m<sup>2</sup> ne peut pas s'appliquer sans décote à la maison de type bergerie décrite, sans aucun démenti, comme étant actuellement dans un état d'abandon. À son sujet, l'expert a rejeté toute demande de minoration alors qu'il a lui-même indiqué que cette construction devait être rafraîchie, et ce, en 2019, ce qui n'est pas logique.

Pour les autres constructions, alors que sur leurs boiseries la présence de champignons est relevée et que le fonds environnant est infesté de termites, de manière surprenante aucune décote n'est demandée.

Le fait que l'appelant lors des premiers pourparlers avec l'intimé ait acquiescé au prix de 2 800 000 euros ne peut être valablement considéré comme un critère d'évaluation, cette offre ayant été retirée avant d'être confirmée. De même, l'existence d'une seule offre d'achat à 2 800 000 euros ne peut être retenue comme démontant la valeur réelle du bien, n'étant en soi pas suffisante pour justifier le prix réclamé par l'intimé, ce dernier ne correspondant pas au prix réel moyen du marché local même s'il est possible de trouver, apparemment, un acheteur à ces conditions, l'expert judiciaire

n'ayant pas lui-même validé un tel prix de vente. Il convient de rejeter cette argumentation.

Ainsi, après minoration du prix du m<sup>2</sup> de la maison de type bergerie de 750 euros, comme le propose l'appelant, construction à rafraîchir et sans vue sur mer, il y a lieu de retenir pour la valeur vénale du bâti la somme de 937 272,50 euros.

À celle-ci doit s'ajouter celle retenue pour le non-bâti, soit la somme de 43 800 euros omise tant par l'expert qui a calculé une globalité incluant bâti et non-bâti et par l'appelant qui n'a retenu que le bâti, pour un montant final de 981 072,50 euros.

Toutefois, il y a lieu, compte tenu du caractère inestimable et exceptionnel du bien objet de la présente procédure, qu'aucune des parties ne conteste - qualificatifs retenus d'ailleurs par le premier juge dans son jugement avant-dire droit organisant l'expertise judiciaire ce qui a été admis par les parties, et ce, même si en application de l'article 150 du code de procédure civile, l'appel de ce jugement n'était pas possible -, d'ajouter un coefficient de 20 %, pour obtenir une somme arrondie de 1 200 000 euros, somme pour laquelle il convient, sans nécessité d'organisation d'une nouvelle expertise judiciaire - la cour ayant tous les éléments suffisants pour statuer et l'expertise judiciaire ayant été réalisée dans le respect des dispositions des articles 155 et suivants du code de procédure civile -, de fixer la valeur du fonds préempté au profit de M. Guy M. et à l'encontre du Conservatoire du littoral et des espaces lacustres (...) ».

#### **Observations.**

L'arrêt de la Cour d'appel de Bastia ci-dessus publié apporte une réponse non dénuée d'intérêt à la question de savoir si le juge de l'expropriation, appelé à fixer le prix d'un bien ayant fait l'objet d'une décision de préemption au titre des espaces naturels sensibles, est en droit de retenir qu'il s'agit là d'un « bien unique », situé dans un environnement naturel tout à fait remarquable, pour lui attribuer une valeur plus élevée que celle résultant des ventes d'immeubles similaires ou assimilables et, ainsi, de majorer l'évaluation dudit bien en raison de son caractère inestimable et exceptionnel. Autrement dit, des terrains bâtis ou non bâtis peuvent-ils bénéficier d'une plus-value en raison même du caractère exceptionnel du site dans lequel il s'insère ?

