EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE DU
TRIBUNAL JUDICIAIRE DE LA ROCHELLE
(CHARENTE-MARITIME)

ME

COUR D'APPEL DE POITIERS
TRIBUNAL JUDICIAIRE DE LA ROCHELLE
10 RUE DU PALAIS

JURIDICTION D'EXPROPRIATION DE LA CHARENTE MARITIME

MINUTE N°: 22/00003
Du: **13 Avril 2022**

DOSSIER : N° RG 21/00004 - N° Portalis DBXC-W-B7F-EH6X
Affaire: ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE [redacted]

COMMUNE DE AYTRÉ
(N° PLAN [redacted]

JUGEMENT EN FIXATION D'INDEMNITE
rendu le 13 Avril 2022

ENTRE :

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE
107 Boulevard du Grand Cerf 86000 POITIERS

représentée par Me Alisson CURTY-ROBAIN, avocat au barreau de LA ROCHELLE-ROCHEFORT, Me Miguel BARATA, avocat au barreau de PARIS

AUTORITÉ EXPROPRIANTE

D'une part,

ET:

[redacted]

le 2.05.2022 :
ce + ccc : Me Curty Robain
ccc Me Barbireau
Commissaire du gouvernement

PROPRIÉTAIRES EXPROPRIÉS

D'autre part,

PARTIE INTERVENANTE :

M. Le Commissaire du Gouvernement, M Christophe RANGER
DDFIP service Domaine et politique immobilière de l'Etat
24 avenue de Fétilly BP 40587
17021 LA ROCHELLE CEDEX 01

LE JUGE DE L'EXPROPRIATION, Sophie ROUBEIX, Juge du Tribunal judiciaire de LA ROCHELLE, désignée en qualité de juge titulaire de l'expropriation du Département de La Charente Maritime, par ordonnance de Madame la Première Présidente de la Cour d'Appel de Poitiers en date du 09 décembre 2020, assistée de Marianne CONSTANS, Greffier, a rendu le **13 Avril 2022** (après débats à l'audience du 11 Février 2022) le jugement dont la teneur suit:

Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain,

Vu le schéma de cohérence territoriale de la communauté d'agglomération de La Rochelle couvrant notamment la communauté de communes d'Aunis Atlantique dont fait partie la commune d'Aytré en date du 28 avril 2011,

Vu le Plan Local de l'Habitat adopté pour la période 2016-2021 par la communauté d'agglomération de La Rochelle le 13 septembre 2016,

Vu le PLUi de la commune d'Aytré approuvé le 19 décembre 2019,

Vu le décret du 30 juin 2008 dans sa version modifiée par le décret n°2017-837 du 05 mai 2017 autorisant L'Etablissement Public Foncier de NOUVELLE AQUITAINE à exercer par délégation le droit de préemption,

Vu la délibération en date du 11 juin 2019 confirmant la délégation du droit de préemption urbain à l'EPF de Nouvelle Aquitaine,

Vu la convention entre la communauté d'agglomération de LA ROCHELLE et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine en date du 23 novembre 2020 pour la réalisation d'opérations mixtes sur le secteur de la Petite Courbe,

Vu l'avenant en date du 14 janvier 2021,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner déposée en mairie d'Aytré le 12 novembre 2020 par Madame [redacted] propriétaire de la parcelle située à AYTRE Fief du Pas Saulnier cadastrée section [redacted] d'une superficie totale de 4615m² pour un prix de 969 150€.

Vu la décision de L'EPF -NA du 10 février 2021 d'exercer, en sa qualité de délégataire de ce droit, son droit de préemption et offrant de régler à ce titre la somme de 160200€HT plus une commission de 48 457,50€HT,

Vu le refus par Madame [redacted] du prix proposé et son maintien du prix contenu dans sa déclaration d'intention d'aliéner.

Vu le mémoire de saisine de L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER de NOUVELLE AQUITAINE reçu au Greffe le 22 mars 2021,

Vu l'absence d'accord amiable sur le prix de vente des terrains expropriés.

