

**N° DP 24/781**

## **DECISION DU PRESIDENT**

### **VERSEMENT D'UNE INDEMNITE DANS LE CADRE D'UNE PROCEDURE DE DELAISSEMENT A LA SCI MEDITERRANEE**

#### **Le Président de la Métropole**

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales,  
**VU** le Code de l'Urbanisme,

**VU** le décret n° 2017-1758 en date du 26 décembre 2017 portant création de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

**VU** la délibération n°23/05/075 du 4 mai 2023 portant élection du Président de Toulon Provence Méditerranée,

**VU** la délibération n°23/05/078 du 4 mai 2023 portant délégations au Président et au Bureau,

**VU** le jugement du Tribunal Judiciaire de Toulon rendu par la juridiction de l'expropriation, enregistré sous le numéro de minute n°24/24 en date du 28 Juin 2024,

**VU** le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Toulon,

**CONSIDERANT** que la commune de TOULON, par délibération du 27 juillet 2012, a approuvé son Plan Local d'Urbanisme,

**CONSIDERANT** qu'aux termes de la procédure d'élaboration de ce nouveau document d'urbanisme, un emplacement réservé a été inscrit au PLU sous le numéro 360 en vue de l'élargissement d'une voirie,

**CONSIDERANT** que la Métropole est compétente au titre de la création, l'aménagement et l'entretien de la voirie,

**CONSIDERANT** que ledit emplacement réservé n°360 bénéficiant à la Métropole Toulon Provence Méditerranée, prévoit l'élargissement de la rue Charles Lejeune pour une superficie de 419 mètres carrés et pour une emprise de 8 mètres pour la circulation de véhicules automobiles en double sens,

**CONSIDERANT** que par courriers en date du 15 juillet 2022, Monsieur DESCHAMPS, Madame BACHELLERIE et Madame GUIIS anciens propriétaires des parcelles situées sur la commune de TOULON, rue Charles Lejeune, cadastrées section BC n°533, BC n°534 et BC n°535 ont mis en demeure la commune de TOULON et la Métropole Toulon Provence Méditerranée (compétente en matière de voirie depuis la création de la Métropole), d'acquérir les portions de leurs parcelles grevées par l'emplacement réservé n°360 destiné « l'élargissement de la rue Charles Lejeune » conformément aux dispositions de l'article L230-3 du Code de l'Urbanisme,

**CONSIDERANT** que la Métropole Toulon Provence Méditerranée a été informée que la SCI MEDITERRANEE est devenue propriétaire des parcelles cadastrées section BC n°533, BC n°534 et BC n°535 suivant un acte notarié en date du 8 mars 2024,

**CONSIDERANT** que suite à l'échec de la procédure amiable concernant l'acquisition par la Métropole Toulon Provence Méditerranée des portions des propriétés de la SCI MEDITERRANEE grevées par l'emplacement réservé n°360, celle-ci a saisi le juge de l'expropriation en date du 12 octobre 2023 en vue de la fixation des indemnités dues au titre des dispositions de l'article L 230-3 du Code de l'Urbanisme,

**CONSIDERANT** que par jugement n°24/24 du 28 juin 2024, le juge de l'expropriation a fixé à VINGT SIX MILLE DEUX CENT CINQUANTE ET UN EUROS (26 251 €) l'indemnité totale de dépossession que la Métropole doit verser à la SCI MEDITERRANEE ainsi que la somme de MILLE EUROS (1 000 €) en application de l'article 700 du Code de Procédure Civile soit une somme totale de VINGT SEPT MILLE DEUX CENT CINQUANTE ET UN EUROS (27 251 €),

**CONSIDERANT** que la Métropole Toulon Provence Méditerranée ne souhaite pas faire appel de ce jugement,

# DECIDE

## ARTICLE 1

**DE VERSER** à la SCI MEDITERRANEE la somme VINGT SEPT MILLE DEUX CENT CINQUANTE ET UN EUROS (27 251 €) correspondant d'une part, à l'indemnité totale de dépossession (26 251 €) pour l'expropriation partielle des parcelles cadastrées section BC 533, BC 534 et BC 535 sise rue Charles Lejeune à TOULON, d'autre part à la somme prévue en application de l'article 700 du Code de Procédure Civile (1 000 €).

