

COUR DE CASSATION

Audience publique du 17 décembre 2008

Cassation

M. CACHELOT, conseiller le plus ancien faisant fonction
de président

Arrêt n° 1392 FS-D

Pourvoi n° Q 07-20.925

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE,
a rendu l'arrêt suivant :

Statuant sur le pourvoi formé par la Collectivité territoriale de
Corse, dont le siège est 22 cours Grandval, 20000 Ajaccio,

contre l'arrêt rendu le 15 mai 2007 par la cour d'appel de Bastia
(chambre des expropriations), dans le litige l'opposant :

1°/ à M. Toussaint Mocchi, domicilié Quartier Frusteru,
Santa Giulia, 20110 Propriano,

2°/ à Mme Julie Mocchi, épouse Marras, domiciliée impasse
Quatrina, 20110 Propriano,

3°/ à M. Jean-Louis Mocchi, domicilié avenue Napoléon,
immeuble Tahiti, 20110 Propriano,

agissant tous trois en qualité d'héritiers de M. Joseph Mocchi,

4°/ à M. Emile Mocchi,

5°/ à Mme Palmira Mocchi, épouse Messali,

domiciliés tous deux impasse Quatrina, 20110 Propriano,

défendeurs à la cassation ;

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, composée conformément à l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, en l'audience publique du 19 novembre 2008, où étaient présents : M. Cachelot, conseiller le plus ancien faisant fonction de président, Mme Abgrall, conseiller référendaire rapporteur, Mmes Lardet, Gabet, Renard-Payen, MM. Paloque, Rouzet, Mas, conseillers, Mme Nési, M. Jacques, Mme Vérité, conseillers référendaires, M. Bruntz, avocat général, Mme Jacomy, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme Abgrall, conseiller référendaire, les observations de la SCP Piwnica et Molinié, avocat de la Collectivité territoriale de Corse, de la SCP Lyon-Caen, Fabiani et Thiriez, avocat des consorts Mocchi, les conclusions de M. Bruntz, avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Bastia, 15 mai 2007), que les consorts Mocchi ayant refusé l'offre d'indemnisation de la Collectivité territoriale de Corse pour l'expropriation des parcelles leur appartenant, celle-ci a saisi le juge de l'expropriation en fixation de cette indemnité ;

Sur le moyen unique :

Vu l'article 455 du code de procédure civile ;

Attendu que pour fixer à douze euros le mètre carré la valeur vénale des biens expropriés, la cour d'appel retient qu'au regard des termes de comparaison auxquels il est fait référence, de la nature des biens expropriés, de leur situation, il apparaît que l'estimation de l'ordre d'un euro le mètre carré, retenue par le premier juge est insuffisante ;

Qu'en statuant ainsi, sans préciser les termes de comparaison retenus, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 15 mai 2007, entre les parties, par la cour d'appel de Bastia ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel d'Aix-en-Provence, chambre des expropriations ;

Condamne les consorts Mocchi aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne les consorts Mocchi à payer à la Collectivité territoriale de Corse la somme de 2 500 euros ; rejette la demande des consorts Mocchi ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé à l'audience publique du dix sept décembre deux mille huit par M. Cachelot, conseiller le plus ancien faisant fonction de président, conformément à l'article 452 du code de procédure civile ;

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Piwnica et Molinié, avocat aux Conseils pour la Collectivité territoriale de Corse.

Il est reproché à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir fixé à la somme de 368 784,80 € l'indemnité de dépossession due aux consorts Mocchi ;

AUX MOTIFS QUE les emprises s'exercent sur les parcelles cadastrées section A n° 22 au lieu-dit « Ama budia » et section A n° 24 et n° 25 au lieudit « Milelia » sur la commune de Viggianello sur des surfaces de 9 261 et 18 888 m² pour des superficies totales de 29 400 et 98.321 m² ; QUE ces parcelles de dimensions importantes sont d'un seul tenant, pentues, le flanc Ouest du vallon de Milelia ; QU'elles sont en nature de prairie, puis de chênes et d'oliviers et sont situées hors de tout secteur urbanisé ; QUE la parcelle A 24 est décrite comme une petite bâtisse ancienne à l'état de ruine ; QU'il a été noté par le juge de l'expropriation la présence d'un réseau d'électricité de moyenne tension ; QUE la qualification de terrain à bâtir n'a pas été retenue par le premier juge en considération de l'absence de réseaux suffisants au sens de l'article L. 13-15 II du code de l'expropriation sur les parcelles mêmes ou à leur proximité immédiate en proximité de divers réseaux ; QUE les pièces soumises à l'appréciation de la cour ne sont pas déterminantes de la présence de tels réseaux exception faite d'une ligne électrique et d'un chemin de terre qui permet l'accès aux parcelles en cause comme à d'autres situées à proximité ; QUE les conditions d'application des articles L. 13-15-II du code de l'expropriation et L. 111-1 du code de l'urbanisme ne sont pas remplies ; QUE l'estimation ne peut être effectuée qu'au regard de leur nature des lieux un an avant la déclaration d'utilité publique ; QUE les estimations proposées par l'autorité expropriante et le commissaire du gouvernement ne rendent pas compte de l'emplacement privilégié du bien exproprié que constitue sa proximité immédiate de Propriano cité balnéaire de qualité et site touristique attractif dans une agglomération en développement et d'un bord de mer de sable fin offrant de nombreuses possibilités de loisirs ; QU'au regard de ce qui précède, des termes de comparaison auxquels il est fait référence, de la nature des biens expropriés, de leur situation, il apparaît que l'estimation de l'ordre d'un euro le mètre carré retenue par le premier juge est insuffisante ; QU'il convient de fixer la valeur vénale des biens expropriés au prix de douze (12) euros le mètre carré ;

1) ALORS QUE le juge de l'expropriation doit rechercher quel était l'usage effectif du terrain à la date de référence ; que la cour d'appel, qui a considéré que les terrains ne pouvaient être qualifiés de terrains à bâtir et s'est déterminée en considération de leur « situation privilégiée » sans préciser en quoi cette situation pouvait constituer un usage effectif ou influencer

celui-ci, a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 13-15 I du code de l'expropriation ;

2) ALORS QUE subsidiairement, en énonçant, d'une part, que les parcelles litigieuses étaient situées « hors de tout secteur urbanisé » et d'autre part qu'il convenait de tenir compte de leur « proximité immédiate de Propriano cité balnéaire de qualité et site touristique attractif dans une agglomération en développement », la cour d'appel qui n'a pas énoncé de motifs de fait suffisants pour caractériser la nature du secteur dans lequel étaient situés les biens litigieux, a méconnu les exigences de l'article 455 du code de procédure civile ;

3) ALORS QUE les juges du fond doivent analyser, même de façon sommaire, les éléments sur lesquels ils fondent leur décision ; que le juge de l'expropriation doit donc analyser les termes de comparaison qu'il prend en considération pour évaluer l'indemnité de dépossession ; qu'en se bornant à viser « les termes de comparaison auxquels il est faire référence », sans préciser en quoi ils consistaient ni les analyser, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 13-13 du code de l'expropriation.

**EXTRAIT DES MINUTES
DU TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE BASTIA**

**REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

**LE JUGE DE L'EXPROPRIATION DU TRIBUNAL
DE GRANDE INSTANCE de BASTIA DE BASTIA SIEGEANT AU
PALAIS DE JUSTICE à BASTIA**

A RENDU LA DECISION DONT LA TENEUR SUIT :

**08/00099 / Expropriation Réalisation du projet de l'échangeur de RASIGNANI
Jugement de fixation des indemnités en date du 19 Mai 2009**

**EN CONSEQUENCE
LA REPUBLIQUE FRANCAISE**

Mande et Ordonne :

A tous Huissiers de Justice, sur ce requis, de mettre la présente décision à exécution.

Aux Procureurs Généraux près les Cours d'Appel 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.

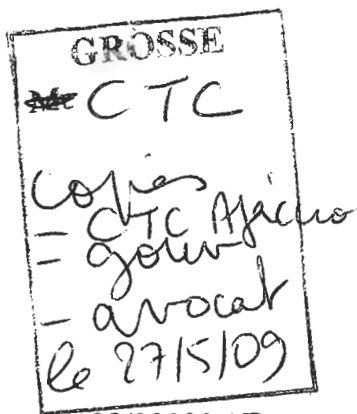
En foi de quoi, la présente grosse, certifiée conforme à la minute a été signée et délivrée par le greffier soussigné.

Pour copie certifiée conforme à l'original revêtue de la formule exécutoire délivrée à l'autorité expropriante

**Grosse délivrée le 27 Mai 2009
à l'autorité expropriante**

P/ Le Greffier en Chef,





COUR D'APPEL DE BASTIA

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE
DE BASTIA

JURIDICTION DE L'EXPROPRIATION

08/00099 / Expropriation

Jugement de fixation des indemnités en date du 19 Mai 2009

AFFAIRE : - Réalisation du projet de l'échangeur de RASIGNANI

DEMANDEUR

COLLECTIVITE TERRITORIALE DE CORSE

Service des Infrastructures et des Transports.

Représentée par Monsieur le Président du Conseil Exécutif de Corse, par délégation Mme LESLING Muriel, Chargée du Bureau Foncier à la Direction des Routes de Haute-Corse.

AUTORITE EXPROPRIANTE D'UNE PART

ET

Claude BARTHES, demeurant Immeuble CONFORTINI - 1 rue Impératrice Eugénie - 20200 BASTIA

DEFENDEUR assisté de Maître GAERTNER DE ROCCA SERRA, Avocat au Barreau de BASTIA

D'AUTRE PART,

JUGE DE L'EXPROPRIATION.

Monsieur Gérard EGRON-REVERSEAU, Juge de l'Expropriation Département de la Haute-Corse désigné suivant ordonnance de Monsieur le Premier Président de la Cour d'Appel de Bastia, en date du 02 Septembre 2004, en conformité aux dispositions des articles L-13-2 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

Assisté de Madame Monique BARLES, greffier.

COMMISSAIRE DU GOUVERNEMENT

Madame Catherine REBECCAI, Inspecteur des Services Fiscaux.

DEBATS : A l'audience Publique du 10 mars 2009 où l'affaire à été mise en délibéré au 19 mai 2009.

JUGEMENT : contradictoire en premier ressort, prononcé par Monsieur Gérard EGRON-REVERSEAU, Juge de l'Expropriation à l'Audience Publique du 19 mai 2009 date indiquée comme devant être celle du prononcé.

Signé par : M.Gérard EGRON-REVERSEAU, Juge de l'Expropriation
Mme Monique BARLES, Greffier.

Vu :

- l'ordonnance en date du 26 Février 2008 prononçant au profit de la Collectivité Territoriale de Corse l'expropriation pour cause d'utilité publique de parcelles situées sur le territoire de la commune de BORGIO aux lieux-dits "Prunesta", "Rasignani", "Valoroso", "Padule" en vue de la réalisation de l'échangeur de "Rasignani"
- la notification par l'expropriant du mémoire tendant à la fixation de l'indemnité prévue à l'article R 13-17 du Code de l'Expropriation, faite par lettre recommandée du 07 Avril 2008
- la saisine par l'exproprié du juge de l'Expropriation de la Haute-Corse en vue de la fixation de l'indemnité en date du 30 juillet 2008 reçue au greffe le 04 Août 2008
- le mémoire en réponse déposé au greffe le 09 septembre 2008 par la Collectivité Territoriale de Corse
- les conclusions du Commissaire du Gouvernement déposées au greffe le 09 octobre 2008
- le procès-verbal de la visite des lieux et de l'audition de Claude BARTHES effectuées le 10 mars 2009 en exécution de notre ordonnance de transport sur les lieux en date du 21 janvier 2009
- la persistance du litige

Exposé du litige

La Collectivité Territoriale de Corse poursuit l'expropriation des terrains nécessaires à l'aménagement d'un échangeur au lieu-dit "Rasignani" parmi lesquelles les parcelles cadastrées :

- Section A n° 1689 d'une surface de 8.200 m²
- Section A n° 1694 d'une surface de 2.492 m²
- Section A n° 1696 d'une surface de 871 m²

touchées par l'emprise du projet sur une superficie, respectivement de 587 m², 80 m², 13 m² soit un total de 680 m² et 10.883 hors emprise.

La parcelle A n° 1689 est classée en zone Nba, zone d'habitat diffus, avec un cos de 0.10, possédant tous les réseaux, et les parcelles A n° 1694 et A n° 1696 sont situées en zone Ndi, zone naturelle inondable.

Elles sont en nature de talus de roncier et de terre agricole.

Elles bénéficient d'une situation privilégiée en se trouvant en bordure de route nationale.

Prétentions et moyens des parties

1) L'autorité expropriante

L'autorité expropriante offre de verser en réparation du préjudice subi la somme de 17.926€ soit:

Indemnité principale :

Emprise :	1€ x 93.00 m ² =	93€
	26€ x 587.00m ² =	15.262€
Total		15.355€

Indemnité de emploi :

5.000€ x 20% =	1.000€
10.000€ x 15% =	1.500€
355€ x 20% =	71€

Total indemnité de emploi	2.571€
Total général de l'indemnité de dépossession	17.926€

2) La partie expropriée

Celle-ci refusant l'offre, et se référant aux prix couramment pratiqués dans le voisinage, tout en faisant valoir l'emplacement privilégié des parcelles, situées en bordure de route nationale et susceptibles de bénéficier également de possibilités urbanistiques liées au développement du Grand Bastia, a sollicité de retenir la valeur du m² à 96€ pour les trois parcelles, soit un total de 57.224, 80€ pour l'indemnité principale, et pour l'indemnité de emploi à 20% la somme de 11.448€

Elle a invoqué par ailleurs les conséquences de l'ouvrage qui rendent indisponibles les 1.275m² de terrain situés à l'est des constructions futures, situés en zone ND, et a réclamé en réparation du préjudice, sur la base du prix du m² de jardin, soit 10% de la valeur des terres constructibles, la somme de $1.275 \times 9,6€ = 12.240€$.

