

# Tribunal judiciaire d'Avignon, 7 avril 2022, n° 20/00780

## Sur la décision

Référence :TJ Avignon, 7 avr. 2022, n° 20/00780

Juridiction :Tribunal judiciaire d'Avignon

Numéro(s) : 20/00780

## Sur les personnes

Avocat(s) :Damien DEGRANGE, Pierre LEVY, Jean-Philippe BOREL, Anne REMY

## Texte intégral

COUR D'APPEL DE NÎMES

TRIBUNAL JUDICIAIRE EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE DU TRIBUNAL D'AVIGNON

JUDICIAIRE D'AVIGNON (VAUCLUSE)

N° RG 20/00780 - N° Portalis DB3F-W-B7E-IQFE

Minute<sup>2717</sup> RÉPUBLIQUE FRANÇAISE AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

JUGEMENT FIXANT LES

[...]

EN DATE DU 07 Avril 2022

Nous, Enora LAURENT, Juge de l'expropriation du département de Vaucluse, désigné par ordonnance de Monsieur le Premier Président de la cour d'appel de Nîmes, conformément à l'article L211-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, assisté de Frédéric FEBRIER, Greffier;

ENTRE:

S.C.I. [...] prise en la personne de son représentant légal en exercice [...]

[...]

[...]

Rep/assistant: M<sup>e</sup> Jean-philippe BOREL, avocat au barreau d'AVIGNON

ET

L'ETAT FRANCAIS représenté par la Direction Générale des Finances Publiques de Vaucluse assisté par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Provence Alpes Cote d'Azur Publique Direction Départementale des

Finances Publiques de Vaucluse, Service du Domaine, cité [...], [...],

[...]

COMMISSAIRE DU GOUVERNEMENT

Direction Générale des Finances Publiques

[...]

[...]

INTERVENANT VOLONTAIRE

S.A.R.L. B C prise en la personne de son représentant légal en exercice [...]

[...] Rep/assistant: M<sup>e</sup> Jean-philippe BOREL, avocat au barreau d'AVIGNON

DEBATS:

Audience publique du 08 Février 2022, Greffier lors des débats : MAY Anissa

Greffier lors du prononcé : FEBRIER Frédéric

JUGEMENT:

Prononcé publiquement, contradictoire, en premier ressort, par mise à disposition au Greffe.

Copies exécutoires délivrées à L'ETAT FRANCAIS copies conformes délivrées à M<sup>e</sup> Jean-philippe BOREL, COMMISSAIRE DU

GOUVERNEMENT le 8 avril 2022

1

EXPOSE DU LITIGE

Le décret du 16 octobre 2003 publié au JORF du 17 octobre 2003 a déclaré d'utilité publique au bénéfice de l'État les travaux de construction de la liaison Est-Ouest au sud d'Avignon (84000) dénommée voie LEO.

En date du 29 novembre 2012, un arrêté préfectoral a prescrit l'ouverture d'une enquête parcellaire initiale sur le territoire de la commune d'Avignon (84000) en vue de permettre la réalisation des tranches 2 et 3 du projet de construction de la LEO.

L'arrêté préfectoral du 22 mai 2013 a déclaré cessibles au profit de l'État, les biens et droits immobiliers nécessaires à la réalisation de la LEO. Cet arrêté a été notifié par l'expropriant à la SCI

[...], expropriée, le 8 juillet 2013.

Parmi les biens concernés par l'opération, figurent sur la commune d'Avignon, les parcelles suivantes :

[...], [...], d'une superficie de 693 m<sup>2</sup>;

-

Section [...], [...], d'une superficie de 69 m<sup>2</sup>;

Section EV N°255, [...], d'une superficie de 149 m<sup>2</sup>;

-

Section EV N°256, [...], d'une superficie de 73 m<sup>2</sup>;

Section EV N°257, [...], d'une superficie de 97 m<sup>2</sup>;

Section EV N°258, [...], d'une superficie de 947 m<sup>2</sup>;

-

Section EV N°246, [...], d'une superficie de 597 m<sup>2</sup>;

- Section EV N°247, [...], d'une superficie de 3451 m<sup>2</sup>;

Section EV N°248, [...], d'une superficie de 441 m<sup>2</sup>;

Section [...], [...], d'une superficie de 1009 m<sup>2</sup>;

Section EV N°250, [...], d'une superficie de 42 m<sup>2</sup>;

Section EV N°251, [...], d'une superficie de 90 m<sup>2</sup>;

- Section EV N°252, [...], d'une superficie de 89 m<sup>2</sup>;

Section [...], [...], d'une superficie de 809 m<sup>2</sup>; Soit un total de 8556 m<sup>2</sup>.

