

TOTAL copies	
COPIE CERTIFIÉE CONFORME	
FORMULE EXÉCUTOIRE	
COPIE DOSSIER	

**TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE MONTPELLIER**
Place Pierre Flotte
34040 MONTPELLIER Cédex 01

Réf. dossier : N° RG 22/00068 - N° Portalis DBYB-W-B7G-NTUG
DATE : 08 Mars 2023

**JURIDICTION DE L'EXPROPRIATION
DU DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT**

JUGEMENT

Le 08 Mars 2023

après débats à l'audience publique du 11 Janvier 2023

Monsieur Yoan COMBARET, Vice-Président, juge de l'expropriation du département de l'Hérault désigné par ordonnance de Monsieur le Premier Président de la cour d'appel de Montpellier,

assisté de Mme Julie SALOMON-ARGELLIES, Greffier

ENTRE :

AFUA "LES JARDINS DE SERIGNAN" Association Foncière Urbaine Autorisée sis 49 av de la République - BP 48 - 34410 SERIGNAN, représenté par son président en exercice

représentée par Maître Grégory CRETIN de la SCP COULOMBIE, GRAS, CRETIN, BECQUEVORT, ROSIER, SOLAND, avocats au barreau de MONTPELLIER

ET :

Madame Marie-Antoinette GIL épouse GRESA née le 20 Mai 1922 à LA BASTIDE-ROUAIROUX

Monsieur Pascal GRESA époux décédé né le 17 Mai 1916 à CUEVAS DE CANART - ESPAGNE

tous deux décédés, laissant pour héritière :

Madame Jocelyne GRESA épouse AGUILAR
née le 06 Mai 1948 à LA BASTIDE- ROUAIROUX (83840), demeurant 5 Bis, Chemin d'en Fabre - 81240 ALBINE

représentée par Maître Jérémie RAYNAL de la SELARL MAILLOT AVOCATS & ASSOCIES, avocats au barreau de MONTPELLIER

EN PRÉSENCE DE :

Mme Malory PERSONNE, Inspectrice des Finances Publiques, déléguée aux fonctions de commissaire du gouvernement.

EXPOSE DU LITIGE

Le conseil municipal de Sérignan (Hérault), a, par délibération du 9 mai 2016, déclaré d'intérêt général le projet de ZAC "les Jardins de Sérignan", porté par l'Association Foncière Urbaine Autorisée (AFUA) Les Jardins de Sérignan, conformément au traité de concession conclu avec elle ; l'enquête publique s'est déroulée du 5 janvier au 12 février 2016, et, par arrêté n° 2016-II-411, le Préfet de l'Hérault a déclaré d'utilité publique ce projet, et déclaré cessibles les parcelles nécessaires à sa réalisation. Par arrêté du 29 mars 2021, Monsieur le Préfet a prorogé la DUP pour une durée de 5 années et le 23 septembre 2021, il a pris un nouvel arrêté de cessibilité .

Parmi les parcelles à exproprier figure une parcelle appartenant à Madame Jocelyne GRESA épouse AGUILAR et plus précisément une parcelle située sur la commune Sérignan lieu-dit "La Galine" cadastrée BH 50. Parcelle d'une superficie de 794 m² qui fait l'objet d'une emprise totale.

L'ordonnance d'expropriation date du 11 mai 2022.

L'AFUA a saisi la présente juridiction aux fins de fixation de l'indemnité judiciaire selon mémoire reçu au greffe le 16 mars 2022 et elle y explique et justifie son offre. Cette offre est de 40 €/m², l'indemnité de remploi étant calculée au taux de usuel.

Le transport a été fixé au 09 septembre 2022 par ordonnance du 05 juillet précédent. La partie expropriée était non comparante.

