

Note technique Acquisitions

Cette fiche présente la procédure d'acquisition et d'indemnisation pour les propriétaires, les locataires et les exploitants.

A quel moment le propriétaire, le locataire et l'exploitant seront-ils informés que leur bâtiment ou parcelle est dans l'emprise du projet ?

Après l'enquête publique et la déclaration d'utilité publique du projet, le concessionnaire sera désigné à l'issue d'une procédure d'appel d'offres. Le concessionnaire définira les emprises foncières précises du projet sur la base du projet définitif.

A ce moment-là, une enquête parcellaire, présentant les emprises foncières, sera diligentée par les préfetures des départements du Tarn et de la Haute-Garonne. Les propriétaires des biens compris dans l'emprise du projet recevront, par lettre recommandée avec accusé de réception (article R.11-22 du Code de l'expropriation), notification individuelle d'ouverture de l'enquête parcellaire et du dépôt en mairie du dossier d'enquête parcellaire. Ils seront invités à se présenter au commissaire enquêteur afin de consulter le plan parcellaire du projet et à préciser la situation foncière exacte de leur bien, c'est-à-dire de lui faire part des éventuelles restrictions et servitudes liées à la propriété bâtie : chemin d'accès, droit de passage ou de puisage, présence d'installations sanitaires ou autre.

Vous êtes propriétaire

Lors de l'enquête parcellaire, chaque problème particulier sera examiné afin qu'une solution soit apportée dans le meilleur intérêt des parties. Pour les biens fonciers qui se trouveraient inclus dans les emprises définitives, les Services Fiscaux des Domaines procéderont à une évaluation de leur valeur vénale qui sera déterminée par référence aux données du marché immobilier.

Le montant versé aux propriétaires correspondra à la valeur vénale du bien à laquelle s'ajouteront des indemnités liées à l'expropriation. Ces indemnités seront effectuées dans les conditions prévues par le Code de l'Expropriation et peuvent comprendre :

- des indemnités de ré-emploi destinées à compenser les frais normalement exposés pour l'acquisition d'un bien de même nature et de valeur similaire,
- des indemnités accessoires lorsqu'elles sont justifiées (indemnité de dépréciation du surplus en cas d'expropriation partielle, etc.),

L'indemnisation résultera d'un accord amiable dans la plupart des cas. En cas de désaccord du propriétaire, elle sera soumise à la décision du juge d'expropriation.

Vous êtes exploitant agricole

Le protocole d'accord de la profession agricole permet de fixer le montant des indemnités de perte de récolte, notamment dans le cas d'occupations temporaires.

Les préjudices particuliers, directs, matériels et certains, non indemnisés par ailleurs, peuvent également faire l'objet d'indemnisation dans le cadre d'études particulières (par exemple dans le cas d'un allongement de parcours). En cas de désaccord entre les parties, le montant de l'indemnité est soumis à l'arbitrage du juge de l'expropriation. L'expérience montre toutefois que dans la pratique ce recours reste exceptionnel, la très grande majorité des acquisitions s'effectuant à l'amiable (entre 90 et 95% des cas pour d'autres grands projets d'infrastructures similaires).

Vous êtes locataire d'une habitation

Le locataire est informé par le concessionnaire de l'acquisition de son logement, ce qui a pour effet d'entraîner la résiliation du bail d'habitation en cours consenti par le propriétaire exproprié. Conformément à l'article R.13-63 du Code de l'expropriation, le locataire a droit à une indemnité après avoir fourni à l'expropriant les pièces justificatives attestant de sa situation de locataire du bien exproprié. Lorsque le locataire quitte les lieux, ses frais de déménagement lui sont remboursés par l'expropriant sur la base de devis qu'il aura fait réaliser par trois entreprises différentes.