Enfin, l'emprise située sur la largeur côté ouest des parcelles anéantissant l'accès aux parcelles familiales, elle a estimé qu'en raison de la nécessité d'aménager un nouvel accès, et la création d'une servitude de passage, elle subissait un préjudice correspondant à 90% de la valeur de l'emprise d'environ 100 m², soit une somme de $(100 \times 96€ \times 90\%) 8.640€$

Total indemnités confondues	89.572 €
------------------------------------	-----------------

3) Conclusions du Commissaire du Gouvernement

Le Commissaire du Gouvernement, se référant à différents termes de comparaison exposés dans ses conclusions du 09 octobre 2008 fait sienne la position de l'autorité expropriante.

Les termes de référence qu'il retient au regard des terrains à acquérir sont les suivants :

Concernant les zones NA et Nba

*** Commune de Borgo

** Acte du 05/04/2007 publié à la conservation des Hypothèques de Bastia le 24/09/2007 Vol 2007P n° 07560 Commune de Borgo parcelles cadastrées AR n° 155 et 156 lieudit Rivinco (parcelles issues de la division de la parcelle cadastrée section AR n° 131 pour une contenance de 9 ha 88a 85ca) pour une contenance totale de 1384 m² moyennant un prix de 23.043, 60€ soit 16, 65€ le m² — zone Nadb du plan d'occupation des sols de la commune.

** Acte du 22/04/2008 publié à la conservation des Hypothèques de Bastia le 13/05/2008 Vol 2008 P n° 03780 Commune de Borgo parcelles cadastrées section AR n° 159 (parcelle divisée en 6 lots est inscrite 160 à 165 lieudit Rivinco pour une contenance totale de 2.533 m² moyennant un prix de 100.000€ soit 39, 47€ le m² — tous réseaux

** Acte du 03/07/2007 publié à la conservation des Hypothèques de Bastia le 06/07/2007 Vol 2007P n° 05441 Commune de Borgo parcelle cadastrée section E n° 1170 lieudit Rassignani pour une contenance de 882 m² moyennant un prix de 20.000 € soit 22, 60€ le m² — terrain situé en lotissement / VRD réalisés. Tous réseaux.

** Acte du 05/09/2007 publié à la conservation des Hypothèques de Bastia le 17/09/2007 Vol 2007P n° 07403 Commune de Borgo parcelle cadastrée section E n° 1152 lieudit Rassignani pour une contenance de 810 m² moyennant un prix de 22.680€ soit 28€ le m² — terrain situé en lotissement / VRD réalisés Tous réseaux.

** Acte du 30/07/2007 publié à la conservation des Hypothèques de Bastia le 06/07/2007 Vol 2007P n° 06340 Commune de Borgo parcelle cadastrée section E n° 1153 lieudit Rasignani pour une contenance de 800 m² moyennant un prix de 23.000€ soit 28, 75€ le m² — terrain situé en lotissement / VRD réalisés Tous réseaux.

Soit pour la zone Nba une valeur moyenne de 27, 09€

La zone NA imparfaitement équipée et destinée à recevoir après réalisation des équipements de base des activités économiques et des services a une valeur inférieure à la zone Nba, et sa valeur vénale retenue est fixée à 20€.

Concernant la zone Ndi

En l'absence de termes de comparaison, les valeurs trouvées sont situées en zone Nai

** Acte du 20/02/2006 publié à la Conservation des Hypothèques de Bastia le 17/03/2006 Vol 2006P n° 02345 commune de Borgo parcelles cadastrées section E n° 1051 et 1052 lieudit Strada Vecchia pour une contenance totale de 700 m² moyennant un prix de 700€ soit 1,00€le m²

** Acte du 20/02/2006 publié à la Conservation des Hypothèques de Bastia le 17/03/2006 Vol 2006P n° 02348 commune de Borgo parcelles cadastrées section E n° 1053 lieudit Strada Vecchia pour une contenance totale de 99 m² moyennant un prix de 99€ soit 1,00€le m²

** Acte du 20/02/2006 publié à la Conservation des Hypothèques de Bastia le 17/03/2006 Vol 2006P n° 02353 commune de Borgo parcelles cadastrées section E n° 1055 lieudit Strada Vecchia pour une contenance totale de 955 m² moyennant un prix de 955€ soit 1,00€le m²

** Acte du 20/02/2006 publié à la Conservation des Hypothèques de Bastia le 17/03/2006 Vol 2006P n° 02354 commune de Borgo parcelles cadastrées section E n° 1056 lieudit Strada Vecchia pour une contenance totale de 35 m² moyennant un prix de 35€ soit 1,00€le m²

soit , compte tenu de la situation de la parcelle, une valeur vénale retenue de 1, 00 le m².

** jugement du Tribunal de grande instance de Bastia du 26/02/2007 concernant l'aménagement de la voie nouvelle Borgo-Vescovato pour des parcelles comparables à celles expropriées :

valeurs retenues :- parcelles situées en zone Nc : 1, 67€ / m²
- parcelles situées en zone Ubb : 18€ / m²
- parcelles situées en zone Ud : 16€ /m²

MOTIFS DE LA DECISION

Attendu que les indemnités d'expropriation sont déterminées selon les règles définies par les articles L 13-14, L13-15, L13-20 et R 13-35 du code de l'expropriation et doivent réparer l'intégralité du préjudice direct , matériel et certain causé par la dépossession , conformément à l'article L 13-13 du dit Code

Qu'elles sont fixées en espèces d'après la consistance des biens à la date de l'ordonnance portant transfert de propriété où à défaut à la date du jugement fixant les indemnités, dans la limite des conclusions des parties telles qu'elles résultent de leurs mémoires

Que les biens sont évalués à la date du présent jugement compte tenu de leur usage effectif à la date de référence, cette dernière, prévue à l'article L 13-15 du code de l'expropriation étant celle à laquelle est devenue opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain

Attendu qu'au terme d'une jurisprudence constante, les décisions récentes et définitives de la juridiction de l'expropriation constituent des termes de comparaison probants, de même que les mutations à titre onéreux dont le prix est sincère ou les accords amiables réalisés par l'administration dans le périmètre de l'opération avec les autres expropriés

qu'à l'inverse ne peuvent être pris comme termes de référence des avis estimatifs ou des mises à prix ou négociations non suivies d'effets

qu'en l'espèce, si l'offre relevée dans le journal d'annonce Corse Hebdo pour un terrain situé sur la même commune doit être écarté, en revanche les termes de comparaison résultant des actes notariés fournis par l'exproprié permettent de nuancer à la hausse la valeur retenue par le Commissaire du Gouvernement pour le terrain situé dans une zone d'habitat diffus.

qu'ainsi, eu égard à l'ensemble de ces éléments, à la configuration, la nature et les caractéristiques particulières des parcelles expropriées bénéficiant de possibilités urbanistiques intéressantes et d'un emplacement privilégié, il y a lieu de fixer à 38€ la valeur unitaire du mètre carré.

que l'indemnité principale pour la parcelle A n° 1689 sera donc fixée à la somme de 22.306€ (587 m² x 38€)

que celle pour les parcelles A n° 1694 et 1696 situées en zone inondable, il y aura lieu de retenir la valeur vénale proposée par l'expropriant ainsi que le Commissaire du Gouvernement soit 1,00€/m² et de fixer ainsi à 93€ l'indemnité principale .

Que le total de l'indemnité d'expropriation se chiffre à 22.306 + 93 = 22.399€

Attendu que l'indemnité de rempl
principale, conformément à l'article R 1
et suivant un taux de 20% dégressif, pou
compte:

Soit 5.000€ X 20% = 1.000€
10.000€ X 15% = 1.500€
7.399€ X 10% = 739

22 399 €
5000 x 20% = 1000 €
10000 x 15% = 1500 €
7399 x 10% = 739,90 €

3 239,90

Jugement n°
BARTHES de

Que l'indemnité de dépossession
22.399 + 2.239 = 24.638

22 399 + 3 239,90 = 25 638,90
ou à 25 639 €

Attendu s'agissant de la demande d'indemnité de dépréciation de 10% de la surface rendue inutilisable en raison du recul imposé aux constructions par rapport à l'axe de la route nationale, soit 1275 m², présentée par l'exproprié, que les constructions selon ses propres termes ne sont que futures.

que l'article L 13-13 du Code de l'expropriation ne permet d'allouer des indemnités que pour le préjudice direct, matériel et certain, causé par l'expropriation,

qu'en l'espèce, les constructions évoquées ne représentent qu'une potentialité, et ne sont concrétisés par aucun projet.

Qu'il n'est pas démontré non plus que les contraintes de recul aient changé.

Qu'en conséquence la demande d'indemnisation présentée sera rejetée.

Attendu enfin comme cela est apparu lors du transport sur les lieux que l'aménagement va rendre nécessaire la création d'un nouvel accès aux parcelles familiales en remplacement du chemin cadastré A 1690

PAR CES MOTIFS

Nous, Gérard EGRON-REVERSEAU, Juge de l'Expropriation de la Haute-Corse

Fixons à la somme de VINGT QUATRE MILLE SIX CENT TRENTE HUIT EUROS (24.638 €) l'indemnité de dépossession due par la Collectivité Territoriale de Corse à Claude BARTHES

Disons que la notification du présent jugement devra reproduire les dispositions de l'article 13-47 et de l'article 13-49 alinéa 1 du Code de l'Expropriation, conformément aux dispositions de l'article 13-42 du même Code .

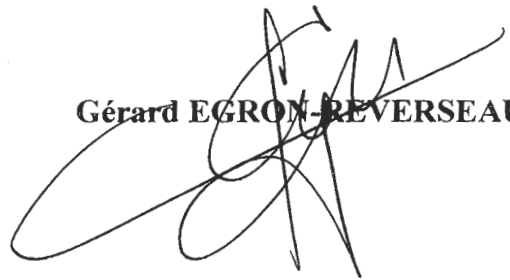
Laisse les dépens à la charge de l'autorité expropriante.

LE GREFFIER,



Monique BARLES

LE JUGE DE L'EXPROPRIATION,



Gérard EGRON-REVERSEAU

8

**EXTRAIT DES MINUTES
DU TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE BASTIA**

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LE JUGE DE L'EXPROPRIATION DU TRIBUNAL
DE GRANDE INSTANCE de BASTIA DE BASTIA SIEGEANT AU
PALAIS DE JUSTICE à BASTIA

A RENDU LA DECISION DONT LA TENEUR SUIT :

**08/000100 / Expropriation Réalisation du projet de l'échangeur de RASIGNANI
Jugement de fixation des indemnités en date du 19 Mai 2009**

EN CONSEQUENCE
LA REPUBLIQUE FRANCAISE

Mande et Ordonne :

A tous Huissiers de Justice, sur ce requis, de mettre la présente décision à exécution.

Aux Procureurs Généraux près les Cours d'Appel 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 grosse, certifiée conforme à la minute a été signée et délivrée par le greffier soussigné.

Pour copie certifiée conforme à l'original revêtue de la formule exécutoire délivrée à l'autorité expropriante

**Grosse délivrée le 27 Mai 2009
à l'autorité expropriante**

P/ Le Greffier en Chef,



CROSSE
BTC
spie
- CTC Ajaccio
- gour
- avocat
le 27/5/09

COUR D'APPEL DE BASTIA
TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE
DE BASTIA
JURIDICTION DE L'EXPROPRIATION

08/00100 / Expropriation

Jugement de fixation des indemnités en date du 19 Mai 2009

AFFAIRE : - Réalisation du projet de l'échangeur de RASIGNANI

DEMANDEUR

COLLECTIVITE TERRITORIALE DE CORSE
Service des Infrastructures et des Transports.
Représentée par Monsieur le Président du Conseil Exécutif de Corse, par délégation Mme
LESLING Muriel, Chargée du Bureau Foncier à la Direction des Routes de Haute-Corse.

AUTORITE EXPROPRIANTE D'UNE PART

ET

Antoinette BARTHES épouse FRANCHI, demeurant VOLPAJOLA - 20290 BORGIO

DEFENDEUR assistée de Maître GAERTNER DE ROCCA SERRA, Avocat au Barreau de
BASTIA

D'AUTRE PART,

JUGE DE L'EXPROPRIATION.

Monsieur Gérard EGRON-REVERSEAU, Juge de l'Expropriation Département de la Haute-
Corse désigné suivant ordonnance de Monsieur le Premier Président de la Cour d'Appel de
Bastia, en date du 02 Septembre 2004, en conformité aux dispositions des articles L-13-2 du
Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

Assisté de Madame Monique BARLES, greffier.

COMMISSAIRE DU GOUVERNEMENT

Madame Catherine REBECCAI, Inspecteur des Services Fiscaux.

DEBATS : A l'audience Publique du 10 mars 2009 où l'affaire à été mise en délibéré au
19 mai 2009.

JUGEMENT : contradictoire en premier ressort, prononcé par Monsieur Gérard EGRON-
REVERSEAU, Juge de l'Expropriation à l'Audience Publique du 19 mai 2009 date indiquée
comme devant être celle du prononcé.

Signé par : M. Gérard EGRON-REVERSEAU, Juge de l'Expropriation
Mme Monique BARLES, Greffier.