Madame le commissaire du gouvernement a fait parvenir ses conclusions le 11 juillet 2022. Observant que le bien est soumis à droit de préemption au sens des articles L 210-1 et suivants du code de l'urbanisme, elle retient comme date de référence le 27 septembre 2012. Elle note qu'à cette date, la parcelle se situe dans une zone AUZ2. Il s'agit donc d'un terrain en nature de terre compris dans le périmètre de la ZAC, pour lequel elle retient une valeur de 40 €/m² qui est conforme aux termes de comparaison disponibles qu'elle produit.

Renvoyé à plusieurs reprises à la demande de la partie expropriée, le dossier a finalement été retenu à l'audience du 11 janvier 2023 au cours de laquelle, cette dernière élève un non lieu à statuer faute d'ordonnance d'expropriation prise dans les délais. Au fond elle souscrit à la date de référence au 24 septembre 2012 et soutient la qualification de terrain à bâtir pour solliciter à titre principal une valorisation à 110 €/m². Subsidiairement elle sollicite 40 €/m² sans participation à sa charge (déjà payée). Elle sollicite en plus une indemnité de remploi pour 9 734 € et 2 500 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

L'AFUA maintient sa demande et conteste la qualification de terrain à bâtir et réfute tout remboursement des participations versées par l'expropriée tenant la procédure d'expropriation qu'elle a été contrainte de mener et l'inégalité que créerait ce remboursement vis à vis des propriétaires ayant cédé leurs terrains à l'amiable.

Il est renvoyé pour l'argumentation détaillée de chacune des parties aux écritures remises au cours de la procédure et maintenues à l'audience du 11 janvier 2023.

MOTIFS

L'article L321-1 du code de l'expropriation prévoit que "les indemnités allouées couvrent l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation".

Par ailleurs selon l'article L 322-2 du code de l'expropriation, les biens sont estimés à la date de la décision de première instance, en fonction de leur usage effectif à la date de référence, étant rappelé qu'aux termes de l'article L 322-1 précité le juge fixe le montant des indemnités d'après la consistance des biens à la date de l'ordonnance d'expropriation [...]

Sur le non lieu à statuer

Contrairement à ce qu'indique la partie expropriée, l'ordonnance d'expropriation a été régularisée le 11 mai 2022 après une saisine dans les délais de la juridiction dans les six mois de l'arrêté de cessibilité, ce moyen ne peut qu'être écarté.

Sur la date de référence

Par application de l'article L 213-6 du Code de l'urbanisme, la date de référence est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le plan d'occupation des sols ou le plan local d'urbanisme, et délimitant la zone dans laquelle est située le bien en litige. Cette zone AUZ, correspond au périmètre de la ZAC les jardins de Sérignan. Cette date est le 27 septembre 2012 ;

En effet, lorsque, comme en l'espèce, le bien exproprié est situé dans un périmètre où s'applique un droit de préemption de la commune, il convient d'appliquer les articles L 213-6 et L 213-4 du Code de l'urbanisme, et non celle qui résulte de l'article L 322-2 du Code de l'expropriation, c'est à dire une date fixée un an avant le début de l'enquête publique.

C'est donc bien la date du **27 septembre 2012** qui doit être retenue comme date de référence.

- Sur la qualification du bien

A cette date, la parcelle en nature de terre se situe en zone AUZ2 et est comprise dans le périmètre de la ZAC. S'il n'est pas contesté que cette parcelle bénéficie, du fait de son emplacement à proximité de la plage et de son environnement bâti, d'une situation privilégiée, elle ne saurait en aucun cas être qualifiée de terrain à bâtir, au prix d'une omission des termes de l'article L 322-3 du Code de l'expropriation qui énonce les deux conditions cumulatives que la parcelle doit remplir à la date de référence pour pouvoir être qualifiée de terrain à bâtir, à savoir 1°) la situation dans une zone désignée comme constructible (ce qui est le cas de la zone AU, constructible sous réserve notamment de la réalisation préalable des équipements), et, 2°), la desserte effective par une voie d'accès, un réseau électrique, un réseau d'eau potable, et, s'il est exigé, un réseau d'assainissement, étant précisé que, "lorsqu'il s'agit de terrains situés dans une zone ... devant faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, la dimension de ces réseaux est appréciée au regard de l'ensemble de la zone".

