

COUR D'APPEL DE NÎMES

2^{ème} CHAMBRE SECTION B

ARRÊT DU QUINZE FEVRIER DEUX MILLE VINGT ET UN

N°

APPELANT :

Syndicat

15 Février 2021

N° RG 20/00007 - N°
Portalis
DBVH-V-B7E-HWPI

Syndicat

Représentant : Me Roland D de la SELAFA
avocat postulant au barreau d'ARDECHE
et par Me E de la SELARL avocat
plaidant au barreau de PARIS

C/
C

INTIME :

Monsieur C

TRIBUNAL DE
GRANDE INSTANCE
DE PRIVAS
17 janvier 2020
RG:19/02371

Madame D

Représentés par Me F de la SELARL
NÎMES, avocat postulant au barreau de NÎMES
et par Me Matthieu CHAMPAUZAC de la SELARL CHAMPAUZAC,
avocat plaidant au barreau de VALENCE

**COMPOSITION DE LA COUR LORS DES DÉBATS ET DU
DÉLIBÉRÉ**

- Madame G , Présidente,
- Madame J Conseillère
- Madame T Conseillère

ont entendu les plaidoiries et ont ensuite délibéré conformément à la loi.

GREFFIER :

Madame P , greffier présente lors des débats et par Madame
P Adjoint administratif principal faisant fonction de Greffier, présente
lors du délibéré

DÉBATS

à l'audience publique du 18 Janvier 2021, où l'affaire a été mise en délibéré au 15 Février 2021

Les parties ont été avisées que l'arrêt sera prononcé par sa mise à disposition au greffe de la Cour d'Appel, dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du Code de Procédure Civile.

Entendus à ladite audience

- **Madame G** , Présidente en son rapport
- **Maître D** , avocat
- **Maître V** , avocat

ARRÊT

Arrêt contradictoire, prononcé et signé par Madame G , Présidente, publiquement, le 15 Février 2021, date indiquée à l'issue des débats, par mise à disposition au greffe de la Cour.

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 la gestion sur la commune de M est assurée par le Syndicat

La parcelle cadastrée section AH n° , appartenant à Monsieur et Madame R est concernée par ce projet, en considération d'une nouvelle servitude d'utilité publique envisagée.

Les parties étant en désaccord sur le montant des indemnités dues, le juge de l'expropriation du tribunal judiciaire de Privas a été saisi. Par jugement rendu le 17 janvier 2020, il a fixé l'indemnité due par le Syndicat aux époux R à la somme de 148 694.40 €, outre 1 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Par déclaration transmise par RPVA en date du 11 mai 2020, le Syndicat a interjeté appel de l'intégralité de cette décision. Ce recours a été déclaré recevable par arrêt du 9 octobre 2020 et l'affaire a été renvoyée au fond au 16 novembre 2020, puis au 18 janvier 2021, date à laquelle elle a pu être retenue.

Dans ses mémoires du 15 mai, 30 juillet, 31 août, 10 novembre 2020 et ses dernières écritures récapitulatives reçues le 23 novembre 2020, le Syndicat conclut à la réformation de la décision de première instance et demande que les indemnités dues à M. et Mme F soient fixées à la somme de 39 718 euros, outre ses observations sur la recevabilité de son recours.

Il fait valoir, au visa des articles L 1321-3 du code de la santé publique et L 321-5 du code de l'expropriation, que le montant de l'indemnisation dans ce domaine doit correspondre, non à la valeur vénale de la parcelle concernée, mais à la dépréciation des parcelles générée par les interdictions et restrictions d'usage.