Par ordonnance du 19 juin 2013, le juge de l'expropriation du département du Vaucluse a déclaré expropriées pour cause d'utilité publique au profit de l'État les parcelles cadastrées [...] et 147 (parcelles, pour la première, issue d'une division parcellaire de la parcelle EV N°61 et, pour la seconde, ayant donné lieu en suite d'une division aux parcelles cadastrées section EV N°

254, 255, 256, 257 et 258) ainsi que les parcelles cadastrées Section EV N° 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252 et 253 pour une superficie totale de 8556 m<sup>2</sup>.

Cette ordonnance a été publiée au Service de la Publicité Foncière d'Avignon, 1er bureau, le 26 janvier 2016 sous les références V2016 P 690.

Par courrier du 12 mars 2019 adressé à l'expropriant et au Commissaire du Gouvernement, la SCI [...] a mis en demeure l'État de lui transmettre les offres d'acquisition et de lui verser un acompte de 312.000 euros correspondant à l'acquisition de l'immeuble sis [...].

Aucun accord amiable n'ayant abouti, la SCI [...] a saisi le juge de l'expropriation en

2

date du 26 février 2020 demandant de condamner l'État à lui verser une provision de 350.000 euros à valoir sur l'indemnité d'expropriation non chiffrée.

L'affaire a alors été enrôlée sous le N° de Répertoire Général 20/00780.

Le transport sur les lieux a été effectué le 24 février 2021 suite à l'ordonnance prise le 9 février 2021 et s'est déroulé en présence de :

l'État français, représenté par Monsieur X Y; la SCI [...] assistée de Maître Damien DEGRANGE et Maître Anne REMY,

Avocats;

Monsieur Z A;

Maitre Pierre LEVY, Huissier de justice;

Madame Christèle MORAND en sa qualité de Commissaire du Gouvernement.

L'audience de plaidoiries est intervenue le 8 février 2022 à 14 heures au sein du tribunal judiciaire d'Avignon et s'est déroulée en présence de l'État Français, représenté par Monsieur X Y, de la SCI [...] représentée par Maître Jean-Philippe BOREL, Avocat, et de Madame Emmanuel DANY en sa qualité de Commissaire du Gouvernement.

Suivant mémoire du 28 janvier 2022, la SCI [...] et la société B C, intervenante volontaire, sollicitent du juge de l'expropriation qu'il : reçoive l'intervention volontaire de la société B C; fixe l'indemnité totale d'expropriation, à titre principal, à la somme de 2.143.026,30 € et, à titre subsidiaire, à la somme de 2.030.745,30 €; fixe le préjudice financier de la société B C à la somme de 188.127,34 € et son préjudice causé par les pertes d'exploitation à la somme de 67.339,30 €; en tout état de cause, condamne l'État à payer à la SCI [...] la somme de 6.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens.

Suivant mémoire du 31 janvier 2022, l'autorité expropriante demande au juge de l'expropriation de : rejeter la demande d'indemnité provisionnelle de la SCI [...]; déclarer irrecevable l'intervention volontaire de la société B C; rejeter la demande d'indemnité d'éviction présentée par la société B C; de fixer les indemnités revenant à la SCI [...] à la somme totale de 1.733.458 €

-

se décomposant comme suit : indemnité principale : 1.574.962 €; M

indemnité de remplacement : 158.496 €. www.

prononcer le transfert de propriété au bénéfice de l'État de la parcelle EV 310 et de fixer le

✓

prix de cette parcelle à la somme de 745 euros.

Par conclusions du 2 février 2022, le Commissaire du Gouvernement conclut au rejet de la demande

d'indemnité d'éviction de la SARL ELECTRO C et à la fixation de l'indemnité de dépossession revenant à la SCI [...] pour le bien immobilier cadastré EV N° 309, 254, 255, 256, 257, 258, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252 et 253 à la somme totale de 1.711.105 € se décomposant comme suit : indemnité principale: 1.540.784 € ; indemnité de remplacement : 158.078 € ;

3

---

indemnité accessoire de perte de haie et de brise-vent : 12.243 euros.

