

N° DP 24/786

DECISION DU PRESIDENT

MODIFICATION DE LA DP N°24/648 DU 16 JUILLET 2024 RELATIVE AU VERSEMENT D'UNE INDEMNITE DE DEPOSSESSION

Le Président de la Métropole

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme,

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

VU la délibération du Conseil Métropolitain n° 23/05/075 en date du 4 mai 2023 portant élection du Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

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

VU le jugement du Tribunal Judiciaire de Toulon / juridiction de l'expropriation n°23/17 du 30 juin 2023,

VU la décision Président n°23/738 en date du 8 août 2023 autorisant le versement de l'indemnité due dans le cadre d'une procédure de délaissement,

VU l'arrêt de la cour d'appel d'Aix-en-Provence/Chambre de l'expropriation n°2024/10 en date du 27 juin 2024,

VU la décision Président n°24/648 en date du 16 juillet 2024 autorisant le versement du reliquat de l'indemnité due dans le cadre d'une procédure de délaissement,

CONSIDERANT que la commune de SIX-FOURS-LES-PLAGES a, par délibération du 10 avril 2015, 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 en vue de la création d'une voirie,

CONSIDERANT qu'un projet communal prévoit la réalisation d'une voie de liaison entre le carrefour du Carredon et l'avenue Cros de Boyer, sur 8 mètres de largeur d'emprise pour la circulation de véhicules automobiles en double sens (5,00 m), et comportant deux trottoirs d'une largeur de 1,50 m dans l'intérêt de la sécurité des usagers,

CONSIDERANT que par courrier du 14 mars 2001, la commune de SIX-FOURS-LES-PLAGES indiquait à Madame BOURRELY Hélène son intention de créer une liaison entre la rue Carredon et le chemin de Cros du Boyer, grevant une parcelle appartenant Madame BOURRELY d'un emplacement réservé sur une emprise de 396 m², évaluée alors par les services fiscaux à la somme de quarante-trois mille quatre cent soixante-six euros environ (43.466,00 €),

CONSIDERANT que par courriers en date du 22 octobre 2021 et 19 mai 2022, Madame BOURRELY Hélène a mis en demeure la commune de SIX-FOURS-LES-PLAGES et la Métropole Toulon Provence Méditerranée (compétente en matière de voirie depuis sa création) d'acquérir une partie de sa parcelle sise sur la commune de SIX-FOURS-LES-PLAGES (83140) rue Carredon, cadastrée section CA n°0286, grevée par l'emplacement réservé n° 15 destiné « à la création d'une voie de 8 mètres et 6 mètres, de l'avenue du Cros de Boyer à la RD 63 », conformément aux dispositions de l'article L. 230-3 du Code de l'Urbanisme,

CONSIDERANT que suite à l'échec de la procédure amiable concernant l'acquisition par la Métropole Toulon Provence Méditerranée de la partie de la propriété de Madame BOURRELY Hélène grevée par l'emplacement réservé, celle-ci a saisi le juge de l'expropriation en date du 25 janvier 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°23/17 du 30 juin 2023, le juge de l'expropriation a fixé à cent soixante-cinq mille euros (165.000,00 €) l'indemnité totale de dépossession que la Métropole doit verser à Madame BOURRELY Hélène, ainsi que la somme de deux mille cinq cents euros (2.500,00 €) en application de l'article 700 du code de procédure civile, soit une somme totale de cent soixante-sept mille cinq cents euros (167.500,00 €) ,

CONSIDERANT que Madame BOURRELY Hélène a fait appel du jugement rendu par le tribunal judiciaire de Toulon/juridiction de l'expropriation,

CONSIDERANT que la chambre de l'expropriation de la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence, dans un arrêt n°2024/10 en date du 27 juin 2024 a réformé le jugement rendu par le tribunal judiciaire de Toulon, et a condamné la Métropole Toulon Provence Méditerranée à verser à Madame BOURRELY Hélène la somme de cent soixante-six mille cinq cent euros (166.500,00 €) au titre de l'indemnité principale de dépossession, et à la somme de dix-sept mille cinq cent euros (17.500,00 €) au titre de l'indemnité de emploi soit une indemnité globale de dépossession de cent quatre-vingt-quatre mille euros (184.000,00 €) ,

CONSIDERANT que par décision du Président n°24/648 en date du 16 juillet 2024 la Métropole Toulon Provence Méditerranée a décidé de verser la somme de seize mille cinq cents euros (16.500,00 €) correspondant au reliquat de cette indemnité,

CONSIDERANT que le montant de ce reliquat est erroné car c'est à tort que la Métropole a déduit du montant dû, la somme de deux-mille cinq cent euros (2.500,00 €) correspondant aux frais de justice déjà versés dans le cadre du jugement du tribunal judiciaire de Toulon,

CONSIDERANT dès lors qu'il convient de rectifier cette erreur matérielle et de modifier l'article 1 de la décision Président n° 24/648 du 16 juillet 2024 en ce qu'il convient de verser à Madame BOURRELY Hélène la somme de dix-neuf mille euros (19.000,00 €) correspondant au reliquat de l'indemnité principale de dépossession et de l'indemnité de emploi,

D E C I D E

ARTICLE 1

DE MODIFIER l'article 1 de la décision Président n°24/648 du 16 juillet 2024 et **DE VERSER** à Madame BOURRELY Hélène la somme de dix-neuf mille euros (19.000,00 €) correspondant au reliquat de l'indemnité totale de dépossession et l'indemnité de emploi pour l'expropriation partielle de la parcelle sise sur la commune de SIX-FOURS-LES-PLAGES (83140) quartier Carredon, cadastrée section CA n°286.

