

Terrains en «zone de réserves foncières»: expropriation pour cause d'utilité publique moyennant une juste indemnité

Depuis quelques années, de nombreuses communes du Grand-Duché se trouvent confrontées à une problématique de plus en plus difficile à résoudre. Ces dernières essaient en effet de répondre au mieux à une demande toujours croissante de la population en matière de logement et d'habitat, mais se heurtent bien souvent à une raréfaction des terrains disponibles pouvant être utilisés à ces fins.

A cette pénurie de réserve foncière, s'ajoute également la nécessité de mettre en place un développement organisé et planifié du territoire communal au moyen d'une densification du tissu urbain intérieur plutôt qu'une extension spatiale vers l'extérieur des localités mettant en péril la pérennité de la préservation des espaces naturels et de l'activité agricole.

La déclaration

Tentant de fournir des moyens adéquats pour relever ces défis, le législateur⁽¹⁾ est ainsi venu autoriser le ministre ou les communes, après délibération du conseil communal, à déclarer «zone de réserves foncières» un ensemble de terrains destinés à servir:

- (i) à la réalisation de logements, d'infrastructures et de services complémentaires du logement,
- (ii) à la réalisation de constructions abritant des activités compatibles avec l'habitat,
- (iii) à la fixation des emplacements réservés aux constructions publiques, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts; ou encore
- (iv) à la réalisation de zones d'activités économiques.

Le Fonds pour le développement du logement et de l'habitat a également été habilité à déclarer «zone de réserves foncières» un ensemble de terrains destiné à servir à la réalisation de logements, d'infrastructures et services complémentaires du logement ou de constructions abritant des activités compatibles avec l'habitat.

Le Fonds pour le développement du logement et de l'habitat a d'ailleurs tout récemment utilisé de ce droit concernant un ensemble de terrains à Esch-sur-Alzette destinés à la réalisation d'un ensemble résidentiel de grande envergure comprenant à la fois des logements et des infrastructures publiques, le tout entouré d'espaces verts. En pratique⁽²⁾, la déclaration d'un ensemble de terrains en «zone de réserves foncières» s'accompagne du dépôt, à la maison communale, d'un plan parcellaire de l'ensemble des terrains situés dans cette zone et d'un relevé avec indication des communes, sections de communes, numéros cadastraux des parcelles concernées et noms et adresses connus des propriétaires ou détenteurs de droits réels.

La publication

Le projet est ensuite déposé, dans les trente jours qui suivent la déclaration, au secrétariat des communes sur le territoire desquelles se trouvent les terrains concernés et le public est informé de ce dépôt par voie d'affiches apposées dans les communes et d'annonces dans au moins quatre quotidiens imprimés et publiés au Grand-Duché. Les propriétaires, nus-propriétaires, usufruitiers et/ou emphytéotes concernés sont, quant à eux, avertis par lettre recommandée laquelle contient également les dispositions légales applicables. La déclaration de placement en «zone de réserves foncières» et le projet peuvent alors être consultés par le public pendant trente jours à compter de la publication du dépôt.

Les réclamations

Endéans ces trente jours, les personnes visées par le projet peuvent alors présenter leurs observations et objections par lettre recommandée (sous peine de forclusion) au ministre, respectivement au collège des bourgmestre et échevins, respectivement au président du Fonds pour le développement du logement et de l'habitat.

L'approbation gouvernementale et l'avis du Conseil d'Etat

A l'expiration du délai de trente jours précité, le collège des bourgmestre et échevins ou le président du Fonds pour le développement du logement et de l'habitat transmet les pièces avec les observations éventuelles aux ministres ayant respectivement l'Intérieur et le Logement dans leurs attributions. Après délibération du Gouvernement en conseil, le Conseil d'Etat est obligatoirement entendu en son avis sur le dossier complet.

L'arrêté grand-ducal

Un arrêté grand-ducal approuve alors la constitution de la zone concernée en «zone de réserves foncières» et en déclare l'utilité publique. Cet arrêté approuve également le relevé des terrains concernés et autorise l'Etat, la commune ou le Fonds pour le développement du logement et de l'habitat à poursuivre l'acquisition des parcelles visées auprès des propriétaires ou à mettre en oeuvre la procédure

d'expropriation. Il fixe enfin un délai maximum de 5 ans pour la prise de possession des parcelles visées.