Vu :

- l'ordonnance en date du 26 Février 2008 prononçant au profit de la Collectivité Territoriale de Corse l'expropriation pour cause d'utilité publique de parcelles situées sur le territoire de la commune de BORGIO aux lieux-dits " Prunesta", " Rassignani", " Valoroso", " Padule" en vue de la réalisation de l'échangeur de "Rassignani"
- la notification par l'expropriant du mémoire tendant à la fixation de l'indemnité prévue à l'article R 13-17 du Code de l'Expropriation, faite par lettre recommandée du 07 Avril 2008
- la saisine par l'expropriée du juge de l'Expropriation de la Haute-Corse en vue de la fixation de l'indemnité en date du 30 juillet 2008 reçue au greffe le 04 Août 2008
- le mémoire en réponse déposé au greffe le 09 septembre 2008 par la Collectivité Territoriale de Corse
- les conclusions du Commissaire du Gouvernement déposées au greffe le 09 octobre 2008
- le procès-verbal de la visite des lieux et de l'audition d'Antoinette BARTHES effectuées le 10 mars 2009 en exécution de notre ordonnance de transport sur les lieux en date du 21 janvier 2009
- la persistance du litige

Exposé du litige

La Collectivité Territoriale de Corse poursuit l'expropriation des terrains nécessaires à l'aménagement d'un échangeur au lieu-dit "Rassignani" parmi lesquelles la parcelle cadastrée :

- Section E n° 700 d'une surface de 8.762 m²
touchée par l'emprise du projet sur une superficie de 4.676 m² et 4.086 m² hors emprise

La parcelle est classée en zone Nba, zone d'habitat diffus, avec un cos de 0.10, possédant tous les réseaux.

Elle est en nature de talus de roncier et de terre agricole.

Elle bénéficie d'une situation privilégiée en se trouvant en bordure de route nationale.

Prétentions et moyens des parties

1) L'autorité expropriante

L'autorité expropriante offre de verser en réparation du préjudice subi la somme de 134.734€ soit:

Indemnité principale :

Emprise : 4.676 m² X 26€ = 121.576, 60€

Indemnité de emploi :

Remploi 20%	1.000€
Remploi 15%	1.500€
Remploi 10%	10.657€

Total général de l'indemnité de dépossession 134.733, 60€

Arrondi à : 134.734 €

2) La partie expropriée

Celle-ci refusant l'offre, et se référant aux prix couramment pratiqués dans le voisinage, fait valoir que la parcelle est propre et de forme quasi rectangulaire, que la surface permet, comme précisé dans le P.O.S de disposer de 2.500m² pour pouvoir utiliser les 250m² de S.H.O.N autorisé, soit l'équivalent de deux logements confortables.

Sur la base des prix pratiqués dans le voisinage, elle réclame

Indemnité principale :	4.200 m ² X 96€ = 403.200€
Indemnité de remploi à 20%	403.200 X 20% = 80.640€

Elle a invoqué par ailleurs les conséquences de l'ouvrage qui rendent indisponibles les 2.500 m² de terrain situés au sud des constructions futures, et a réclamé en réparation du préjudice, sur la base du prix du m² de jardin, soit 10% de la valeur des terres constructibles, la somme de 2.500 x 9,6€ = 24.000€.

Total indemnités confondues **507.840€**

3) Conclusions du Commissaire du Gouvernement

Le Commissaire du Gouvernement, se référant à différents termes de comparaison exposés dans ses conclusions du 09 octobre 2008 fait sienne la position de l'autorité expropriante.

Les termes de référence qu'il retient au regard des terrains à acquérir sont les suivants :

Concernant les zones NA et Nba

*** Commune de Borgo

** Acte du 05/04/2007 publié à la conservation des Hypothèques de Bastia le 24/09/2007 Vol 2007P n° 07560 Commune de Borgo parcelles cadastrées AR n° 155 et 156 lieudit Rivinco (parcelles issues de la division de la parcelle cadastrée section AR n° 131 pour une contenance de 9 ha 88a 85ca) pour une contenance totale de 1384 m² moyennant un prix de 23.043, 60€ soit 16, 65€ le m² — zone Nadb du plan d'occupation des sols de la commune.

** Acte du 22/04/2008 publié à la conservation des Hypothèques de Bastia le 13/05/2008 Vol 2008 P n° 03780 Commune de Borgo parcelles cadastrées section AR n° 159 (parcelle divisée en 6 lots est inscrite 160 à 165 lieudit Rivinco pour une contenance totale de 2.533 m² moyennant un prix de 100.000€ soit 39, 47€ le m² — tous réseaux

** Acte du 03/07/2007 publié à la conservation des Hypothèques de Bastia le 06/07/2007 Vol 2007P n° 05441 Commune de Borgo parcelle cadastrée section E n° 1170 lieudit Rassignani pour une contenance de 882 m² moyennant un prix de 20.000 € soit 22, 60€ le m² — terrain situé en lotissement / VRD réalisés. Tous réseaux.

** Acte du 05/09/2007 publié à la conservation des Hypothèques de Bastia le 17/09/2007 Vol 2007P n° 07403 Commune de Borgo parcelle cadastrée section E n° 1152 lieudit Rassignani pour une contenance de 810 m² moyennant un prix de 22.680€ soit 28€ le m² — terrain situé en lotissement / VRD réalisés Tous réseaux.

** Acte du 30/07/2007 publié à la conservation des Hypothèques de Bastia le 06/07/2007 Voi

2007P n° 06340 Commune de Borgo parcelle cadastrée section E n° 1153 lieudit Rassignani pour une contenance de 800 m² moyennant un prix de 23.000€ soit 28, 75€ le m² — terrain situé en lotissement / VRD réalisés Tous réseaux.

Soit pour la zone Nba une valeur moyenne de 27, 09€

La zone NA imparfaitement équipée et destinée à recevoir après réalisation des équipements de base des activités économiques et des services a une valeur inférieure à la zone Nba, et sa valeur vénale retenue est fixée à 20€.

** jugement du Tribunal de grande instance de Bastia du 26/02/2007 concernant l'aménagement de la voie nouvelle Borgo-Vescovato pour des parcelles comparables à celles expropriées :

- valeurs retenues :- parcelles situées en zone Nc : 1, 67€ / m²
- parcelles situées en zone Ubb : 18€ / m²
- parcelles situées en zone Ud : 16€ / m²

MOTIFS DE LA DECISION

Attendu que les indemnités d'expropriation sont déterminées selon les règles définies par les articles L 13-14, L13-15, L13-20 et R 13-35 du code de l'expropriation et doivent réparer l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par la dépossSESSION, conformément à l'article L 13-13 du dit Code

Qu'elles sont fixées en espèces d'après la consistance des biens à la date de l'ordonnance portant transfert de propriété ou à défaut à la date du jugement fixant les indemnités, dans la limite des conclusions des parties telles qu'elles résultent de leurs mémoires

Que les biens sont évalués à la date du présent jugement compte tenu de leur usage effectif à la date de référence, cette dernière, prévue à l'article L 13-15 du code de l'expropriation étant celle à laquelle est devenue opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain

Attendu qu'au terme d'une jurisprudence constante, les décisions récentes et définitives de la juridiction de l'expropriation constituent des termes de comparaison probants, de même que les mutations à titre onéreux dont le prix est sincère ou les accords amiables réalisés par l'administration dans le périmètre de l'opération avec les autres expropriés

qu'à l'inverse ne peuvent être pris comme termes de référence des avis estimatifs ou des mises à prix ou négociations non suivies d'effets

qu'en l'espèce, si l'offre relevée dans le journal d'annonce Corse Hebdo pour un terrain situé sur la même commune doit être écarté, en revanche les termes de comparaison résultant des actes notariés fournis par l'exproprié permettent de nuancer à la hausse la valeur retenue par le Commissaire du Gouvernement pour le terrain situé dans une zone d'habitat diffus.

qu'ainsi, eu égard à l'ensemble de ces éléments, à la configuration, la nature et les caractéristiques particulières des parcelles expropriées bénéficiant de possibilités urbanistiques intéressantes et d'un emplacement privilégié, il y a lieu de fixer à 38€ la valeur unitaire du mètre carré.

que l'indemnité principale pour la parcelle E n°700 sera donc fixée à la somme de

4.676 m² X 38€ =

177.688 €.

Attendu que l'indemnité de remploi sera calculée en proportion du montant de l'indemnité principale, conformément à l'article R 13-46 du code de l'expropriation de manière forfaitaire et suivant un taux de 20% dégressif, pour tenir compte de la dégressivité de certains frais pris en compte:

Soit $5.000\text{€} \times 20\% = 1.000\text{€}$
 $10.000\text{€} \times 15\% = 1.500\text{€}$
 $162.688\text{€} \times 10\% = 16.268\text{€}$

Que l'indemnité de dépossession s'établit ainsi à la somme de **196.456€**

Attendu s'agissant de la demande d'indemnité de dépréciation de 10% de la surface rendue inutilisable en raison du recul imposé aux constructions par rapport à l'axe de la route nationale, soit 2.500m², présentée par l'exproprié, que les constructions selon ses propres termes ne sont que futures.

que l'article L 13-13 du Code de l'expropriation ne permet d'allouer des indemnités que pour le préjudice direct, matériel et certain, causé par l'expropriation, qu'en l'espèce, les constructions évoquées ne représentent qu'une potentialité, et ne sont concrétisés par aucun projet.

Qu'il n'est pas démontré non plus que les contraintes de recul aient changé.

Qu'en conséquence la demande d'indemnisation présentée sera rejetée.

PAR CES MOTIFS

Nous, Gérard EGRON-REVERSEAU, Juge de l'Expropriation de la Haute-Corse

Fixons à la somme de **CENT QUATRE VINGT SEIZE MILLE QUATRE CENT CINQUANTE SIX EUROS (196.456€)** l'indemnité de dépossession due par la Collectivité Territoriale de Corse à Antoinette BARTHES épouse FRANCHI

Disons que la notification du présent jugement devra reproduire les dispositions de l'article 13-47 et de l'article 13-49 alinéa 1 du Code de l'Expropriation, conformément aux dispositions de l'article 13-42 du même Code.

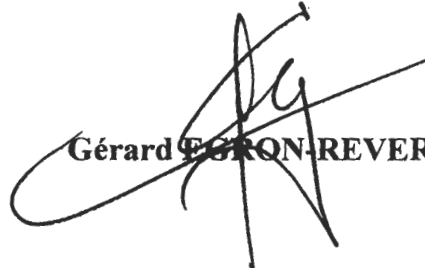
Laisse les dépens à la charge de l'autorité expropriante.

LE GREFFIER,



Monique BARELS

LE JUGE DE L'EXPROPRIATION,



Gérard EGRON-REVERSEAU

**EXTRAIT DES MINUTES
DU TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE BASTIA**

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LE JUGE DE L'EXPROPRIATION DU TRIBUNAL
DE GRANDE INSTANCE de BASTIA DE BASTIA SIEGEANT AU
PALAIS DE JUSTICE à BASTIA

A RENDU LA DECISION DONT LA TENEUR SUIT :

**08/000101 / Expropriation Réalisation du projet de l'échangeur de RASIGNANI
Jugement de fixation des indemnités en date du 19 Mai 2009**

EN CONSEQUENCE
LA REPUBLIQUE FRANCAISE

Mande et Ordonne :

A tous Huissiers de Justice, sur ce requis, de mettre la présente
décision à exécution.

Aux Procureurs Généraux près les Cours d'Appel 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 grosse, certifiée conforme à la minute
a été signée et délivrée par le greffier soussigné.

Pour copie certifiée conforme à l'original revêtue de la formule
exécutoire délivrée à l'autorité expropriante

**Grosse délivrée le 27 Mai 2009
à l'autorité expropriante**

P/ Le Greffier en Chef,



GROSSE
⇒ CTC
Bastie
copies
- gour.
- CTC Nacciò
- avocat

COUR D'APPEL DE BASTIA

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE
DE BASTIA

JURIDICTION DE L'EXPROPRIATION

08/001017 Expropriation

Jugement de fixation des indemnités en date du 19 Mai 2009

AFFAIRE : - Réalisation du projet de l'échangeur de RASIGNANI

DEMANDEUR

COLLECTIVITE TERRITORIALE DE CORSE

Service des Infrastructures et des Transports.

Représentée par Monsieur le Président du Conseil Exécutif de Corse, par délégation Mme LESLING Muriel, Chargée du Bureau Foncier à la Direction des Routes de Haute-Corse.

AUTORITE EXPROPRIANTE D'UNE PART

ET

Aline BARTHES, demeurant Immeuble CONFORTINI - 1 Rue Impératrice Eugénie - 20200 BASTIA

DEFENDEUR assistée de Maître GAERTNER DE ROCCA SERRA, Avocat au Barreau de BASTIA

D'AUTRE PART,

JUGE DE L'EXPROPRIATION.

Monsieur Gérard EGRON-REVERSEAU, Juge de l'Expropriation Département de la Haute-Corse désigné suivant ordonnance de Monsieur le Premier Président de la Cour d'Appel de Bastia, en date du 02 Septembre 2004, en conformité aux dispositions des articles L-13-2 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

Assisté de Madame Monique BARLES, greffier.

COMMISSAIRE DU GOUVERNEMENT

Madame Catherine REBECCAI, Inspecteur des Services Fiscaux.

DEBATS : A l'audience Publique du 10 mars 2009 où l'affaire à été mise en délibéré au 19 mai 2009.

JUGEMENT : contradictoire en premier ressort, prononcé par Monsieur Gérard EGRON-REVERSEAU, Juge de l'Expropriation à l'Audience Publique du 19 mai 2009 date indiquée comme devant être celle du prononcé.

Signé par : M.Gérard EGRON-REVERSEAU, Juge de l'Expropriation
Mme Monique BARLES, Greffier.

