

N° 07/00003

REPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS
EXTRAIT DES MINUTES
du greffe du tribunal
de Grande Instance de St-Etienne

1

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE SAINT-ETIENNE

JUGEMENT FIXANT LES INDEMNITES D'EXPROPRIATION

DU 27 JUILLET 2007

Prononcé en audience publique au tribunal de Grande Instance de SAINT-ETIENNE, par M. Jean-Paul MATHIEU, Premier Vice-Président, juge titulaire de l'expropriation du département de la LOIRE, assisté de Mme Denise SABATIER, greffier.

ENTRE :

COMMUNE DE NERVIEUX

dont le siège social est sis Mairie - 42510 NERVIEUX
représentée par son maire en exercice M. GUILLERMET
assisté de Me Serge DEYGAS, avocat au barreau de LYON

EXPROPRIANT

ET :

Madame Alice Marinette Thérèse BOICHON veuve **PIGNARD**
née le 08 Juin 1930 à SALT EN DONZY (42110)
demeurant Le Bourg - 42510 NERVIEUX
représentée par Me A. MOUSEGHIAN, avocat au barreau de ST ETIENNE

Monsieur Gérard Jean PIGNARD
né le 24 Avril 1951 à NERVIEUX (42510)
demeurant Les Sapins - 42510 NERVIEUX
comparant en personne assisté de Me A. MOUSEGHIAN, avocat au barreau de ST
ETIENNE

Monsieur Jean-Louis PIGNARD
né le 03 Août 1953 à NERVIEUX (42510)
demeurant Le Pieuré - 42510 NERVIEUX
comparant en personne assisté de Me A. MOUSEGHIAN, avocat au barreau de ST
ETIENNE

Monsieur Bernard PIGNARD
né le 15 Avril 1956 à NERVIEUX (42510)
demeurant Chanasson - 42110 CIVENS
représenté par Me A. MOUSEGHIAN, avocat au barreau de ST ETIENNE

EXPROPRIES

EN PRESENCE DE :

Monsieur le Directeur des services fiscaux de la Loire, représenté par M. SCHNEIDER,
inspecteur délégué

Commissaire du gouvernement

DEBATS : à l'audience publique du 07 Juin 2007

DECISION : contradictoire, prononcée publiquement, en matière civile et en premier ressort,

FAITS ET PROCÉDURE

Vu la première partie législative du code de l'expropriation, chapitre III, sections I, II et III, articles L 13-1 à L 13-25 et la deuxième partie réglementaire, chapitre III, articles R 13-1 à R 13-53;

Vu l'ordonnance d'expropriation en date du 3 novembre 2006, portant sur les parcelles sises à NERVIEUX cadastrées Le Bourg, N° 144 pour une surface de 1 840 m², N° 145 pour une surface de 495 m² et N° 353 pour une surface de 1 027 m², appartenant à l'indivision PIGNARD;

Vu le mémoire de la commune de NERVIEUX en date du 9 février 2007, reçu au greffe de l'expropriation le 15 mars 2007, valant saisine du Juge de l'Expropriation du Département de la LOIRE;

Vu l'ordonnance de transport sur les lieux en date du 28 mars 2007, fixant au 7 juin 2007, le transport et l'audience tenue en Mairie de NERVIEUX;

Vu le dernier mémoire de l'expropriant en date du 15 mai 2007 au terme duquel, il est proposé une valorisation des terrains à hauteur de 19 euros le m², sauf à pratiquer un abattement pour encombrement partiel de 15 % et un abattement de 15 % pour occupation du terrain, loué à une société SEMI PRODUCTION;

Vu l'offre ainsi déterminée à hauteur de 46 000 euros en principal outre indemnité de remploi à hauteur de 7 150 euros pour une indemnité totale de 53 150 euros;

Vu le mémoire en défense des expropriés qui sollicitent la fixation d'un prix au m² de 31,50 euros, sauf à faire application éventuelle d'un abattement de 10 % compte tenu de l'occupation du terrain ; - qui estiment que l'indemnité de remploi doit être calculé sur un taux constant de 20 %; - qui sollicitent en outre une somme de 50 000 euros pour dépréciation de l'immeuble contigu aux parcelles expropriées et plus particulièrement à la parcelle 353 qui jouxtait directement la maison d'habitation; - qui réclament enfin une somme de 2 000 euros en application de l'article 700 du N.C.P.C.

