

GROSSE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU

EXTRAIT des

LE JUGE DE L'EXPROPRIATION

MINUTES DU SECRETARIAT-GREFFE
DU TRIBUNAL
DE GRANDE INSTANCE DE NANTES.
(Loire-Atlantique)

- JUGEMENT -

JUGE

: Gilbert GANEZ-LOPEZ, Premier
Juge au Tribunal de Grande
Instance de NANTES, désigné par
Ordonnance du 30 novembre 1987
de Monsieur le Premier Président
de la Cour d'Appel de RENNES, en
qualité de Juge de
l'expropriation.

DU : 7 SEPTEMBRE 1989.

N° : 19/88/10.

GREFFIER

: Y. EHONO.

- Commune de SAINT-HERBLAIN -
C/

AFFAIRE

: - Commune de SAINT-HERBLAIN -
représentée par Maître TAUPIER, avocat à NANTES.

* Mme Vve D'AUGUSTIN DE BOURGUISSON
née DE VALLOIS Christiane.

C/

Christiane Marthe Marie Bibiane DE VALLOIS,
née le 6 novembre 1904 à VINCENNES (Val-de-Marne),
Vve de Bruno Jean Félix Marie
D'AUGUSTIN DE BOURGUISSON,
retraîtée,
demeurant Château de la Brosserie à VAAS (72240).
non comparante, représentée par Me BORÉ,
avocat à NANTES.

EN PRESENCE de Monsieur MAUCO,
Commissaire du Gouvernement.

VU :

- le Code de l'expropriation;
- la demande du 9 mai 1989 de la commune de SAINT-HERBLAIN, aux fins de fixation des indemnités d'expropriation dues à Mme Christiane DE VALLOIS Veuve d'AUGUSTIN de BOURGUISSEON, en réparation du préjudice subi par suite de la dépossession de deux parcelles de terrain sises commune de SAINT-HERBLAIN, cadastrées section CI :
 - . n° 4, pour 13.492 m2,
 - . n° 8, pour 14.480 m2,
 subissant une emprise totale s'établissant globalement à 27.972 m2;
- le mémoire du 2 mai 1989 de l'expropriant;
- le mémoire du 25 mai 1989 de l'exproprié;
- les conclusions écrites du Commissaire du Gouvernement;
- le procès-verbal de la visite des lieux et de l'audition des parties effectuées le 29 juin 1989 en exécution de l'ordonnance du 11 mai 1989 régulièrement notifiée;
- les débats en audience publique tenue à l'issue des opérations de transport, à la mairie de SAINT-HERBLAIN, l'affaire ayant ensuite été mise en délibéré, l'ensemble des intervenants à la procédure dûment avisés qu'à défaut d'accord amiable intervenu entretemps le jugement serait rendu le 7 SEPTEMBRE 1989 à 14H;
- la persistance du litige;

SUR QUOI LE TRIBUNAL :

Attendu que la commune de SAINT-HERBLAIN poursuit l'expropriation des terrains nécessaires à la constitution d'une réserve foncière en vue de l'aménagement ultérieur d'un parc communal des sports, sur son territoire, parmi lesquels terrains les biens susdésignés, ledit projet déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral du 22 mars 1988 pris après enquête publique ouverte le 19 octobre 1987, le transfert de propriété des biens litigieux ayant été prononcé par ordonnance n° 19/88/9 du 9 septembre 1988;

Attendu qu'en la matière les indemnités sont déterminées selon les règles définies par les articles L 13-14, L 13-15, L 13-20, R 13-23 et R 13-35 du Code de l'expropriation, et doivent réparer l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation conformément à l'article L 13-13 dudit Code;

.../...

qu'elles sont fixées en espèces d'après la consistance des biens à la date de l'ordonnance portant transfert de propriété, dans la limite des conclusions des parties telles qu'elles résultent de leurs mémoires;

que les biens sont évalués à la date du présent jugement, compte-tenu d'une part de leur usage effectif à la date de référence définie par l'article L 13-15 du Code de l'expropriation et fixée un an avant l'ouverture de l'enquête précitée, soit en l'espèce au 19 octobre 1986, et d'autre part des servitudes d'utilité publique, notamment des règles d'urbanisme, existant à ladite date;

Attendu que la procédure porte en l'espèce sur deux parcelles voisines mais cependant séparées par un chemin de terre non entretenu et devenu impraticable :

. l'une, n° 8, de forme approximativement trapézoïdale, en nature de terre non exploitée, ayant façade d'environ 75 mètres sur la rue de la Blanche, voie publique goudronnée de petit gabarit, non équipée des réseaux divers mentionnés à l'article L 13-15 du Code de l'expropriation;