Se référant au raisonnement retenu par le premier juge, il indique :

- sur la valeur vénale du bien immobilier en cause avant le 27 juin 2017 :
 - que si la parcelle des époux R. est située en zone UB du PLU de la commune de M., zone en principe constructible, la partie comprise dans le périmètre de protection rapproché ne pourra faire l'objet d'aucune construction nouvelle, suivant l'article 10 du PLU, et ne présente pas de réseaux de capacité et de dimension suffisantes, ce qui interdit de considérer cette partie de terrain comme du terrain à bâtir ;
 - que la superficie à retenir est de 1400 m², correspondant à la surface détachable;
 - que, par référence aux ventes réalisées aux alentours en 2019 et début d'année 2020, communiquées en appel par la commune, une moyenne réalisée entre les deux superficies les plus proches de 1 400 m² conduit à retenir une valeur de 58.74 euros/m², et non les 88.05 euros/m² fixés par le premier juge, (soit 58.74 euros x 1 400m² = 82 236 euros) ;
- sur la valeur vénale du bien immobilier en cause après le 27 juin 2017 :
 - que la valeur résiduelle du terrain calculée sur la base de 2 euros le m² ne pourra qu'être confirmée, (soit 2 euros x 1 400 m² = 2 800 euros) ;
- sur l'abattement pour charges :
 - que le taux de 4% retenu par le premier juge est insuffisant, en l'état:
 - des plantations existantes sur ce tènement, qu'il faudra maintenir ou remplacer, suivant l'article UB13 du règlement du PLU,
 - de la proximité d'un terrain de sport, occasionnant des nuisances sonores,
 - des coûts d'aménagement importants résultant de l'extension des réseaux qui ne sauraient être évalués à moins de 10 000 euros;
 - de la proximité de la voie ferrée (moins de 150m), qui impose une isolation acoustique forte fixée par arrêté préfectoral, justifiant un abattement supplémentaire,
 - de sa situation à proximité du périmètre de la centrale nucléaire de Cruas-Meysse, toutefois hors zone de danger immédiat,
 - qu'un abattement de 50% sur le prix au m² s'impose (soit 82 236 – 2 800 / 2 = 39 718 euros), sans que puisse lui être opposée l'indemnisation allouée aux époux M. dont la parcelle, bien que voisine, ne présente pas les mêmes caractéristiques.

Dans leurs mémoires reçus le 17 juin 2020 relatif à l'irrecevabilité de l'appel, le 20 juillet, 27 octobre et 10 novembre 2020, les époux R. concluent à la confirmation de la décision de première instance et au rejet des prétentions de l'appelant. Ils demandent, à titre subsidiaire, une indemnité de 134 100 €. En tout état de cause, ils sollicitent au titre de leurs frais irrépétibles la somme de 3 500 €.

Ils exposent :

- sur la dépréciation du terrain à la date de l'arrêté préfectoral du 27 juin 2017:
 - que la qualification de terrain à bâtir est contestée devant la cour alors qu'elle avait été admise dans l'offre d'indemnisation initiale et en première instance,
 - que la parcelle AH n°215 était en zone UB au POS de la commune, dans laquelle «les capacités des équipements existants permettent d'admettre immédiatement des constructions »,
 - qu'un permis de construire a d'ailleurs été accordé en 2020 sur une parcelle voisine, établissant ainsi que les réseaux existent et qu'ils ont une capacité suffisante,

- que leur parcelle est dorénavant incorporée au périmètre de protection rapprochée et est devenue inconstructible, ce qui justifie une indemnité équivalente à la perte de valeur, estimée par plusieurs agences immobilières à 115 000 € en moyenne,
- sur l'indemnité fixée par le jugement du 15 janvier 2020 :
 - qu'en première instance, les époux R. avaient retenu des valeurs de 84.77 et 1.3 €, sans abattement, pour parvenir à une indemnité de 150 156 €,
 - que le premier juge, qui avait retenu des valeurs plus favorables de 88.05 et 2 €, avec un abattement de 4 %, parvenait sans erreur de calcul au montant de 148 694,40 €, qui devra donc être confirmé,
- sur les propositions variables de l'appelant (51 800 €, puis 39 718 € en appel) :
 - que les actes de cession correspondant aux termes de comparaison invoqués par l'appelant ne sont pas versés aux débats et qu'il s'agit de simples déclarations d'intention d'aliéner,
 - qu'il convient de retenir les termes de comparaison évoqués par le commissaire du gouvernement en première instance permettant de retenir, comme l'a fait le premier juge, un prix de 88.05 € par m²,
 - que le terrain détaché est bien de 1800 m², par référence au «découpage» qui figure sur l'arrêté préfectoral du 27 juin 2017, sans aucune difficulté pour constituer des servitudes de passage, dont aucune largeur n'est exigée par l'article UB3,
- sur l'abattement appliqué par l'appelant :
 - que le pourcentage de 50 % est arbitraire et infondé,
 - les arbres existants peuvent parfaitement être abattus et remplacés,
 - l'indemnité due est à rapprocher de celle allouée aux époux M. qui sont des voisins ayant obtenu une indemnité de base de 74.50 €/m², avec un abattement de 5 % pour charges annexes, alors que ceux-ci sont situés à 100 m de la voie ferrée, à proximité de la centrale nucléaire de Cruas et en face du terrain de foot,
 - que leur terrain n'est pas situé en zone de danger immédiat par rapport à la centrale puisqu'il est localisé à plus de 2 km de celle-ci (2,47 km) et que cette influence est prise en compte dans tous les termes de comparaison situés à M. ,
 - qu'à titre subsidiaire, l'indemnisation allouée aux époux M. , qui sont des voisins proches, constitue un terme de référence prioritaire, dès lors qu'il n'y a pas eu appel et que la décision a été exécutée par le syndicat.