Vu l'article L213-2 du code de l'urbanisme;

Vu le transport sur les lieux en date du 22 octobre 2021 en présence de Maître Miguel BARATA représentant l'Etablissement Public Foncier de NOUVELLE AQUITAINE. de [redacted] représentant [redacted] ainsi que Monsieur Christophe RANGER, Commissaire du Gouvernement ;

Vu le mémoire récapitulatif des héritiers de Madame [redacted] en date du 10 décembre 2021 demandant au Juge de l'expropriation de:
* voir ordonner la nullité de la procédure de fixation du prix pour défaut de pouvoir administratif initial pour engager la procédure d'expropriation,
* voir ordonner que l'article L 322-4 du code de l'urbanisme trouve à s'appliquer interdisant de prendre en compte les contraintes administratives d'urbanisme qui pourraient grever les terrains objets de l'instance, parce que décidées avec des intentions dolosives,
* voir ordonner que la situation des terrains en zone urbaine dense interdit toute comparaison de valeur avec des terrains en zone urbaine diffuse,
* voir ordonner qu'à défaut d'éléments comparatifs en zone dense, la valeur des terrains sera fixée selon la méthode du compte à rebours,
* voir ordonner que les chiffres proposés par les propriétaires pour un projet semblable à celui de l'EPFNA seront pris en compte,
* et voir fixer le prix de l'aliénation de la parcelle AC 557 à la somme de à la somme 210€ du mètre carré soit la somme totale de 969 150 euros.

Vu le mémoire complémentaire et récapitulatif de l'Etablissement Public Foncier de NOUVELLE AQUITAINE en date du 26 janvier 2022 tendant à :
* voir déclarer irrecevable et en tout état de cause mal-fondée l'exception de nullité de la procédure soulevée par l'exproprié pour défaut de pouvoir de L'EPFNA,
* voir rejeter l'application de l'article L 322-4 du code de l'expropriation,
* voir rejeter les demandes des défendeurs,
* voir fixer le prix d'aliénation au prix de 34,71€ du mètre carré et avec un abattement de 10% si le terrain est considéré comme occupé soit la somme totale de 160 200€ en terrain libre et 144 180€ en terrain occupé,
* de voir écarter l'exécution provisoire.

Vu les conclusions de Monsieur le Commissaire du gouvernement proposant une indemnité totale de 238 000 euros eu égard aux éléments de comparaison retenus,

Vu l'audience en date du 11 février 2022 à laquelle étaient présents Maître BARATA pour l'EPF de NOUVELLE AQUITAINE, [redacted] héritiers de Madame [redacted] et Monsieur RANGER, Commissaire du gouvernement, et au cours de laquelle chaque partie a repris ses conclusions et ses demandes,

Vu la mise en délibéré de l'affaire par mise à disposition au greffe de la présente juridiction le 13 avril 2022.

MOTIFS

En vertu de l'article 768 du code de procédure civile, le juge ne statue que sur les seules prétentions énoncées au dispositif des dernières conclusions échangées.

Ainsi en l'espèce il y a lieu de statuer sur :
* la nullité de la procédure de fixation du prix pour défaut de pouvoir administratif initial pour engager la procédure,
* la date de référence,
* la consistance des biens et l'interdiction de prendre en compte les contraintes administratives grevant les terrains objets de l'instance au motif qu'elles auraient été décidées avec des intentions dolosives, ,
* et l'évaluation des biens.

1) sur la nullité de la procédure:
Il convient de rappeler que le système français est soumis au principe de la séparation des pouvoirs.
En vertu de ce principe, le juge judiciaire ne peut pas en principe connaître de la légalité des actes administratifs, cette légalité relevant de la compétence des tribunaux administratifs.
En l'espèce, les [redacted] contestent la légalité de la décision de L'EPFNA d'exercer son droit de préemption.
Si l'arrêt du Tribunal des conflits du 17 octobre 2011 a autorisé le juge judiciaire à effectuer un contrôle de la légalité d'un acte administratif c'est uniquement dans l'hypothèse où l'illégalité est manifeste et résulte d'une jurisprudence administrative antérieure constante.
En l'espèce, aucune jurisprudence administrative antérieure à la présente procédure n'a considéré comme illégale la décision de L'EPF NA.
Bien plus, la décision contestée par les expropriés leur rappelait expressément les recours qui leur étaient ouverts, à savoir au delà du recours gracieux, le recours devant le tribunal administratif avec l'indication du tribunal compétent avec son adresse précise et également le délai pour exercer ce recours. Or Madame [redacted] a fait le choix, peut-être sur un conseil mal avisé, élément que le juge judiciaire n'a pas à prendre en compte, de ne pas saisir le tribunal administratif.
En n'exerçant pas le recours qui lui était ouvert et alors qu'elle en était légalement et complètement informée [redacted] a renoncé à se prévaloir de toute nullité de l'acte administratif lui-même, à supposer qu'une cause de nullité ait existé ce qui n'est nullement établi.

