

En réponse, je vous indique qu'en effet, les indemnités qui seront proposées lors de la phase d'expropriation seront calculées sur la même base car il s'agit de l'application pure et simple de la loi Barnier.

Plus précisément, l'article L. 561-1 du Code de l'environnement prévoit, dans sa rédaction actuelle, que :

« Sans préjudice des dispositions prévues au 5° de l'article L. 2212-2 et à l'article L. 2212-4 du code général des collectivités territoriales, lorsqu'un risque prévisible de mouvements de terrain, ou d'affaissements de terrain dus à une cavité souterraine ou à une marnière, d'avalanches ou de crues torrentielles menace gravement des vies humaines, l'Etat peut déclarer d'utilité publique l'expropriation par lui-même, les communes ou leurs groupements, des biens exposés à ce risque, dans les conditions prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et sous réserve que les moyens de sauvegarde et de protection des populations s'avèrent plus coûteux que les indemnités d'expropriation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux cavités souterraines d'origine naturelle ou humaine résultant de l'exploitation passée ou en cours d'une mine.

La procédure prévue par les articles L. 15-6 à L. 15-8 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est applicable lorsque l'extrême urgence rend nécessaire l'exécution immédiate de mesures de sauvegarde.

Toutefois, pour la détermination du montant des indemnités qui doit permettre le remplacement des biens expropriés, il n'est pas tenu compte de l'existence du risque. Les indemnités perçues en application du quatrième alinéa de l'article L. 125-2 du code des assurances viennent en déduction des indemnités d'expropriation, lorsque les travaux de réparation liés au sinistre n'ont pas été réalisés et la valeur du bien a été estimée sans tenir compte des dommages subis. ».

Tout d'abord, quant au champ d'application de ces dispositions, il faut préciser que le projet de loi, portant engagement national pour l'environnement, également appelé Grenelle II, qui vient d'être examiné par la Commission mixte paritaire, et qui devrait donc très prochainement entrer en vigueur, a étendu le champ d'application de ces dispositions aux crues à montée rapide et aux submersions marines.

Dès lors, une fois que le champ d'application de cette procédure d'expropriation, pour risque naturel majeur, aura été étendu aux risques de submersion marine que vous avez subis lors de la tempête *Xynthia*, les dispositions de l'article précité seront donc applicables au cas d'espèce.

Or, dans le dernier alinéa de cet article, vous observerez qu'il est expressément prévu que, pour la détermination du montant des indemnités qui doit permettre le remplacement des biens expropriés, il n'est pas tenu compte de l'existence du risque.

En d'autres termes, le mécanisme de l'expropriation pour risque naturel prévoit que le montant de l'indemnité qui sera proposée par l'expropriant, c'est-à-dire l'Etat, se basera sur l'évaluation des biens avant tempête.

C'est ainsi exactement la même base de calcul que ce qui est actuellement proposé par l'Etat.

Telle est ainsi la réponse que je peux apporter à votre première question.

En second lieu, j'ai bien noté votre seconde interrogation, formulée ainsi :

« L'Etat peut abonder de 10 % son offre d'indemnisation pour compenser les frais de notaire ou de 20 %. Il apparaît qu'actuellement, l'abondement est de 10 %, plus un forfait de déménagement. Comment / Quand passe-t-il à 20 % ? ».

Vous faites ici allusion à ce que l'on appelle l'indemnité de emploi, qui est une indemnité accessoire en matière d'expropriation.

Celle-ci est définie par les dispositions de l'article R. 13-46 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique de la manière suivante :

« L'indemnité de emploi est calculée compte tenu des frais de tous ordres normalement exposés pour l'acquisition de biens de même nature moyennant un prix égal au montant de l'indemnité principale.

Toutefois, il ne peut être prévu de emploi si les biens étaient notoirement destinés à la vente, ou mis en vente par le propriétaire exproprié au cours de la période de six mois ayant précédé la déclaration d'utilité publique.

Le montant de l'indemnité de emploi éventuellement prévue doit être calculé compte tenu des avantages fiscaux dont les expropriés sont appelés à bénéficier lors de l'acquisition de biens de remplacement. ».

L'indemnité de emploi est ainsi destinée à couvrir les dépenses que l'exproprié sera amené à exposer normalement lors du rachat d'un bien de même nature, dont le prix sera équivalent au montant de l'indemnité principale.