Vu :

- l'ordonnance en date du 26 Février 2008 prononçant au profit de la Collectivité Territoriale de Corse l'expropriation pour cause d'utilité publique de parcelles situées sur le territoire de la commune de BORGIO aux lieux-dits "Prunesta", "Rasignani", "Valoroso", "Padule" en vue de la réalisation de l'échangeur de "Rasignani"
- la notification par l'expropriant du mémoire tendant à la fixation de l'indemnité prévue à l'article R 13-17 du Code de l'Expropriation, faite par lettre recommandée du 07 Avril 2008
- la saisine par l'expropriée du juge de l'Expropriation de la Haute-Corse en vue de la fixation de l'indemnité en date du 30 juillet 2008 reçue au greffe le 04 Août 2008
- le mémoire en réponse déposé au greffe le 09 septembre 2008 par la Collectivité Territoriale de Corse
- les conclusions du Commissaire du Gouvernement déposées au greffe le 09 octobre 2008
- le procès-verbal de la visite des lieux et de l'audition d'Aline BARTHES effectuées le 10 mars 2009 en exécution de notre ordonnance de transport sur les lieux en date du 21 janvier 2009
- la persistance du litige

Exposé du litige

La Collectivité Territoriale de Corse poursuit l'expropriation des terrains nécessaires à l'aménagement d'un échangeur au lieu-dit "Rasignani" parmi lesquelles la parcelle cadastrée :

- Section A n° 1691 d'une surface de 11.572 m²
touchée par l'emprise du projet sur une superficie de 8.736 m² et 2.836 m² hors emprise

La parcelle est classée en zone Nba, zone d'habitat diffus, avec un cos de 0.10, possédant tous les réseaux.

Elle est en nature de talus de roncier et de terre agricole.

Elle bénéficie d'une situation privilégiée en se trouvant en bordure de route nationale.

Prétentions et moyens des parties

1) L'autorité expropriante

L'autorité expropriante offre de verser en réparation du préjudice subi la somme de 134.734€ soit:

Indemnité principale :

Emprise : 8.736 m² X 26€ = 227.136 €

Indemnité de emploi :

Emploi 20%	1.000€
Emploi 15%	1.500€
Emploi 10%	21.213,60€

Total général de l'indemnité de dépossession 250.849,60€

Arrondi à :

250.850 €

2) La partie expropriée

Celle-ci refusant l'offre, et se référant aux prix couramment pratiqués dans le voisinage, fait valoir que la parcelle est propre et de forme quasi rectangulaire, que la surface permet, comme précisé dans le P.O.S de disposer de 2.500m² pour pouvoir utiliser les 250m² de S.H.O.N autorisé, soit l'équivalent de deux logements confortables.

Sur la base des prix pratiqués dans le voisinage, elle réclame

Indemnité principale : $8.736\text{m}^2 \times 96\text{€} = 838.656\text{€}$

Indemnité de remploi à 20% $838.656\text{€} \times 20\% = 167.731, 20\text{€}$

Elle a invoqué par ailleurs les conséquences de l'ouvrage qui rendent indisponibles les 2.500 m² de terrain situés au sud des constructions futures, et a réclamé en réparation du préjudice, sur la base du prix du m² de jardin, soit 10% de la valeur des terres constructibles, la somme de $2.836 \times 96\text{€} \times 90\% = 245.030, 40\text{€}$.

Total indemnités confondues

1.251.417, 60€

3) Conclusions du Commissaire du Gouvernement

Le Commissaire du Gouvernement, se référant à différents termes de comparaison exposés dans ses conclusions du 09 octobre 2008 fait sienne la position de l'autorité expropriante.

Les termes de référence qu'il retient au regard des terrains à acquérir sont les suivants :

Concernant les zones NA et Nba

*** Commune de Borgo

** Acte du 05/04/2007 publié à la conservation des Hypothèques de Bastia le 24/09/2007 Vol 2007P n° 07560 Commune de Borgo parcelles cadastrées AR n° 155 et 156 lieudit Rivinco (parcelles issues de la division de la parcelle cadastrée section AR n° 131 pour une contenance de 9 ha 88a 85ca) pour une contenance totale de 1384 m² moyennant un prix de 23.043, 60€ soit 16, 65€ le m² — zone Nadb du plan d'occupation des sols de la commune.

** Acte du 22/04/2008 publié à la conservation des Hypothèques de Bastia le 13/05/2008 Vol 2008 P n° 03780 Commune de Borgo parcelles cadastrées section AR n° 159 (parcelle divisée en 6 lots est inscrite 160 à 165 lieudit Rivinco pour une contenance totale de 2.533 m² moyennant un prix de 100.000€ soit 39, 47€ le m² — tous réseaux

** Acte du 03/07/2007 publié à la conservation des Hypothèques de Bastia le 06/07/2007 Vol 2007P n° 05441 Commune de Borgo parcelle cadastrée section E n° 1170 lieudit Rassignani pour une contenance de 882 m² moyennant un prix de 20.000 € soit 22, 60€ le m² — terrain situé en lotissement / VRD réalisés. Tous réseaux.

** Acte du 05/09/2007 publié à la conservation des Hypothèques de Bastia le 17/09/2007 Vol

2007P n° 07403 Commune de Borgo parcelle cadastrée section E n° 1152 lieudit Rassignani pour une contenance de 810 m² moyennant un prix de 22.680€ soit 28€ le m² — terrain situé en lotissement / VRD réalisés Tous réseaux.

** Acte du 30/07/2007 publié à la conservation des Hypothèques de Bastia le 06/07/2007 Vol 2007P n° 06340 Commune de Borgo parcelle cadastrée section E n° 1153 lieudit Rassignani pour une contenance de 800 m² moyennant un prix de 23.000€ soit 28,75€ le m² — terrain situé en lotissement / VRD réalisés Tous réseaux.

Soit pour la zone Nba une valeur moyenne de 27,09€

La zone NA imparfaitement équipée et destinée à recevoir après réalisation des équipements de base des activités économiques et des services a une valeur inférieure à la zone Nba, et sa valeur vénale retenue est fixée à 20€.

Concernant la zone NC

** Actes administratifs publiés à la Conservation des Hypothèques de Bastia

- le 07/07/2006 Vol 2006P n° 05380 Commune de Borgo parcelles cadastrées lieudit Canavaglia :

section AS 37 (divisée en AS 112 et 113) emprise de 70 m²- surplus 30.741m²
section AS 63 (divisée en AS 110 et 111) emprise de 9537m² - surplus 73.011m²

- le 07/07/2006 Vol 2006P n° 05380 Commune de Borgo parcelles cadastrées lieudit Perrone :
section C 796 (divisée en C 1506 et 1507) emprise de 44 m² -surplus 17.794m²
section C 1429(divisée en C 199 et 1500) emprise 329m²- surplus 11.319m²

- le 10/05/2005 Vol 2006P n° 03704 Commune de Lucciana parcelles cadastrées lieudit Mezzana :

section AD emprise totale de 3201m²
section AD (divisée en BA 142 et 143) emprise de 3566 m² - surplus 17.036m²
section BA 70 (divisée en BA 157 et 158) emprise de 367m² - surplus 32.742 m²
section BA (divisée en BA 147 et 148) emprise de 894m² -surplus 1290m²
section BA (divisée en BA 167 et 168) emprise de 727 m² - surplus 58.136 m²

** Acte du 25/09/2006 publié à la conservation des Hypothèques de Bastia le 30/10/2006 Vol 2006P n° 03780 commune de Borgo parcelles cadastrées section A n° 1663 lieudit Radicata pour une contenance totale de 13.200m² moyennant un prix de 20.000€ soit 1,50€ le m²

soit , compte tenu de la situation de la parcelle, une valeur vénale retenue de 1,67€ le m².

Concernant la zone Ndi

En l'absence de termes de comparaison, les valeurs trouvées sont situées en zone Nai

** Acte du 20/02/2006 publié à la Conservation des Hypothèques de Bastia le 17/03/2006 Vol 2006P n° 02345 commune de Borgo parcelles cadastrées section E n° 1051 et 1052 lieudit Strada Vecchia pour une contenance totale de 700 m² moyennant un prix de 700€ soit 1,00€le m²

** Acte du 20/02/2006 publié à la Conservation des Hypothèques de Bastia le 17/03/2006 Vol 2006P n° 02348 commune de Borgo parcelles cadastrées section E n° 1053 lieudit Strada Vecchia pour une contenance totale de 99 m² moyennant un prix de 99€ soit 1,00€le m²

** Acte du 20/02/2006 publié à la Conservation des Hypothèques de Bastia le 17/03/2006 Vol 2006P n° 02353 commune de Borgo parcelles cadastrées section E n° 1055 lieudit Strada Vecchia pour une contenance totale de 955 m² moyennant un prix de 955€ soit 1,00€le m²

**Acte du 20/02/2006 publié à la Conservation des Hypothèques de Bastia le 17/03/2006 Vol 2006P n° 02354 commune de Borgo parcelles cadastrées section E n° 1056 lieudit Strada Vecchia pour une contenance totale de 35 m² moyennant un prix de 35€ soit 1,00€/m²

soit , compte tenu de la situation de la parcelle, une valeur vénale retenue de 1, 00 le m².

Concernant la zone UE

En l'absence de termes de comparaison et compte tenu de la particularité de la zone (zone de prison et de la clinique), l'évaluation est faite par référence à des biens sis en zone de meilleure configuration.

**Acte administratifs publiés à la conservation des Hypothèques de Bastia :

- le 07/07/2006 Vol 2006P 05380 commune de Borgo parcelles cadastrées section AR 57 (divisée en AR 149 et 150) emprise de 60m² - surplus 9641m²

- le 10/05/2006 Vol 2006P n° 03704 Commune de Lucciana

lieudit Suale :

section BE 38 (divisée en BE 122 et 123) emprise de 955m² - surplus 5156m²

section BE 1 (divisée en BE 116 et 117) emprise de 2950 m² - surplus 73.007 m²

section BE 2 (divisée en BE 118 et 119) emprise de 7722 m²- surplus 3355 m²

lieudit Procojo :

section BD (divisée en BD 204 et 205) emprise de 134 m² - surplus 4688 m²

section BD (divisée en BD 202 et 203) emprise de 237 m²- surplus 2778 m²

pour les zones de meilleure configuration et notamment zone Ud

** Acte du 22/01/2008 publié à la conservation des Hypothèques de Bastia le 31/01/2009 Vol 2008P n° 00771 Commune de Borgo parcelles cadastrées section A n° 1543 lieudit Purettone pour une contenance de 266 m² moyennant un prix de 100€ soit 2, 66€/ le m² (parcelle située en zone UD au plan d'occupation des sols de la Commune de Borgo)

** Acte du 03/09/2007 publié à la conservation des Hypothèques de Bastia le 12/07/2007 Vol 2007 P n° 07276 Commune de Borgo parcelles cadastrées section A n° 2195 pour une contenance de 888 m² + 1/20ème de la parcelle A n° 2209 pour un prix de 44.400€ soit 40€/ le m² - terrain viabilisé - tous réseaux

soit , compte tenu de la situation de la parcelle, une valeur vénale retenue de 20€/ le m².

** jugement du Tribunal de grande instance de Bastia du 26/02/2007 concernant l'aménagement de la voie nouvelle Borgo-Vescovato pour des parcelles comparables à celles expropriées :

valeurs retenues :- parcelles situées en zone Nc : 1, 67€/ m²

- parcelles situées en zone Ubb : 18€/ m²

- parcelles situées en zone Ud : 16€/ m²

MOTIFS DE LA DECISION

Attendu que les indemnités d'expropriation sont déterminées selon les règles définies par les articles L 13-14, L13-15, L13-20 et R 13-35 du code de l'expropriation et doivent réparer l'intégralité du préjudice direct , matériel et certain causé par la dépossession , conformément à l'article L 13-13 du dit Code

Qu'elles sont fixées en espèces d'après la consistance des biens à la date de l'ordonnance portant transfert de propriété ou à défaut à la date du jugement fixant les indemnités, dans la limite

des conclusions des parties telles qu'elles résultent de leurs mémoires

Que les biens sont évalués à la date du présent jugement compte tenu de leur usage effectif à la date de référence, cette dernière, prévue à l'article L 13-15 du code de l'expropriation étant celle à laquelle est devenue opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain

Attendu qu'au terme d'une jurisprudence constante, les décisions récentes et définitives de la juridiction de l'expropriation constituent des termes de comparaison probants, de même que les mutations à titre onéreux dont le prix est sincère ou les accords amiables réalisés par l'administration dans le périmètre de l'opération avec les autres expropriés

qu'à l'inverse ne peuvent être pris comme termes de référence des avis estimatifs ou des mises à prix ou négociations non suivies d'effets

qu'en l'espèce, si l'offre relevée dans le journal d'annonce Corse Hebdo pour un terrain situé sur la même commune doit être écarté, en revanche les termes de comparaison résultant des actes notariés fournis par l'exproprié permettent de nuancer à la hausse la valeur retenue par le Commissaire du Gouvernement pour le terrain situé dans une zone d'habitat diffus.

qu'ainsi, eu égard à l'ensemble de ces éléments, à la configuration, la nature et les caractéristiques particulières des parcelles expropriées bénéficiant de possibilités urbanistiques intéressantes et d'un emplacement privilégié, il y a lieu de fixer à 38€ la valeur unitaire du mètre carré.

que l'indemnité principale pour la parcelle A n° 1691 sera donc fixée à la somme de

$$8.736 \text{ m}^2 \times 38\text{€} = 331.968 \text{ €}.$$

Attendu que l'indemnité de remploi sera calculée en proportion du montant de l'indemnité principale, conformément à l'article R 13-46 du code de l'expropriation de manière forfaitaire et suivant un taux de 20% dégressif, pour tenir compte de la dégressivité de certains frais pris en compte:

$$\begin{aligned} \text{Soit } 5.000\text{€} \times 20\% &= 1.000\text{€} \\ 10.000\text{€} \times 15\% &= 1.500\text{€} \\ 316.968 \times 10\% &= 31.696\text{€} \end{aligned}$$

Que l'indemnité de dépossession s'établit ainsi à la somme de **366.164€**

Attendu s'agissant de la demande d'indemnité de dépréciation de 10% de la surface non acquise, soit 2.836 m² présentée par l'exproprié, en raison de la proximité des voies de l'échangeur rendant toute implantation de construction impossible, il ressort des dispositions de l'article L 13-13 du Code de l'expropriation qu'il ne peut être alloué des indemnités que pour le préjudice direct, matériel et certain, causé par l'expropriation,

que cependant, le surplus de la parcelle A n° 1691 reste supérieur à la surface imposée par le plan d'occupation des sols de la commune de Borgo, et qu'aucun projet n'est à ce jour concrétisé

Qu'en conséquence la demande d'indemnisation pour dépréciation présentée sera rejetée.