Cette question s'est posée tout d'abord devant le juge de l'expropriation du tribunal d'Ajaccio, après que le Conservatoire du littoral ait exercé son droit de préemption sur un ensemble immobilier situé dans l'anse de Paragan, sur la commune de Bonifacio dans un ensemble remarquable du littoral<sup>1</sup>. Le bien dont s'agit – d'une superficie 58 500 mètres carrés et composé d'une ancienne maison de gardien, de deux bungalows, d'une piscine ainsi que de la ruine d'un moulin – a été préempté au prix de 352 876 € alors que le vendeur avait conclu avec l'acquéreur initial une promesse de vente au prix de 2 800 000 €. Il n'y a par conséquent rien d'étonnant à ce que le propriétaire ait contesté l'offre du Conservatoire du littoral et qu'à défaut d'accord amiable entre les parties, le juge de l'expropriation ait été saisi pour déterminer le prix de l'immeuble. S'appuyant sur un rapport d'expertise judiciaire, la juridiction de l'expropriation a évalué la valeur de l'ensemble immobilier à la somme de 2 475 000 €

---

<sup>1</sup> Tribunal judiciaire d'Ajaccio, Juge de l'expropriation, 23 novembre 2020, Conservatoire du littoral : n° 19/1.

après avoir retenu que celui-ci « avait une situation particulièrement exceptionnelle, qu'il ne pouvait être résumé à une simple zone de maquis alors qu'il est situé en bord de mer, donnant sur un golf (...) », qu'il s'agissait ici d'un « bien unique, voire exceptionnel, compte tenu de son caractère confidentiel très marqué (...) » et que sa rareté devait « être mise en avant en raison de la vue à 360° qu'il offre et qui est durable, en l'absence de constructibilité future possible des terrains avoisinants, donnant à la vue qu'il possède un caractère inestimable ». A ainsi été admis que l'insertion d'un bien dans un environnement particulièrement remarquable est de nature à lui conférer une importante plus-value.

Le Conservatoire du littoral a interjeté appel de ce jugement. Si l'arrêt de la Cour de Bastia ne confirme pas la décision de première instance, s'agissant de la fixation du prix d'acquisition, il mérite quand même l'attention dans la mesure où il retient également que « le caractère inestimable et exceptionnel du bien, qui résulte de l'ensemble paysager dans lequel il est situé, est de nature à lui conférer une plus-value ».

L'analyse du raisonnement suivi pour parvenir à cette solution impose une précision préliminaire.

Il faut remarquer tout d'abord que l'arrêt apparaît de prime abord comme d'un grand classicisme dès lors qu'il rappelle une fois de plus, si besoin était, que la valeur des biens qui font l'objet d'une décision de préemption au titre des espaces naturels sensibles doit être appréciée dans le cadre – restrictif – des règles applicables en matière d'expropriation<sup>2</sup>. Il en résulte que le juge de l'expropriation est tenu d'évaluer les biens en cause en fonction de leur usage effectif à la date de référence<sup>3</sup> lorsqu'à cette date lesdits biens ne peuvent être qualifiés de « terrains à bâtir » au regard des conditions imposées par l'article L. 322-3 du code de l'expropriation, cette qualification étant réservée, on le sait, aux terrains qui, à la date susvisée, sont à la fois desservis par des réseaux – voies d'accès, électricité, eau potable – et situés dans un secteur désigné comme constructible par le plan local d'urbanisme ou, en l'absence d'un tel document, « dans une partie actuellement urbanisée de la commune ». Il doit de la sorte être tenu compte des servitudes d'urbanisme et des autres restrictions administratives affectant l'utilisation des sols, y compris des restrictions au droit de construire, sauf si leur institution révèle de la part du titulaire du droit de préemption, une intention dolosive<sup>4</sup>.

Sous réserve de ne pas contrevenir à ces principes-clefs, le juge de l'expropriation dispose par ailleurs, pour ce qui est du choix de la méthode d'évaluation, d'un large pouvoir d'appréciation, qualifié traditionnellement de « souverain » par la Cour de

---

<sup>2</sup> Article L. 213-14 al. 3 du Code de l'urbanisme auquel renvoie l'article L. 215-20.

<sup>3</sup> Celle-ci est fixée par l'article L. 215-17 du Code de l'urbanisme.