. l'autre, n° 4, en forme de "L", en même nature, desservie par le chemin précité reliant la rue de la Blanche à la V.C. n° 125, également non desservie par les mêmes réseaux, aucun ne se situant à proximité immédiate des parcelles dont il s'agit, les réseaux les plus proches situés sur le Boulevard Allende n'autorisant pas, par ailleurs, en raison de leurs dimensions, un branchement direct (électricité haute tension, canalisation d'eau haute pression de \varnothing 500);

Attendu qu'il n'est pas allégué que la consistance ait été autre au 9 septembre 1988;

Attendu que l'offre de l'expropriant s'établit à la somme de 223.182F, ventilée comme suit :

- * indemnité principale de dépossession : 181.818 F, sur la base de 6,50F/m²;
- * indemnité de remploi aux taux dégressifs de 25 et 20% : 41.364 F;

Attendu que la demande de l'exproprié s'élève à la somme de 1.468.530F, selon le détail suivant :

- * indemnité principale de dépossession : 1.174.824 F, sur la base de 42F/m²;
- * indemnité de remploi au taux de 25% : 293.706 F;

Attendu que le Commissaire du Gouvernement estime le préjudice de l'exproprié à hauteur des offres de l'expropriant;

Attendu qu'à l'appui de leurs prétentions les parties citent, à titre de termes de comparaison représentatifs du marché de l'espèce, diverses mutations intervenues sur le territoire de la commune de SAINT-HERBLAIN, et recensées dans le tableau suivant :

A) - En ce qui concerne l'expropriant :

Référence A1 :

- Vente amiable consorts CHIRON à la ville de SAINT-HERBLAIN, le 13 avril 1988 (accord amiable dans le périmètre des opérations en cause);
- parcelle CI n° 78, de 11.433 m²;
- parcelle de terre ayant façade sur la V.C. n° 2 (voir note ci-après);
- Prix : 96.000 F libre, toutes indemnités comprises soit 6,70F/m² en principal, d'après calcul au lieu des 6,50F/m² mentionnés par l'expropriant;

Référence A2 :

- Vente amiable Jean CHIRON à la commune, le 19 avril 1988 (périmètre de la D.U.P.);
- CI n° 64, de 12.300 m²;
- parcelle de terre située à l'angle de la V.C. n° 2 et du Bd Salvattor ALLENDE (voir note ci-après);
- Prix : 100.000 F, libre, toutes indemnités comprises, soit 6,50F/m² en principal;

Référence A3 :

- Vente amiable consorts TURPIN à la commune, du 11 avril 1988 (périmètre de la D.U.P.);
- C.I. n° 76, de 9.692 m²;
- parcelle de terre ayant façade sur la V.C. n° 2 (voir note ci-après);
- Prix : 73.000 F toutes indemnités comprises (libre), soit 6,00F/m² en principal;

Note sur les références A1 à A3 :

ces trois terrains ont été acquis partie (façade), par l'Etat, aux fins d'aménagement de la "voie inter-quartiers Ouest", la commune de SAINT-HERBLAIN ayant acquis le surplus en partie déjà aménagé en terrain de sports;

Référence A4 :

- Vente amiable VEILLET, du 11 avril 1988 (périmètre D.U.P.);
- C.I. n° 60, de 5.639 m²;
- Parcelle de terre desservie par un petit chemin de terre servant d'accès à une propriété bâtie;
- Prix : 42.300 F T.I.C. (libre), soit 6,00F/m² en principal;

Référence A5 :

- Vente amiable consorts POIRIER, du 9 août 1988 (périmètre D.U.P.);
- C.I. n° 80 et CI n° 7, de 11.556 m²;
- 2 parcelles de terre en friche, se joignant par une pointe, l'une, n° 80, ayant façade sur le Boulevard ALLENDE, l'autre desservie par ailleurs par un chemin actuellement impraticable;
- Prix : 110.000 F T.I.C., libre, savoir, en principal :
 - . 8,20F/m² pour la CI n° 80;
 - . 6,50F/m² pour la CI n° 7;

Référence A6 :

- Accord amiable (traité d'adhésion du 26 décembre 1988) Joseph POISSON (périmètre de la D.U.P.);
- CI n° 10, de 4.729 m²;
- terre en friche sans desserte apparente;
- Prix : 35.468 F T.I.C. occupé (location POIRIER), soit 6,00F/m² en principal;

Référence A7 :

- Accord amiable (traité d'adhésion du 26 décembre 1988), consorts MAILLARD (périmètre de la D.U.P.);
- C.I. n° 9, de 5.119 m²;
- terre en friche desservie par chemin impraticable;
- Prix : 38.393 F T.I.C. occupé (location POIRIER), soit 6,00 F en principal;

* Toutes les références A1 à A7 portent sur des terrains situés en zone NC du POS applicable;

Référence A8 :