ARTICLE 2

DE DIRE que les autres articles de la décision Président n°24/648 du 16 juillet 2024 demeurent inchangés.

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



N° DP 24/648

DECISION DU PRESIDENT

SIX-FOURS-LES-PLAGES - RUE CARREDON - MISE EN OEUVRE DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°15 - VERSEMENT D'INDEMNITE

Le Président de la Métropole

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme,

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

VU la délibération du Conseil Métropolitain n° 23/05/75 en date du 4 mai 2023 portant élection du Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

VU la délibération du Conseil Métropolitain n° 23/05/78 portant délégations au Président et au Bureau,

VU le jugement du Tribunal Judiciaire de Toulon / juridiction de l'expropriation n°23/17 du 30 juin 2023,

VU la décision n°23/738 du Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée en date du 8 août 2023 procédant au versement de l'indemnité due dans le cadre d'une procédure de délaissement,

VU l'arrêt de la cour d'appel d'Aix-en-Provence / chambre de l'expropriation n°2024/10 en date du 27 juin 2024,

CONSIDERANT que la commune de Six-Fours-les-Plages a, par délibération du 10 avril 2015, 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 en vue de la création d'une voirie,

CONSIDERANT qu'un projet communal prévoit la réalisation d'une voie de liaison entre la rue Carredon et l'avenue du Cros du Boyer, sur 8 mètres de largeur d'emprise pour la circulation de véhicules automobiles en double sens (5,00 m), et comportant deux trottoirs d'une largeur de 1,50 m dans l'intérêt de la sécurité des usagers,

CONSIDERANT que par courrier en date du 14 mars 2001, la commune de Six-Fours-les-Plages indiquait à Mme BOURRELY Hélène son intention de créer une liaison entre la rue Carredon et le chemin du Cros du Boyer de sorte que sa parcelle était grevée par un emplacement réservé qui touchait une emprise de 396 m² de son terrain évalué à l'époque par les services fiscaux à quarante-trois mille euros quatre cent-soixante-six euros environ (43 466 €),

CONSIDERANT que par courriers en date du 22 octobre 2021 et 19 mai 2022, Mme BOURRELY Hélène a mis en demeure la commune de Six-Fours-les-Plages et la Métropole TPM (compétente en matière de voirie depuis sa création) d'acquérir une partie de sa parcelle cadastrée section CA n°286, sise rue Carredon à Six-Fours-les-Plages, grevée par l'emplacement réservé n°15 destiné « à la création d'une voie de 8 mètres et 6 mètres de l'avenue du Cros de Boyer à la RD63 » conformément aux dispositions de l'article L230-3 du Code de l'Urbanisme,

CONSIDERANT que suite à l'échec de la procédure amiable concernant l'acquisition par la Métropole Toulon Provence Méditerranée de la portion de la propriété de Mme BOURRELY Hélène grevée par l'emplacement réservé, celle-ci a saisi le juge de l'expropriation en date du 25 janvier 2023 en vue de la fixation des indemnités dues au titre des dispositions de l'article L230-3 du Code de l'Urbanisme,

CONSIDERANT que par jugement n°23/17 du 30 juin 2023, le juge de l'expropriation a fixé à cent-soixante-cinq mille euros (165 000 €) l'indemnité totale de dépossession que la Métropole doit verser à Mme BOURRELY Hélène ainsi que la somme de deux mille-cinq cents euros (2 500 €) en application de l'article 700 du Code de Procédure Civile soit une somme totale de cent soixante-sept mille cinq cents euros (167 500 €),

CONSIDERANT que par décision n°23/738 du 8 août 2023 le Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée a procédé au versement de l'indemnité due dans le cadre de la procédure de délaissement,

CONSIDERANT que Mme BOURRELY Hélène a fait appel du jugement rendu par le tribunal judiciaire de Toulon/juridiction de l'expropriation,

CONSIDERANT que la chambre de l'expropriation de la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence dans un arrêt n°2024/10 en date du 27 juin 2024 a réformé le jugement rendu par le Tribunal judiciaire de Toulon et condamné la Métropole Toulon Provence Méditerranée à versé à Mme BOURRELY Hélène la somme de cent soixante-six mille cinq cents (166 500 €) au titre de l'indemnité principale de dépossession et à la somme de dix-sept mille cinq cents euros (17 500 €) au titre de l'indemnité de remploi soit une indemnité globale de dépossession de cent quatre-vingt-quatre mille euros (184 000 €),

CONSIDERANT que la Métropole Toulon Provence Méditerranée ayant déjà versé la somme prévue par le jugement du tribunal judiciaire de Toulon il convient de verser le reliquat de cette indemnité qui s'élève à la somme de seize mille-cinq cents euros (16 500 €),

D E C I D E

ARTICLE 1

DE VERSER à Mme BOURRELY Hélène la somme de seize mille-cinq cents euros (16 500 €) correspondant au reliquat de l'indemnité totale de dépossession pour l'expropriation partielle de la parcelle cadastrée section CA N°286 sise quartier Carredon, à Six-Fours-les-Plages.