Que par ailleurs, conformément à la demande la partie expropriée, il sera jugé qu'en conséquence du maintien de l'accès à la propriété à partir du giratoire situé sur la parcelle A n° 1691 qui coupe en deux la partie restante après expropriation, la Collectivité Territoriale de Corse accepte d'acheter en plus de la parcelle expropriée A n° 2227, l'emprise supplémentaire de 1765 m² issue de la parcelle A n° 2228 d'une superficie totale de 2836 m², le surplus de 1071 m² restant la propriété de Mme Aline BARTHES tel que cela résulte du document d'arpentage établi par le cabinet BARNAY, géomètre Expert à Bastia, lequel devra être déposé en même temps que le jugement à la Conservation des Hypothèques de Bastia pour y être publié.

PAR CES MOTIFS

Nous, Gérard EGRON-REVERSEAU, Juge de l'Expropriation de la Haute-Corse

Fixons à la somme de **TROIS CENT SOIXANTE SIX MILLE CENT SOIXANTE QUATRE EUROS (366.164€)** l'indemnité de dépossession due par la Collectivité Territoriale de Corse à Aline BARTHES

Constatons l'accord de la Collectivité Territoriale de la Corse pour l'acquisition portant sur une emprise supplémentaire de 1765 m² issue de la parcelle A n° 2228 d'une superficie totale de 2836 m², le surplus de 1071 m² restant la propriété de Mme Aline BARTHES tel que cela résulte du document d'arpentage établi par le cabinet BARNAY, géomètre Expert à Bastia, qui sera déposé en même temps que le jugement à la Conservation des Hypothèques de Bastia pour y être publié

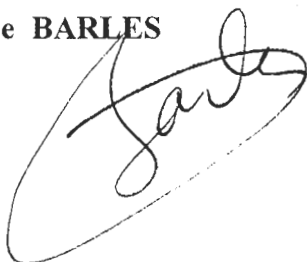
Disons que la notification du présent jugement devra reproduire les dispositions de l'article 13-47 et de l'article 13-49 alinéa 1 du Code de l'Expropriation, conformément aux dispositions de l'article 13-42 du même Code .

Laisse les dépens à la charge de l'autorité expropriante.

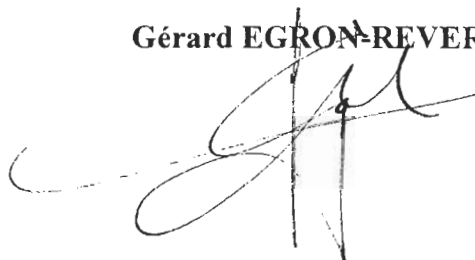
LE GREFFIER

LE JUGE DE L'EXPROPRIATION

Monique BARLES



Gérard EGRON-REVERSEAU



**EXTRAIT DES MINUTES
DU TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE BASTIA**

**REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

**LE JUGE DE L'EXPROPRIATION DU TRIBUNAL
DE GRANDE INSTANCE de BASTIA DE BASTIA SIEGEANT AU
PALAIS DE JUSTICE à BASTIA**

A RENDU LA DECISION DONT LA TENEUR SUIT :

**08/00102 / Expropriation Réalisation du projet de l'échangeur de RASIGNANI
Jugement de fixation des indemnités en date du 19 Mai 2009**

**EN CONSEQUENCE
LA REPUBLIQUE FRANCAISE**

Mande et Ordonne :

A tous Huissiers de Justice, sur ce requis, de mettre la présente décision à exécution.

Aux Procureurs Généraux près les Cours d'Appel 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 grosse, certifiée conforme à la minute a été signée et délivrée par le greffier soussigné.

Pour copie certifiée conforme à l'original revêtue de la formule exécutoire délivrée à l'autorité expropriante

**Grosse délivrée le 27 mai 2009
à l'autorité expropriante**

P/ Le Greffier en Chef,



GROSSE
CTC
Bastia
Copie
gouv
CTC Mucio
avocat

COUR D'APPEL DE BASTIA
TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE
DE BASTIA
JURIDICTION DE L'EXPROPRIATION

08/00102 / Expropriation

Jugement de fixation des indemnités en date du 19 Mai 2009

AFFAIRE : - Réalisation du projet de l'échangeur de RASIGNANI

DEMANDEUR

COLLECTIVITE TERRITORIALE DE CORSE
Service des Infrastructures et des Transports.

Représentée par Monsieur le Président du Conseil Exécutif de Corse, par délégation Mme LESLING Muriel, Chargée du Bureau Foncier à la Direction des Routes de Haute-Corse.

AUTORITE EXPROPRIANTE D'UNE PART

ET

Claude BARTHES, demeurant Immeuble CONFORTINI - 1 Rue Impératrice Eugénie - 20200 BASTIA,

Aline BARTHES, demeurant Immeuble CONFORTINI - 1 Rue Impératrice Eugénie - 20200 BASTIA

DEFENDEURS ayant Maître GAERTNER DE ROCCA SERRA, Avocat au Barreau de BASTIA

Yves Henri BARTHES, demeurant Résidence des Golfes - Girolata - Quartier Pietralba 20090 AJACCIO

Marielle BARTHES, demeurant Rassignani 20290 BORGIO

DEFENDEURS NON COMPARANTS

D'AUTRE PART,

JUGE DE L'EXPROPRIATION.

Monsieur Gérard EGRON-REVERSEAU, Juge de l'Expropriation Département de la Haute-Corse désigné suivant ordonnance de Monsieur le Premier Président de la Cour d'Appel de Bastia, en date du 02 Septembre 2004, en conformité aux dispositions des articles L-13-2 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

Assisté de Madame Monique BARLES, greffier.

COMMISSAIRE DU GOUVERNEMENT

Madame Catherine REBECCAI, Inspecteur des Services Fiscaux.

DEBATS : A l'audience Publique du 10 mars 2009 où l'affaire a été mise en délibéré au 19 mai 2009.

JUGEMENT : contradictoire en premier ressort, prononcé par Monsieur Gérard EGRON-REVERSEAU, Juge de l'Expropriation à l'Audience Publique du 19 mai 2009 date indiquée comme devant être celle du prononcé.

Signé par : M.Gérard EGRON-REVERSEAU, Juge de l'Expropriation
Mme Monique BARLES, Greffier.

Vu :

- l'ordonnance en date du 26 Février 2008 prononçant au profit de la Collectivité Territoriale de Corse l'expropriation pour cause d'utilité publique de parcelles situées sur le territoire de la commune de BORGIO aux lieux-dits " Prunesta", " Rassignani", " Valoroso", " Padule" en vue de la réalisation de l'échangeur de "Rassignani"
- la notification par l'expropriant du mémoire tendant à la fixation de l'indemnité prévue à l'article R 13-17 du Code de l'Expropriation, faite par lettre recommandée du 07 Avril 2008
- la saisine par les expropriés du juge de l'Expropriation de la Haute-Corse en vue de la fixation de l'indemnité en date du 30 juillet 2008 reçue au greffe le 04 Août 2008
- le mémoire en réponse déposé au greffe le 09 septembre 2008 par la Collectivité Territoriale de Corse
- les conclusions du Commissaire du Gouvernement déposées au greffe le 09 octobre 2008
- le procès-verbal de la visite des lieux et de l'audition d'Aline et Claude BARTHES effectuées le 10 mars 2009 en exécution de notre ordonnance de transport sur les lieux en date du 21 janvier 2009
- la persistance du litige

Exposé du litige

La Collectivité Territoriale de Corse poursuit l'expropriation des terrains nécessaires à l'aménagement d'un échangeur au lieu-dit "Rassignani" parmi lesquelles la parcelle cadastrée :

- Section A n° 1690 d'une surface de 1.275 m²
- Section A n° 1693 d'une surface de 09 m²

touchées respectivement par l'emprise du projet sur une superficie de 733 m² et 9 m², et 542 m² hors emprise

Les parcelles sont classées en zone Nba, zone d'habitat diffus, avec un cos de 0.10, possédant tous les réseaux.

Il s'agit d'un chemin desservant les parcelles limitrophes non matérialisé sur le terrain.

Elles bénéficient d'une situation privilégiée en se trouvant en bordure de route nationale.

Prétentions et moyens des parties

1) L'autorité expropriante

L'autorité expropriante offre de verser en réparation du préjudice subi la somme de 11.343€ soit:

Indemnité principale :

Emprise :	742 m ² X 26€ =	19.292€
Abattement : - 50% pour inconstructibilité UF < à 2.00M ²		9.646€

Indemnité de emploi :

Remploi 20%	1.000€
Remploi 15%	696€

Total général de l'indemnité de dépossession 11.343€

A l'issue du transport sur les lieux, la Collectivité territoriale de Corse a accepté d'acheter en plus de la parcelle expropriée A n° 2227, une partie du surplus non exproprié A n° 2228 pour créer un accès, nécessitant une emprise supplémentaire de 1765 m². Cette dernière parcelle sera divisée pour l'emprise de la CTC et pour partie restant la propriété de Mme Aline BARTHES.

2) La partie expropriée

Celle-ci refusant l'offre, et se référant aux prix couramment pratiqués dans le voisinage, elle réclame

Indemnité principale : pour la parcelle A n° 1690	733 m ² X 96€ = 70.368 €
Pour la parcelle A n° 1691	9 m ² X 96€ = 864€

Indemnité de remploi à 20%	= 14.246, 40€
----------------------------	---------------

Total indemnités confondues 85.478, 40€

3) Conclusions du Commissaire du Gouvernement

Le Commissaire du Gouvernement, se référant à différents termes de comparaison exposés dans ses conclusions du 09 octobre 2008 fait sienne la position de l'autorité expropriante.

Les termes de référence qu'il retient au regard des terrains à acquérir sont les suivants :

Concernant les zones NA et Nba

*** Commune de Borgo

** Acte du 05/04/2007 publié à la conservation des Hypothèques de Bastia le 24/09/2007 Vol 2007P n° 07560 Commune de Borgo parcelles cadastrées AR n° 155 et 156 lieudit Rivinco (parcelles issues de la division de la parcelle cadastrée section AR n° 131 pour une contenance de 9 ha 88a 85ca) pour une contenance totale de 1384 m² moyennant un prix de 23.043, 60€ soit 16, 65€ le m² — zone Nadb du plan d'occupation des sols de la commune.

** Acte du 22/04/2008 publié à la conservation des Hypothèques de Bastia le 13/05/2008 Vol 2008 P n° 03780 Commune de Borgo parcelles cadastrées section AR n° 159 (parcelle divisée en 6 lots est inscrite 160 à 165 lieudit Rivinco pour une contenance totale de 2.533 m² moyennant un prix de 100.000€ soit 39, 47€ le m² — tous réseaux

** Acte du 03/07/2007 publié à la conservation des Hypothèques de Bastia le 06/07/2007 Vol 2007P n° 05441 Commune de Borgo parcelle cadastrée section E n° 1170 lieudit Rassignani pour une contenance de 882 m² moyennant un prix de 20.000 € soit 22, 60€ le m² — terrain situé en lotissement / VRD réalisés. Tous réseaux.

** Acte du 05/09/2007 publié à la conservation des Hypothèques de Bastia le 17/09/2007 Vol 2007P n° 07403 Commune de Borgo parcelle cadastrée section E n° 1152 lieudit Rasignani pour une contenance de 810 m² moyennant un prix de 22.680€ soit 28€ le m² — terrain situé en lotissement / VRD réalisés Tous réseaux.

** Acte du 30/07/2007 publié à la conservation des Hypothèques de Bastia le 06/07/2007 Vol 2007P n° 06340 Commune de Borgo parcelle cadastrée section E n° 1153 lieudit Rasignani pour une contenance de 800 m² moyennant un prix de 23.000€ soit 28,75€ le m² — terrain situé en lotissement / VRD réalisés Tous réseaux.

Soit pour la zone Nba une valeur moyenne de 27,09€

La zone NA imparfaitement équipée et destinée à recevoir après réalisation des équipements de base des activités économiques et des services a une valeur inférieure à la zone Nba, et sa valeur vénale retenue est fixée à 20€.

MOTIFS DE LA DECISION

Attendu que les indemnités d'expropriation sont déterminées selon les règles définies par les articles L 13-14, L13-15, L13-20 et R 13-35 du code de l'expropriation et doivent réparer l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par la dépossession, conformément à l'article L 13-13 du dit Code

Qu'elles sont fixées en espèces d'après la consistance des biens à la date de l'ordonnance portant transfert de propriété ou à défaut à la date du jugement fixant les indemnités, dans la limite des conclusions des parties telles qu'elles résultent de leurs mémoires

Que les biens sont évalués à la date du présent jugement compte tenu de leur usage effectif à la date de référence, cette dernière, prévue à l'article L 13-15 du code de l'expropriation étant celle à laquelle est devenue opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain

Attendu qu'au terme d'une jurisprudence constante, les décisions récentes et définitives de la juridiction de l'expropriation constituent des termes de comparaison probants, de même que les mutations à titre onéreux dont le prix est sincère ou les accords amiables réalisés par l'administration dans le périmètre de l'opération avec les autres expropriés

qu'à l'inverse ne peuvent être pris comme termes de référence des avis estimatifs ou des mises à prix ou négociations non suivies d'effets

qu'en l'espèce, si l'offre relevée dans le journal d'annonce Corse Hebdo pour un terrain situé sur la même commune doit être écarté, en revanche les termes de comparaison résultant des actes notariés fournis par l'exproprié permettent de nuancer à la hausse la valeur retenue par le Commissaire du Gouvernement pour le terrain situé dans une zone d'habitat diffus.

qu'ainsi, eu égard à l'ensemble de ces éléments, à la configuration, la nature et les caractéristiques particulières des parcelles expropriées, il y a lieu de fixer à 38€ la valeur unitaire du mètre carré.