- Vente amiable RABUT, du 29 avril 1988;
- Z.A.D. des cinq villages (zone NAa du P.O.S.);
- BN n° 131, de 803 m² (non visitée);
- Prix : 6,50F/m²;

Référence A9 :

- Vente amiable RENOUE, du 14 décembre 1988;
- ZAD des cinq villages (Zone NAa du P.O.S.);
- BK n°s 177, 75, 76, 31, BW n°s 64 et 82, de 17.932 m²;
- Pour partie (BK 75, 76 et 177), ensemble de 3 terrains desservis par V.C. n° 203;
- Surplus : partie d'une propriété rurale;
- Prix : 7,00F/m²;

Référence A10 :

- Vente amiable LUCAS, du 15 mars 1989;
- Z.A.D. de l'Essongère (Zone NAa du P.O.S.);
- terrain situé en bordure de la V.C. n° 3 (chemin de la Batardière), desservi par réseau d'électricité basse tension;
- Prix : 6,50F/m²;

B) - En ce qui concerne l'exproprié :

Référence B1 (non visité) :

- Acquisition SCI de la Crémetterie en septembre 1956;
- parcelles D 173, 175, 176, 189 et 190, de 37.580 m²;
- Prix : 9.408.000 anciens francs (2,50 NF/m²);

Référence B2 (non visité) :

- Acquisition SCI de la Maison Blanche, le 10 avril 1959;
- AK n° 100 pour 5.310 m²;
- Prix : 3.408.500 AF (6,53 NF/m²);

Référence B3 :

- Vente Mme d'AUGUSTIN/SELA, du 4 janvier 1963;
- AM n° 1 pour 8.600 m², et D n° 327 pour 3.537 m²;
- parcelle D 327 (actuellement CI n° 11), en nature de terre, de forme irrégulière formant une pointe sur la rue de la Blanche (pas de réseaux);

Immédiatement proche du périmètre;

Pas de plan d'urbanisme en vigueur au moment de la vente;

- Prix : 52.000 F, soit 4,28F/m²;

Référence B4 :

- Jugement TGI NANTES du 2 octobre 1972 Mme d'AUGUSTIN/SELA;
- Parcelle D 271 de 910 m² (actuellement CI n° 6, appartenant à la commune, située dans le périmètre de la D.U.P.);
- Prix fixé : 5F/m²;

Référence B5 :

- Acquisition du 30 décembre 1974 par la commune;
- parcelles AK 115, 118, 119, 124, 125, D 237, 246, 248, 250, 253, 1551, 249 de 32.724 m² (zone de Preux);
- Prix : 300.000 F, dont :
 - . bâtiments : 98.000 F;
 - . terrain : 262.000 F (8F/m² T.I.C.);

Référence B6 :

- Vente du 6 juin 1980, d'AUGUSTIN/SCI LE HAMEAU DU TERTRE;
- AK n° 93 de 3.380 m² (Zone UBb du POS, C.O.S. de 0,50);
- Parcelle de forme trapézoïdale, située en retrait du Bd du Tertre, près du rond-point des Chataigniers, non desservie directement par la voie publique - actuellement lotie avec une autre parcelle attenante, beaucoup plus vaste, en bordure du Boulevard Salvador ALLENDE (éléments recueillis d'après le plan cadastral de l'époque);
- Prix : 56,12F/m²;

Attendu que les parcelles objet du litige sont actuellement situées en zone NDC du P.O.S. actuel modifié par l'arrêté préfectoral susvisé du 22 mars 1988 en application de l'article L 123-8 du Code de l'urbanisme;

Attendu qu'à la date de référence elles se situaient en zone NC du plan applicable depuis septembre 1983, selon les éléments versés aux débats;

Attendu que ladite zone naturelle protégée, dite de "richesses naturelles" au sens de l'article R 123-18 du Code de l'urbanisme, est par principe inconstructible;

Attendu qu'il en résulte que tant en raison de leurs conditions de desserte à la date de référence que de leur classement au plan d'occupation des sols opposable à ladite date, les terrains expropriés ne bénéficient pas de la qualification légale de terrain à bâtir au sens des dispositions de l'article L 13-15 du Code de l'expropriation, et doivent en conséquence être évalués en fonction de leur seul usage effectif à cette même date, en l'espèce celui de terres agricoles bénéficiant d'une plus-value de situation en raison de leur relative proximité d'une agglomération de moyenne importance;

Attendu que pour l'appréciation de la valeur vénale des biens expropriés, les références citées par l'exproprié sont inadéquates en raison de leur ancienneté, la plus récente s'appliquant en outre à un bien qui, en raison de sa situation, se situait dans un marché différent de celui de l'espèce;

Attendu que tant au regard des dispositions de l'article L 13-16 du Code de l'expropriation qu'en raison de leur nature, de leur situation géographique immédiatement proche des parcelles en cause, de leur classement au plan d'urbanisme et de leur absence de qualification légale de terrain à bâtir, les références A1 à A7, qui toutes s'appliquent à des acquisitions amiables, conclues après D.U.P., de biens situés dans le périmètre défini par celle-ci, sont à l'évidence les plus significatives du marché dans lequel se situent les terrains expropriés;

.../...