ARTICLE 2

D'ETABLIR et DE SIGNER tous les actes permettant d'une part, le paiement des indemnités prévues par l'arrêt n°2024/10 de la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence du 27 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 2024, opération n°10996 « TPM Mise en demeure d'acquérir », au chapitre 21, fonction 844, article 2111.

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 JUL. 2024**

Jean-Pierre GIRAN

Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée



COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE

CHAMBRE DE L'EXPROPRIATION

ARRÊT AU FOND
DU 27 JUIN 2024

N° 2024/ 10

N° RG 23/00022 - N° Portalis
DBVB-V-B7H-BLXFM

Décision déferée à la Cour :

Jugement du Juge de l'expropriation de TOULON en date du 30 Juin 2023, enregistré au répertoire général sous le n° 23/00001.

Hélène BOURRELY

APPELANTE

C/

Madame Hélène BOURRELY
née le 20 Janvier 1961 à TOULON,
demeurant 66, impasse Bory PORTISSOL
83110 SANARY-SUR-MER**Établissement Public LA
MÉTROPOLE TOULON
PROVENCE
MÉDITERRANÉE***représentée et plaidant par Me Philippe PARISI de la SCP
IMAVOCATS, avocat au barreau de TOULON***LE COMMISSAIRE DU
GOUVERNEMENT DU VAR**

INTIMÉE

**Établissement Public LA MÉTROPOLE TOULON PROVENCE
MÉDITERRANÉE,**
domicilié Hôtel de la Métropole - 107 Boulevard Henri Fabre - 83041
TOULON

Copie exécutoire délivrée le :

*représentée par Me Jean-françois JOURDAN substitué par Me
Laurent LACAZE de la SCP JF JOURDAN - PG WATTECAMPS ET
ASSOCIÉS, avocats au barreau d'AIX-EN-PROVENCE,
assisté de Me Philippe PETIT de la SCP CABINET PHILIPPE
PETIT ET ASSOCIÉS, substitué et plaidant par Me Lolita
TEYSSIER, avocats au barreau de LYON*

à :

Me Philippe PARISI**Me Jean-françois JOURDAN****Madame LE COMMISSAIRE DU
GOUVERNEMENT DU VAR**

EN PRÉSENCE DE

**Madame LE COMMISSAIRE DU GOUVERNEMENT DU
VAR,** domiciliée DDFiP - Pôle d'évaluation domaniale - Place
Besagne - CS 91409 - 83056 TOULON CEDEX*Comparante en la personne de Mme Sandrine GUINLOT-PRADO,
inspectrice divisionnaire des Finances publiques déléguée en ses
fonctions par Monsieur le directeur départemental des Finances
publiques du Var.*

*_*_*_*_*

COMPOSITION DE LA COUR

En application des dispositions de l'article 805 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le **6 Juin 2024**, en audience publique, les avocats des parties ne s'y étant pas opposés, devant :

Mme Cécile YOUL-PAILHES, Président, désignée par ordonnance du Premier Président de la cour d'appel d'Aix-en-Provence qui a fait un rapport oral de l'affaire à l'audience **avant** les plaidoiries.

Greffier lors des débats : Monsieur Nicolas FAVARD

Les avocats présents ont été entendus en leur plaidoirie.

Le commissaire du Gouvernement a été entendu en ses observations.

Après clôture des débats, l'affaire a été mise en délibéré.

Les parties ont été avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile, que le prononcé de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 27 Juin 2024.

Le magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la cour, composée de :

Mme Cécile YOUL-PAILHES, Président,
Monsieur Ambroise CATTEAU, conseiller,
Mme Audrey CARPENTIER, conseiller,

qui en ont délibéré, conformément à la loi, hors la présence du commissaire du Gouvernement et du greffier.

ARRÊT

Contradictoire,

Prononcé publiquement par mise à disposition au greffe, le **27 Juin 2024** et signé par Mme Cécile YOUL-PAILHES, Président et Monsieur Nicolas FAVARD, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

FAITS, PROCÉDURE ET PRÉTENTIONS DES PARTIES

La commune de Six Fours les plages poursuit un projet de création d'une voie de liaison entre la rue Carredon et l'avenue Cors de Boyer, qui vient grever la parcelle de Mme Hélène Bourrely d'une servitude d'emplacement réservé de 396 m².

Mme Bourrely a mis la commune en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 22 octobre 2021 d'acquiescer la partie concernée par cet emplacement.

Les parties n'ayant pas trouvé d'accords sur le prix d'achat, Mme Bourrely a saisi la juridiction de l'expropriation par mémoire en date du 3 janvier 2023 pour fixation de l'indemnité de dépossession devant lui revenir.

