



BANQUE des
TERRITOIRES



Mode opératoire

- > Simplification de la
procédure d'expropriation**
- ➔ mise en application le 28 mars 2022**

Les enjeux de la simplification du processus d'expropriation et de préemption

Mise en application le 28 mars 2022

Se conformer aux dispositions légales et réglementaires

L'autorité expropriante ou titulaire du droit de préemption est seule qualifiée pour examiner les droits sur l'indemnité et désigner le bénéficiaire

Fluidifier le process

L'autorité expropriante ou titulaire du droit de préemption bénéficie d'un gain de temps dans la préparation de son dossier en connaissant par avance les attendus de la Caisse des Dépôts pour un traitement rapide et optimisé de la demande

Réduire les pièces justificatives liées à la demande

L'autorité expropriante ou titulaire du droit de préemption ne devra plus fournir qu'une pièce justificative unique : **arrêté ou décision administrative de consignation/déconsignation**

Gagner en rapidité de traitement

Les nouvelles modalités permettent un gain de traitement de la demande par les gestionnaires qui doivent uniquement réaliser le contrôle de recevabilité de la demande sur le formulaire de consignation et une pièce justificative unique

4 enjeux

Synthèse des avantages du nouveau process

Simplicité de la démarche

avec des responsabilités établies pour chaque partie prenante

Réduction des pièces à fournir

- La recevabilité de la demande est conditionnée à une unique pièce justificative à savoir, l'arrêté ou décision administrative de consignation / déconsignation.

Mentions obligatoires et contrôle

- L'arrêté ou décision administrative est recevable si les mentions recouvrent la responsabilité de l'autorité expropriante ou titulaire du droit de préemption.

Gain de temps pour le client

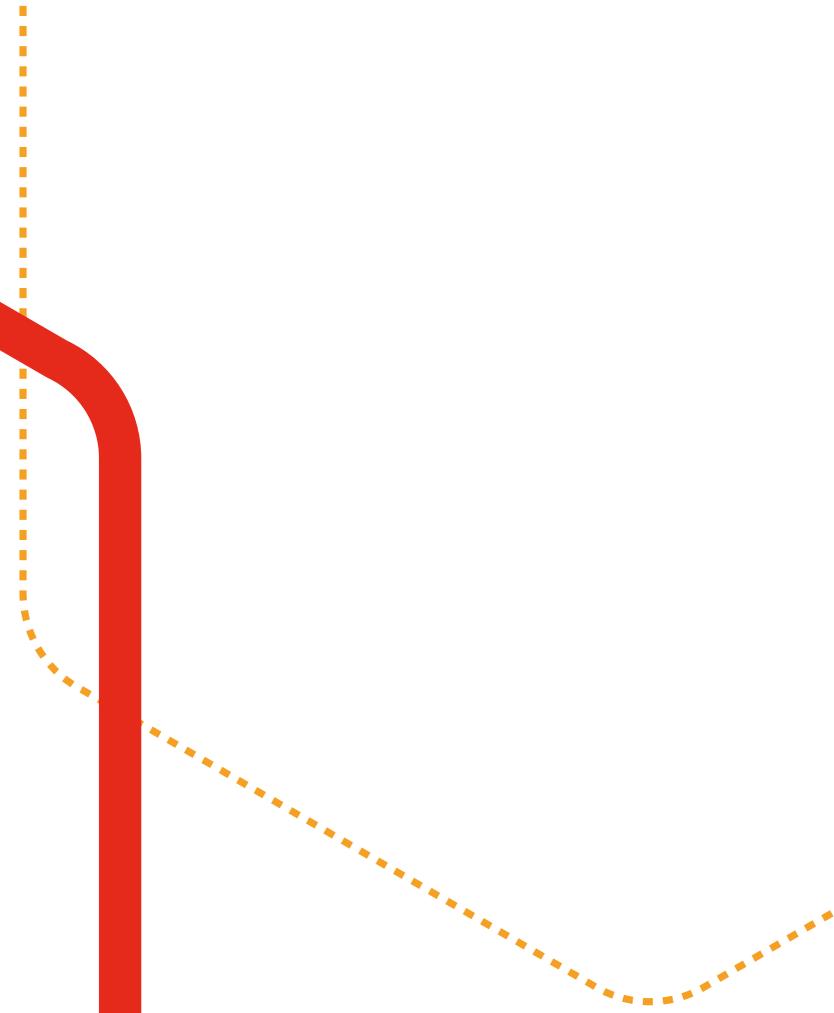
- Réduction importante du nombre de pièces à fournir pour la constitution d'une demande de consignation et / ou déconsignation