2) sur la date de référence:
Le plan d'urbanisme intercommunal en vigueur sur la commune d'Aytré au jour l'exercice du droit de préemption de l'EPF est celui approuvé le 19 décembre 2019 et rendu opposable aux tiers, ce qui correspond à la date prévue par les dispositions des articles L 213-4 et L 213-6 du code de l'urbanisme.

Cette date du 19 décembre 2019 sera donc retenue.

3) Sur la consistance du bien

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."
En l'absence d'ordonnance d'expropriation, la consistance du bien est fixé au jour du jugement de première instance.

En l'espèce s'agissant d'une procédure consécutive à l'exercice d'un droit de préemption, la consistance du bien est donc celle de ce jour.

La parcelle concernée est une parcelle située au Nord-Est de la commune d'Aytré enclavée entre une zone d'habitat et la future Avenue Simone Veil, d'une superficie totale de 4615 m² en nature de terre agricole.
Son accès se fait uniquement par la parcelle AC 686 qui supporte une construction.
Elle devrait être libre d'occupation, l'exploitant s'étant engagé à libérer les lieux moyennant une indemnité de 9230€ à la charge du vendeur payable le jour de la signature de l'acte authentique.
Néanmoins à ce jour aucune certitude n'existe sur la libération de cette parcelle. Dès lors Dès lors son évaluation sera faite de façon alternative dans l'hypothèse où elle serait libre et dans celle où elle serait toujours occupée.

Elle est et classée en zone 1AUO-4 du plan local d'urbanisme.
La zone 1AU couvre des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation essentiellement d'habitat et dans le cadre d'opérations d'ensemble.
Elle comprend neuf secteurs:
* les secteurs 1AUV et 1AUV-1 sont des secteurs "esprit village" dont le règlement permet d'atteindre une morphologie proche de l'esprit du village traditionnel en formes et densités;
* les secteurs 1AUM et 1AUM-1 dits "maisons de ville" dont le règlement permet d'atteindre une morphologie proche de l'esprit des secteurs de maisons de ville en formes et densités;
* le secteur 1AUL "Lotissement" dont le règlement permet d'atteindre une morphologie moins dense que les secteurs précédents;
* les secteurs 1AUO-2, 1AUO-3, 1AUO-4 et 1AUO-5 "ouvert" dont le règlement permet d'offrir plus de propositions formelles avec des formes urbaines plus diversifiées et des hauteurs maximales plus importantes que dans les autres secteurs.

Le secteur concerné à savoir 1AUO-4 est un secteur "ouvert" dont les bâtiments ne peuvent pas comporter plus de quatre niveaux au dessus du rez-de chaussée. Il est généralement situé dans la première couronne de l'agglomération ou dans les pôles d'appui.

Selon l'article L 322-4 du code de l'expropriation "L'évaluation des terrains à bâtir tient compte des possibilités légales et effectives de construction qui existaient à la date de référence prévue à l'article L322-3, de la capacité des équipements mentionnés à cet article, des servitudes affectant l'utilisation des sols et notamment des servitudes d'utilité publique, y compris les restrictions administratives au droit de construire, sauf si leur institution révèle, de la part de l'expropriant, une intention dolosive.".

D'une part ce texte ne vise que les terrains à bâtir. Or, comme le reconnaissent Monsieur [redacted] le terrain objet de la préemption par l'EPF n'est pas classé dans les terrains à bâtir mais est un terrain agricole. Dès lors ce texte n'a pas vocation à s'appliquer.

D'autre part, les défendeurs critiquent le zonage de leur terrain et non pas des restrictions au droit de construire et alors que ce zonage date de plus de quinze ans. Dès lors, il ne peut être retenu une intention dolosive qui se serait manifestée quinze ans avant le projet en cours et alors que les propriétaires n'ont jamais contesté depuis quinze ans ce zonage devant le juge administratif.

Enfin il incombe aux défendeurs de rapporter la preuve de cette intention dolosive.
A ce titre, force est de constater que l'autorité expropriante est distincte de l'autorité ayant procédé au classement de la parcelle y compris lors de la révision du PLUI et que [redacted] ne rapportent pas la preuve d'une

collusion entre l'EPF et la commune d'AYTRE ou la communauté d'agglomération de LA ROCHELLE.