Par jugement en date du 30 juin 2023, la juridiction d'expropriation des Bouches du Rhône a :

- reçu l'action de Mme Bourrely en délaissement partiel de la parcelle cadastrée section CA 286,
- fixé à 165 000 euros l'indemnité totale de dépossession revenant à Mme Bourrely,
- rejeté les autres demandes des parties,
- rappelé que le jugement transfère la propriété des biens délaissés au profit de la métropole Toulon Provence Méditerranée (ci-après : la métropole) sous réserve du 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,
- condamné la métropole à verser à Mme Bourrely la somme de 2 500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Vu la déclaration d'appel de Mme Bourrely en date du 1er août 2023,

Au vu de son dernier mémoire en date du 13 mars 2024, Mme Bourrely demande à la cour d'appel de réformer le jugement dont appel et de :

- fixer l'indemnité de dépossession de la manière suivante : indemnité principale : 220 000 euros, indemnité de remploi : 23 000 euros, indemnité pour dépréciation : 20 000 euros, soit la somme arrondie à 45 000 euros,
- débouter la métropole de son appel incident,
- condamner la métropole à lui payer la somme de 265 000 euros au titre de l'indemnité totale de dépossession,
- condamner la métropole à lui payer la somme de 5 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, outre les entiers dépens.

Mme Bourrely soutient que les éléments de comparaison proposés par le commissaire du gouvernement ne peuvent pas être retenus comme tels. La parcelle cadastrée section CD n° 337-338 est un terrain qui présente une déclivité moyenne de 9 %, la pente vers le nord étant orientée le long d'une avenue très passante. Sa superficie est en outre trois fois supérieure à la parcelle litigieuse, qui présente une pente douce vers le sud et est implantée, dans la partie impactée par l'emplacement réservé, d'arbres de haute tige. La parcelle cadastrée AL n° 1283, se situe en zone UE du Plan Local Urbanisme (PLU) et se trouve au carrefour de 3 voies dont deux très exposées au trafic automobile puisqu'elles relient la partie est de la commune de Six Fours les plages à la mer, et la commune de Sanary sur mer au centre-ville. Du fait de son orientation est, elle ne bénéficie que d'un ensoleillement en matinée et en outre, elle est grevée d'une servitude de passage qui réduit d'autant la surface disponible. Elle critique par ailleurs la préconisation par le commissaire du gouvernement d'un abattement de 30 % en raison du caractère loti ou non loti de la parcelle, dans la mesure où l'expert qu'elle a saisi estime que cet abattement ne devrait être que de 10 %.

Elle rejette également les éléments de comparaison proposés par la métropole dans la mesure où, les parcelles proposées ne sont que de simples bandes de terrain d'agrément, en bordure de voie publique et ayant une profondeur maximale de 1,9 mètres. La parcelle cadastrée section AX n° 2230 n'a finalement pas donné lieu à acquisition par la collectivité publique qui n'était intéressée que par une partie de terrain en indivision. Il s'agit en outre d'un terrain enclavé, proche d'une zone inondable sur le plan de zonage.

Faisant une moyenne entre les termes de comparaison du commissaire du gouvernement et ceux proposés par son expert, avec un abattement de 10 %, elle sollicite la fixation de l'indemnité de délaissement à la somme de 219 780 euros arrondie à 220 000 euros, soit un coût de 555 euros/m².

Mme Bourrely critique le jugement qui lui a refusé l'indemnité de remploi au motif que le bien était notoirement mis en vente. Elle soutient qu'aucun acte ne démontre son intention univoque de céder, à quelque titre que ce soit, sa parcelle. Il existe, concernant cette parcelle, un certificat d'urbanisme opérationnel réalisable qui n'est qu'un document d'information sur le régime des droits et taxes, participations et limitations administratives au droit de propriété. Par ailleurs, elle a demandé un permis de construire une maison individuelle destinée à devenir sa résidence principale, ce qui démontre bien son absence d'intention de vendre sa parcelle. Elle sollicite en conséquence une indemnité de remploi de 20 500 euros.

Elle fait enfin reproche au jugement dont appel d'avoir rejeté sa demande d'indemnisation au titre de la dépréciation du surplus de sa propriété. Elle rappelle que cette indemnité a pour objectif de couvrir la moins value subie par la partie restante de la propriété, dès lors que le bien fait l'objet d'une expropriation partielle. Il importe donc peu que le restant de la propriété ait la qualification de terrain à bâtir; puisqu'il s'agit pour l'autorité expropriante de réparer l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation. La parcelle était d'une superficie totale de 2 248 m² et se trouve diminuée de 396 m², soit une partie restante de 1 850 m. L'article UE 9 1° du règlement de la zone UE autorise une emprise au sol de 30 %, ce qui représente une constructibilité moindre de 118,80 m² et donc une limitation considérable des projets sur le bien restant. En outre, le transport sur les lieux a permis de constater que la partie sud de la parcelle est implantée d'un alignement d'arbres de haute tige remarquables, qui constitue un écran végétal et naturel avec les autres propriétés et un poumon vert, qui va être endommagé par l'expropriation. L'emprise de l'emplacement réservé a pour conséquence une diminution de la qualité de vie qui entraîne une dépréciation du surplus et, donc, doit faire l'objet d'une indemnisation. Enfin, Mme Bourrely fait valoir que si la métropole s'est engagée à reconstruire la clôture, elle ne pourra jamais reconstruire la barrière naturelle constituée par l'alignement d'arbres.