## ARTICLE 2

**D'ETABLIR et DE SIGNER** tous les actes permettant d'une part, le paiement des indemnités prévues par le jugement n°24/24 du 28 juin 2024, d'autre part, la détermination de l'emprise du terrain acquise par la Métropole Toulon Provence Méditerranée dans le cadre de l'emplacement réservé (document modificatif du parcellaire cadastral, bornage...).

## ARTICLE 3

**DE DIRE** que les crédits sont inscrits sur le Budget Principal de la Métropole Toulon Provence Méditerranée 2024, opération n°10996, chapitre 21, fonction 844, article 2111 pour l'expropriation et au chapitre 65, article 65888 pour la somme de 1 000 €.

La présente Décision sera

- transmise à Monsieur le Préfet
- reproduite sur le Registre ouvert à cet effet
- affiché sur les panneaux destinés à cet effet
- communiquée sous forme de donner acte du Conseil Métropolitain lors de sa prochaine séance

Fait à Toulon, le 16 SEP. 2024

Jean-Pierre GIRAN

Président de la Métropole  
Toulon Provence Méditerranée



16 SEP 2014

**TRIBUNAL JUDICIAIRE  
DE TOULON  
Mme Valérie DAGUENET  
Saisies immobilières  
Expropriations**

**Toulon, 02 juillet 2024**

TPM  
107 Boulevard Henri Fabre  
CS 30536  
83041 TOULON CEDEX 9

**OBJET : RG 23/25 Mise en demeure d'acquérir - Chemin Charles LEJEUNE à TOULON**

Je vous prie de bien vouloir trouver le jugement du 28 juin 2024, pour notification aux parties.

Salutations distinguées.

La Greffière,



**Place Gabriel Péri - CS 90506 - 83041 TOULON Cédex 9  
Téléphone : 04 94 09 60 86**

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE TOULON

JURIDICTION DE L'EXPROPRIATION

\*\*\*\*\*

EXTRAIT  
des Minutes du Greffe  
du Tribunal judiciaire de Toulon

DOSSIER : N° RG 23/00025 - N° Portalis DB3E-W-B7H-MLB7

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

AFFAIRE : Etablissement public METROPOLE TOULON PROVENCE MEDITERRANEE  
c/ M. Marc DESCHAMPS, DIRECTION DEPARTEMENTALE DES FINANCES  
PUBLIQUES, S.C.I. MEDITERRANEE, Mme Véronique BACHELLERIE, Mme Emilie  
GUIS

MINUTE N° 24/24

DATE DE LA DECISION : 28 Juin 2024

JUGEMENT

L'affaire a été débattue à l'audience publique du 27 mai 2024 devant Olivier LAMBERT, Vice Président, juge de l'Expropriation, assisté de Valérie DAGUENET, greffier.

A l'issue des débats, le juge de l'exécution a indiqué que le jugement, après qu'il en ait délibéré conformément à la loi, serait rendu par mise à disposition au greffe le 28 juin 2024.

Dans l'affaire opposant :

- La METROPOLE TOULON PROVENCE MEDITERRANEE, Etablissement public, Hôtel de la Métropole, 107 Boulevard Henri Fabre 83041 TOULON pris en la personne de son Président en exercice M. Jean-Pierre GIRAN audit siège.

Représentée par M. Michel MANDELLI, Chef du Service Action Foncière

à :

- La société SCI MEDITERRANEE, société civile immobilière, dont le siège est à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100), 22-24 Rue de Bellevue, identifiée au SIREN sous le n°442 964 391 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE,

venant aux droits de :

- M. Marc DESCHAMPS domicilié 30 Chemin des Noisettes 05100 VAL-DES-PRES,
- Mme Véronique DESCHAMPS épouse BACHELLERIE, domiciliée 51 Chemin de Flore 83100 TOULON
- Mme Emilie BACHELLERIE épouse GUIS, domiciliée 134 Rue Charles Lejeune 83100 TOULON

