

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PRIVAS

Minute n°

N° RG 19/02371 - N° Portalis DBWS-W-B7D-DIOH

Grosse + ccc aux parties
ccc au commissaire du Gouvernement

**JUGEMENT FIXANT
DES INDEMNITÉS D'EXPROPRIATION**

rendu le 17 Janvier 2020 à la suite de l'audience publique tenue en Mairie de MEYSSE le 05 Novembre 2019 par Jean DE ROMEFORT, Juge de l'Expropriation du Département de l'Ardèche, par ordonnance rendue par Monsieur le Premier Président de la Cour d'Appel de NÎMES en conformité des dispositions prescrites par les articles L.211-1 , R 211-1 et R 211-2 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, assisté de Anne-Sophie PAUL, greffier,

DEMANDEURS :

1) M. Christian ROUX
103 chemin de Lauve Blanc
07400 MEYSSE

assisté de Me Matthieu CHAMPAUZAC, avocat au barreau de la DROME

2) Mme Danielle ROUX
103 chemin de Lauve Blanc
07400 MEYSSE

représentée par Me Matthieu CHAMPAUZAC, avocat au barreau de la DROME

DÉFENDEUR :

SYNDICAT DES EAUX OUVEZE PAYRE
ZI du Paty
Route du Barrage
07250 LE POUZIN

représentée par Mme Annie POLLARD-BOULOGNE, Présidente, assistée de Me Nicolas POLUBOCSKO de la SCP LANDOT & ASSOCIES, avocats au barreau de PARIS

EN PRÉSENCE DE :

Mme Evelyne ROBERT, contrôleur des Finances Publiques de la Loire, remplissant les fonctions de Commissaire du Gouvernement, *absente lors du transport et de l'audience.*

EXPOSÉ DU LITIGE

Par arrêté du 27 juin 2017, le préfet de l'Ardèche a modifié l'emprise des différents périmètres de protection autour du point de captage « Fournier » dont le Syndicat des eaux Ouvèze Payre (le Syndicat des eaux) est en charge de la gestion dans la commune de Meysse, en élargissant notamment le périmètre de protection rapproché qui inclut désormais la parcelle cadastrée AH 215 appartenant à M. Christian Roux et Mme Danielle Seguin, épouse Roux (M. et Mme Roux) soumettant ainsi ces parcelles, précédemment classées en périmètre de protection éloigné, à une nouvelle servitude d'utilité publique.

Par l'intermédiaire de leur avocat et par lettre recommandée du 30 juillet 2019, M. et Mme Roux ont demandé au Syndicat des eaux de leur notifier, conformément à la Loi, une offre d'indemnisation du fait de l'instauration de cette servitude.

Par lettre du 30 août 2019 et par l'intermédiaire de son avocat le Syndicat des eaux leur a soumis une offre de 51800 euros.

Par conclusions du 24 octobre 2019, le commissaire du gouvernement a estimé à la somme de 73000 euros le montant de l'indemnité globale due à M. et Mme Roux.

Par conclusions du 28 octobre 2019 le Syndicat des eaux a maintenu son offre à la somme de 51800 euros.

Dans leurs dernières écritures, les époux Roux sollicitent la somme de 150156 euros à titre principal et de 132570 euros à titre subsidiaire.

En vue de fixer l'indemnité d'expropriation pour laquelle un désaccord subsistait entre les parties, le juge de l'expropriation a ordonné un transport sur les lieux suivi d'une audience, qui s'est tenue le 5 novembre 2019.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Suivant l'article L.321-1 du code de l'expropriation, les indemnités allouées couvrent l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation.

En l'espèce, la modification des périmètres de protection a pour effet de rendre inconstructible une partie de la parcelle précitée.

L'indemnité du préjudice subi de ce fait correspond à la différence entre les valeurs vénales du bien soumis à la servitude d'utilité publique, avant et après la date de prise d'effet de celle-ci, soit le 27 juin 2017.

Sur le calcul de la valeur vénale du bien avant le 27 juin 2017

Ni le Syndicat des eaux, ni le commissaire du gouvernement ne contestent qu'avant cette date, il s'agissait bien d'un terrain à bâtir et il convient de retenir cette qualification.

En revanche, un désaccord subsiste concernant la surface du bien soumis à la dépréciation résultant de la servitude administrative précitée, M. et Mme Roux ayant délimité, au sud et à l'est de leur maison d'habitation, une partie de la parcelle AH 215 détachée en un lot de terrain à bâtir d'une surface de 1800 m², tandis que le commissaire du gouvernement retient une surface de 1400 m² au motif que la division proposée apparaîtrait "incohérente au regard de la configuration future du lot de terrain à bâtir" et que le syndicat des eaux invoque également une surface de

1400 m².