Ainsi, elle sollicite au titre de la dépréciation du surplus une indemnité de 20 000 euros. Au titre des accessoires, elle demande donc la somme totale de 43 000 euros arrondie à 45 000 euros.

Au de son dernier mémoire reçu au greffe de la cour d'appel le 11 janvier 2024, la métropole sollicite qu'il plaise à la cour d'appel de :

- à titre principal, fixer l'indemnité principale due à Mme Bourrely à la somme de 59 400 euros,
- à titre subsidiaire, confirmer le jugement entrepris,
- en tout état de cause, condamner Mme Bourrely à lui payer la somme de 2 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, outre les entiers dépens.

La métropole réplique qu'aux vu des termes de comparaison qu'elle propose, le coût de la parcelle de Mme Bourrely est de 150 euros/m², soit une indemnité qui ne saurait dépasser la somme de 59 400 euros. Elle rappelle que le bien de Mme Bourrely ne peut pas être considéré comme viabilisé puisqu'il s'agit d'un terrain non bâti, grevée d'une servitude de passage et de tréfonds créée sur une longueur de 45 mètres pour permettre la pose d'une canalisation. Le projet de construction de Mme Bourrely supposerait l'extension du réseau Enedis et la construction d'un nouveau poste de distribution, alors que le projet de création d'une voie publique permettra à la parcelle de bénéficier d'une desserte aux réseaux en bordure de terrain.

Sur l'indemnité de remploi, elle répond qu'il ressort du dossier que la SAS Sky Priority, société de promotion immobilière, a sollicité deux certificats d'urbanisme et d'un permis de construire réaliser des projets de logements collectifs destinés à la vente. Le 18 octobre 2021, concernant la parcelle de Mme Bourrely, elle a déposé une demande de certificat pour la construction d'un collectif de 8 logements avec parking en sous sol de 16 places visiteurs en extérieur. Par ailleurs, la demande de permis de construire dont elle se prévaut, a fait l'objet d'un refus le 4 octobre 2023.

Sur l'indemnité de dépréciation, elle réplique que Mme Bourrely conservera une parcelle de 1 850 m² qui lui permettra de réaliser un projet immobilier. Par ailleurs, lors de l'acquisition le 16 juin 2021 de la parcelle, elle était informée des servitudes grevant sa propriété puisque l'emplacement réservé était déjà inscrit au règlement du PLU. En outre, s'agissant de l'abattage des arbres, la métropole rétorque que Mme Bourrely aurait vraisemblablement abattu ces arbres pour la réalisation de son projet.

Au vu de son dernier mémoire en date du 11 janvier 2024, le commissaire de gouvernement demande à la Cour d'appel de fixer l'indemnité principale à hauteur de 166 500 euros et l'indemnité de remploi à 17 650 euros soit une indemnité totale de 184 150 euros.

Pour un plus ample exposé des éléments de la cause, moyens et prétentions des parties, il est fait renvoi aux écritures susvisées, conformément à l'article 455 du Code de Procédure Civile.

MOTIFS

Sur la date de référence :

L'article L 322-6 du code de l'expropriation prévoit que lorsqu'il s'agit de l'expropriation d'un terrain compris dans un emplacement réservé par un Plan Local Urbanisme (PLU), la date de référence prévue à l'article L322-3 est celle de l'acte le plus récent rendant opposable le Plan Local Urbanisme, le document d'urbanisme en tenant lieu ou le plan d'occupation des sols et délimitant la zone dans laquelle est situé l'emplacement réservé.

La date du 10 avril 2015, date du PLU de la commune de Six Fours les plages est évoqué par la métropole comme étant la date de référence tandis que le commissaire du gouvernement rappelle l'existence d'une modification du 27 mars 2018, qui permet de retenir cette date comme étant la date de référence. Mme Bourrely reprend également cette date. Le 27 mars 2018 a été retenue par le premier juge comme étant la date de référence. Aucune demande n'ayant été faite à ce titre par la métropole aux termes du dispositif de ses écritures, la question ne sera pas abordée par la cour d'appel qui n'a été saisie d'aucune demande à ce titre.

Sur l'évaluation des parcelles expropriées :

- sur l'indemnité principale :

Mme Bourrely conteste les éléments de comparaison proposés par le commissaire de gouvernement et retenus par le premier juge et demande, au vu de l'expertise réalisée à sa demande, que soit retenue un coût de valorisation de 555 €/m², soit une valeur vénale de 219 780 €, arrondie à 220 000 €.

La cour fait le même constat que le commissaire de gouvernement sur les inexactitudes de cette expertise qui propose comme éléments de comparaison des terrains bâtis et fait état de servitudes qui, pour l'une ne modifie pas l'emprise et pour l'autre, n'est pas constatée dans l'acte de vente. Les éléments de comparaison de Mme Bourrely ne sauraient donc être retenus.

La métropole retient trois éléments de comparaison, soit deux terrains d'une superficie totale de 142 m² pour un montant de 80 €/m² et une parcelle, située à 197 mètres de la mer, d'une superficie totale de 1 623 m qui a fait l'objet d'une déclaration d'intention d'aliéner pour un montant de 240 000 euros soit 140 €/m². Elle propose que l'indemnité de dépossession soit fixée à la somme de 59 400 euros, soit 150 €/m².