Représentée par Me Lucrezia MOTHERE, Avocat au Barreau de TOULON

En présence de :

La Direction départementale des finances publiques du Var - Place Besagne - CS 91409 - 83056 TOULON CEDEX

Représentée par Madame Sandrine GUINLOT-PRADO, Commissaire du Gouvernement,

Copie(s) délivrée(s) le : 2/07/24  
à : Me Lucrezia MOTHERE - 1004  
TPM  
Mme Le CDG

## FAITS, MOYENS ET PROCEDURE

Marc DESCHAMPS, Véronique DESCHAMPS, Emilie GUIS mettaient en demeure la métropole Toulon Provence Méditerranée d'acquérir la partie de leurs biens concernées par l'emplacement réservé.

La métropole Toulon Provence Méditerranée indiquait sa volonté d'acquérir les parcelles pour 1 €.

Par mémoires reçus à la présente juridiction, la métropole Toulon Provence Méditerranée nous a saisi de la fixation des indemnités de dépossession.

La SCI Méditerranée (RCS Nanterre 442964391) a acquis les trois parcelles en cause en cours de procédure et vient désormais aux droits des trois personnes physiques à l'origine du droit de délaissement.

L'avocat de la SCI Méditerranée a indiqué à l'audience s'en tenir aux écritures de l'avocat des consorts DESCHAMPS, DESCHAMPS, GUIS.

Vu ses dernières écritures vers lesquelles il est renvoyé,

Elle sollicite de voir :

Débouter la METROPOLE TOULON PROVENCE MEDITERRANEE de ses demandes

Fixer le montant de l'indemnité due à M. Marc DESCHAMPS et à Madame Véronique DESCHAMPS épouse BACHELLERIE pour la partie de 85 m2 de la parcelle BC 533 à 31.029 €.

Fixer le montant de l'indemnité due à M. Marc DESCHAMPS pour la partie de 290 m2 de la parcelle BC 534 à 79.656 €.

Fixer le montant de l'indemnité due à Madame Emilie BACHELLERIE épouse GUIS.  
pour la partie de 40 m2 de la parcelle BC 535 à 24.509 €.

Condamner la METROPOLE TOULON PROVENCE **MEDITERRANEE** à verser à Monsieur Marc DESCHAMPS et à Madame Véronique DESCHAMPS épouse BACHELLERIE la somme de 3.000 € en application de l'article 700 du CPC.

Condamner la METROPOLE TOULON PROVENCE MEDITERRANEE aux dépens.

Vu le mémoire de la métropole vers lequel il est renvoyé au terme duquel elle sollicite de voir :

FIXER le montant des indemnités dues à LA SCI MEDITERRANEE à une somme totale de 18 751 € à titre d'indemnité principale.

CONDAMNER LA SCI MEDITERRANEE à prendre en charge l'intégralité des frais liés au transfert de propriété et aux opérations de division cadastrale qu'il sera nécessaire d'effectuer,

CONDAMNER LA SCI MEDITERRANEE à payer la somme de 1 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile, outre les dépens.

Vu les trois conclusions du commissaire du gouvernement aux termes desquelles il est proposé de retenir des indemnités de 27930 €, 3750 € et 1 €.

La visite des lieux s'est déroulée le 1<sup>er</sup> février 2024 en présence de l'ensemble des parties, du commissaire du gouvernement, du greffier et du juge de l'expropriation.

Dans la commune de TOULON sur les parcelles cadastrées BC 535, BC 533, BC 534, en secteur Est, proche de la ligne de chemin de fer, il s'agit d'une emprise délimitée le long de la voie par petit muret en pierre et grillage, avec au-delà une bande de terrain, soit en usage de terrain herbé ou de potager ou jardin.

Plus précisément, sur l'emprise de la parcelle BC 533, muret de 50 cm de haut environ, présence d'un portail en fer, motorisé. Le muret dans sa partie la plus au nord intègre les compteurs électrique et eau. Présence d'un arbre de haute tige (pin). Présence de quelques arbustes, le long de la clôture, de moindre importance.