Toutefois, le commissaire du gouvernement ne justifie à aucun moment en quoi le découpage dont font état M. et Mme Roux serait incohérent au regard de la configuration future du lot de terrain à bâtir, outre que ce découpage respecte manifestement les règles d'urbanisme générales et locales, notamment en ce qui concerne la distance de la maison d'habitation implantée sur le surplus de la parcelle par rapport à la limite séparative.

En conséquence, l'emprise du terrain affecté par la dépréciation résultant de l'extension du périmètre de protection rapproché sera fixée à 1800 m².

Concernant la valorisation de ce terrain avant le 27 juin 2017, le commissaire du gouvernement fournit six éléments de comparaison de terrains à bâtir vendus dans la commune de Meysse sur une brève période, avant et après le 26 juin 2017.

Par ailleurs à la quatrième page de ses conclusions, il soutient qu'une minoration serait à prévoir en raison du fait que les parcelles retenues concernent des lots de plus petite contenance, situés au sein d'un lotissement, ce qui justifierait de pratiquer un abattement de 20% sur leur valeur médiane (91 euros par m²) aboutissant ainsi à un prix de 72 euros par m².

Sur le premier point (parcelles de plus petite contenance) le commissaire du gouvernement ne fournit aucune explication de nature à justifier que le prix au m² de parcelles de plus petite contenance serait nécessairement supérieur à celui de parcelles de dimension plus importante (d'autant plus qu'une très grande parcelle peut toujours être divisée) sachant en outre que le prix au m² de la parcelle la plus vaste atteint 86,62 euros au lieu des 72 euros retenus.

À cet égard, au vu des six termes de la série de références précitée, l'on ne saurait tirer une quelconque règle de variation du prix au m² inversement proportionnelle à la variation de la surface des parcelles concernées en vue de justifier l'abattement précité.

Pour l'établir, nous allons étudier les variations du prix en fonction des surfaces, en les rangeant suivant un ordre croissant, de la plus petite à la plus grande.

Les deux plus petites parcelles, dont la surface atteint, respectivement, 400 et 402 m², n'ont pas lieu d'être distinguées, en que leurs surfaces et leurs prix au m² sont quasiment les mêmes.

Ensuite, la prochaine parcelle est de 557 m², soit une augmentation très significative de la surface par rapport aux précédentes (de l'ordre de 40%). Pourtant, loin de diminuer – comme le voudrait la règle retenue par le commissaire du gouvernement – le prix au m² va au contraire augmenter, puisque l'on passe de 96 euros (moyenne des deux petites parcelles) à 98,74 euros.

Certes, en ce qui concerne la parcelle suivante, d'une surface de 575 m², le prix redescend à 69,56 euros, mais cela est manifestement dû à d'autres causes que l'augmentation de la surface, pour les raisons suivantes :

- Entre ces deux surfaces (557 et 575 m²) la différence est minime, de l'ordre de 3%, alors que l'écart de prix au m² est très important (de 98,74 à 69,56 euros, soit une diminution de 30%).

- C'est de loin le prix au m² le plus bas des six termes de comparaison.

Enfin, pour les dernières parcelles, le prix au m² augmente de façon continue avec la surface (contrairement, là encore, à la règle alléguée par le commissaire du gouvernement) :

- Entre 575 et 676 m², le prix au m² passe de 69,56 à 81,36 euros (remarquons, à cet égard, que cet écart de 11,80 euros représente l'augmentation de prix la plus importante de la série entre une parcelle et celle dont la surface est immédiatement supérieure).

- Entre 676 et 710 m², le prix au m² passe de 81,36 à 86,62 euros.

L'on observe, pour ces dernières surfaces (qui sont les plus vastes, donc les plus proches de celle du bien faisant l'objet de la servitude d'utilité publique) deux augmentations successives du prix au m² en phase avec les augmentations de la surface, alors que cela ne s'est jamais produit dans un sens contraire (pour les autres surfaces, l'on observe, de la plus petite à la plus grande, une alternance entre une augmentation du prix avec l'augmentation de la surface, suivie par un mouvement contraire, soit une diminution du prix avec l'augmentation de la surface, mais à aucun moment deux diminutions successives du prix avec l'augmentation de la surface).

En outre, toujours pour ces dernières surfaces, l'on remarque également que le prix au m² varie dans le même sens que la surface concernant deux augmentations de surface successives. Or, cela ne s'est jamais produit en sens contraire. En effet, concernant les autres surfaces, rangées de la plus petite à la plus grande, l'on observe une alternance entre une augmentation du prix avec l'augmentation de la surface, suivie par une diminution du prix avec l'augmentation de la surface, mais à aucun moment deux diminutions successives du prix avec l'augmentation de la surface.