Le commissaire de gouvernement, faisant la moyenne des 6 éléments de comparaison qu'il propose, propose une indemnité évaluée à 420 €/m², soit la somme de 166 320 €/m² arrondie à 166 500 €.

Les termes de comparaison retenus par le commissaire de gouvernement sont plus nombreux que ceux proposés en première instance et permettent d'avoir une meilleure évaluation du prix du marché pour la parcelle expropriée.

En conséquence de quoi, l'indemnité principale de dépossession sera fixée à la somme de 166 500 euros.

- sur l'indemnité de emploi :

Mme Bourrely reproche au premier juge de l'avoir déboutée de sa demande au titre de l'indemnité de emploi au motif que le bien était notoirement mis en vente, alors qu'il n'en est rien. Elle a fait une demande de permis de construire une villa pour ses besoins personnels qui lui a été refusé.

S'il apparaît que la société Sky Priority a déposé le 13 mars 2023 un permis de construire sur la parcelle concernée pour la réalisation d'un bâtiment comportant 8 logements collectifs avec un parking et une villa avec parking et qu'elle même a présenté une demande de permis de construire le 6 août 2023 pour la construction d'une villa individuelle qui lui a été refusé le 4 octobre 202, il n'est pas démontré que le bien était notoirement mis en vente.

En conséquence de quoi, le jugement sera réformé sur ce point. L'indemnité de emploi sera fixée à la somme de 17 500 euros.

- sur l'indemnité de dépréciation :

Mme Bourrely prétend que l'alignement d'arbres de haute tige remarquable confère aux lieux un calme et une sérénité pour tout le quartier et que son abattage viendrait déprécier la valeur de sa parcelle restante. Or, elle reste propriétaire d'un terrain à bâtir de 1 850 m², potentiellement constructible, à condition qu'une voie d'accès d'une largeur suffisante soit aménagée. Cette condition implique nécessairement l'abattage des arbres. Loin d'être dépréciée, la parcelle pourra donc, au contraire, être revendue comme terrain bâti.

Le jugement sera donc confirmé sur ce point.

Sur les demandes accessoires :

Succombant à l'action, en application de l'article 696 du code de procédure civile, la métropole Toulon Provence Méditerranée entiers dépens d'appel.

PAR CES MOTIFS

LA COUR statuant publiquement, contradictoirement, par arrêt mis à disposition,

REFORME le jugement entrepris en ce qu'il a fixé l'indemnité principale à la somme de 165 000 euros et a débouté Mme Hélène Bourrely de sa demande au titre de l'indemnité de emploi,

Et, statuant à nouveau :

FIXE à la somme de 166 500 euros l'indemnité principale de dépossession et à la somme de 17 500 euros l'indemnité de emploi, soit une indemnité globale de dépossession de 184 000 euros,

CONFIRME pour le surplus,

Y ajoutant,

DIT n'y avoir lieu à application de l'article 700 du code de procédure civile,

CONDAMNE la Métropole Toulon Provence Méditerranée aux entiers dépens d'appel.

Le greffier

Le Président

N° DP 23/738

DECISION DU PRESIDENT

VERSEMENT D'UNE INDEMNITE DANS LE CADRE D'UNE PROCEDURE DE DELAISSEMENT A MADAME BOURRELY HELENE

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 /juridiction de l'expropriation n°23/17 du 30 juin 2023,

CONSIDERANT que la commune de Six-Fours a, par délibération du 10 avril 2015, 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 en vue de la création d'une voirie,

CONSIDERANT qu'un projet communal prévoit la réalisation d'une voie de liaison entre la rue Carredon et l'avenue du Cros du Boyer sur 8 mètres de largeur d'emprise pour la circulation de véhicules automobiles en double sens (5,00 m) et comportant deux trottoirs d'une largeur de 1,50 m dans l'intérêt de la sécurité des usagers,

CONSIDERANT que par courrier en date du 14 mars 2001, la commune de Six-Fours-les-Plages indiquait à Mme BOURRELY Hélène son intention de créer une liaison entre la rue Carredon et le chemin du Cros du Boyer de sorte que sa parcelle était grevée par un emplacement réservé qui touchait une emprise de 396m² de son terrain évalué à l'époque par les services fiscaux à quarante - trois mille euros quatre cent soixante- six euros environ (43 466 €),

CONSIDERANT que par courriers en date du 22 octobre 2021 et 19 mai 2022, Mme BOURRELY a mis en demeure la commune de Six-Fours et la Métropole TPM (compétente en matière de voirie depuis la création de la Métropole)d'acquérir une partie de sa parcelle cadastrée section CA n°286 sise rue Carredon à Six-Fours Les Plages grevée par l'emplacement réservé n°15 destiné « à la création d'une voie de 8 mètres et 6 mètres de l'avenue du Cros de Boyer à la RD63 » conformément aux dispositions de l'article L230-3 du Code de l'Urbanisme,