A l'issue des débats, les parties ont été informées de ce que l'affaire était mise en délibéré et serait rendue le 7 avril 2022 par mise à disposition au greffe.

#### MOTIFS DE LA DECISION

I.- Sur l'intervention volontaire de la SARL B C, locataire évincé:

-

L'article L.13-2 du code de l'expropriation dans sa version applicable au présent litige dispose qu'en vue de la fixation des indemnités, l'expropriant notifie aux propriétaires et usufruitiers intéressés soit l'avis d'ouverture de l'enquête, soit l'acte déclarant l'utilité publique, soit l'arrêté de cessibilité, soit l'ordonnance d'expropriation. Le propriétaire et l'usufruitier sont tenus d'appeler et de faire connaître à l'expropriant les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

L'alinéa 1 de l'article R.13.2 du même code dans sa version applicable au présent litige dispose que la notification prévue au premier alinéa de l'article L.13-2 est faite conformément aux dispositions du premier alinéa de l'article R.13-41. Elle précise que le propriétaire et l'usufruitier sont tenus d'appeler et de faire connaître à l'expropriant, dans le délai d'un mois, les fermiers, les locataires, les personnes qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et celles qui peuvent réclamer des servitudes.

Il est constant que si l'absence de déclaration par le propriétaire des locataires de ses parcelles rend irrecevable la demande d'indemnisation formulée par ces derniers, une telle sanction ne saurait être encourue dans l'hypothèse où l'expropriant avait eu au préalable connaissance de cette exploitation.

En l'espèce, il apparaît que l'expropriant a notifié à la SCI [...] l'arrêté de cessibilité et l'ordonnance d'expropriation suivant courriers des 8 juillet et 4 septembre 2013 étant constaté que les dispositions contenues à l'article R.13-15 du code de

l'expropriation ont été rappelées à l'exproprié dans le courrier du 8 juillet 2013.

S'il n'est aucunement justifié par la SCI [...] de ce qu'elle a fait connaître à l'expropriant, dans le délai d'un mois suivant réception de ce courrier, l'existence de la société locataire B C, il n'en demeure pas moins qu'elle avait, bien en amont et suivant courrier de mise en demeure du 3 septembre 2012 adressée au Préfet de Vaucluse, averti les services de l'État de ce que cette société était sa locataire et que devait se négocier avec elle le paiement d'indemnités.

En conséquence et au vu de l'ensemble de ces éléments, l'intervention volontaire de la société

B C sera déclarée recevable.

II.- Sur la demande de provision:

-

L'article L.232-1 du code de l'expropriation dispose qu'en cas d'urgence constatée par l'autorité administrative, le juge peut soit fixer le montant des indemnités, comme il est dit à l'article L.321-3,

4

---

soit, s'il ne s'estime pas suffisamment éclairé, fixer le montant d'indemnités provisionnelles et autoriser l'expropriant à prendre possession moyennant le paiement ou, en cas d'obstacle au paiement, la consignation des indemnités fixées.

En l'espèce, et au delà du fait qu'il n'existe aucune urgence en l'espèce, force est de constater que la

SCI [...] s'aligne sur la position de Madame le Commissaire du Gouvernement et sollicite, non plus l'allocation d'une indemnité provisionnelle, mais la fixation des indemnités définitives d'expropriation.

En conséquence, il conviendra de dire qu'il n'y a plus lieu de statuer sur la demande d'indemnité provisionnelle initialement formulée par la SCI [...].

III.- Sur les demandes indemnitaires:

A titre liminaire, il convient de relever que le juge de l'expropriation a pour fonction de rendre l'ordonnance d'expropriation et de fixer les indemnités, à défaut d'accord amiable entre les parties.

Aux termes de l'article L 321-1 du code de l'expropriation, l'autorité expropriante doit réparer

l'intégralité du préjudice causé par l'expropriation. L'indemnité devant être allouée doit ainsi permettre à l'exproprié de se replacer dans l'état dans lequel il se trouvait avant l'expropriation.

Cette indemnité ne doit pas, cependant lui procurer un enrichissement sans cause et doit se limiter à la réparation du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation.

En vertu de l'article L 322-2 du même code, les biens sont estimés à la date de la décision de première instance.