La cession des terrains

Le collège des bourgmestre et échevins et le président du Fonds pour le développement du logement et de l'habitat ont finalement qualité pour fixer le prix d'acquisition des parcelles de commun accord avec les intéressés, sous réserve d'approbation par le conseil communal respectivement par le comité-directeur du Fonds pour le développement du logement et de l'habitat. En cas d'accord entre les parties sur le prix fixé, l'acquisition se fait à l'amiable au moyen d'un acte administratif ou d'un acte notarié. A défaut d'accord entre les parties, s'ouvre alors une procédure⁽³⁾ devant le tribunal civil afin de voir fixer une juste indemnité⁽⁴⁾ pour les propriétaires expropriés.

La fixation d'une juste indemnité d'expropriation

L'autorité publique expropriante dépose tout d'abord l'arrêté grand-ducal autorisant l'acquisition des parcelles concernées, accompagné du tableau des emprises, du plan des parcelles et de la liste des propriétaires à exproprier, au greffe du tribunal civil du lieu de la situation des biens.

Une information de ce dépôt est donnée aux propriétaires et usufruitiers desdites parcelles, par exploit d'huissier portant en tête copie de l'arrêté grand-ducal concerné et mentionnant les sommes que l'autorité publique expropriante offre pour l'acquisition des biens. A l'audience, le tribunal vérifie que le tableau des emprises, tel qu'il a été approuvé par l'arrêté grand-ducal décrétant l'expropriation pour cause d'utilité publique, s'applique aux parcelles concernées et entend la position des propriétaires s'agissant des offres d'indemnité émises par l'autorité publique expropriante. Si les propriétaires n'acceptent pas ces offres, ils indiquent le montant de leurs prétentions.

Dans l'hypothèse où l'action de l'autorité publique expropriante est intentée régulièrement et dans les formes prescrites par la loi, le tribunal fixe par voie d'évaluation sommaire le montant des indemnités provisionnelles à payer à chaque propriétaire concerné. Ce montant, supérieur ou égal à 90% de la somme offerte par l'autorité publique expropriante, est consigné dans le délai d'un mois à la Caisse de consignation. Par le même jugement, le tribunal nomme un ou trois experts chargé(s) d'une double mission: dresser l'état descriptif des biens à exproprier et les évaluer à la date du jugement. Les experts déposent leur rapport dans un délai de trois mois suivant la date de leur visite des lieux à évaluer,

lequel contient une évaluation motivée des indemnités qu'ils proposent et tous les renseignements utiles à la détermination de ces indemnités.