La cour a, par arrêt en date du 19 octobre 2020, déclaré recevable l'appel du Syndicat. et renvoyé sur le fond au 16 novembre 2020, date à laquelle l'affaire a été fixée au 18 janvier 2021.

Le commissaire du gouvernement a adressé son mémoire à la cour le 13 janvier 2021, dans lequel il conclut que l'indemnité due aux époux R. ne saurait excéder la somme de 3 600 euros.

SUR CE

Sur la procédure :

L'article R 311-26 du code de l'expropriation impose au commissaire du gouvernement un délai de trois mois à compter de la notification des premières conclusions de l'appelant pour conclure.

En l'espèce, le commissaire du gouvernement a accusé réception des conclusions de l'appelant suivant avis signé le 25 mai 2020 de la lettre recommandée qui lui a été adressée.

Indépendamment de la recevabilité d'appel, qui a fait l'objet d'une audience dédiée, il disposait donc jusqu'au 25 août 2020 pour conclure.

Son mémoire, reçu le 15 janvier 2021, est parvenu à la cour hors délai. Les parties ont été invitées à s'expliquer sur cette irrecevabilité soulevée d'office. En absence d'observation particulière de leur part, les conclusions du commissaire du gouvernement doivent être déclarées d'office irrecevables.

Sur la nature du bien en cause :

La propriété des époux R affectée par cette procédure, est cadastrée AH n° pour une superficie de 2 681 m².

Sur la moitié nord de la parcelle, a été édifiée une maison d'habitation d'une surface habitable de 90 m², bénéficiant d'un garage de 18m² et d'une terrasse. La partie sud de ce terrain, qui est concernée par l'emprise de la servitude d'utilité publique, est aménagée et arborée.

Depuis la révision du POS de M du 23 septembre 1999, la parcelle concernée est située en zone urbaine UB et l'approbation du PLU du 26 juin 2017 n'a pas modifiée cette classification. Cependant, l'arrêt préfectoral du 27 juin 2017 déclarant d'utilité publique les travaux de renforcement des ressources en eau potable par le Syndicat sur le captage Fournier l'a intégrée au périmètre de protection rapprochée.

Sur le régime juridique :

Selon l'article L 1321-3 du code de la santé publique, les indemnités qui peuvent être dues aux propriétaires ou occupants de terrains compris dans un périmètre de protection de prélèvement d'eau sont fixées selon les règles applicables en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique. Ainsi, sont applicables en l'espèce les articles L 322-1 et L 322-13 du code de l'expropriation.

Il n'est pas contesté que l'inclusion du bien immobilier dans le périmètre de protection rapprochée soumet ce tènement à une servitude d'utilité publique et en diminue donc la valeur à compter de la date du 27 juin 2017, bien que les propriétaires en conservent la jouissance.

En effet, l'article 3 de l'arrêté préfectoral du 27 juin 2017 interdit l'établissement de toute nouvelle construction superficielle au-delà d'une extension des constructions existantes de 20% de la surface hors d'œuvre nette des constructions existantes, ainsi que l'ouverture d'excavations permanentes ou temporaires d'une profondeur supérieure à 1 mètre, l'établissement de nouvelles canalisations d'hydrocarbures ou de tout autre produit susceptible d'altérer la nappe...etc.