Conformément à l'article L 322-1 dudit code, la juridiction doit fixer le montant des indemnités

d'après la consistance des biens, c'est à dire leurs composants, leur qualité et leur situation locative, tels qu'ils existaient ou de l'ordonnance d'expropriation si elle a été prononcée antérieurement à la décision de première instance.

L'article L 322-2 prescrit que seul doit être pris en compte l'usage effectif des immeubles un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, sauf disposition spéciale applicable.

Enfin, l'article R 311-22 précise que le juge statue dans la limite des prétentions des parties, telles qu'elles résultent de leurs mémoires et des conclusions du commissaire du Gouvernement si celui-ci propose une évaluation inférieure à celle de l'expropriant.

Sur la description des biens expropriés

Les parcelles cadastrées [...], 254, 255, 256, 257, 258, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252 et 253 sont situées en ceinture verte de l'agglomération d'Avignon, à environ 5 km de l'intra-muros, à l'est du carrefour de l'Amandier.

L'accès s'effectue par la route de Marseille, par le chemin de la Sourdaïne et par le chemin de

Micocoules.

5

---

L'emprise représente donc 14 parcelles formant 4 ilots fonciers.

L'ilot N°1 comprend les parcelles cadastrées Section [...], 255, 256, 257, 258 situées [...] qui servent de foncier d'assise à un immeuble d'habitation de type mas (EV N°255), à une ancienne construction utilisée comme lieu de stockage et de bureaux ( EV N° 256 et

257) et à une maison d'habitation ( [...]), l'ensemble intégré sur une parcelle formant un plus grand corps cadastré EV N°258, en nature de terrain.

L'ilot N°2 comprend les parcelles cadastrées Section EV 250, 251, 252 et 253 situées [...] qui servent de foncier d'assise à un hangar (EV N°251), une construction en parpaings

(EV N°250) et à un bâtiment à usage d'activité (EV N°252), le tout intégré dans une parcelle formant un plus grand corps cadastré [...], en nature de terrain.

L'ilot N°3 comprend les parcelles cadastrées Section EV N°248 et 249 situées au [...], la première parcelle servant de foncier d'assise à une maison d'habitation avec terrain attenant cadastré [...].

L'ilot N°4 comprend les parcelles cadastrées Section EV N°246,247 et 309 situées au [...], la première parcelle servant de foncier d'assise à une maison d'habitation.

Sur la date de référence

Aux termes de l'article L.322-3 du code de l'expropriation, la qualification de terrain à bâtir est réservée aux terrains qui, un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique,

sont, quelque soit leur utilisation, tout à la fois effectivement desservis par une voie

d'accès, un réseau électrique, un réseau d'eau potable et situés dans un secteur constructible par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé ou par un document d'urbanisme en tenant lieu.

Les terrains qui ne répondent pas à ces conditions sont évalués en fonction de leur usage effectif.

L'article L.322-6 du même code prévoit que lorsqu'il s'agit de l'expropriation d'un terrain compris dans un emplacement réservé par un plan local d'urbanisme en application des 1° à 4° de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, par un document d'urbanisme en tenant lieu, ou par un plan

d'occupation des sols en application du 8° de l'article L.213-1 de ce code dans sa rédaction antérieure à la loi N°2000-1208 du 13 décembre 2000, le terrain est considéré, pour son évaluation, comme ayant cessé d'être compris dans un emplacement réservé.

La date de référence prévue à l'article L.322-3 est celle de l'acte le plus récent rendant opposable le plan local d'urbanisme, le document d'urbanisme en tenant lieu ou le plan d'occupation des sols et délimitant la zone dans laquelle est situé l'emplacement réservé.

En l'espèce, il apparaît que les parcelles dont s'agit sont comprises au sein de l'emplacement reversé N°6 au profit de l'État pour la réalisation de la liaison Est-Ouest.

Cet emplacement figure au plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Avignon (84) approuvé le 8 octobre 2011 et rendu opposable le 20 novembre 2011.

6

---

Au vu de ces éléments et étant constaté que ce point ne fait pas débat, la date de référence à retenir est le 20 novembre 2011.

Sur la situation des parcelles expropriées

Comme l'expose Madame la Commissaire du Gouvernement sans se voir opposer de contestation, à la date de référence les parcelles dont s'agit sont situées en zone A du PLU de la commune

d'Avignon.