Surtout, ils ne produisent aucune pièce de nature à établir cette intention dolosive.
Ils excipent simplement d'un projet de citation à comparaître devant le tribunal correctionnel établie par des tiers à l'encontre du Président de la communauté d'agglomération et de son vice-président ainsi qu'à l'encontre du directeur de l'EPF et dont ils ne précisent pas le sort qui a pu lui être donné.
Cette citation partiale puisque établie dans l'intérêt de la société DHP et de Monsieur Henri DUMAS, ayant souhaité acquérir ces parcelles pour eux-mêmes, ne peut faire preuve d'une intention dolosive et ce d'autant moins qu'elle n'est étayée par aucune pièce et qu'il y est reconnu d'une part que leurs auteurs ont eux-mêmes acquis une parcelle pour le prix de 30€ du mètre carré et que, après divers recours, la Cour de Bordeaux, sur un précédent dossier d'expropriation concernant le terrain d'assises du Boulevard des Cottes Mailles, a retenu un prix de 9€ du mètre carré.

La pétition initiée par l'association des propriétaires des Cottes Mailles lors du Grand Pavois en 2009 ne constitue pas non plus une preuve d'une intention dolosive de la part de l'administration mais fait simplement état d'un projet de cette association qui a obtenu des signatures de visiteurs de cette manifestation sans lien avec des projets d'aménagement urbains.

Pour le surplus les défendeurs ne fonctionnent que par affirmations sans aucun élément pour confirmer leurs dires.

Dès lors, la demande de [redacted]
à voir déclarer dolosives les entraves à la constructibilité de leur terrain sera rejetée.

4) Sur la fixation du prix

L'acte produit par les défendeurs pour justifier du prix demandé est une promesse unilatérale de vente laquelle n'engage nullement le bénéficiaire si bien que la volonté d'acquérir n'est pas établie et ce d'autant que cette promesse a été consentie sans indemnité d'immobilisation à la charge de ce bénéficiaire.

Sur la méthode de fixation de l'indemnité, celle du compte à rebours sera exclue dans la mesure où elle aboutit à retenir une consistance du bien que celui-ci n'a nullement à ce jour.
Seul l'usage effectif du bien au jour de la date de référence peut être pris en compte et non pas leur vocation future. Au jour du transport, le bien était un terrain nu à usage encore agricole si bien que la méthode du bilan promoteur ne peut être retenue et ce d'autant que l'usage futur du bien est purement spéculatif de la part des défendeurs qui ne produisent aucune pièce à ce titre.

Dès lors seule la méthode par comparaison est applicable et sera retenue.

[redacted]e produisent aucun élément de comparaison du prix en dehors des éléments contenus dans des écrits émanant d'un Monsieur Henri DUMAS lequel indique avoir lui-même acquis une parcelle située aux Cottes Mailles cadastrée section AR n° 38 au prix de 30€ du mètre carré.

L'EPF fait état d'un élément de comparaison situé sur la commune de SAINT XANDRE. Cet élément sera écarté car situé sur une commune dont la situation

géographique est moins privilégiée que celle de la commune d'AYTRE .

Par contre, il mentionne un élément de comparaison en date du 11 décembre 2020 sur la commune de ANGOULINS pour 1390m² au prix de 90350€ soit 65€ du mètre carré. Cette cession portant sur la parcelle ZC 983 située en zone 1 AUO-2 du PLU donc en zone comparable à celle de la parcelle AC 557 dans une commune proche de la commune d'AYTRE et par ailleurs entourée de commerces et d'une zone d'activité doit être retenue comme élément de comparaison.

Les éléments de comparaison produits par le commissaire du gouvernement sont au nombre de 8.

* Le Terme n°1 est une vente du 13 décembre 2018 pour des parcelles situées sur la commune de NIEUL SUR MER le Champ Pinson.
Le prix de cette cession est de 1 155 915€ pour 25 687 m² soit un prix au mètre carré de 45€.

* Le terme n°2 est une cession intervenue sur la commune de L'HOUMEAU le 12 décembre 2017. Le prix de cession est de 1 753 917,05€ pour une superficie de 33 850 m² soit 51,81€ du mètre carré.

* Le terme n°3 est la cession intervenue le 28 septembre 2017 également à L'HOUMEAU au prix de 556 423,63€ pour une superficie de 13 760 m² soit un prix du mètre carré de 40,44€.

* le terme n°4 est une cession intervenue le 15 mai 2020 sur la commune de PUILBOREAU pour une parcelle d'une superficie de 6650 m² pour un prix de 880 000€ soit 132,33€ du mètre carré.

* Le terme n°5 est une cession sur la commune de PUILBOREAU du 15 mai 2020 également pour 8540 m²,au prix de 1 281 000€ soit 150€ du mètre carré.

* Le terme n°6 est une cession du 01 octobre 2018 sur la commune d'ANGOULINS d'une superficie totale de 33 456m² pour un prix de 2 283 600€ soit 68,26€ du mètre carré.