Sur la qualification du bien en cause :

-Antérieurement au 27 juin 2017 :

La parcelle AH n° était située dans une zone constructible (zone urbaine UB) et l'emprise est divisible de l'ensemble.

La proximité de l'habitation des époux R , qui dispose d'un accès direct à la voie publique (chemin de L) et est desservie par les réseaux d'électricité, d'eau potable et d'assainissement, atteste que la construction de bâtiments était autorisée. La capacité et le dimensionnement de ces réseaux apparaissent suffisants dès lors qu'un terrain voisin, situé dans le périmètre de protection éloigné a pu bénéficier d'un permis de construire en 2020, ainsi

qu'en attestent des images satellite Google Earth 2020. D'ailleurs, en première instance, ni l'autorité expropriante, ni le commissaire du gouvernement ne contestait la qualification de terrain à bâtir, qui n'a fait l'objet d'aucun développement dans leurs mémoires.

De plus, cette discussion s'avère sans intérêt dès lors que le Syndicat verse aux débats un tableau répertoriant une quinzaine de ventes réalisées sur la commune de M en 2019 et début 2020, en reconnaissant explicitement qu'elles portent toutes sur des terrains à bâtir.

Dans ces conditions, il sera retenu la qualification de terrain à bâtir pour l'emprise en cause.

-Postérieurement au 27 juin 2017 :

Il n'est pas contesté que l'arrêté préfectoral du 27 juin 2017 fait perdre à la parcelle AH n° sa qualification de terrain à bâtir.

-Sur la superficie à prendre en considération :

Une contestation existe quant à la superficie à prendre en considération, qui oscille entre 1400 et 1800 m².

Compte tenu de la nature des interdictions et des restrictions d'usage résultant de l'instauration de la servitude d'utilité publique, c'est bien une superficie de 1 800 m² qui est impactée par la perte de valeur foncière, puisque les époux R ou les hypothétiques acquéreurs de ce terrain se voient imposer une restriction d'usages significative de leur fonds, principalement liée à l'urbanisme.

Par ailleurs, les règles d'urbanisme applicables auraient permis aux époux Roux de procéder à une division parcellaire conduisant à la constitution de trois lots sur l'ensemble de leur terrain.

-Sur l'indemnisation :

L'indemnisation accordée doit correspondre à la dépréciation de la parcelle concernée, générée par les interdictions et restrictions d'usage et résultant de la servitude administrative.

En cause d'appel, le Syndicat qui se réfère à une valeur de 58.74 euros/m², produit un tableau récapitulatif des prix de vente des maisons et terrains en cours des années 2019 et 2020, que lui a adressé le maire de la commune de M le 9 novembre 2020. Cependant, ces valeurs ne pourront être retenues comme termes de comparaison, dès lors qu'il est précisé par le courrier d'accompagnement du maire qu'il a été établi à partir des déclarations d'intention d'aliéner.

Les époux R sollicitent, à titre principal, que soit retenue la moyenne des six termes de comparaison cités en première instance par le commissaire du gouvernement, soit la valeur de 88.05 euros/m², et subsidiairement, celle de 74.50 euros/m² par référence au jugement rendu le 5 mars 2019 entre le Syndicat et les époux M, concernant une parcelle AH 157, mitoyenne de leur fonds.

Au vu des conclusions de première instance, le commissaire du gouvernement se référait effectivement à des prix allant de 70 à 99 euros le m² pour des terrains à bâtir de petite superficie (de 400 à 710 m²), tous situés sur Les, et donc dans un autre quartier, peu comparable à celui traversé par le chemin du. Il fait également état de quatre autres

transactions situées dans un périmètre élargi, qui portent sur des communes voisines. Ces termes de référence ne sont pas appropriés, car ils portent sur des biens trop éloignés et présentant des caractéristiques différentes de la parcelle en cause.