Que toutefois, les deux parcelles étant d'une superficie inférieure à 2.500 m², et donc inconstructibles au regard des dispositions prévues par le plan d'occupation des sols de la commune de Borgo, il y a lieu d'appliquer un abattement de 50%

qu'en conséquence l'indemnité principale pour les parcelles A n°1693 et 1690 sera donc fixée à la somme de

$$733 \text{ m}^2 + 9 \text{ m}^2 \times 38\text{€} =$$

$$28.196\text{€}.$$

Soit après l'abattement de 50%

14.098€

Attendu que l'indemnité de emploi sera calculée en proportion du montant de l'indemnité principale, conformément à l'article R 13-46 du code de l'expropriation de manière forfaitaire et suivant un taux de 20% dégressif, pour tenir compte de la dégressivité de certains frais pris en compte:

$$\begin{aligned} \text{Soit } 5.000\text{€} \times 20\% &= 1.000\text{€} \\ 9.098\text{€} \times 15\% &= 1.364,70\text{€} \text{ arrondi à } 1.375 \end{aligned}$$

Que l'indemnité de dépossession s'établit ainsi à la somme de
14.098 + 1.500 + 1.375 = 19.973€

PAR CES MOTIFS

Nous, Gérard EGRON-REVERSEAU, Juge de l'Expropriation de la Haute-Corse

Fixons à la somme de l'indemnité de VINGT SEPT MILLE HUIT CENT TRENTE CINQ EUROS (**27.835€**) de dépossession due par la Collectivité Territoriale de Corse à Aline BARTHES

Disons que la notification du présent jugement devra reproduire les dispositions de l'article 13-47 et de l'article 13-49 alinéa 1 du Code de l'Expropriation, conformément aux dispositions de l'article 13-42 du même Code.

Laisse les dépens à la charge de l'autorité expropriante.

LE GREFFIER

LE JUGE DE L'EXPROPRIATION

Monique BARLES

Gérard EGRON-REVERSEAU



$$742\text{m}^2 \times 38\text{€} = 28.196\text{€}$$

$$-50\% = 14.098\text{€}$$

$$5000\text{€} \times 20\% = 1000\text{€}$$

$$9098\text{€} \times 15\% = 1364,70 \text{ arr. à } 1365\text{€}$$

$$\text{Total} = 14098 + 1000 + 1365 = \boxed{16463\text{€}}$$

Jugement 102
MDDW. BARTHES

**EXTRAIT DES MINUTES
DU TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE BASTIA**

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LE JUGE DE L'EXPROPRIATION DU TRIBUNAL
DE GRANDE INSTANCE de BASTIA DE BASTIA SIEGEANT AU
PALAIS DE JUSTICE à BASTIA

A RENDU LA DECISION DONT LA TENEUR SUIT :

**08/000106 / Expropriation Réalisation du projet de l'échangeur de RASIGNANI
Jugement de fixation des indemnités en date du 19 Mai 2009**

EN CONSEQUENCE
LA REPUBLIQUE FRANCAISE

Mande et Ordonne :

A tous Huissiers de Justice, sur ce requis, de mettre la présente
décision à exécution.

Aux Procureurs Généraux près les Cours d'Appel 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 grosse, certifiée conforme à la minute
a été signée et délivrée par le greffier soussigné.

Pour copie certifiée conforme à l'original revêtue de la formule
exécutoire délivrée à l'autorité expropriante

**Grosse délivrée le 27 Mai 2009
à l'autorité expropriante**

P/ Le Greffier en Chef,



GRC SE
CTC
Copies
- gour
- CTC Macio
- avocat
@ 27/5/09
08/00106 / Expropriation

COUR D'APPEL DE BASTIA
TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE
DE BASTIA
JURIDICTION DE L'EXPROPRIATION

Jugement de fixation des indemnités en date du 19 Mai 2009

AFFAIRE : - R.N. 193-aménagement de la section RASIGNANI-TRAGONE

DEMANDEUR

COLLECTIVITE TERRITORIALE DE CORSE

Service des Infrastructures et des Transports.

Représentée par Monsieur le Président du Conseil Exécutif de Corse, par délégation Mme LESLING Muriel, Chargée du Bureau Foncier à la Direction des Routes de Haute-Corse.

AUTORITE EXPROPRIANTE D'UNE PART

ET

Don Victor SANTINI divorcé de Mme CASANOVA, demeurant Rue Colonel Ferracci - 20250 CORTE,

Marcel SANTINI époux de Mme SANTELLI, demeurant CONFISERIE SAINT SYLVESTRE - 20250 SOVERIA,

Maud Madeleine SANTINI épouse GIOVANNANGELI, demeurant 6 Boulevard Paoli - 20200 BASTIA

DEFENDEURS assistés de Me P.P. MUSCATELLI, Avocat au Barreau de BASTIA

D'AUTRE PART,

JUGE DE L'EXPROPRIATION.

Monsieur Gérard EGRON-REVERSEAU, Juge de l'Expropriation Département de la Haute-Corse désigné suivant ordonnance de Monsieur le Premier Président de la Cour d'Appel de Bastia, en date du 02 Septembre 2004, en conformité aux dispositions des articles L-13-2 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

Assisté de Madame Monique BARLES, greffier.

COMMISSAIRE DU GOUVERNEMENT

Madame Catherine REBECCAI, Inspecteur des Services Fiscaux.

DEBATS : A l'audience Publique du 10 mars 2009 où l'affaire à été mise en délibéré au 19 mai 2009.

JUGEMENT : contradictoire en premier ressort, prononcé par Monsieur Gérard EGRON-REVERSEAU, Juge de l'Expropriation à l'Audience Publique du 19 mai 2009 date indiquée comme devant être celle du prononcé.

Signé par : M.Gérard EGRON-REVERSEAU, Juge de l'Expropriation
Mme Monique BARLES, Greffier.

Vu :

- l'ordonnance en date du 26 Février 2008 prononçant au profit de la Collectivité Territoriale de Corse l'expropriation pour cause d'utilité publique de parcelles situées sur le territoire de la commune de BORGIO aux lieux-dits " Prunesta", " Rasignani", " Valoroso", " Padule" en vue de la réalisation de l'échangeur de "Rasignani"
- la notification par l'expropriant du mémoire tendant à la fixation de l'indemnité prévue à l'article R 13-17 du Code de l'Expropriation, faite par lettre recommandée du 07 Avril 2008
- la saisine par l'expropriant du juge de l'Expropriation de la Haute-Corse en vue de la fixation de l'indemnité en date du 05 septembre 2008 reçue au greffe le 09 septembre 2008
- les conclusions du Commissaire du Gouvernement déposées au greffe le 09 octobre 2008
- le mémoire des parties expropriées déposé au greffe le 03 novembre 2008
- le mémoire en réplique de la Collectivité Territoriale de Corse déposée au greffe le 21 janvier 2009
- le mémoire en réplique et rectificatif des parties expropriées déposé au greffe le 04 mars 2009
- le procès-verbal de la visite des lieux et de l'audition de Maud SANTINI, et de son conseil effectuées le 10 mars 2009 en exécution de notre ordonnance de transport sur les lieux en date du 21 janvier 2009
- la persistance du litige

Exposé du litige

La Collectivité Territoriale de Corse poursuit l'expropriation des terrains nécessaires à l'aménagement d'un échangeur au lieu-dit "Rasignani" parmi lesquelles les parcelles cadastrées :

- Section A n° 1266 lieudit Prumesta
- Section A n° 1364 lieudit Rasignani

d'une surface totale respectivement de 7567 m² et 2433 m² et touchées par l'emprise du projet sur une superficie, respectivement de 201 m² et 106 m² soit un total de 307 m² et 7366m² et 2327 m² hors emprise.

Ces parcelles sont classées au plan d'occupation des sols de la Commune de Borgo en zone Ndi, zone naturelle inondable, en aval de la RN 193 et proches du ruisseau d'Albitreto.

Prétentions et moyens des parties

L'autorité expropriante offre de verser en réparation du préjudice subi la somme de 369€ soit:

Indemnité principale :

Emprise : $1\text{€} \times 307\text{ m}^2 = 307\text{€}$

Indemnité de emploi :

$307\text{€} \times 20\% = 61,40\text{€}$

Total général de l'indemnité de dépossession 368,40€ arrondi à 369€

La partie expropriée refusant l'offre, et se référant à l'avis de valeur recueilli auprès de l'expert Lieutaud, ainsi qu'à la jurisprudence de la Cour de Cassation, fait valoir que l'évaluation ne tient pas compte de la situation privilégiée des parcelles situées au bord de la RN 193 et de la proximité avec des zones urbaines ayant vocation commerciale, industrielle et artisanale.

Elle a donc dans son premier mémoire du 03 novembre 2008, sollicité la majoration de la valeur du prix du m² à 3€ et 5€.

Dans son mémoire en réplique du 21 janvier 2009 **l'autorité expropriante** considère que les termes de comparaison retenus par l'expert Lieutaud sont faux car ils ont tenu compte d'une valeur globale incluant l'indemnité de emploi, et qu'au regard de la jurisprudence de la Cour de Cassation, le zonage du plan d'occupation des sols est le critère qui doit primer sur la situation des parcelles, que l'expert a qualifié de privilégiée en raison de leur seule proximité de la RN 193.

Elle a donc maintenu l'offre faite.

Dans son mémoire en réplique et rectificatif du 04 mars 2009, **la partie expropriée** se référant à nouveau à la jurisprudence de la Cour de Cassation qui considère que la situation privilégiée d'un bien est au nombre des éléments susceptibles d'être pris en compte pour la fixation judiciaire de l'indemnité, estime que la localisation des parcelles n'a pas été prise en compte par la Collectivité Territoriale de Corse dans l'offre faite.

Or selon elle, le rapport Lieutaud retient à partir de transactions pour des parcelles classées en zone NC1/NDi situées à proximité ou en continuité d'une zone urbaine, et par conséquent bénéficiant d'une situation privilégiée, une valeur vénale de 7€/ m².

Elle sollicite en conséquence une indemnité principale de :

$$307 \text{ m}^2 \times 7\text{€} = 2.149\text{€}$$

ainsi qu'une indemnité de emploi de $1.535 \times 20\% = 429,80 \text{ €}$

Soit un total de 2.578,80€

Le Commissaire du Gouvernement, se référant à différents termes de comparaison exposés dans ses conclusions du 09 octobre 2008 fait sien la position de l'autorité expropriante.

Les termes de référence qu'il retient au regard des terrains à acquérir sont les suivants :

Concernant la zone Ndi

En l'absence de termes de comparaison, les valeurs trouvées sont situées en zone Nai

**Acte du 20/02/2006 publié à la Conservation des Hypothèques de Bastia le 17/03/2006 Vol 2006P n° 02345 commune de Borgo parcelles cadastrées section E n° 1051 et 1052 lieudit Strada Vecchia pour une contenance totale de 700 m² moyennant un prix de 700€ soit 1,00€/le m²

**Acte du 20/02/2006 publié à la Conservation des Hypothèques de Bastia le 17/03/2006 Vol 2006P n° 02348 commune de Borgo parcelles cadastrées section E n° 1053 lieudit Strada Vecchia pour une contenance totale de 99 m² moyennant un prix de 99€ soit 1,00€/le m²

**Acte du 20/02/2006 publié à la Conservation des Hypothèques de Bastia le 17/03/2006 Vol 2006P n° 02353 commune de Borgo parcelles cadastrées section E n° 1055 lieudit Strada Vecchia pour une contenance totale de 955 m² moyennant un prix de 955€ soit 1,00€/le m²

**Acte du 20/02/2006 publié à la Conservation des Hypothèques de Bastia le 17/03/2006 Vol 2006P n° 02354 commune de Borgo parcelles cadastrées section E n° 1056 lieudit Strada Vecchia pour une contenance totale de 35 m² moyennant un prix de 35€ soit 1,00€/le m²

soit, compte tenu de la situation de la parcelle, une valeur vénale retenue de 1,00 le m².

MOTIFS DE LA DECISION

Attendu que les indemnités d'expropriation sont déterminées selon les règles définies par les articles L 13-14, L13-15, L13-20 et R 13-35 du code de l'expropriation et doivent réparer l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par la dépossession, conformément à l'article L 13-13 du dit Code

Qu'elles sont fixées en espèces d'après la consistance des biens à la date de l'ordonnance portant transfert de propriété ou à défaut à la date du jugement fixant les indemnités, dans la limite des conclusions des parties telles qu'elles résultent de leurs mémoires

Que les biens sont évalués à la date du présent jugement compte tenu de leur usage effectif à la date de référence, cette dernière, prévue à l'article L 13-15 du code de l'expropriation étant celle à laquelle est devenue opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain

Attendu qu'au terme d'une jurisprudence constante, les décisions récentes et définitives de la juridiction de l'expropriation constituent des termes de comparaison probants, de même que les mutations à titre onéreux dont le prix est sincère ou les accords amiables réalisés par l'administration dans le périmètre de l'opération avec les autres expropriés

qu'à l'inverse ne peuvent être pris comme termes de référence des avis estimatifs ou des mises à prix ou négociations non suivies d'effets

Attendu en l'espèce comme le souligne le Commissaire du Gouvernement qu'en l'absence de termes de comparaison concernant des parcelles situées en zone Ndi, seules des transactions situées en zone Nai, zone inondable ont été produites, réalisées le même jour et au même lieudit, distinct de celui des parcelles concernées

que dans les autres termes de comparaison rapportés par l'expropriant, le prix ne varie pas au-delà de 1, 67€

Que cependant, ces valeurs qui ont été arrêtées en Avril 2002 lors de la signature du protocole d'accord ayant servi de référence à tous les traités d'adhésion dans le cadre de l'élargissement de la voie sur Borgo, ont concerné indifféremment les communes de Borgo à Vescovato, sans que n'apparaissent de distinction non plus.