Gain de temps pour le gestionnaire

- Contrôle uniquement de l'arrêté ou décision administrative.
- Pas de contrôles de pièces supplémentaire pour valider la recevabilité de la demande.
- Plus aucun contrôle lors de la consignation, visant à vérifier les charges grevant le bien (hypothèques, saisies ou opposition).
- Plus aucun contrôle lors de la déconsignation, visant à vérifier les mains levées charges grevant le bien.

01

EXPROPRIATION



Expropriation : Consignation

Nouveau process

Rappel des conditions de consignation

La consignation de l'indemnité d'expropriation intervient, quelle que soit la procédure d'expropriation suivie (classique, urgence, extrême urgence) uniquement dans le cas où il existe un obstacle au paiement qui n'est pas levé à la date de prise de possession du bien.

L'obstacle au paiement peut être constaté suite à :

- Un manquement constaté lors de la réalisation de la vente
- Un désaccord sur le prix assorti de l'engagement de la phase judiciaire de la procédure d'expropriation par l'autorité expropriante

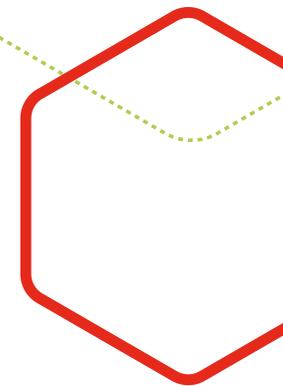
En cas d'obstacle au paiement (cf. Art. R323-8 du Code de l'expropriation), l'autorité expropriante a l'obligation de consigner les fonds à la Caisse des Dépôts pour pouvoir prendre possession de l'immeuble exproprié.

La CDC demande à l'autorité administrative de préciser dans sa décision administrative les mentions indiquées en slide suivant pour rendre la décision recevable par la CDC lors de l'instruction de la demande de consignation

Mentions exigées dans les visas de l'arrêté ou de la décision administrative de consignation

Libellé des visas	Procédure classique	Procédure d'Urgence	Procédure Extrême Urgence
- Référence du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique	X	X	X
- Déclaration d'Utilité Publique OU Arrêté de cessibilité	X		X
- Déclaration d'utilité publique OU de l'arrêté de cessibilité OU Décision préfectorale portant sur le caractère d'urgence		X	
- Décret ministériel pris sur avis conforme du Conseil d'Etat			X
- Arrêté préfectoral validant l'extrême urgence			X
- Ordonnance d'expropriation	X		
- Identité des parties prenantes : => Autorité Expropriante => Exproprié(s)	X	X	X
- Adresse du bien exproprié	X	X	X
- Jugement fixant le montant de l'indemnité (à défaut d'accord amiable)	X	X	
- Motif de la consignation : obstacle(s) au paiement ou appel du jugement fixant l'indemnité	X	X	
- Motif de la consignation : obstacle(s) au paiement			X
- En cas d'obstacle au paiement : nature <u>du ou des</u> obstacles au paiement :	X	X	X
- En cas d'appel du jugement fixant l'indemnité : décision du 1er Président de la Cour d'appel autorisant la consignation (cf. art L331-3 du code de l'expropriation)	X	X	
- Montant de la somme à consigner (exclusion du montant lié à l'article 700 du code civil)	X	X	X
Spécificité segment Entreprise : => Ajout d'une mention complémentaire en sus des mentions ci-dessus			
- Mention de délégation de service public, traité de concession, ...	X	X	X