<sup>4</sup> V. R. Hostiou, L'intention dolosive dans les plans d'occupation des sols et le juge de l'expropriation : Études foncières sept. 1987, n° 36, p. 19 ; La notion d'intention dolosive dans les plans d'occupation des sols, in Évaluer un terrain. Aspects économiques et juridiques, ADEF, 1994, p. 115. – R. Hostiou, Au carrefour du droit de l'urbanisme et du droit de l'expropriation, entre détournement de pouvoir et abus de droit : l'exception d'intention dolosive, in Mél. en l'honneur de H. Jacquot, PU Orléans, 2006, p. 299. – R. Hostiou, L'exception d'intention dolosive dans le contentieux de l'expropriation : une nouvelle « folle du logis » ?, note ss T. confl., 31 mars 2008, Préfet de La Réunion : AJDA 2008, p. 1487 ; JurisData n° 2008-368318.

cassation<sup>5</sup>. Comme souvent, les juges d'appel ont ici retenu la méthode dite « par comparaison », cette méthode consistant à déterminer la valeur vénale de l'immeuble en se référant aux « termes de comparaison » présentés par les parties et le commissaire du gouvernement, à partir de transactions ayant pour objet des biens similaires ou assimilables.

L'application stricte des règles de fond susvisées comme la mise en œuvre de la méthode par comparaison ont conduit inmanquablement la Cour d'appel à minorer le prix du tènement immobilier, les juges d'appel n'ayant eu ici d'autre choix que d'appliquer une législation dont l'objet même est de limiter – autant que faire se peut – la charge financière liée aux opérations de préemption, l'idée sous-jacente à ces règles étant de priver le propriétaire de la plus-value que celui-ci serait fondé à obtenir en cas de vente selon les lois du marché<sup>6</sup>. S'agissant des terrains non-bâti, l'arrêt retient ainsi qu'ils sont situés en zone naturelle dans un espace remarquable du littoral, que lesdits terrains sont inconstructibles et qu'il y a lieu, par conséquent, pour déterminer le prix des parcelles, de prendre comme élément de référence le prix de vente de biens similaires situés à proximité, lesquels avaient été antérieurement acquis pour 0,80 € le mètre carré. Quant aux terrains bâtis, il faut remarquer que l'application méthodique des règles susvisées a amené, là encore, à un abaissement significatif du prix fixé par le juge de première instance dès lors que la réhabilitation de l'ancien moulin, situé dans un espace remarquable du littoral, nécessitait un permis de construire impossible à obtenir dans une zone devenue par nature inconstructible. De même, pour les autres constructions l'arrêt ne manque pas de relever que celles-ci sont situées en zone naturelle et que, par conséquent, les valeurs foncières invoquées par les propriétaires – lesquelles concernaient des biens situés dans une zone constructible et avec des constructions de très bonne qualité – ne constituaient pas des termes de référence pertinents.

Le raisonnement ainsi suivi a amené à retenir pour la valeur du bâti et du non-bâti la somme totale de 981 072,50 €, c'est-à-dire une somme bien inférieure à celle de 2 800 000 € convenue entre les parties à la vente initiale. On voit par là que l'application par le juge de l'expropriation des règles qui s'imposent à lui en matière de fixation du prix aboutit en définitive à l'instauration – si l'on peut dire – d'un « marché légal », strictement encadré par les textes, celui-ci s'avérant au demeurant fort différent du « marché commercial » proprement dit, c'est-à-dire de celui de la valeur marchande de l'immeuble telle qu'elle ressort du marché libre au jour de la décision de préemption. Instauré pour des raisons d'intérêt général, c'est-à-dire dans le but de lutter contre la spéculation foncière dans des zones naturelles particulièrement convoitées et de limiter le coût des acquisitions publiques effectuées dans le cadre des politiques publiques de protection et de gestion des espaces naturels sensibles, cette

---

<sup>5</sup> V. par exemple, Cass. 3e civ., 3 oct. 1990, SCI du Marais de la Grande Mare c/ Sté des autoroutes du Nord et de l'Est de la France : JCP G 1990, IV, 376 ; AJPI 1991, p. 26, obs. A. B. ; Bull. civ. 1990, III, n° 177, p. 103 ; D. 1991, somm. comm. p. 207, obs. P. Carrias. – Cass. 3e civ., 8 juin 2010, n° 09-15.183, M. Janotto c/ Min. État, Écologie. – Cass. 3e civ., 22 sept. 2010, Sté Moulin La Fontaine c/ Voies navigables de France : n° 09-69.049 ; AJDA 2010, p. 2276 ; AJDI 2011, p. 385, obs. A. Lévy ; JurisData n° 2010-016649.