CONSIDERANT que suite à l'échec de la procédure amiable concernant l'acquisition par la Métropole Toulon Provence Méditerranée de la portion de la propriété de Mme BOURRELY grevée par l'emplacement réservé, celle-ci a saisi le juge de l'expropriation en date du 25 janvier 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°23/17 du 30 juin 2023, le juge de l'expropriation a fixé à Cent soixante- cinq mille euros (165 000 €) l'indemnité totale de dépossession que la Métropole doit verser à Mme BOURRELY Hélène ainsi que la somme de Deux-mille cinq cents euros (2 500 €) en application de l'article 700 du code de procédure civile soit une somme totale de cent soixante-sept mille cinq cents euros (167 500 €),

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

DECIDE

ARTICLE 1

DE VERSER à Mme BOURRELY Hélène la somme de Cent soixante- sept mille cinq cents euros (167 500 €) correspondant d'une part, à l'indemnité totale de dépossession (165 000 €) pour l'expropriation partielle de la parcelle cadastrée section CA N°286 sise quartier Carredon à Six-Fours-les-Plages, d'autre part à la somme prévue en application de l'article 700 du Code de Procédure Civile (2 500 €).

ARTICLE 2

D'ETABLIR et **DE SIGNER** tous les actes permettant d'une part, le paiement des indemnités prévues par le jugement n°23/17 du 30 juin 2023, 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 de la Métropole Toulon Provence Méditerranée 2023, opération n°10996 « TPM Mise en demeure d'acquérir » :

- au chapitre 21, fonction 844, article 2111 terrains nus pour l'expropriation ;
- au chapitre 65, article 65888 pour la somme de 2 500 € en application de l'article 700 du code de procédure civile.

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 08 Août 2023

Jean-Pierre GIRAN

Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée



TRIBUNAL JUDICIAIRE DE TOULON

JURIDICTION DE L'EXPROPRIATION

DOSSIER : N° RG 23/00001 - N° Portalis DB3E-W-B7H-L5QV

Minute n° 23/17

AFFAIRE : **Mme Hélène BOURRELY c/ METROPOLE TOULON PROVENCE MEDITERRANEE, DIRECTION DEPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DU VAR**

DATE DE LA DECISION : 30 Juin 2023

JUGEMENT

L'affaire a été débattue à l'audience publique du 22 mai 2023 devant Olivier LAMBERT, Vice Président, juge de l'Expropriation, assisté de Valérie DAGUENET, greffier

A l'issue des débats, le juge de l'Expropriation a indiqué que le jugement, après qu'il en ait délibéré conformément à la loi, serait rendu par mise à disposition au greffe le 30 juin 2023.

A la requête de :

- **Mme Hélène BOURRELY**, née le 20 janvier 1961 à TOULON, de nationalité française, domiciliée 66 Impasse Bory 83110 SANARY-SUR-MER.

Ayant pour avocat Me Philippe PARISI, Avocat au Barreau de TOULON

contre :

- **La Métropole Toulon Provence Méditerranée**, Etablissement public, Hôtel de la Métropole, 107 Boulevard Henri Fabre 83041 TOULON, pris en la personne de son Président en exercice audit siège.

Ayant pour avocat Me Philippe PETIT, Avocat au Barreau de LYON

En présence de :

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

Représentée par Madame le Commissaire du Gouvernement

Grosses délivrées le 30/07/23
à Me Philippe PARISI
Me Philippe PETIT
Mme La Commissaire du Gouvernement

FAITS, MOYENS ET PROCEDURE

La commune de Six Fours les plages poursuit un projet de réaliser une voie de liaison entre la rue Carredon et l'avenue Cors de Boyer ce qui grèvera la parcelle de Madame BOURRELY d'une servitude d'emplacement réservé de 396 m².

Hélène BOURRELY mettait en demeure la commune par lettre recommandée avec avis de réception en date du 22 octobre 2021 d'acquiescer la partie de son bien concernée par l'emplacement réservé.

Par courrier en date du 3 janvier 2023, la métropole Toulon Provence Méditerranée indiquait sa volonté d'acquiescer par proposition d'achat à hauteur de 150€ du m² pour cette parcelle de 396 m².

Hélène BOURRELY refusait cette proposition chiffrée.

Par mémoire du 25 janvier 2023 reçu à la juridiction le même jour, Hélène BOURRELY a saisi la présente juridiction de la fixation des indemnités de dépossession suite à délaissement partiel de la parcelle CA 286.

Vu ses dernières écritures récapitulatives n°2 vers lesquelles il est renvoyé,

Elle sollicite de voir fixer l'indemnité principale à 310 000 € et l'indemnité de remploi à 32 000 € outre 20 000 € d'indemnisation de la dépréciation du surplus de la propriété et 5000 € de frais non répétables arguant qu'il s'agit d'un terrain à bâtir dans un secteur recherché disposant d'un certificat d'urbanisme opérationnel pour une construction de huit logements ; que la suppression des arbres au moins cinquantenaires et la nécessité de réaliser une nouvelle clôture va diminuer la qualité de vie sur la partie hors emprise ; que l'indemnité de remploi est due, car aucune décision d'occupation des sols n'est rendue.

Vu le mémoire récapitulatif de la Métropole Toulon Provence méditerranée vers lequel il est renvoyé,

Elle conclut au débouté quant aux indemnités accessoires sollicitées, voir fixer l'indemnité principale à 59400 € et 1500 € de frais non répétables.