Aussi, le terme le plus pertinent résulte de la décision judiciaire définitive du 5 mars 2019, exécutée par l'appelant, sans interjeter appel. En effet, celle-ci concerne la parcelle voisine de celle des époux R qui présente une similitude évidente quant à sa situation et ses caractéristiques, au vu des photographies aériennes versées aux débats et des conclusions du commissaire du gouvernement de première instance dans cette affaire, qui attestent notamment d'une localisation et d'une desserte similaires, d'une superficie sous emprise de 1 300 m² et d'un usage effectif de jardin d'agrément.

La valeur retenue par ce jugement est située dans la fourchette basse des prix du marché (74 à 96 euros/m²) dont a fait état le commissaire du gouvernement dans cette affaire, relativement à des ventes réalisées entre le 1er janvier 2017 et le 22 octobre 2018 pour des biens d'une grande superficie, afin de tenir compte de la situation géographique et des caractéristiques de la parcelle des époux M

Dans ces conditions, il sera retenu une valeur de 74.50 euros/m² pour valoriser la parcelle AH n° antérieurement à l'arrêté préfectoral du 27 juin 2017.

Les parties ne contestant pas la valeur de 2 euros/m² applicable au terrain sous emprise, postérieurement au 27 juin 2017, la dépréciation de la parcelle en cause doit être évaluée à :

$$(74.50 \text{ euros} \times 1\,800 \text{ m}^2) - (2 \text{ euros} \times 1\,800 \text{ m}^2) = 130\,500 \text{ euros}$$

-Sur l'abattement :

La valeur du terrain des époux R est impactée par :

- la présence d'arbres d'implantation ancienne, qu'il conviendrait d'abattre pour les remplacer, aménagement tout à fait envisageable en considération de la configuration des lieux,
- les travaux nécessaires à l'extension des réseaux pour desservir deux constructions et
- la création d'une servitude de passage nécessaire à la desserte de la ou des parcelles nouvellement créées.

En revanche, il n'y a pas lieu de tenir compte :

- de la proximité de la voie ferrée et du terrain de foot, dès lors que la propriété des époux M. était soumise aux mêmes nuisances, qui ont été prises en compte dans la moins-value appliquée,
- de l'intégration du bien dans la zone de danger immédiat résultant du plan particulier d'intervention du Centre Nucléaire de production d'électricité de Cruas-Meysses, puisqu'il est dorénavant reconnu que la parcelle AH n° est située hors de ce périmètre.

Dans l'hypothèse d'une division du jardin d'agrément sous emprise en deux lots, les travaux d'abattage des arbres nécessaires à la desserte des nouvelles parcelles, les contraintes résultant de la plantation de végétaux équivalents, les prestations indispensables à la scission du terrain et à une extension de tous réseaux pour deux bâtiments doivent être pris en considération.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, il convient de fixer l'abattement applicable en l'espèce au taux de 15 %.

Ainsi, l'indemnisation accordée aux époux R en réparation de leur préjudice doit être évaluée à la somme de 110 925 euros.

La décision de première instance sera, en conséquence, réformée.

-Sur les autres demandes :

Les entiers dépens seront à la charge du Syndicat
Il sera mis à sa charge de l'autorité expropriante le paiement d'une somme de 3 000 euros en contrepartie des frais irrépétibles que les époux Roux ont dû engager dans cette procédure, tant en première instance qu'en appel.

PAR CES MOTIFS

La cour statuant par arrêt prononcé par mise à disposition au greffe, contradictoirement et en dernier ressort,

Vu l'arrêt rendu le 9 octobre 2020 déclarant l'appel recevable,

Déclare d'office irrecevable le mémoire, reçu le 15 janvier 2021, du commissaire du gouvernement,

Réforme la décision rendue le 17 janvier 2020 par le juge de l'expropriation du Département de l'Ardèche,

Statuant à nouveau,

Fixe l'indemnité due par le Syndicat à Monsieur et Madame R à la somme de 110 925 euros.

Alloue à Monsieur et Madame R la somme de 3 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

Laisse les entiers dépens à la charge du Syndicat

Arrêt signé par Madame Nicole G , Présidente et par Mme Armande P adjoint administratif faisant fonction de Greffier.

LE GREFFIER

LA PRESIDENTE