<sup>6</sup> V. aussi en ce sens à propos de l'expropriation, R. Hostiou, note sous, Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 8 juin 2012, SARL Rilm c/ EPF PACA, RDI 2012, p. 444.

configuration juridique montre, en creux, que le droit de préemption, souvent présenté comme « indolore » par rapport à l'expropriation – dans la mesure où son utilisation est subordonnée à un acte volontariste du propriétaire – peut s'avérer, au contraire, comme étant particulièrement préjudiciable pour le vendeur. Lorsque le titulaire du droit de préemption décide, avec l'accord du propriétaire, de saisir le juge de l'expropriation, non seulement l'évaluation effectuée par ce dernier risque, comme dans l'affaire rapportée, d'être nettement inférieur au prix du marché, mais encore cette évaluation a pour effet de lier le propriétaire, celui-ci ne pouvant céder son bien qu'au prix fixé judiciairement et, cela, même au cas où le titulaire du droit de préemption renoncerait finalement à l'exercice de son droit<sup>7</sup>.

C'est très certainement pour corriger la rigidité des règles applicables à la cause – lesquelles ont vocation à « cadenciser » la compétence du juge de l'expropriation et à s'opposer à toute dérive en matière de fixation du prix – que la Cour d'appel est amenée, dans un second temps, à se référer à une notion entièrement prétorienne, laquelle lui permet ici de rechercher si la sublimité du paysage marin dans lequel s'intègre l'ensemble immobilier peut lui apporter un supplément de valeur vénale. Les juges d'appel relèvent ainsi que la qualité exceptionnelle du site paysager dans lequel sont situés les terrains est de nature à conférer à cet ensemble immobilier une plus-value par rapport au prix de biens classés en zone naturelle, dépourvus de spécificité particulière. Aussi, après avoir relevé qu'il y avait lieu de tenir compte « du caractère inestimable et exceptionnel » du bien, l'arrêt décide-t-il d'ajouter au prix de 981 072,50 € fixé selon les règles applicables en matière d'expropriation « un coefficient de 20 % pour obtenir une somme arrondie de 1 200 000 € ».

La solution retenue semble ainsi s'inscrire dans le droit fil d'une jurisprudence judiciaire traditionnelle, régulièrement appliquée par le juge de l'expropriation, celle dite des « terrains en situation privilégiée »<sup>8</sup>. On sait qu'aux termes de cette jurisprudence un terrain, insusceptible d'être qualifié de « terrain à bâtir », peut se voir reconnaître, en raison de sa situation à la date de référence, de son environnement particulier, de son emplacement favorable, de la proximité des zones urbanisées ainsi que des réseaux déjà existants, une situation « privilégiée », voire même « hautement » ou « extrêmement privilégiée », autorisant par là le juge de l'expropriation à attribuer à celui-ci une valeur sensiblement supérieure à celle correspondant à un terrain standard de même catégorie, dépourvu de spécificité<sup>9</sup>. Force est néanmoins de constater que cette notion est le plus souvent retenue pour conférer une plus-value à des terrains situés tout près d'équipements scolaires, sportifs, de loisirs ou commerciaux, ou à des terrains situés à proximité des réseaux de viabilité et des voies de circulation, ou encore à des terrains particulièrement proches d'une agglomération voisine et bénéficiant de bonnes voies d'accès<sup>10</sup>.

---

<sup>7</sup> C. urb., art. L. 213-8 al. 3.