Cf. détail des obstacles en slide suivant



Expropriation : Consignation

Nouveau process

Détail des obstacles au paiement

En cas d'obstacle au paiement (Cf. Art. r323-8 du code de l'expropriation), il est nécessaire de préciser l'exhaustivité de ces obstacles dans l'arrêté de consignation.

- Mention de la nature du ou des obstacles au paiement :
 - => Procès-verbal de défaut ou de carence du notaire
 - => Refus pas l'exproprié de recevoir le prix de vente du bien
 - => La qualité de propriétaire de l'exproprié n'est pas clairement établie
 - => Le bien exproprié est grevé de charges
 - => Vous avez été destinataire d'opposition à paiement
 - => L'exproprié est décédé et les ayants droits ne peuvent justifier de leur qualité
 - => L'exproprié a engagé une procédure au fond afin de contester la procédure d'expropriation
 - => Autre cas d'obstacle au paiement : cf. art.R323-8 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

→ Pièces supprimées car procédure et contrôle du ressort de l'autorité titulaire du droit de préemption :

- État hypothécaire à la date de l'ordonnance d'expropriation
- État des nantissements délivrés par le greffe du tribunal de commerce
- Actes d'oppositions signifiés entre les mains de l'expropriant

Expropriation : Déconsignation

Nouveau process

A la déconsignation, l'ensemble des obstacles précisés lors de la consignation devront être levés au sein de la décision administrative.

La CDC demande à l'autorité expropriante de certifier que le/les obstacle(s) au paiement a/ont été(s) levé(s) » au travers d'une coche positionnée en début de parcours digital

En effet, en cas d'obstacle au paiement, l'autorité expropriante est responsable quant aux contrôles de la levée des obstacles qui ont fondé la consignation (art. R323-3 et R323-8 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique)

La Caisse des Dépôts ne saurait être tenue pour responsable des manquements éventuels de l'autorité expropriante quant à la désignation du bénéficiaire de l'indemnité d'expropriation, notamment en cas de non-vérification des charges pouvant éventuellement grever le bien exproprié

Expropriation : Déconsignation

Nouveau process

→ Mentions obligatoires devant figurer dans l'arrêté ou la décision administrative

Mentions requises



- Reprise synthétique des éléments produits lors de la consignation
- En cas d'obstacle(s) au paiement, levée du ou des obstacles au paiement identifiés lors de la consignation
- En cas d'appel du jugement fixant l'indemnité, arrêt de la Cour d'appel confirmant ou infirmant la décision de 1ère instance
- Désignation du bénéficiaire définitif des fonds
- Date d'entrée en jouissance ou répartition des intérêts de consignation
- Absence d'inscription grevant le bien exproprié
- En l'absence de cette dernière mention, et dans l'hypothèse d'un reversement sur l'acquit d'un notaire, l'arrêté/décision administrative de déconsignation peut viser :
 - L'accord de(s) l'exproprié(s) pour le reversement sur l'acquit du notaire désigné par l'autorité expropriante
 - La décharge de responsabilité établit par le notaire ou l'autorité expropriante au profit de la Caisse des Dépôts concernant les inscriptions et charges grevant le bien

Ex : Considérant que « l'autorité expropriante dispense expressément la Caisse des Dépôts d'exiger toutes justifications quant aux charges pouvant grever les biens acquis et de surveiller la radiation des inscriptions éventuelles. Et que le notaire se charge de purger toutes les inscriptions éventuelles portant sur le bien »

Expropriation : Déconsignation

Nouveau process

→ *Mention obligatoire devant figurer dans le corps de l'arrêté ou de la décision administrative de déconsignation*