Dans son mémoire, monsieur le Commissaire du Gouvernement retenait un prix de 27 euros le m² en valeur libre et pratiquait un abattement de 30 % pour tenir compte de certaines contraintes à savoir : situation de certaines parties de parcelles en zone inondable, possibilité de construction limitée, configuration des parcelles en longueur sans façade sur rue et une situation "proche du centre du bourg"; en outre, il demandait à la Juridiction de faire un abattement de 15 % pour encombrement partiel et de 15 % pour occupation du terrain. Dans ces conditions, il proposait de fixer l'indemnité principale à la somme de 46 000 euros. Il appliquait une indemnité de remploi au taux dégressif de 5 600 euros, portant selon lui l'indemnité dte par l'expropriant à la somme de 51 600 euros.

Vu le transport sur les lieux effectué le 7 juin 2007, ayant permis la visite des terrains expropriés et des termes de comparaison proposés par les parties;

Vu l'audience tenue le même jour en la Mairie de NERVIEUX, au cours de laquelle le conseil de la commune, le conseil des consorts PIGNARD et monsieur le Commissaire du Gouvernement ont été successivement entendus;

Vu le délai de huit jours prévu à l'article R 13-34 du code de l'expropriation, lequel est expiré; - qu'aucun accord n'est intervenu ente les parties; - qu'il convient de fixer les indemnités.

DISCUSSION

Attendu que selon l'article L 13-3, section III du code de l'expropriation, reprenant les principes de l'article 545 du code civil, les indemnités allouées doivent réparer l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par la procédure.

Attendu que l'expropriation concerne une friche industrielle située en contre bas de l'église, derrière la mairie et en conséquence dans l'hyper-centre du bourg; - que le terrain possède un accès sur la route menant de NERVIEUX à FEURS; - qu'un tiers des terrains est située en zone inondable, que les parcelles expropriées sont raccordées à l'égout pour 50 % ce qui permet de considérer que la surface réellement constructible représente environ le tiers de la surface de 3 362 m².

Attendu qu'en l'état la parcelle 144, située au fond du tènement exproprié est encombré de divers petits bâtiments très vétustes dont l'un d'entre eux est un séchoir à bois d'une capacité de 12m³.

Attendu qu'en outre, cette parcelle est occupée suivant bail commercial en date du 30 avril 2001 au profit de la société SEMI PRODUCTION.

Attendu que le transport permet de retenir des termes de comparaison situés à proximité immédiate de l'hyper centre du village, telle que la vente PACAUD et la vente REDON pour un prix moyen, valeur 2006 et 2007 de 36 euros; - que cependant, il convient de rappeler que dans ces deux cas, il s'agit de parcelles d'une surface réduite de l'ordre de 1 000 et 1 200 m²; - qu'un autre terme de comparaison doit être retenu s'agissant d'un terrain situé à proximité immédiate de l'église et de la mairie, vente du 22 février 2006 d'une surface de 2 087 m² pour un prix de 31,14 euros.

Attendu qu'il y a lieu dans ces conditions, en retenant l'excellente situation des parcelles expropriées, situées en plein centre du bourg, de fixer le prix du mètre carré à la somme de 31 euros.

Attendu que pour tenir compte de certaines contraintes que sont l'inondabilité d'une petite partie des parcelles et la possibilité de construction limitée, mais sans retenir la configuration des parcelles, ni la localisation "proche du bourg" qui est au contraire un élément de plus-value, il y a lieu de pratiquer un abattement de 20 % sur le prix qui ressort à la somme de 24,80 euros.

Attendu que le terrain est incontestablement encombré partiellement par divers bâtiments "hors d'age"; - que de ce fait il y a lieu de pratiquer un abattement de 15 %; - qu'il n'est pas contesté, ni par l'expropriant ni par l'exproprié que le terrain est occupé de telle sorte qu'un nouvel abattement doit être fixé à 15%; - qu'il s'en déduit que le prix du terrain est 24,80 euros x 3 362 m² soit 83 377,60 euros, à déduire :
- 15 % pour encombrement soit 70 870,96 euros,
- 15% pour occupation soit une indemnité principale ressortant à la somme de 60 240,31 euros .