<sup>8</sup> V. R. Hostiou, note sous l'article L. 322-3, in Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, LexisNexis, 18<sup>ème</sup> éd., 2021, p. 249 et s. – R. Hostiou et J.-F. Struillou, Expropriation et préemption, LexisNexis, 6<sup>ème</sup> éd., 2020, pp. 346 et 860.

<sup>9</sup> Ibid.

<sup>10</sup> V. R. Hostiou, note sous l'article L. 322-3, précité.

La singularité de la décision analysée tient, on le voit, à ce que la situation privilégiée des terrains en cause résulte moins de l'existence à proximité de ces derniers d'équipements publics ou d'une zone déjà urbanisée que du caractère exceptionnel du paysage marin dans lequel il est situé. Il est par conséquent difficile d'affirmer avec certitude que la décision commentée n'est en définitive qu'une banale application des principes issus de la jurisprudence sur les « terrains en situation privilégiés ». Certes, la décision commentée peut être rapprochée d'un arrêt de la Cour de cassation laissant entendre que le juge de l'expropriation serait en droit d'apprécier la situation privilégiée d'un terrain au regard du caractère exceptionnel du lieu dans lequel il est situé. Une décision de la Cour d'appel de Caen a ainsi été censurée aux motifs que celle-ci n'avait pas recherché, comme il le lui était demandé par l'exproprié, si les parcelles expropriées, auxquelles était refusée la qualification de terrain à bâti, ne pouvaient pas néanmoins bénéficier d'une plus-value en considération de leur situation privilégiée, le requérant ayant fait valoir devant les juges du fond « la qualité paysagère exceptionnelle des terrains, avec vue sur mer ». Reste que dans cette affaire le requérant soutenait que les terrains litigieux étaient également « situés à proximité de parcelles fortement urbanisés »<sup>11</sup>.

Les interrogations que soulève l'arrêt commenté paraissent d'autant plus intéressantes que la Cour de cassation accorde, par ailleurs, une importance toute particulière à la notion dont s'agit dès lors que celle-ci contribue également, quelque part, à assurer l'équilibre – exigé par le Conseil constitutionnel<sup>12</sup> et la Cour européenne des droits de l'homme<sup>13</sup> – entre les intérêts des propriétaires dont les biens ont été préemptés ou expropriés et ceux de l'expropriant ou du titulaire du droit de préemption, lesquels redoutent de voir leurs prévisions financières bouleversées par une jurisprudence judiciaire qui donnerait une valeur par trop élevée à des parcelles inconstructibles au regard de la réglementation d'urbanisme. C'est ainsi que la Cour de cassation n'a pas hésité à se référer de manière appuyée à sa propre jurisprudence sur les terrains en « situation privilégiée » pour justifier la non-transmission au Conseil constitutionnel d'une QPC portant sur la conformité à l'article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen des dispositions qui régissent la détermination de la « consistance » de l'immeuble, ces dispositions étant désormais codifiées à l'article L. 322-1 du Code de l'expropriation. Si la question soulevée n'a pas été considérée comme « sérieuse » c'est parce que « la fixation de l'indemnité principale en référence à la consistance du bien à la date de l'ordonnance portant transfert ne fait pas obstacle à la fixation d'une indemnité principale correspondant à la valeur du bien exproprié au regard de son éventuelle situation privilégiée »<sup>14</sup>.

Jean-François Struillou

---

<sup>11</sup> Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 23 septembre 2020, GFA du Siquet, n° 19-20.431 ; JurisData n° 2020-01505 ; RDR 2021, n° 489, comm. 7, note V. Doebelin.

<sup>12</sup> CC, 10 mai 2016, Sté civile Groupement foncier rural Namin, décision n° 2019-540 QPC.

<sup>13</sup> CEDH, 23 sept. 1982, Sporrang et Lonroth c/ Suède, série A n° 52, p. 29, § 69 : GACEDH, 7<sup>e</sup> éd. 2015, p. 776.

<sup>14</sup> Cass. civ., 3<sup>ème</sup>, 8 juin 2012, SARL Rilm c/ EPF PACA, n° 12-40.029 QPC ; RDI 2012, p. 444, note R. Hostiou ; D. 2012, 1612.