Cette zone est une zone de richesses naturelles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole. Ne sont admises dans cette zone que des constructions à usage d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles, les constructions à destination agricole ou forestière lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation, les affouillements et les exhaussements de sol, les installations classées, les travaux de rénovation et de réhabilitation des éléments de bâti, les installations techniques, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Toutes autres occupations et utilisations des sols sont interdites.

Dès lors, il apparaît que les parcelles susvisées ne sont pas situées dans une zone constructible et ne sont pas ouvertes à l'urbanisation.

S'agissant de la situation des parcelles expropriées au regard des conditions de desserte par les voies d'accès et par les réseaux applicables à la date de référence, Madame le Commissaire du Gouvernement rappelle que le PLU de la commune d'Avignon prévoit que, pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

En l'espèce, l'accès se fait, selon la parcelle, par la route de Marseille, le chemin de la Sourdainne ou par le chemin de Micicoules qui sont constitutifs de voies publiques de dimensions suffisantes.

Madame le Commissaire du Gouvernement ajoute que la communauté d'agglomération du Grand

Avignon a indiqué qu'aucun réseau (eaux usées et eau potable) ne passait à proximité immédiate des parcelles.

En outre, la présence d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux normes sanitaires en vigueur n'est pas établie.

Enfin, les parcelles dont s'agit sont à proximité de poteaux électriques.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, il apparaît que les parcelles expropriées ne remplissent pas les conditions de l'article L.322-3 précité et ne peuvent donc pas être qualifiées de terrains à bâtir.

Sur l'indemnisation

Sur l'indemnité principale

L'indemnité principale doit correspondre à la valeur du bien exproprié. Elle doit donc être fixée au prix le plus probable auquel le bien serait vendu dans des conditions normales.

7

---

S'agissant de l'ilot N°1 (parcelles cadastrées Section [...], 255, 256, 257, 258):

L'expropriant et l'expropriée s'accordent sur les superficies de ces parcelles à savoir : une superficie de 143,86 m<sup>2</sup> du mas et de ses dépendances cadastrés EV N°255 et 256; une superficie de 144,5 m<sup>2</sup> des locaux à usage de bureaux et de lieux de stockage cadastrés

EV N°256 et 257); une superficie de 77,30 m<sup>2</sup> de la maison à usage d'habitation cadastrée [...]; une superficie de 947 m<sup>2</sup> du terrain d'agrément cadastré EV N°258.

La SCI [...] sollicite que lui soit allouée une indemnité principale de 325.295 euros pour le mas (2.215 euros/m<sup>2</sup>), de 173.400 euros pour les bureaux (1200 euros/m<sup>2</sup>), de 174.543 euros pour la maison cadastré EV 254 (2.258 euros/m<sup>2</sup>) et de 35.986 euros (38 euros/m<sup>2</sup>) pour le terrain d'agrément.

L'autorité expropriante propose une indemnité pour le mas (2.215 euros/m<sup>2</sup>) et les bureaux de 384.975 euros (459 euros/m<sup>2</sup>), de 174.543 euros (2.215 euros/m<sup>2</sup>) pour la maison cadastré EV 254 et de 35.986 euros (38 euros/m<sup>2</sup>) pour le terrain d'agrément.

Concernant le mas et ses dépendances (parcelles cadastrées EV 255,256 et 257), Madame Commissaire du Gouvernement, à l'issue de l'application d'une méthode d'évaluation fondée sur la comparaison avec 7 termes correspondants à des ventes de biens proches du bien à évaluer et après avoir privilégié le terme N°6 compte tenu de sa localisation, de sa surface utile, de la superficie de son terrain et de sa composition retient un prix au m<sup>2</sup> de 1635,21 euros et conclut donc à l'allocation de la somme de 457.800 euros (280 m<sup>2</sup> X 1635euros/m<sup>2</sup>).

S'agissant de la maison d'habitation cadastrée EV 254, Madame le Commissaire du Gouvernement,

à l'issue de l'application de la même méthode et en évaluant, de manière parfaitement justifiée, cet immeuble terrain intégré, retient un prix au m<sup>2</sup> de 2200 euros et conclut donc à l'allocation de la somme de 170.060 euros (77,30 m<sup>2</sup> X 2200 euros/m<sup>2</sup>).