Attendu que l'indemnité de remploi doit être calculée selon le barème dégressif habituel soit 20 % jusqu'à 5 000 euros, 15 % de 5 000 à 15 000 euros et 10 % au delà, soit en l'espèce 1 000 + 1 500 + 4 524 = 7 024 euros.

Attendu que l'indemnité s'élève donc à la somme de 67 264,31 euros.

Attendu que les expropriés sollicitent également une indemnité pour dépréciation de la maison d'habitation; - qu'il convient de constater qu'une maison à usage d'habitation est contigüe aux terrains expropriés ou à tout le moins au terrain cadastré sous le N° 353 d'une surface de 1 027 m²; - que bien que cette maison dispose d'une entrée indépendante sur la rue du village, il est incontestable que la présence de ces terrains et en particulier du terrain ci-dessus visé apportait une aisance et des facilités, ne serait ce qu'en terme de stationnement, pour la maison de village dont il est question; - qu'à ce titre et pour réparer l'entier préjudice, il convient de considérer que la parcelle 353 était un terrain de dépendance de la maison d'habitation; - qu'à ce titre il est de jurisprudence constante d'évaluer un tel préjudice à hauteur de 50 % du prix du terrain retenu libre sans qu'il soit nécessaire d'appliquer un coefficient de réduction pour des contraintes, étant observé qu'il s'agit justement de la parcelle donnant accès à l'ensemble du tènement, ni une réduction pour encombrement, celle-ci étant libre de toute construction hormis un garage; - qu'il doit cependant être retenu la réduction pour occupation de telle sorte que nous avons les moyens de fixer le prix de cette dépendance à 31 x 0,50% soit 15,50 euros sauf à déduire 15 % soit 13,17 euros/m².

Attendu que la dépréciation doit donc être évaluée à la somme de 1 027 m² x 13,17 soit une somme de 13 525 euros.

Attendu que les expropriés n'ont pas à supporter les frais de la procédure non inclus dans les dépens; - qu'il y a lieu de leur allouer une somme de 2 000 euros en application de l'article 700 du N.C.P.C.

Attendu qu'en application de l'article 13 -5 du code de l'expropriation, la commune de NERVIEUX doit supporter les dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS

LE TRIBUNAL,

Statuant, publiquement, par jugement contradictoire et en premier ressort,

Fixe à la somme de 67 264,31 euros l'indemnité revenant aux consorts PIGNARD en suite de la procédure d'expropriation.

Fixe à la somme de 13 525 euros l'indemnité de dépréciation de la maison d'habitation.

Condamne en outre, la commune de NERVIEUX représentée par son maire en exercice à payer aux consorts PIGNARD une somme de 2 000 euros au titre de l'article 700 du N.C.P.C.

Dit que le dépens doivent être supportés par la commune de NERVIEUX.

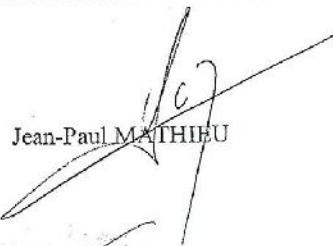
Ainsi fait et prononcé à l'audience publique de la Juridiction de l'Expropriation pour le Département de la LOIRE, tenue au Tribunal de Grande Instance de SAINT ETIENNE, le 27 juillet 2007, par monsieur MATHIEU, Premier Vice-Président, Juge de l'Expropriation pour le Département de la LOIRE, assisté de madame SABATIER, Greffière.

LA GREFFIERE



Denise SABATIER

LE JUGE DE L'EXPROPRIATION



Jean-Paul MATHIEU

En conséquence

La République Française mande et ordonne à tous huissiers de justice sur ce requis de mettre ladite décision à exécution. Aux procureurs généraux et aux procureurs de la République près les tribunaux de grande instance 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 copie certifiée conforme revêtue de le formule exécutoire a été signée et délivrée par le greffier.