Elle relève qu'il n'y a pas d'indemnité de remploi s'agissant d'un bien notoirement destiné à la vente et qu'il n'y a aucun préjudice lié à la perte de tranquillité et d'intimité.

Vu les conclusions du commissaire du gouvernement du 28 mars 2023,

Il propose de retenir une valeur métrique de 414€/m² après moyenne des termes de comparaison recensés au fichier immobilier considérant que le terrain consiste en une unité foncière bâtie, dont la qualification de terrain à bâtir est retenue. Il retient donc une indemnité principale de 165 000 € et une indemnité de remploi de 17500 €. Il relève qu'il n'a pas d'élément pour pouvoir retenir une indemnité pour dépréciation du surplus.

La visite des lieux s'est déroulée le 11 avril 2023 en présence de l'ensemble des parties, du commissaire du gouvernement, du greffier et du juge de l'expropriation.

Sur la commune de Six Fours, quartier Carredon, par chemin privé, on accède à la parcelle, cadastrée CA 286 de 2 248 m², non bâtie, herbée et arborée, clôturée et fermée par portail en fer, électrique, présence de piquets de bornage. L'emprise de 396 m² longe la clôture séparative au sud. Celle-ci est constituée de poteaux en fer, coulés dans des plots en béton, avec grillage souple. De 8 m de large et environ 50 m de longueur, on note la présence d'arbres de hautes tiges (> 5 m), réglementés par le PLU ; 7 sont impactés dont six résineux et un chêne.

L'audience s'est tenue le 22 mai 2023.

MOTIFS DE LA DECISION

1/ Sur la nature de l'action intentée par madame BOURRELY

Attendu que l'action en dépossession d'Hélène BOURRELY 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 ;

2/ 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 27 mars 2018, date de modification du plan local d'urbanisme de la commune notamment en zone UE, 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 ;

3/ 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 qu'il importe de préciser à titre liminaire que seule la méthode dite des points de comparaison doit être retenue compte tenu de son objectivité et de sa fiabilité ;

Attendu qu'il convient de privilégier les éléments de comparaison du commissaire du gouvernement, lesquels portent sur des biens situés dans la même zone urbanistique sur la même commune sur des superficies assez proches de celle de l'emprise ; que la moyenne de ces éléments de comparaison permet de retenir une valeur métrique de 414€/ m² ;

Attendu qu'en l'état de ces éléments et à se référer à l'état du bien sous l'emprise, l'indemnité de dépossession revenant à Hélène BOURRELY doit être calculée sur la base de 414 euros par m² ;

Que concernant la parcelle de 396 m², cela justifie une indemnité de dépossession de 165 000 € ;

4/ Sur les demandes indemnitaires supplémentaires

Attendu qu'en application de l'article L 321-1 du code de l'expropriation le préjudice à indemniser doit être certain ;

Attendu qu'il est constant qu'il ne peut être prévu de réemploi si les biens étaient notoirement destinés à la vente ;

Attendu qu'en l'espèce il est constant qu'un certificat d'urbanisme a été délivré pour la construction de huit logements sur la parcelle en question ; qu'il n'est pas contesté qu'un permis de construire a été déposé le 13 mars 2023 pour la réalisation d'un bâtiment de huit logements collectifs avec parking et une villa avec parking ;

Qu'il sera ainsi considéré que le bien est notoirement mis en vente ce qui n'autorise pas l'octroi d'une indemnité de réemploi ;

Attendu que madame BOURRELY excipe de ce que la qualité de vie va être grandement diminuée (suppression des arbres, clôture, perte de tranquillité) ; que néanmoins la qualification de terrain à bâtir pour la parcelle en cause et la construction future de deux édifices (logements collectifs et maison), pour laquelle il n'est pas prouvé que l'alignement des essences a été préservé, n'autorise pas d'octroi d'indemnité pour dépréciation du surplus étant précisé surabondamment que la métropole reconstruira la clôture à ses frais ;

5/ Sur les frais irrépétibles et les dépens

Attendu qu'il serait inéquitable de laisser à la charge de Hélène BOURRELY, les frais irrepetibles exposés, le ministère d'avocat étant obligatoire,

Qu'il convient donc de condamner la métropole à lui verser la somme de 2500 € 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.

PAR CES MOTIFS

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

RECOIT l'action de Hélène BOURRELY en délaissement partiel de la parcelle cadastrée section CA 286 appartenant à Hélène BOURRELY ;

LA DECLARE bien fondée ;

FIXE à 165 000 € l'indemnité totale de **dépossession** revenant à Hélène BOURRELY pour l'expropriation partielle de la parcelle CA 286 sise quartier Carredon, Six Fours les plages;

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 ;

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 Hélène BOURRELY la somme de 2500 € 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** mandate et ordonne :
A tous Huissiers, ou à leur vice sur ce requis 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 commissaires et officiers de la force publique de prêter
main-forte lorsqu'ils en seront **légalement** requis.

COPIES JURY FIEE CONFORME ET DELIVREE PAR LE
DIRECTEUR DE GREFFE SUUS SIGNÉ

LE DIRECTEUR DE GREFFE