Attendu ainsi qu'il apparaît justifié de relever comme l'ont fait les expropriés qu'en s'abstenant d'une part, de prendre en compte la localisation des parcelles A n° 1266 et A n° 1364, qui situées en bordure de la Route Nationale, mais également à proximité de zone urbaine, bénéficient ainsi d'une situation privilégiée, et en ne tenant pas compte d'autre part de l'évolution du marché, l'autorité expropriante a sous-évalué la valeur des dites parcelles.

Qu'en conséquence, si le prix des terrains situés en zone inondable constitue la base de l'évaluation, il sera tenu compte de cette situation privilégiée et la valeur unitaire du mètre carré sera relevée pour être fixée, eu égard à l'ensemble de ces éléments, à cinq euros (5€)

Qu'ainsi l'indemnité principale sera de :

$$201 \text{ m}^2 + 106 \text{ m}^2 \times 5\text{€} = 1.535 \text{ €}$$

Attendu que l'indemnité de remploi sera calculée en proportion du montant de l'indemnité principale, conformément à l'article R 13-46 du code de l'expropriation de manière forfaitaire et suivant un taux de 20% dégressif, pour tenir compte de la dégressivité de certains frais pris en compte:

Soit 1.535€ X 20% = 307

Que l'indemnité de dépossession s'établit ainsi à la somme de **1.842€**

PAR CES MOTIFS

Nous, Gérard EGRON-REVERSEAU, Juge de l'Expropriation de la Haute-Corse

Fixons à la somme de MILLE HUIT CENT QUARANTE DEUX EUROS (1.842€) l'indemnité de dépossession due par la Collectivité Territoriale de Corse à M. Don Victor SANTINI, Marcel SANTINI, Maud SANTINI pour les parcelles A n° 1266 et 1364.

Disons que la notification du présent jugement devra reproduire les dispositions de l'article 13-47 et de l'article 13-49 alinéa 1 du Code de l'Expropriation, conformément aux dispositions de l'article 13-42 du même Code .

Laisse les dépens à la charge de l'autorité expropriante.

LE GREFFIER


Monique BARLES

LE JUGE DE L'EXPROPRIATION


Gérard EGRON-REVERSEAU

**EXTRAIT DES MINUTES
DU TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE BASTIA**

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LE JUGE DE L'EXPROPRIATION DU TRIBUNAL
DE GRANDE INSTANCE de BASTIA DE BASTIA SIEGEANT AU
PALAIS DE JUSTICE à BASTIA

A RENDU LA DECISION DONT LA TENEUR SUIT :

**08/000107 / Expropriation Réalisation du projet de l'échangeur de RASIGNANI
Jugement de fixation des indemnités en date du 19 Mai 2009**

EN CONSEQUENCE
LA REPUBLIQUE FRANCAISE

Mande et Ordonne :

A tous Huissiers de Justice, sur ce requis, de mettre la présente
décision à exécution.

Aux Procureurs Généraux près les Cours d'Appel 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 grosse, certifiée conforme à la minute
a été signée et délivrée par le greffier soussigné.

Pour copie certifiée conforme à l'original revêtue de la formule
exécutoire délivrée à l'autorité expropriante

Grosse délivrée le 27 Mai 2009
à l'autorité expropriante

P/ Le Greffier en Chef,



COUR D'APPEL DE BASTIA
TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE
DE BASTIA

JURIDICTION DE L'EXPROPRIATION

08/00107 / Expropriation

Jugement de fixation des indemnités en date du 19 Mai 2009

AFFAIRE : - R.N. 193-aménagement de la section RASIGNANI-TRAGONE

DEMANDEUR

COLLECTIVITE TERRITORIALE DE CORSE

Service des Infrastructures et des Transports.

Représentée par Monsieur le Président du Conseil Exécutif de Corse, par délégation Mme LESLING Muriel, Chargée du Bureau Foncier à la Direction des Routes de Haute-Corse.

AUTORITE EXPROPRIANTE D'UNE PART

ET

Françoise SANTINI veuve PIETRI, demeurant Résidence Impératrice - 2 Route de Ville - 20200 BASTIA,

Toussaint Mathieu SANTINI, demeurant Résidence Impératrice - 1 Montée de l'Impératrice - 20200 BASTIA,

Joséphine Florence Parfaite SANTINI épouse GUIDERDONI, demeurant Résidence Impératrice - 1 Montée de l'Impératrice - 20200 BASTIA,

Don Victor SANTINI divorcé de Mme EIGUIER, demeurant 10 Avenue du XV Corps - 83400 HYERES,

Hélène Marie Madeleine GIANZILY veuve SANTINI, demeurant Immeuble Rivoli Entrée C - Avenue de la libération - 20200 BASTIA, **décédée le 19 juillet 2008 à BASTIA**

Joséphine Florence SANTINI, demeurant 11 rue du Pontetto - 20200 BASTIA,

Jean-Baptiste SANTINI époux de Mme BALZANO, demeurant Lotissement Les Lièges - Casa di l'Albitru - 20137 PORTO VECCHIO,

Joseph SANTINI époux de Mme ROMAGNI, demeurant 5 Rue de la Chapelle - 06950 FALICON,

Don Victor SANTINI divorcé de Mme CASANOVA, demeurant Rue Colonel Ferracci - 20250 CORTE,

Marcel SANTINI époux de Mme SANTELLI, demeurant CONFISERIE SAINT SYLVESTRE - 20250 SOVERIA,

Maud Madeleine SANTINI épouse GIOVANNANGELI, demeurant 6 Boulevard Paoli - 20200 BASTIA

DEFENDEURS assistés de Me P.P. MUSCATELLI, Avocat au Barreau de BASTIA

D'AUTRE PART,

JUGE DE L'EXPROPRIATION.

Monsieur Gérard EGRON-REVERSEAU, Juge de l'Expropriation Département de la Haute-Corse désigné suivant ordonnance de Monsieur le Premier Président de la Cour d'Appel de Bastia, en date du 02 Septembre 2004, en conformité aux dispositions des articles L-13-2 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

Assisté de Madame Monique BARLES, greffier.

COMMISSAIRE DU GOUVERNEMENT

Madame Catherine REBECCAI, Inspecteur des Services Fiscaux.

DEBATS : A l'audience Publique du 10 mars 2009 où l'affaire à été mise en délibéré au 19 mai 2009.

JUGEMENT : contradictoire en premier ressort, prononcé par Monsieur Gérard EGRON-REVERSEAU, Juge de l'Expropriation à l'Audience Publique du 19 mai 2009 date indiquée comme devant être celle du prononcé.

Signé par : M.Gérard EGRON-REVERSEAU, Juge de l'Expropriation
Mme Monique BARLES, Greffier.

*_*_*_*_*

Vu :

- l'ordonnance en date du 26 Février 2008 prononçant au profit de la Collectivité Territoriale de Corse l'expropriation pour cause d'utilité publique de parcelles situées sur le territoire de la commune de BORGIO aux lieux-dits " Prunesta", " Rasignani", " Valoroso", " Padule" en vue de la réalisation de l'échangeur de "Rasignani"
- la notification par l'expropriant du mémoire tendant à la fixation de l'indemnité prévue à l'article R 13-17 du Code de l'Expropriation, faite par lettre recommandée du 07 Avril 2008
- la saisine par l'expropriant du juge de l'Expropriation de la Haute-Corse en vue de la fixation de l'indemnité en date du 05 septembre 2008 reçue au greffe le 09 septembre 2008
- les conclusions du Commissaire du Gouvernement déposées au greffe le 09 octobre 2008
- le mémoire des parties expropriées déposé au greffe le 03 novembre 2008
- le mémoire en réplique de la Collectivité Territoriale de Corse déposée au greffe le 21 janvier 2009
- le mémoire en réplique et rectificatif des parties expropriées déposé au greffe le 04 mars 2009
- le procès-verbal de la visite des lieux et de l'audition de Maud SANTINI, et de son conseil effectuées le 10 mars 2009 en exécution de notre ordonnance de transport sur les lieux en date du 21 janvier 2009
- la persistance du litige

Exposé du litige

La Collectivité Territoriale de Corse poursuit l'expropriation des terrains nécessaires à l'aménagement d'un échangeur au lieu-dit "Rasignani" parmi lesquelles les parcelles cadastrées :

- Section A n° 1365 lieudit Rasignani d'une surface totale de 10.000 m² et touchée par l'emprise du projet sur une superficie de 3605 m² et 6395 m² hors emprise.
- Section E n° 330 lieudit Valoroso d'une superficie totale de 2352 m² et touchée par l'emprise du projet sur une superficie de 26 m² et 2326 m² hors emprise
- Section E n° 332 lieudit Valoroso d'une superficie totale de 18588 m² et touchée par l'emprise du projet sur une superficie de 806 m² et 11.782 m² hors emprise
- Section E n° 334 lieudit Valoroso d'une superficie totale de 53.074 m² et touchée par l'emprise du projet sur une superficie de 1591 m² et 51.483 m² hors emprise
- Section E n° 354 lieudit Valoroso d'une superficie totale de 31.985 m² et touchée par l'emprise du projet sur une superficie de 412 m² et 31.573 m² hors emprise
- Section E n° 738 lieudit Padule d'une superficie totale de 26.160 m² et touchée par l'emprise du projet sur une superficie de 8.306 m² et 17.854 m² hors emprise
- Section E n° 740 lieudit Padule d'une superficie totale de 103 m² et touchée par l'emprise du projet sur une superficie de 103 m²

Ces parcelles sont classées au plan d'occupation des sols de la Commune de Borgo en zone

- Nba pour les parcelles A n° 1365, zone d'habitat diffus, COS à 0.10, possédant tous réseaux.

- NC1 pour les parcelles E n° 740, présence d'une ruine et acquise en totalité, E n° 330 et E n° 332, zone agricole.

Elle sont en nature de chemin.

- Ndi et NC1 pour les parcelles E n° 334 et E n° 738, zone agricole et zone inondable L'emprise affecte le bord de route, et la parcelle E n° 334 possède tous les réseaux.

- NC1 et NA 1 pour la parcelle E n° 354, zone agricole et zone imparfaitement équipée destinée à recevoir des activités de services et économiques.

Prétentions et moyens des parties

L'autorité expropriante offre de verser en réparation du préjudice subi la somme de 133.306€ soit:

Indemnité principale :

Emprise :	1, 67€ x 103 m ² =	172, 01€
	1, 67€ x 8306 m ² =	13.871, 02€
	1, 67€ x 1591 m ² =	2.656, 97€
	1, 67€ x 806 m ² =	1.346, 02€
	1, 67€ x 26 m ² =	43, 42€
	20€ x 412 m ² =	8.240€
	26€ x 3605 m ² =	93.373€

Total 120.059, 44€

Indemnité de emploi :

	5.000 x 20% =	1.000€
	10.000 x 15 % =	1.500€
	105.059, 44 x 10% =	10.505, 94€

Total 13.005, 94€

Total général de l'indemnité de dépossession 133.065, 38€ arrondi à 133.066€

La partie expropriée refusant l'offre, et se référant à l'avis de valeur recueilli auprès de l'expert Lieutaud, ainsi qu'à la jurisprudence de la Cour de Cassation, fait valoir que l'évaluation ne tient pas compte de la situation privilégiée des parcelles situées au bord de la RN 193 et de la proximité avec des zones urbaines ayant vocation commerciale, industrielle et artisanale.

S'agissant ainsi des terrains classés en zone NC1, l'offre repose sur le seul protocole d'accord intervenu le 24 avril 2002 entre la CTC et la SAFER, les services de l'Etat, la Chambre d'Agriculture et un syndicat agricole, désormais ancien de plus de six ans, et ne tient pas compte de l'évolution du marché immobilier, alors que le rapport Lieutaud retient des transactions variant entre 2,04€, 2,47€ et 5,47€, soit une valeur vénale de 5 €.

S'agissant encore des terrains situés en zone Nba, elle fait valoir que la minoration retenue par l'expropriant n'apparaît pas justifiée, notamment en ce que l'un des éléments de comparaison correspond à une transaction d'une parcelle d'un autre lieu-dit, non concerné par la procédure et relevant d'un zonage différent pour une valeur au m² faisant baisser la moyenne retenue.

Elle demande donc d'écarter cette transaction et de tenir compte aussi de la localisation de la parcelle et de son environnement pour que soit retenue la valeur proposée par l'expert Lieutaud de 35€ minorée du fait du caractère inondable de la zone à 32€/m².

Enfin elle considère que la décision du 26 février 2007 du juge de l'expropriation de Bastia, concernant des terrains sis sur la Commune de Borgo ne peut constituer un élément de référence pertinent, en l'absence de démonstration de ce que les parcelles concernées par cette décision présentent les mêmes caractéristiques, notamment en termes de localisation et de proximité avec les zones commerciales et les axes de desserte, qu'avec les terrains objets de l'expropriation.

Elle a donc dans son premier mémoire du 03 novembre 2008, sollicité la majoration de la valeur du prix du m² selon les différents zonages.

Dans son mémoire en réplique du 21 janvier 2009 **l'autorité expropriante** considère que les termes de comparaison retenus par l'expert Lieutaud sont faux car ils ont tenu compte d'une valeur globale incluant l'indemnité de emploi, et qu'au regard de la jurisprudence de la Cour de Cassation, le zonage du plan d'occupation des sols est le critère qui doit primer sur la situation des parcelles, que l'expert a qualifié de privilégiée en raison de leur seule proximité de la RN 193, sans fournir des termes précis, relevés dans des actes notariés, publiés à la Conservation des Hypothèques.