En conséquence, aucune règle signifiante ne se dégage de cette série de six éléments de comparaison, dont l'on ne saurait isoler arbitrairement les données confirmant la thèse du commissaire du gouvernement tout en ignorant celles, nombreuses, qui la contredisent.

Ainsi, pour les valeurs supérieures à 575 m², il n'y a pas plus de raisons d'estimer que le prix au m² n'a pas vocation à continuer d'augmenter avec la surface que le contraire.

Il en résulte qu'il n'est pas établi, en l'espèce, qu'il existerait, dans le secteur géographique concerné, une corrélation significative entre l'augmentation de la surface de terrain à bâtir et la diminution du prix au m² (d'autant plus que dans la zone résidentielle concernée, située dans une commune rurale et comprenant de nombreux espaces verts arborés, une trop petite parcelle de terrain à bâtir serait, au contraire, peu attractive).

Sur le second point, pour lequel le commissaire du gouvernement ne fournit pas plus de justification (situation au sein d'un lotissement) l'on doit tenir compte que les éléments de comparaison concernent des ventes de terrain à bâtir pour lesquels l'acquéreur reste en charge de la construction de sa maison d'habitation et choisit l'emplacement de la construction sans passer par le lotisseur, d'où résulte que seule la partie publique de la viabilisation (la moins onéreuse) est susceptible d'être intégrée au prix d'acquisition de la parcelle, et non pas la partie privée (raccordement de la maison aux réseaux).

En outre, l'impact de ce coût sur le prix au m² diminue avec l'augmentation de la

surface (la valeur d'une fraction diminue lorsque le dénominateur augmente). Enfin, la propriété de M. et Mme Roux est bien plus proche du coeur de l'agglomération, avec ses commerces et ses services publics, que le lotissement précité qui en est éloigné. Ainsi, le bien objet de la servitude d'utilité publique présente, le double avantage de la proximité des lieux de vie de la commune tout en bénéficiant du calme et du cadre agréable propre aux lotissements, et de surcroît, sans avoir à en supporter les contraintes spécifiques.

Pour l'ensemble de ces motifs, il n'y a pas lieu de se reporter, comme le font le commissaire du gouvernement ainsi que le Syndicat des eaux, à des éléments de comparaison portant sur des transactions dans des secteurs situés hors de la commune de Meysse alors que nous disposons de six éléments de comparaison dans la même commune, dont la moyenne arithmétique, qui s'établit à 88,05 euros, doit servir de valeur de référence pour le calcul de l'indemnité auquel il sera procédé ultérieurement.

L'on obtient d'ores et déjà une valeur du bien qualifié en terrain à bâtir s'élevant à :

$88,05 \text{ euros} \times 1800 \text{ m}^2 = 158490 \text{ euros.}$

Sur le calcul de la valeur vénale du bien après le 27 juin 2017

Il n'est pas contesté qu'en raison de son inclusion dans le périmètre de protection rapproché, le bien a perdu son caractère de terrain à bâtir depuis le 27 juin 2017.

Le commissaire du gouvernement le valorise au prix de 14 euros par m², sans produire aucun élément de comparaison et en se bornant à retenir 20% de la valeur du bien avant le 27 juin 2017, sans le justifier.

M. et Mme Roux versent aux débats les conclusions du commissaire du gouvernement dans le cadre d'une précédente procédure d'indemnisation portant sur une espèce similaire, en ce qu'elle résulte du même arrêté préfectoral du 27 juin 2017 déclarant d'utilité publique l'extension du périmètre de protection rapproché relatif au captage et à la gestion des ressources en eau potable par le Syndicat des eaux Ouvèze-Payre, d'une part, et qu'elle concerne le même type de bien situé dans le même secteur, à environ 500 mètres de distance, d'autre part.

Cette procédure a donné lieu à un jugement de fixation d'indemnités rendu le 5 mars 2019 par le juge de l'expropriation du département de l'Ardèche.

Il s'agit de deux procédures d'indemnisation fondées sur la même cause juridique et portant sur des biens de nature similaire, situés dans le même secteur de la même commune et dont le changement de statut a pris effet à la même date.

Or, dans cette précédente procédure, le commissaire du gouvernement avait fixé le prix du terrain après le 27 juin 2017 sur la base d'une série d'éléments de comparaison portant sur de ventes de terrains agricoles sur le secteur de Meysse, et justifiait ce choix en exposant que les restrictions d'usages du bien étaient assez significatives pour que sa valorisation soit équivalente à celles de terrains agricoles. Il estimait toutefois qu'une plus value de situation pouvait être actée au regard de la proximité des zones résidentielles et de la zone UB, ce qui l'amenait à fixer la valeur vénale du bien après le 27 juin 2017 sur la base de 2 euros, au lieu de 1,35 euros par m² correspondant à la moyenne des références retenues.