Sur parcelle BC 534, la bande de terrain impactée est herbée et à usage d'agrément. Les travaux d'élargissements entraîneront la démolition du portail automatique et l'abattage du très grand pin situé en bordure de route sur la parcelle BC 533.

L'audience a fait l'objet d'un renvoi au 27 mai 2024.

Les parties et le commissaire du gouvernement ont été en mesure d'indiquer s'ils s'opposeraient à une jonction des trois affaires ; aucune objection ne fut soulevée.

## MOTIFS DE LA DECISION

Les dossiers 23/25, 23/26, 23/27 seront joints.

### Sur la nature de l'action

Attendu que l'action en dépossession doit s'analyser en un droit de délaissement tel que prévu par les articles L 230-1 et suivants du code de l'urbanisme ; qu'il s'inscrit plus précisément dans le cadre des articles L 151-41 et L 152-2 dudit code s'agissant d'un terrain en zone urbaine affecté par une servitude liée à un emplacement réservé ;

Attendu qu'en application de l'article L 230-3 alinéa 3 du code de l'urbanisme, « A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement » ;

Attendu que cette action est recevable car les dispositions de l'article L 230-3 alinéa 3 du code de l'urbanisme ont été respectées ;

### Sur la date de référence

Attendu que la valeur du bien exproprié doit être appréciée à la date du jugement

de première instance en vertu de l'article L 322-2 du code de l'expropriation ;

Attendu que la date de référence nécessaire à l'appréciation de l'usage du bien selon qu'il peut être qualifié de « terrain à bâtir » ou non au sens de l'article L 322-3 du code de l'expropriation, doit être fixée au 16 février 2021, date de modification du plan local d'urbanisme de la commune notamment en zone UC impactant les parcelles en cause (modification n° 5), en application des dispositions de l'article L 230-3 alinéa 4 du code de l'urbanisme s'agissant d'un bien situé dans un emplacement réservé ;

#### Sur l'évaluation du bien sous emprise

Attendu que la juridiction statue selon les règles de fond applicables en matière d'expropriation conformément aux dispositions de l'article L 331-2 du code de l'expropriation ;

Attendu que l'article L.321-1 du code de l'expropriation précise que l'indemnité de dépossession doit couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation ;

Attendu que l'offre de la Métropole est fondée sur la méthode d'estimation par comparaison consistant à évaluer le bien en le comparant avec les termes de référence constitués par des mutations de biens de même nature ;

Que les emprises des parcelles cadastrées section BC n°533, 534 et 535 qui sont concernées notamment par l'emplacement réservé n°360 sont en nature de jardin non aménagé ni cultivé; que Le terrain concerné par l'emplacement réservé situé en bordure d'une voie existante ne pouvait pas servir d'assiette à une quelconque construction compte tenu des règles de trait des constructions par rapport aux voies publiques imposées par le règlement du PLU de Toulon ;

Attendu que dans le cadre des travaux d'élargissement, il est à noter que le portail automatique existant sur la parcelle cadastrée section BC n°533 sera décalé et l'arbre situé à proximité de ce portail devra être coupé; que l'accès à la parcelle cadastrée section BC n°533 devra être réaménagé ; que le coût estimé de ces travaux peut être estimé à 9 125 € HT ;

Attendu que l'indemnité proposée par l'avocat des anciens propriétaires se réfère uniquement au prix de vente proposé pour l'intégralité des parcelles cadastrées section BC n°533, 534, 535 sans tenir compte du fait que les portions de ces parcelles grevées par l'emplacement réservé sont inconstructibles compte tenu des marges de recul imposées par le PLU (article UC 7 du PLU de Toulon); que le prix au m<sup>2</sup> de 274,67€ pour la parcelle cadastrée section BC n°534 et 365,05€ pour la parcelle cadastrée section BC n°533 et 612,72€ pour la parcelle cadastrée section BC n°535 sont manifestement disproportionnés ;