Au vu des parcelles dont s'agit et conformément aux critères objectifs retenus par Madame le Commissaire du Gouvernement qu'aucun moyen de défense ne vient contrarier, les valeurs proposées par cette dernière s'avèrent être les plus pertinentes et seront donc retenues.

En conséquence et s'agissant de l'ilot N°1 comprenant les parcelles cadastrées Section [...], 255, 256, 257, 258, il convient d'allouer à la SCI [...] la somme de 627.860 euros à titre d'indemnité principale ( 457.800 euros + 170.060 euros).

S'agissant de l'ilot N°2 (parcelles cadastrées Section EV N° 250, 251, 252 et 253);

L'expropriant et l'exproprié s'accordent sur les superficies de ces parcelles à savoir : une superficie de 131 m<sup>2</sup> du hangar et de la construction située dans son prolongement (salles de répétitions) ( EV 250 et 251) étant précisé que Madame le Commissaire du

Gouvernement retient une superficie de 132 m<sup>2</sup>; une superficie de 86 m<sup>2</sup> du bâtiment cadastré EV N°252; une superficie de 809 m<sup>2</sup> du terrain cadastré [...].

Madame le Commissaire du Gouvernement retient une superficie conforme à la contenance cadastrale de 132 m<sup>2</sup> ( hangar et construction située dans son prolongement parcelles EV 250 à 252) et effectue une évaluation terrain intégré considérant que la parcelle cadastré [...] est

8

---

constitutive d'une aire de stationnement;

La SCI [...] et l'autorité expropriante s'accordent sur une indemnité principale de

87.671 euros pour les parcelles cadastrées Section EV N° 250, 251, 252 se calculant comme suit (131m<sup>2</sup> X 341 euros/m<sup>2</sup>) + (86 m<sup>2</sup> X 500 euros /m<sup>2</sup>).

La SCI [...] sollicite ensuite une somme de 30.742 euros ( 809 m<sup>2</sup> X 38 euros/m<sup>2</sup>) pour la parcelle cadastrée Section [...] arguant que l'abattement pour encombrement n'a pas à être appliqué tenant le fait que l'expert qu'elle a mandaté a relevé que cet espace avait été entièrement déblayé.

L'expropriant applique un abattement pour encombrement et offre une indemnité de 18.445 euros ( 809 m<sup>2</sup> X 38 euros/m<sup>2</sup> X 60%).

Madame le Commissaire du Gouvernement, à l'issue de l'application d'une méthode d'évaluation fondée sur la comparaison avec des ventes de biens proches du bien à estimer et en évaluant, de manière parfaitement justifiée, les constructions terrain intégré, retient un prix au m<sup>2</sup> de 449 euros et conclut donc à l'allocation de la somme de 97.882 euros (( 132 m<sup>2</sup> + 86 m<sup>2</sup>) X 449 euros/m<sup>2</sup>).

Au vu des parcelles dont s'agit et conformément aux critères objectifs retenus par Madame le Commissaire du Gouvernement tant pour évaluer la surface du bien que pour déterminer le prix au m<sup>2</sup> et la méthode de calcul «terrain intégré», les valeurs proposées par cette dernière s'avèrent être les plus pertinentes et seront donc retenues.

En conséquence et s'agissant de l'îlot N°2 comprenant les parcelles cadastrées Section EV N° 250, 251, 252 et 253, il convient d'allouer à la SCI [...] la somme de 97.882 euros ( ( 132

m<sup>2</sup> + 86 m<sup>2</sup>) X 449 euros/m<sup>2</sup>).

S'agissant de l'îlot N°3 (parcelles cadastrées Section EV N°248 et 249 ):

Tant l'exproprié que l'expropriant et Madame le commissaire du Gouvernement qui a appliqué la même méthode d'évaluation que précédemment, retiennent une surface de 127 m<sup>2</sup>, un prix au m<sup>2</sup> de 2700 euros et donc une indemnisation de 342.900 euros.

En conséquence et au vu de l'accord des parties sur ce points, il sera alloué à la SCI [...] la somme de 342.900 euros ( 127 m<sup>2</sup> X 2700 euros) en indemnisation des parcelles cadastrées Section EV N°248 et 249.

