République Française
Au nom du peuple français

"EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE
DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PRIVAS
(Ardèche)"

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PRIVAS

Minute n°
N° RG 19/01854 - N° Portalis DBWS-W-B7D-DHSD

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 M le 05 Novembre 2019 par Jean D , 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 A , greffier,

DEMANDEURS :

1) M. N
2) Mme M

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

DÉFENDEUR :

SYNDICAT

représentée par Mme A N de la SCP L. , Présidente, assistée de Me de PARIS & ASSOCIES, avocats au barreau

EN PRÉSENCE DE :

Mme E , 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 (le Syndicat des eaux) est en charge de la gestion dans la commune de , en élargissant notamment le périmètre de protection rapproché qui inclut désormais les parcelles cadastrées AH 159 et AH 160 appartenant à M. N et Mme M , épouse (M. et Mme M) 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 7 mai 2019, M. et Mme M 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 7 juin 2019 et par l'intermédiaire de son avocat le Syndicat des eaux leur a soumis une offre de 32760 euros.

Par conclusions du 20 août 2019 le Syndicat des eaux a porté son offre à la somme de 40000 euros.

Par conclusions du 24 octobre 2019, le commissaire du gouvernement estime à la somme de 47500 euros le montant de l'indemnité globale due à M. et Mme M

Dans leurs dernières écritures, les époux M sollicitent la somme de 89 400 euros.

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.

Par note en délibéré du même jour, l'avocat de M. et Mme M a précisé au juge de l'expropriation que Mme M intervenait également dans la procédure en qualité de demandeur, étant propriétaire indivis des parcelles concernées avec son époux (cette mention ayant été omise dans les précédentes écritures des parties).

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.

Il en est de même de la surface du bien concerné par la dépréciation consécutive à

la servitude administrative, M. et Mme M acceptant l'estimation de 910 m² proposée par les autres concluants.

Ceci précisé, le commissaire du gouvernement fournit six éléments de comparaison de terrains à bâtir vendus dans la commune de dans une brève période autour du 26 juin 2017.

Par ailleurs, à la quatrième page de ses conclusions, il soutient que ces six références feraient apparaître que les prix au m² des petites parcelles afficheraient des valeurs supérieures aux parcelles de plus grandes contenances, ce qui justifierait de pratiquer un abattement de 20% sur leur valeur médiane.

Toutefois, cette allégation est erronée et l'on ne saurait en 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 cet abattement.

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 proches, en valeur, de celle 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, en ce qui concerne ces dernières surfaces (qui sont les plus grandes, donc les plus proches de celle du bien faisant l'objet de la servitude d'utilité publique) l'on observe que le prix au m² varie dans le même sens que la surface pour 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).

C'est donc à juste titre que dans leur mémoire en réponse n°3, M. et Mme M soutiennent que l'application d'un abattement arbitraire de 20% sur la valeur médiane de 91 euros le m² doit être écartée (page 3).

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 M alors que nous disposons de six éléments de comparaison dans la même commune, dont la moyenne arithmétique, qui s'établit à 88,05 euros, devra servir de valeur de référence pour le calcul de l'indemnité auquel il sera procédé ultérieurement.

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 M 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 , 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 M , 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.

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 parcelles.

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 zone sud des parcelles.

Enfin, concernant les réseaux, outre qu'aucun élément ne vient étayer le qualificatif « éloignés » que le commissaire du gouvernement leur attribue sans fournir la

moindre explication, les six termes de comparaison qu'il vise sur la commune de M 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 2% de cette valeur.

Sur le montant de l'indemnité

L'indemnité de M. et Mme M se calcule donc ainsi :

Valeur du terrain avant le 27 juin 2017 – Valeur du terrain après le 27 juin 2017 – Charges annexes = (910 * (88,05 – 2)) – 2% (910 * (88,05 – 2)).

Le montant obtenu étant supérieur à celui sollicité et le juge ne pouvant statuer *ultra petita*, il convient de fixer l'indemnisation de M. et Mme M à la somme de 75912 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 M 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 à M. N M et Mme M , épouse M , à la somme totale de 75912 euros ;

Rejette toutes prétentions plus amples ou contraires ;

Alloue à M. N M et Mme M , épouse M , 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 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 de le Syndicat des eaux

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

TRIBUNAL JUDICIAIRE de PRIVAS (Ardèche)