Que compte tenu des travaux que la Métropole va réaliser (reprise d'un mur de soutènement et réalisation d'une clôture, voirie, éclairage, réseau pluvial, espaces verts, réaménagement du portail et coupe d'un arbre) sur l'emprise des terrains situés dans l'emplacement, l'indemnité pour les parcelles cadastrées section BC n°533 et 534 aura pour assiette 70€ le m<sup>2</sup> ; que considérant les superficies des deux parcelles en question (85 et 290 m<sup>2</sup>), l'indemnité sera fixée à 26250 €;

Que s'agissant de la parcelle cadastrée BS 535 étant donné que l'emprise concernée n'est qu'à l'usage d'accès sans aucune constructibilité le prix proposé par la métropole et repris par le commissaire du gouvernement soit 1 € sera retenu ;

Sur les frais irrépétibles, les dépens et le surplus

Attendu qu'il serait inéquitable de laisser à la charge de la SCI Méditerranée, les frais irrépétibles exposés, le ministère d'avocat étant obligatoire ;

Qu'il convient donc de condamner la métropole à lui verser la somme de 1000 € de ce chef ;

Attendu que les dépens seront laissés à la charge de la métropole en application des dispositions de l'article L 312-1 du code de l'expropriation ;

Attendu que la métropole Toulon Provence Méditerranée a la charge de faire publier aux services de la publicité foncière ledit transfert de propriété et prendra en charge les frais y afférents et de division cadastrale sauf meilleur accord des parties ;

#### **PAR CES MOTIFS**

*Le juge de l'expropriation statuant par jugement mis à disposition au greffe, contradictoire et en premier ressort,*

**ORDONNE** la jonction des dossiers 23/25, 23/26, 23/27 ;

**RECOIT** l'action de la SCI Méditerranée (RCS Nanterre 442964391) venant aux droits de Marc DESCHAMPS, Véronique DESCHAMPS, Emilie GUIZ en délaissement partiel des parcelles cadastrées section BC n° 533, 534, 535 en zone UC, chemin Charles Lejeune, Toulon ;

La **DECLARE** bien fondée ;

**FIXE** à 26251 € l'indemnité totale de dépossession revenant à la SCI Méditerranée (RCS Nanterre 442964391) pour l'expropriation partielle des parcelles sus-décrites, emplacement réservé n° 360 ;

**REJETTE** toutes autres demandes des parties ;

**RAPPELLE** aux parties que le présent jugement transfère la propriété des biens délaissés au profit de la métropole Toulon Provence Méditerranée sous réserve qu'elle ait procédé au paiement de l'indemnité de dépossession, ou en cas d'obstacle au paiement ou de refus de le recevoir, à la consignation de l'indemnité en application de l'article L 222-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

**RAPPELLE** à la métropole Toulon Provence Méditerranée qu'elle a la charge de faire publier aux services de la publicité foncière ledit transfert de propriété et prendra en charge les frais y afférents et de division cadastrale sauf meilleur accord des parties ;

DIT que la notification du présent jugement devra reproduire les dispositions des articles R 311-24 et R 311-26 du code de l'expropriation, conformément aux dispositions de l'article R 311-30 dudit code ;

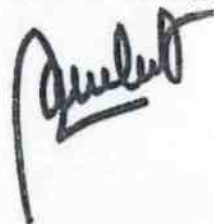
CONDAMNE la métropole Toulon Provence Méditerranée à verser à SCI Méditerranée (RCS Nanterre 442964391) la somme de 1000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile ;

LAISSE les dépens à la charge de la métropole Toulon Provence Méditerranée.

LA GREFFIERE



LE JUGE DE L'EXPROPRIATION



**MANDEMENT**

En conséquence, la REPUBLIQUE FRANÇAISE mande et ordonne :  
A tous fonctionnaires de justice ou de police de mettre le présent jugement à exécution.

Aux procureurs généraux et aux procureurs de la République  
près les tribunaux judiciaires d'y tenir la main.

A tous commandants et officiers de la force publique de prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis.

COPIE CERTIFIEE CONFORME ET DELIVREE PAR LE  
DIRECTEUR DE GREFFE SOUSSIGNE

 LE DIRECTEUR DE GREFFE