Attendu que si ces références ne peuvent servir de base impérative à la fixation des indemnités d'expropriation, en raison du manque d'homogénéité de leurs conditions d'acquisition, qui se situent néanmoins dans une fourchette très restreinte de prix variant de 6,00F/m2 à 6,70F/m2, observation faite que le prix le plus bas s'applique à des terres louées, elles justifient la valeur de marché proposée tant par l'expropriant que par le Commissaire du Gouvernement, lesquels apparaissent, par comparaison, avoir fait une appréciation exacte de la valeur vénale des biens expropriés;

qu'il y a lieu, en conséquence, de fixer à la somme de 6,50F/m2 x 27.972 m2 = 181.818 F, arrondie toutefois à 182.000 F en valeur de négociation, l'indemnité principale de dépossession;

Attendu que l'indemnité de emploi, calculée conformément à l'article R 13-46 du Code de l'expropriation, en fonction des frais et droits de mutation, de publicité foncière et de négociation que devrait supporter l'exproprié pour reconstituer en nature son patrimoine, sera fixée en proportion du montant de l'indemnité principale, aux taux dégressifs de 25% à concurrence de 100.000 F, et de 20% au-delà, soit à la somme de (100.000 F x 25%) + (82.000 F x 20%) = 41.400 F;

VU quant aux dépens les dispositions de l'article L 13-5 du Code de l'expropriation;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort;

Fixe à la somme de 223.400 F (DEUX CENT VINGT TROIS MILLE QUATRE CENT FRANCS) l'indemnité d'expropriation due par la commune de SAINT-HERBLAIN à Madame Christiane DE VALLOIS Veuve D'AUGUSTIN DE BOURGUISSON, selon le détail suivant :

* indemnité principale de dépossession	:	182.000 F,
* indemnité de emploi	:	<u>41.400 F,</u>
* indemnité d'expropriation.....		<u>223.400 F.</u>

Dit que les dépens seront supportés par la commune de SAINT-HERBLAIN.

LE GREFFIER,

LE JUGE DE L'EXPROPRIATION,

Stane

G. Ganez Lopez

En conséquence, la République Française mande et ordonne à tous Juges de Justice, sur ce requis, de mettre les présentes à exécution, à tous Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République présents, de les faire exécuter, et à tous Juges de Justice, de leur en tenir la main; à tous commandants et officiers de la force publique de prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis. En foi de quoi la minute dont la teneur précède a été signée par le président du Tribunal et le Greffier. Pour copie certifiée conforme revêtue de la formule exécutoire. Le Greffier en Chef.

Signé : Y. EHONO

Signé : G. GANEZ LOPEZ.



NANTES, le 14 SEPTEMBRE 1989.

SECRETARIAT DE LA JURIDICTION
D'EXPROPRIATION

MAIRIE DE SAINT-HERBLAIN (L.A.)
19.09.89 13940
COURRIER - ARRIVEE

N° à rappeler : 19/88/10.

MAIRIE DE SAINT-HERBLAIN (L.A.)
19.09.89 13941
COURRIER - ARRIVEE

Copie au service JP. Fait

COURRIER ARRIVEE	
ORIGINAL :	<i>Foncier</i>
MAIRE	<input type="checkbox"/>
ADJOINTS	<i>A. Guigou</i>
	<i>A. F. L.</i>
CABINET	<input type="checkbox"/>
SECRETARE GENERAL	<input type="checkbox"/>
SERVICES :	<i>Sports</i>
	<i>AMU</i>

COPIES

LA SECRETAIRE DU JUGE DE L'EXPROPRIATION

A

Monsieur le Maire de
SAINT-HERBLAIN,

44.800 - SAINT-HERBLAIN.

OBJET : Constitution d'une Réserve Foncière en vue de l'aménagement ultérieur d'un parc communal des sports à SAINT-HERBLAIN.

V/: REFER : 19/88/10.

Monsieur le Maire,

J'ai l'honneur de vous adresser, sous ce pli :

- 1^a Grosse du jugement rendu le 7 SEPTEMBRE 1989 par Monsieur le Juge Foncier.

Vous voudrez bien faire procéder à la signification dudit jugement à chacun des propriétaires intéressés ainsi qu'à Monsieur le Directeur des Domaines de Loire-Atlantique, Commissaire du Gouvernement (Centre Cambronne à NANTES) et me faire parvenir les avis de réception ou exploits d'Huissier relatifs auxdites notifications.

Veillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

LA SECRETAIRE.

Teuue