En effet, l'existence et le caractère suffisant des réseaux doivent être établis à la date de référence, et la charge de cette preuve pèse sur l'exproprié, qui demande que la qualification de terrain à bâtir soit retenue. Or, en l'espèce, aucun élément ne permet d'affirmer l'existence des réseaux à la date de référence et le paiement des redevances aux fins de viabilisation est sans conséquence sur l'application de ce texte.

Ainsi, le tènement en cause ne peut être qualifié de terrain à bâtir mais le caractère privilégié de la zone sera retenu pour évaluer le montant de l'indemnité de dépossession.

- Sur l'indemnité de globale dépossession

Il est offert par l'expropriante une valeur métrique de 40 €/m², à laquelle Mme le commissaire du gouvernement souscrit.

L'exproprié avance le prix de 110 €/m² qui correspond notamment au prix de revente par l'AFUA elle-même de parcelles acquises au préalable à l'amiable et viabilisées à l'intérieur de la ZAC, et donc immédiatement constructibles, situation qui n'est pas celle de la parcelle en cause.

Dans ce dossier, les seuls termes de comparaison produits au visa de l'article L 322-3 du Code de l'expropriation sont ceux de Mme le commissaire du gouvernement qui correspondent au prix proposé étant observé, compte tenu de l'ancienneté du projet que la présente juridiction et la Cour d'appel de Montpellier ont fixé le prix de la terre sur ces emplacements à 40 €/m² depuis plusieurs années. Rappelons qu'il ne peut qu'être tenu compte de la situation privilégiée des parcelles et qu'il avait été relevé dans les précédentes décisions que les prix usuellement retenus pour les autres ZAC ayant donné lieu à expropriation dans des communes proches ou comparables sont inférieurs, et sont compris, entre 15 et 32 €/m², toutes indemnités confondues : il apparaît donc que les parcelles en cause sont déjà valorisées de 8 €/m², soit une plus-value non négligeable de 25 % par rapport au prix le plus élevé.

Ce prix est exclusif du montant des participations versées par le propriétaire tenant cette plus-value et l'indemnité de remploi supplémentaire non versées aux propriétaires ayant consenti une cession amiable de leurs parcelles.

En l'état des pièces produites par les parties, c'est donc la valeur offerte de 40 €/m² qui sera retenue soit une somme de 794 m² x 40 € = 31 760 €

L'indemnité de remploi sera calculée au taux usuel offert de 20% jusqu'à 5 000 €, 15 % jusqu'à 10 000 € et 10% au delà de 15 000 €, soit ici un montant de 4 176 €.

L'indemnité globale ressort donc à **35 936 €**.

- Sur les frais irrépétibles et les dépens

Compte tenu des circonstances, la partie défenderesse a été contrainte de constituer avocat pour défendre ses intérêts, elle a donc dû exposer les frais d'un procès qu'il serait inéquitable de laisser à sa charge. Pour cette raison l'expropriante sera condamnée à lui payer la somme de 1 800 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Conformément aux prescription du code de l'expropriation, l'expropriante conservera la charge des dépens.

PAR CES MOTIFS

Statuant après débats publics, par jugement contradictoire et susceptible d'appel,

REJETONS le moyen de procédure élevé par la partie expropriée ;

FIXONS au **27 septembre 2012** la date de référence ;

ALLOUONS à Jocelyne GRESA épouse AGUILAR pour l'expropriation de la parcelle située sur la commune de Sérignan lieudit La Galine cadastrée BH 50 une indemnité globale de dépossession de **35 936 €**,

CONDAMNONS l'AFUA les jardins de Sérignan à payer à Jocelyne GRESA épouse AGUILAR la somme de 1 800 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

RAPPELONS que les dépens sont à la charge de l'expropriante ;

REJETONS toute autre demande.

LA GREFFIÈRE

LE JUGE DE L'EXPROPRIATION