Il s'agira donc des frais de recherches d'un nouveau bien et de tous les frais d'actes, tels que les honoraires de notaire, les droits de timbres, les droits de mutation ou TVA, le salaire du Conservateur des hypothèques, etc., perçus à l'occasion de la rédaction de l'acte et de son enregistrement ou de sa publication.

En revanche, les frais de négociations d'un intermédiaire ne sont pas pris en considération dès lors que l'exproprié peut se dispenser du concours d'un agent d'affaires et que ces frais sont d'ailleurs supportés, la plupart du temps, par le vendeur.

Les frais d'emprunt pour l'acquisition d'un nouveau bien n'entrent pas non plus en compte dans le calcul de l'indemnité de emploi et ne constituent pas, pour la jurisprudence, un préjudice découlant directement de l'expropriation.

Les dépenses ci-après ne sont pas non plus prises en considération pour le calcul de l'indemnité de emploi :

- les droits de mutation supportés lors de l'acquisition par le propriétaire du bien actuellement exproprié, le remboursement de tels droits ferait double emploi avec l'indemnité de emploi ;

- les frais de constitution du dossier d'expropriation, frais d'avocat devant la Juridiction d'expropriation ;
- la taxe sur les plus-values foncières ;
- l'impôt foncier dû jusqu'au 1^{er} janvier par l'exproprié ;
- les frais engagés pour obtenir un permis de construire et ceux de viabilisation d'un terrain de remplacement restant à acquérir.

Quant à la base de calcul de l'indemnité de emploi, elle est fondée sur l'indemnité principale.

Enfin, quant au taux de l'indemnité de emploi, sur lequel vous vous interrogez plus particulièrement, je vous précise que les taux sont établis de façon forfaitaire compte tenu des divers frais d'actes à exposer pour acquérir des biens de même nature.

Le principe est la liberté, laissée au Juge de l'expropriation, pour fixer le taux et le montant de l'indemnité de emploi.

Cette indemnité de emploi ne peut être calculée suivant un taux uniforme, car il convient de prendre en considération les frais réels que l'exproprié devra exposer pour acheter un bien identique, et le cas particulier de chaque espèce.

Il n'existe pas de liste officielle des différents taux de l'indemnité de emploi dès lors, ainsi que je l'ai indiqué ci-avant, que cette indemnité est fixée de façon souveraine par les Juges du fond.

Cela étant, à titre purement indicatif, je peux vous indiquer que les taux généralement retenus sont, pour des immeubles bâtis et non bâtis :

- 20 % pour la fraction de l'indemnité principale inférieure ou égale à 5 000 euros ;
- 15 % pour la fraction de l'indemnité principale comprise entre 5 001 euros et 15 000 euros ;
- 10 % pour le surplus.

Enfin, vous évoquez un « *forfait de déménagement* ».

Vous faites ici allusion, en réalité, à une autre indemnité accessoire, distincte de l'indemnité de emploi.

En effet, lorsque le propriétaire d'un immeuble d'habitation exproprié demande à l'autorité expropriante son relogement, l'immeuble doit être considéré comme occupé et le propriétaire est en droit de réclamer une indemnité de déménagement.

En revanche, si le propriétaire ne demande pas son relogement, l'immeuble d'habitation sera estimé libre d'occupation.

Dans cette dernière hypothèse, la plupart des Juridictions estime que l'exproprié a tout de même droit à une indemnité de déménagement, considérant que l'exproprié n'est pas vendeur de son immeuble, mais qu'il s'agit d'une vente forcée.

Des Juridictions ont également statué en ce sens, même s'il s'agit d'une résidence secondaire (voir CA VERSAILLES, Expro., 7 octobre 1985, JCP 1986, IV, p. 239).

Cela étant, et comme pour l'indemnité de emploi, les Juges ont un pouvoir souverain d'appréciation pour évaluer les frais de déménagement.

Telles sont ainsi les réponses que je suis en mesure d'apporter à votre deuxième interrogation.

Maître Hervé CASSARA et moi-même restons naturellement à votre entière disposition pour toutes précisions complémentaires que vous jugeriez utiles.

Dans cette attente,

Je vous prie de croire, Cher Monsieur, en l'assurance de ma considération distinguée et dévouée.



Corinne LEPAGE