C'est cette base de 2 euros par m² qu'il convient de retenir et non pas celle de 14

euros par m² proposée par le commissaire du gouvernement en ce qui concerne l'actuelle procédure.

En effet, un terrain non constructible de 910 m² dans une zone résidentielle n'a pas du tout la même valeur lorsqu'il est isolé que lorsqu'il est attenant à un autre terrain constructible ou déjà bâti. Un jardin d'agrément présente un intérêt lorsqu'on peut y avoir accès depuis sa maison d'habitation, mais c'est beaucoup moins le cas lorsqu'il s'agit d'une parcelle encaissée entre des fonds appartenant à des tiers, contraignant ainsi son propriétaire à se déplacer hors de sa propriété pour y accéder.

L'on obtient ainsi une valeur du bien qualifié en terrain non constructible s'élevant à :

2 euros x 1800 m² = 3600 euros.

Sur l'abattement pour charges en vue de l'utilisation de la parcelle en terrain à bâtir

Le commissaire du gouvernement qui vise, à ce titre, la création d'une voie d'accès, le désencombrement du terrain et le raccordement aux réseaux éloignés, retient un abattement de 10% calculé sur le montant de la dépréciation de la valeur du bien.

Quant au Syndicat des eaux, il vise seulement la disposition du PLU prévoyant le remplacement des plantations lorsqu'elles ne sont pas maintenues et sollicite, à ce titre, un abattement de 50% appliqué au calcul de la valeur du bien avant le 27 juin 2017.

Concernant les arbres, il résulte de la configuration des lieux que l'emprise d'une construction nouvelle n'aurait nécessité l'abattage que d'une partie mineure des arbres, laquelle pouvait aisément être replantée sur le restant des parcelle.

En conséquence, il n'y a pas lieu de retenir l'abattement de 50% invoqué par le Syndicat des eaux.

Concernant le chemin d'accès, s'agissant d'une surface totalement plane, son aménagement n'aurait présenté aucune difficulté particulière en cas de vente de la partie sud de la parcelle.

Enfin, concernant les réseaux, les six termes de comparaison visés par le commissaire du gouvernement sur la commune de Meysse et qui ont servi de base à l'estimation du prix au m² de terrain, concernent des ventes de terrains à bâtir pour lesquels, par définition, le raccordement entre la partie publique et privée des VRD n'est pas réalisé (car cela suppose que la construction soit d'ores et déjà édifiée ou, à tout le moins, que son emplacement soit déjà défini et les plans établis).

En conséquence, l'abattement fixé arbitrairement et sans justification à 10% de la valeur de dépréciation, sera ramené à 4% de cette valeur (sachant qu'en l'espèce, les réseaux d'assainissement sont plus éloignés que pour les parcelles des consorts Morizet ou Mazard).

L'on obtient ainsi un abattement pour charges annexes s'élevant à :

4% (154890 – 3600) = 6195,60 euros.

Sur le montant de l'indemnité

L'indemnité de M. et Mme Roux se calcule donc comme suit :

154890 – 3600 – 6195,60 = 148694,40 euros.

Sur les frais irrépétibles et les dépens

Les dépens de première instance seront supportés par le Syndicat des eaux, en application de l'article L.312-1 du code de l'expropriation.

Par ailleurs, il est conforme à l'équité d'allouer à M. et Mme Roux une indemnité de 1000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Le juge de l'expropriation, statuant publiquement, par jugement contradictoire rendu en premier ressort,

Fixe l'indemnité due par le Syndicat des eaux Ouvèze Payre à M. Christian Roux et Mme Danielle Seguin, épouse Roux, à la somme totale de 148694,40 euros ;

Rejette toutes prétentions plus amples ou contraires ;

Alloue à M. Christian Roux et Mme Danielle Seguin, épouse Roux, une indemnité de 1000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

Dit qu'il sera procédé au paiement de l'indemnité par le Syndicat des eaux Ouvèze Payre dans les conditions fixées par les articles R.323-1 et suivants du code de l'expropriation ;

Laisse les dépens de l'instance à la charge du Syndicat des eaux Ouvèze Payre.

LE GREFFIER

LE JUGE DE L'EXPROPRIATION

En conséquence, la République Française mande et ordonne à tous Huissiers de Justice sur ce requis de mettre la présente décision à exécution, aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les Tribunaux Judiciaires d'y tenir la main. A tous Commandants et Officiers de la Force Publique de prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis. En foi de quoi la présente grosse, a été délivrée par le Greffier en Chef soussigné,
POUR GROSSE CONFORME, le Greffier en Chef