S'agissant de l'îlot N°4 (parcelles cadastrées Section EV N°246, 247 et 309) :

Concernant les surfaces à retenir de la maison d'habitation située sur la parcelle cadastrée EV N°246, seront retenues : une surface habitable de 166 m<sup>2</sup> pour l'habitation principale et ce conformément à l'accord

-

des parties sur cette évaluation, une surface habitable de 48,60 m<sup>2</sup> pour le premier étage et ce conformément à l'accord des

-

parties sur cette évaluation.

Toutefois et s'agissant de l'annexe, force est de constater que si elle est bien présente sur la parcelle

cadastrée EV N°246, elle empiète en partie sur la parcelle cadastrée EV N°63 qui n'appartient pas à la SCI [...].

Il apparaît ainsi que la surface de cet annexe n'est pas constitutive d'une plus-value permettant l'augmentation de la surface habitable selon le calcul de la superficie utile pondérée.

En conséquence, elle ne sera pas prise en compte dans le calcul de la surface habitation.

Sera retenu un prix de 2.200 euros au m<sup>2</sup> tel que proposé par Madame le Commissaire du Gouvernement qui a, comme précédemment, appliqué une méthode d'évaluation fondée sur la comparaison du bien dont s'agit avec des ventes de biens proches du bien et a procédé à une estimation de cette construction «< terrain intégré» en fonction de son état moyen.

En conséquence et au vu de ces éléments, il sera alloué à la SCI [...] la somme de

472.142 euros (214,61 m<sup>2</sup> X 2200 euros) en indemnisation des parcelles cadastrées Section EV N°246, 247 et 309.

Sur l'indemnité de remploi

Au regard dispositions de l'article R 322-5 du Code de l'expropriation, il sera alloué à la partie expropriée une indemnité de remploi qui sera calculée en faisant application des taux. sur lesquels l'ensemble des parties s'accordent à savoir :

20% pour la partie de l'indemnité principale inférieure à 5.000 euros; 5

15 % pour la partie de de l'indemnité principale comprise entre 5.000 euros et 10.000 euros;

10% pour la partie de l'indemnité principale supérieure à 15.000 euros;

-

S'agissant de l'îlot N°1 ( parcelles cadastrées Section [...], 255, 256, 257, 258), il sera alloué à l'exproprié une indemnité de remploi de 63.786 euros se calculant comme suit (5.000 euros X 20%) + (10.000 euros X 15%) + (612.860 euros X 10%).

S'agissant de l'îlot N°2 (parcelles cadastrées Section EV N° 250, 251, 252 et 253), il sera alloué à l'expropriée une indemnité de remploi de 10.788 euros se calculant comme suit (5.000 euros X

20%) + (10.000 euros X 15%) + (82.882 euros X 10%).

S'agissant de l'îlot N°3 (parcelles cadastrées Section EV N°248 et 249 ), il sera alloué à l'expropriée une indemnité de remploi de 35.290 euros se calculant comme suit (5.000 euros X 20%) + (10.000 euros X 15%) + (327.900 euros X 10%).

S'agissant enfin de l'îlot N°4 (parcelles cadastrées Section EV N°246, 247 et 309), il sera alloué à l'expropriée une indemnité de remploi de 48.214 euros se calculant comme suit (5.000 euros X

20%) + (10.000 euros X 15%) + (457.142 euros X 10%).

Soit une indemnité de emploi d'un montant total de 158.078 euros.

Sur l'indemnité accessoire de perte de haie de brise-vent:

Pour solliciter la somme de 51.993 euros d'indemnisation accessoire à laquelle s'oppose l'autorité expropriante, l'expropriée indique que le rapport d'expertise ( non contradictoire) de Messieurs

10

---

TOULOUZE et PONS réalisé le 10 septembre 2021 a constaté la présence de 981 mètres linéaires de haies brise-vent

Or comme le relève et le justifie Madame le Commissaire du Gouvernement, seuls 231 mètres linéaires de haies sur 10 mètres de hauteur ( 46 ml + 60 ml + 125 ml) sont présents sur l'emprise, le surplus étant situé sur des parcelles voisines n'appartenant pas à la SCI [...].

Ce métrage sera donc retenu.

Les parties s'accordent sur l'application d'un prix de 53 euros/mètre linéaire, prix qui est d'ailleurs conforme au protocole départemental relatif à l'indemnisation des préjudices subis par les propriétaires fonciers.