* Le terme n°7 est une cession du 18 décembre 2019 sur la commune de DOMPIERRE SUR MER pour une superficie totale de 4922 m² pour un prix de cession de 303 500€ soit 61,66€ du mètre carré.

* Le terme n° 8 est une cession sur la commune de NIEUL SUR MER du 12 février 2020 pour 36 789 m² au prix de 942 000€ soit 25,61€ du mètre carré.

Les termes 1, 2, 3 et 8 concernent des ventes dans une zone géographique différente au regard notamment de leurs dessertes routières ne permettant pas un accès rapide aux différentes zones d'activités de la communauté d'agglomération de LA ROCHELLE ainsi qu'au centre ville de LA ROCHELLE. Ces termes de comparaison seront donc écartés.

Les termes n°4 et 5 sont situés en zone 1AUV donc légèrement différente de la zone dans laquelle se trouve la parcelle AC557.
Dès lors ils ne peuvent pas servir d'élément de comparaison.

En conséquence, seront retenus comme éléments de comparaison les termes 6 et 7 communiqués par le commissaire du gouvernement ainsi que l'élément communiqué par l'EPF et portant sur la cession du 11 décembre 2020 sur la commune D'ANGOULINS pour une parcelle située en zone 1AUO-2.

Ces cessions font apparaître un prix moyen du mètre carré de (68,26 + 61.66 + 65 =) 64.97€, valeur qui sera retenue.

Par ailleurs, ces prix ont concerné des parcelles bénéficiant d'une voie d'accès . La jurisprudence applique aux parcelles enclavées, donc ne disposant pas d'un accès direct à une route, un abattement de 50% si bien que la valeur de la parcelle AC 557 est de (64.97 : 2 =) 32.49€.

Dès lors la proposition de l'EPF de verser 34.71€ du mètre carré sera retenue.

Pour cette parcelle AC 557 d'une superficie de 4615 m², l'indemnité de de possession sera donc fixée à la somme de (34,71 x 4615 =) 160 200€ si la parcelle est libre et à (160 200 x 0.9 =)144 180€ si elle est occupée au jour de la vente.

5) sur les demandes de fin de jugement:

L'Etablissement Public Foncier de NOUVELLE AQUITAINE sera condamné à supporter les entiers dépens de l'instance.

Eu égard d'une part aux délais prévus par le code de l'expropriation pour signer les actes et régler le prix et d'autre part aux droits des parties de se retirer de la procédure, l'exécution provisoire est incompatible avec la nature de l'affaire et elle sera écartée.

PAR CES MOTIFS

Le Juge de l'expropriation statuant publiquement, contradictoirement, en premier ressort, par jugement mis à disposition au greffe,

REJETTE l'exception de nullité de la procédure soulevée par [redacted]

RETIENT comme date de référence pour apprécier l'usage effectif du bien le 19 décembre 2019,

DEBOUTE Monsieur [redacted] de leur demande tendant à voir déclarer dolosives les entraves à la constructibilité de leur terrain sera rejetée

FIXE le prix d'aliénation dû par l'Etablissement Public Foncier de NOUVELLE AQUITAINE à Monsieur [redacted] du fait de l'exercice de son droit de préemption sur la parcelle cadastrée section AC n°557 située Fief du Pas Saulnier à AYTRE dont ils sont propriétaires en leur qualité d'héritiers de Madame [redacted] à la somme totale de :

* **CENT SOIXANTE MILLE DEUX CENTS EUROS (160 200 euros),** si la parcelle est libre au jour de la vente,
* **CENT QUARANTE-ET-UN MILLE CENT QUATRE-VINGTS EUROS (141 180€)** si cette parcelle est encore occupée au jour de la vente,

DEBOUTE les parties de toutes leurs autres demandes plus amples ou contraires,

LAISSE les dépens à la charge de l'Etablissement Public Foncier de NOUVELLE AQUITAINE.

ECARTE l'exécution provisoire de la présente décision.

Ainsi jugé et prononcé, le 13 avril 2022 par Sophie ROUBEIX, Vice-Présidente au Tribunal Judiciaire de LA ROCHELLE, désigné en qualité de Juge titulaire de l'expropriation du Département de la Charente-Maritime.

Le présent jugement a été signé par Sophie ROUBEIX , Vice-Présidente et Marianne CONSTANS, greffière, présentes lors des débats et du prononcé.

LE GREFFIER **LE JUGE DE L'EXPROPRIATION**

Copie certifiée conforme à l'original.

Le Greffier