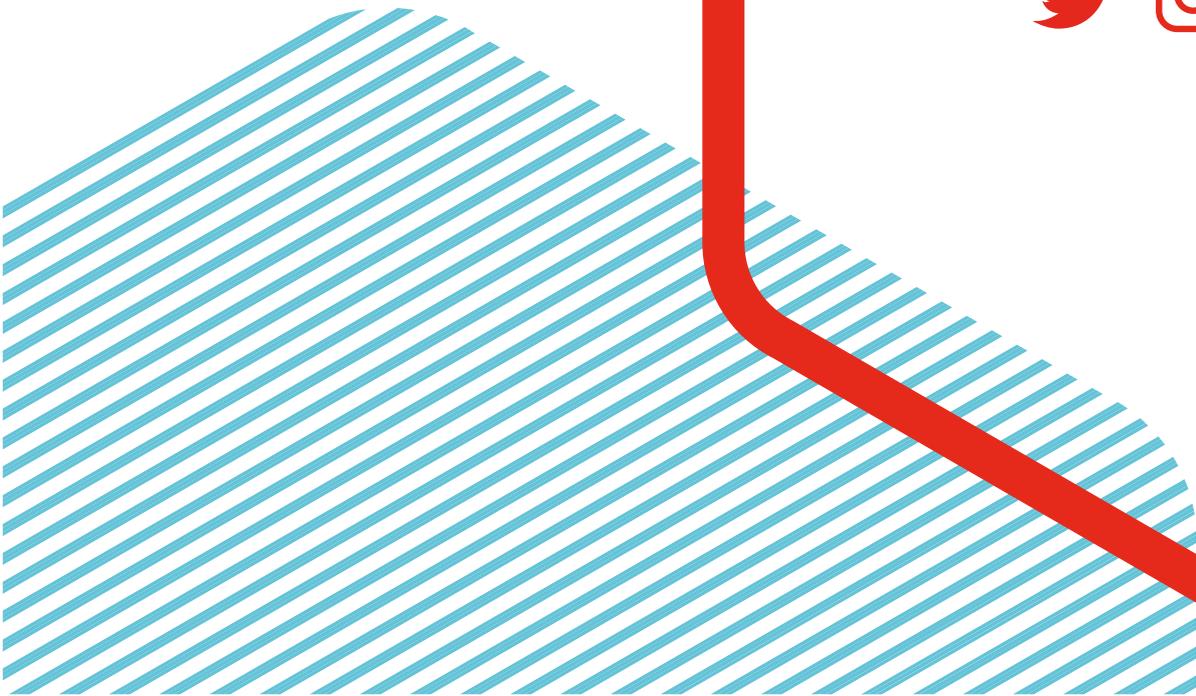
**Mention
obligatoire**



- Destination du capital consigné et des intérêts produits en précisant la quote-part revenant aux bénéficiaires si pluralité (indivision, droit des créanciers...)

→ **Pièces supprimées car procédure et contrôle du ressort de l'autorité titulaire du droit de préemption :**

- État hypothécaire à la date de l'ordonnance d'expropriation
- État hypothécaire à l'expiration du délai de deux mois à compter de l'acte de vente ou de partage ou d'adjudication par licitation
- Mainlevée des inscriptions par acte authentique ou attestation de désintéressement
- Mainlevée des oppositions grevant le fonds
- Acte de caution fourni par l'usufruitier et acceptée par le nu-proprétaire ou validé par décision de justice ou acte de renonciation du nu-proprétaire à cette caution
- Acte de partage devenu définitif, par l'approbation de toutes les parties ou sur homologation en justice

A large red hexagonal frame with rounded corners, centered on the page. A light blue dotted line extends from the right side of the frame, curving downwards and then slightly upwards.A decorative pattern of diagonal blue and white stripes in the bottom-left corner, partially overlapping the red frame.

banquedesterritoires.fr



| @BanqueDesTerr