



“S'arranger à l'amiable avec l'administration ? Un mauvais calcul”

S'OPPOSER À L'EXPROPRIATION OU À UNE PRÉEMPTION N'EST PAS VOUÉ À L'ÉCHEC, BIEN AU CONTRAIRE. ME RAMDENIE, DU CABINET GMR AVOCATS, NOUS DIT POURQUOI.

S'OPPOSER À L'EXPROPRIATION OU À UNE PRÉEMPTION, N'EST-CE PAS UN COMBAT PERDU D'AVANCE ?

Contrairement à l'opinion répandue, les annulations d'expropriation et de préemption ne sont pas rares ; ce n'est pas toujours la fable du “pot de fer et du pot de terre”. En effet, même les grands projets peuvent être censurés par le juge administratif. Ainsi, le cabinet GMR Avocats a obtenu du Conseil d'Etat, le 15 avril 2016, l'annulation du projet de TGV Poitiers-Limoges. A fortiori les annulations de projets urbains sont encore plus nombreuses. Ces annulations s'expliquent par les nombreuses formalités à suivre et les méandres des législations applicables, méconnues même des administrations. L'argument des villes est souvent celui des logements sociaux ou de la résorption de l'insalubrité. Ces projets cachent quelquefois des opérations immobilières très rentables pour des pro-

moteurs. Le Juge vérifie donc si l'administration a des besoins réels et si elle ne dispose pas de solutions alternatives.

POUR ÊTRE CORRECTEMENT INDEMNISÉ EN CAS D'EXPROPRIATION, NE VAUT-IL PAS MIEUX S'ARRANGER À L'AMIABLE AVEC L'ADMINISTRATION ?

C'est malheureusement un mauvais calcul car les municipalités rognent allégrement sur les indemnités en se basant sur des avis des Domaines au plus bas. L'administration est très convaincante pour décourager les expropriés de faire des recours et d'accepter les prix qu'elle propose en leur expliquant qu'ils ne pourront jamais avoir plus. Or, l'expérience prouve que le juge de l'expropriation fixe systématiquement des indemnités plus élevées que celles que l'administration avait proposé à l'amiable. Comme quoi l'attaque est parfois la meilleure défense ! ■