En conséquence, l'indemnité accessoire de perte de haie de brise-vent due à la SCI [...] sera fixée à la somme de 12.243 euros ( 231 ml X 53 euros).

sur les indemnités réclamées par la société B C

L'article L.322-1 du code de l'expropriation dispose que le juge fixe le montant des indemnités d'après la consistance des biens à la date de l'ordonnance portant transfert de propriété. Toutefois, les améliorations de toute nature, telles que constructions, plantations, installations diverses, acquisitions de marchandises, qui auraient été faites à l'immeuble, à l'industrie ou au fonds de commerce, même antérieurement à l'ordonnance d'expropriation, ne donnent lieu à aucune indemnité si, en raison de l'époque à laquelle ces améliorations ont eu lieu ou de toutes autres circonstances, il apparaît qu'elles ont été faites dans le but d'obtenir une indemnité plus élevée. Sont présumées faites dans ce but, sauf preuve contraire, les améliorations postérieures à l'ouverture de l'enquête prévue à l'article L.1.

L'article L.1 du même code prévoit notamment que l'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées.

En l'espèce, l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique a été prescrite par arrêté du

13 février 2002 puis la commission d'enquête a remis son rapport et ses conclusions en date du 5 juillet 2002.

Puis le décret du 16 octobre 2003 publié au JORF du 17 octobre 2003 a déclaré d'utilité publique au bénéfice de l'État les travaux de construction de la liaison Est-Ouest au sud d'Avignon (84000) dénommée voie LEO.

Or, la convention pour l'installation d'un système photovoltaïque qui est versée aux débats et emportant mise à disposition de la toiture de l'immeuble sis notamment sur la parcelle EV N°246 a été signée entre la SCI [...] et la SARL B C le 30 octobre 2010 soit postérieurement à l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et au dépôt du rapport de la commission d'enquête

11

---

Au vu de l'ensemble de ces éléments, la SARL B C sera déboutée de sa demande indemnitaire.

Sur l'acquisition du surplus non exproprié (parcelle EV 310)

L'alinéa 1 de l'article L.242-2 du code de l'expropriation dispose que lorsque l'expropriation ne porte ue sur une portion d'immeuble bâti et si la partie restante n'est plus utilisable dans les conditions normales, l'exproprié peut demander au juge l'emprise totale.

L'expropriant sollicite que soit prononcé le transfert de propriété au bénéfice de l'État de la parcelle EV 310 d'une contenance de 149 m<sup>2</sup> constituant le surplus non exproprié et qu'une indemnisation de 745 euros (149 m<sup>2</sup> X 5 euros/m<sup>2</sup>)soit versée à la SCI [...].

Dans son mémoire, la SCI [...] ne formule pas cette demande.

En conséquence, il ne sera pas fait droit à la réquisition d'emprise totale formulée par l'expropriant.

Sur les frais irrépétibles

En application de l'article 700 du code de procédure civile et compte tenu de la solution qui précède, l'expropriant sera condamné à payer à la SCI [...] la somme de 3000 euros.

sur les dépens

Conformément à l'article L312-1 du code de l'expropriation, l'expropriant supportera seul les dépens.

PAR CES MOTIFS

Le Juge de l'expropriation, statuant publiquement par jugement contradictoire et en premier ressort, par mise à disposition au greffe

DECLARE recevable l'intervention volontaire de la SARL B C;

FIXE à la somme de 1.711.105 € l'indemnité d'expropriation revenant à la SCI [...], expropriée,

pour les parcelles cadastrées [...], [...], EV N°255, EV N°256, EV

N°257, EV N°258, EV N°246, EV N°247, EV N°248, [...], EV N°250, EV N°251, EV

N°252 et [...] situées sur la commune d'Avignon (84);

DEBOUTE la SCI [...] du surplus de ses demandes indemnitaires;

DEBOUTE la SARL B C de ses demandes;

DEBOUTE l'autorité expropriante de sa réquisition d'emprise totale;

CONDAMNE l'autorité expropriante à payer à la SCI [...] la somme de 3000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile;

12

---

<sup>D</sup>I<sup>T</sup> que l'autorité expropriante supportera les dépens.

Le présent jugement a été signé par Enora LAURENT, Juge de l'Expropriation et par Frédéric FEBRIER, Greffier présent lors du prononcé.

LE GREFFIER LE JUGE DE L'EXPROPRIATION

Pour conie certifiée conforme

JUDICIA Le greffer:

L

A

N

VIANww

U

B

I

R

T

13