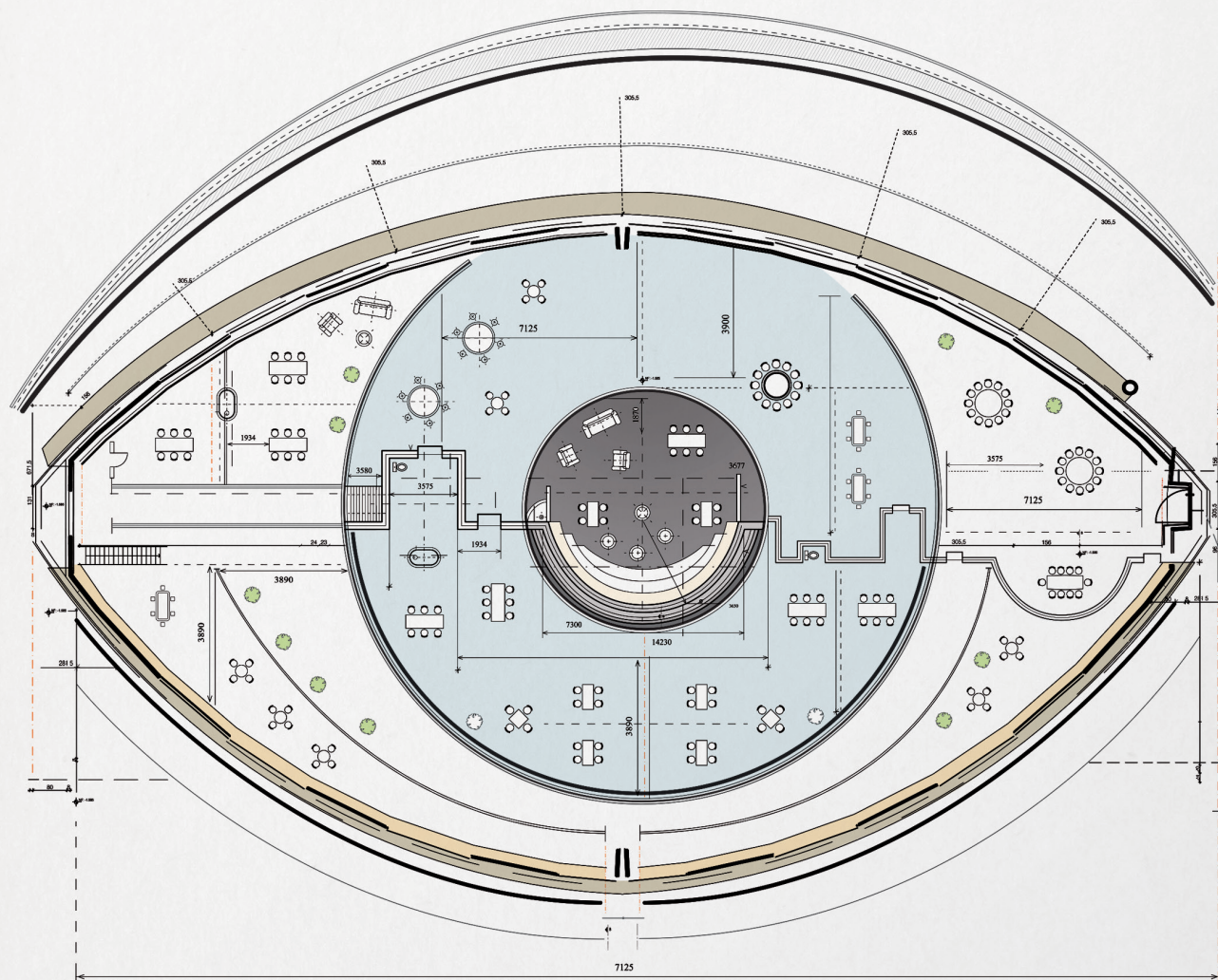
L'avis des experts ne lie pas le juge qui est libre de fixer l'indemnité d'expropriation de façon différente de celle proposée par les experts. Si le montant de l'indemnité finalement arrêté par le juge dépasse celui fixé à titre d'indemnité provisionnelle, l'autorité publique expropriante dépose le supplément à la Caisse de consignation dans le mois du jugement.

Les propriétaires touchent finalement les sommes consignées sur présentation à la Caisse des consignations d'une copie du jugement accompagnée d'un certificat du conservateur des hypothèques constatant que les biens expropriés sont libres d'hypothèque.

Stéphanie JUAN, Avocat, Counsel
Paulo LOPES DA SILVA, Avocat à la Cour, Partner
MOLITOR Avocats à la Cour

1) Loi du 22 octobre 2008 dite «pacte logement» modifiant la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain
2) Articles 97 à 102 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain
3) Titre III de la loi modifiée du 15 mars 1979 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique
4) Article 16 de la Constitution et article 544 du Code civil

Nous avons l'oeil



POUR LA RECHERCHE DE VOS BUREAUX ET LOCAUX COMMERCIAUX

Faites confiance au leader du marché pour la recherche de vos bureaux et surfaces commerciales au Grand-Duché de Luxembourg!

Commercial & Residential Real Estate 51-53 rue de Merl L-2146 Luxembourg
T +(352) 26 43 07 07 info@inowai.com www.inowai.com

INOWAI

PROPERTY PARTNERS

Leader du marché luxembourgeois dans l'immobilier professionnel