Elle a donc maintenu l'offre faite.

Dans son mémoire en réplique et rectificatif du 04 mars 2009, **la partie expropriée** se référant à nouveau à la jurisprudence de la Cour de Cassation qui considère que la situation privilégiée d'un bien, dès lors qu'elle est caractérisée, est au nombre des éléments susceptibles d'être pris en compte pour la fixation judiciaire de l'indemnité, estime que la localisation des parcelles n'a pas été prise en compte par la Collectivité Territoriale de Corse dans l'offre faite.

Or selon elle, le rapport Lieutaud retient à partir de transactions pour des parcelles classées en zone NC1/NDi situées à proximité ou en continuité d'une zone urbaine, et par conséquent bénéficiant d'une situation privilégiée, une valeur vénale de 7€/m².

Elle rectifie ensuite la valeur vénale à retenir pour les terrains situés en zone Nba à la somme de 36€/m².

Elle ajoute qu'aucune proposition d'aménagement d'un nouvel accès aux parcelles de terre et au bâtiment situés à l'ouest de la route nationale nouvellement cadastrées E 1192, E 1190, E 1188, E 1186 et E 1184, n'ayant été présentée par l'autorité expropriante, elle réclame une indemnité accessoire de 100.000€ pour dépréciation du surplus.

Elle sollicite en conséquence une indemnité principale de : 242.066€

se décomposant comme suit :

- parcelle E n°740 : 103m ² x 7€ =	721€
- parcelle E n° 1191 : 8306 m ² x 7€ =	58.142€

- parcelle E n° 1189 : 1591 m ² x 7€ =	11.137€
- parcelle E n° 1187 : 806 m ² x 7€ =	5.642€
- parcelle E n° 1185 : 26 m ² x 7€ =	182€
- parcelle E n° 1183 : 412 m ² x 36€ =	14.832€
- parcelle A n° 2225 : 3605m ² x 42€ =	151.410€

ainsi qu'une indemnité de emploi de 33.706, 60€

5.000 x 20% =	1.000€
10.000 x 15 % =	10.000€
227.066 x 10% =	22.706€

Le Commissaire du Gouvernement, se référant à différents termes de comparaison exposés dans ses conclusions du 09 octobre 2008 fait sienne la position de l'autorité expropriante.

Les termes de référence qu'il retient au regard des terrains à acquérir sont les suivants :

Concernant les zones NA et Nba

*** Commune de Borgo

** Acte du 05/04/2007 publié à la conservation des Hypothèques de Bastia le 24/09/2007 Vol 2007P n° 07560 Commune de Borgo parcelles cadastrées AR n° 155 et 156 lieudit Rivinco (parcelles issues de la division de la parcelle cadastrée section AR n° 131 pour une contenance de 9 ha 88a 85ca) pour une contenance totale de 1384 m² moyennant un prix de 23.043, 60€ soit 16, 65€ le m² — zone Nadb du plan d'occupation des sols de la commune.

** Acte du 22/04/2008 publié à la conservation des Hypothèques de Bastia le 13/05/2008 Vol 2008 P n° 03780 Commune de Borgo parcelles cadastrées section AR n° 159 (parcelle divisée en 6 lots est inscrite 160 à 165 lieudit Rivinco pour une contenance totale de 2.533 m² moyennant un prix de 100.000€ soit 39, 47€ le m² — tous réseaux

** Acte du 03/07/2007 publié à la conservation des Hypothèques de Bastia le 06/07/2007 Vol 2007P n° 05441 Commune de Borgo parcelle cadastrée section E n° 1170 lieudit Rassignani pour une contenance de 882 m² moyennant un prix de 20.000 € soit 22, 60€ le m² — terrain situé en lotissement / VRD réalisés. Tous réseaux.

** Acte du 05/09/2007 publié à la conservation des Hypothèques de Bastia le 17/09/2007 Vol 2007P n° 07403 Commune de Borgo parcelle cadastrée section E n° 1152 lieudit Rassignani pour une contenance de 810 m² moyennant un prix de 22.680€ soit 28€ le m² — terrain situé en lotissement / VRD réalisés Tous réseaux.

** Acte du 30/07/2007 publié à la conservation des Hypothèques de Bastia le 06/07/2007 Vol 2007P n° 06340 Commune de Borgo parcelle cadastrée section E n° 1153 lieudit Rassignani pour une contenance de 800 m² moyennant un prix de 23.000€ soit 28, 75€ le m² — terrain situé en lotissement / VRD réalisés Tous réseaux.

Soit pour la zone Nba une valeur moyenne de 27, 09€

La zone NA imparfaitement équipée et destinée à recevoir après réalisation des équipements de base des activités économiques et des services a une valeur inférieure à la zone Nba, et sa valeur vénale retenue est fixée à 20€.

Concernant la zone Ndi

En l'absence de termes de comparaison, les valeurs trouvées sont situées en zone Nai

**Acte du 20/02/2006 publié à la Conservation des Hypothèques de Bastia le 17/03/2006 Vol 2006P n° 02345 commune de Borgo parcelles cadastrées section E n° 1051 et 1052 lieudit Strada Vecchia pour une contenance totale de 700 m² moyennant un prix de 700€ soit 1,00€/le m²

**Acte du 20/02/2006 publié à la Conservation des Hypothèques de Bastia le 17/03/2006 Vol 2006P n° 02348 commune de Borgo parcelles cadastrées section E n° 1053 lieudit Strada Vecchia pour une contenance totale de 99 m² moyennant un prix de 99€ soit 1,00€/le m²

**Acte du 20/02/2006 publié à la Conservation des Hypothèques de Bastia le 17/03/2006 Vol 2006P n° 02353 commune de Borgo parcelles cadastrées section E n° 1055 lieudit Strada Vecchia pour une contenance totale de 955 m² moyennant un prix de 955€ soit 1,00€/le m²

**Acte du 20/02/2006 publié à la Conservation des Hypothèques de Bastia le 17/03/2006 Vol 2006P n° 02354 commune de Borgo parcelles cadastrées section E n° 1056 lieudit Strada Vecchia pour une contenance totale de 35 m² moyennant un prix de 35€ soit 1,00€/le m²

soit , compte tenu de la situation de la parcelle, une valeur vénale retenue de 1, 00 le m².

Concernant la zone UE

En l'absence de termes de comparaison et compte tenu de la particularité de la zone (zone de prison et de la clinique), l'évaluation est faite par référence à des biens sis en zone de meilleure configuration.

**Acte administratifs publiés à la conservation des Hypothèques de Bastia :

- le 07/07/2006 Vol 2006P 05380 commune de Borgo parcelles cadastrées section AR 57 (divisée en AR 149 et 150) emprise de 60m² - surplus 9641m²

- le 10/05/2006 Vol 2006P n° 03704 Commune de Lucciana

lieudit Suale :

section BE 38 (divisée en BE 122 et 123) emprise de 955m² - surplus 5156m²

section BE 1 (divisée en BE 116 et 117) emprise de 2950 m² - surplus 73.007 m²

section BE 2 (divisée en BE 118 et 119) emprise de 7722 m²- surplus 3355 m²

lieudit Procojo :

section BD (divisée en BD 204 et 205) emprise de 134 m² - surplus 4688 m²

section BD (divisée en BD 202 et 203) emprise de 237 m²- surplus 2778 m²

pour les zones de meilleure configuration et notamment zone Ud

** Acte du 22/01/2008 publié à la conservation des Hypothèques de Bastia le 31/01/2009 Vol 2008P n° 00771 Commune de Borgo parcelles cadastrées section A n° 1543 lieudit Purettonne pour une contenance de 266 m² moyennant un prix de 100€ soit 2, 66€/ le m² (parcelle située en zone UD au plan d'occupation des sols de la Commune de Borgo)

** Acte du 03/09/2007 publié à la conservation des Hypothèques de Bastia le 12/07/2007 Vol 2007 P n° 07276 Commune de Borgo parcelles cadastrées section A n° 2195 pour une contenance de 888 m² + 1/20ème de la parcelle A n° 2209 pour un prix de 44.400€ soit 40€/ le m² - terrain viabilisé - tous réseaux

soit , compte tenu de la situation de la parcelle, une valeur vénale retenue de 20€/ le m².

** jugement du Tribunal de grande instance de Bastia du 26/02/2007 concernant l'aménagement de la voie nouvelle Borgo-Vescovato pour des parcelles comparables à celles expropriées :

valeurs retenues :- parcelles situées en zone Nc : 1, 67€/ m²
- parcelles situées en zone Ubb : 18€/ m²
- parcelles situées en zone Ud : 16€/ m²

La valeur vénale retenue pour la zone :

- Nba est de 26€ /m²
- NC1 est de 1, 67€ / m²
- NA1 est de 20€ / m²

Pour la parcelle A n° 354 classée en zone NC1, zone agricole et NA1 zone imparfaitement équipée et destinée à recevoir des activités de services et économiques, il est fait application de la règle de l'unicité du terrain et donc par référence aux valeurs retenues en zone NA1 soit 20€ / m². Il est fait application de la même règle pour les parcelles A n°738 et E n° 334 classées en zone NC1, zone agricole et Ndi, zone inondable pour fixer la valeur à retenir à 1, 67€ / m².

MOTIFS DE LA DECISION

Attendu que les indemnités d'expropriation sont déterminées selon les règles définies par les articles L 13-14, L13-15, L13-20 et R 13-35 du code de l'expropriation et doivent réparer l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par la dépossession, conformément à l'article L 13-13 du dit Code

Qu'elles sont fixées en espèces d'après la consistance des biens à la date de l'ordonnance portant transfert de propriété ou à défaut à la date du jugement fixant les indemnités, dans la limite des conclusions des parties telles qu'elles résultent de leurs mémoires

Que les biens sont évalués à la date du présent jugement compte tenu de leur usage effectif à la date de référence, cette dernière, prévue à l'article L 13-15 du code de l'expropriation étant celle à laquelle est devenue opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain

Attendu qu'au terme d'une jurisprudence constante, les décisions récentes et définitives de la juridiction de l'expropriation constituent des termes de comparaison probants, de même que les mutations à titre onéreux dont le prix est sincère ou les accords amiables réalisés par l'administration dans le périmètre de l'opération avec les autres expropriés

qu'à l'inverse ne peuvent être pris comme termes de référence des avis estimatifs ou des mises à prix ou négociations non suivies d'effets

Sur la valeur des parcelles classées en zone NC1 du Plan d'Occupation des Sols (parcelles E n° 330, 332, 740 et E n° 334 et E n° 738)

Attendu que le Commissaire du Gouvernement se réfère exclusivement au protocole d'Accord du 24 Avril 2002 en retenant, compte tenu de la situation des parcelles, de la nature de l'emprise, de l'évolution du marché, le prix de 1, 67€

Que cependant, ces valeurs qui ont été arrêtées en Avril 2002 lors de la signature du protocole d'accord ayant servi de référence à tous les traités d'adhésion dans le cadre de la construction de la voie nouvelle Borgo-Talasani, ont concerné indifféremment les communes de Borgo à Vescovato, pour des parcelles de terre " *autres que celles situées en zone urbaine et à proximité des réseaux de viabilité* et sans que n'apparaissent non plus d'autres critères distinctifs

Or attendu qu'il apparaît justifié de relever comme l'ont fait les expropriés qu'en s'abstenant d'une part, de prendre en compte la localisation des parcelles A n° 1266 et A n° 1364, qui situées en bordure de la Route Nationale 193, mais également à proximité de zone urbaine, bénéficient ainsi d'une situation privilégiée résultant de leur localisation, et en ne tenant pas compte d'autre part de l'évolution du marché, l'autorité expropriante a sous-évalué la valeur des dites parcelles .

Que notamment, dans le rapport de l'expert Lieutaud, figurent deux cessions pour des terrains classés en zone NC ou ND, sans localisation privilégiée, avec des valeurs vénales de 5, 47€ et 5, 66€.

Qu'en conséquence, si le prix des terrains situés en zones à réserver à l'activité agricole ou inondable constitue la base de l'évaluation, il sera tenu compte de cette situation privilégiée et la valeur unitaire du mètre carré sera relevée pour être fixée, eu égard à l'ensemble de ces éléments, à cinq euros (5€)

Qu'ainsi l'indemnité principale des parcelles relevant du zonage NC1 sera de :

-E n°330	26m ² x 5€ = 130€
-E n°332	806m ² x 5€ = 4.030€
-E n°740	103m ² x 5€ = 515€
-E n°334	1.591 m ² x 5€ = 7.955€
-E n°738	8.306 m ² x 5€ = 41.530€
Total	54.160€

Sur la valeur des autres parcelles classées en zone Nba (A n ° 1365) et NC1 et NAI (E n ° 354)

Attendu s'agissant de la parcelle A n° 1365, que le terme de comparaison produit par l'autorité expropriante et repris par le Commissaire du Gouvernement concernant une transaction relevant d'un zonage différent et moyennant une base de 16, 65€ / m² induit indubitablement une baisse de la valeur moyenne des éléments de référence.

Que par conséquent, il ne sera pas tenu compte de ce terme de comparaison

Qu'il doit être tenu compte en revanche pour la détermination de la valeur, de la localisation de la parcelle, laquelle en l'espèce est située en bordure de Route Nationale et mitoyenne d'une zone urbaine, mais est aussi partiellement inondable

qu'ainsi, eu égard à l'ensemble de ces éléments, à la configuration, la nature et les caractéristiques de la parcelle expropriée, il ya lieu de fixer à 32€ la valeur unitaire du m², soit une indemnité principale de

$$3.605 \text{ m}^2 \times 32\text{€} = 115.360\text{€}$$

Attendu s'agissant de la parcelle E n° 354, pour partie agricole et pour partie relevant d'une zone imparfaitement équipée et destinée à recevoir, après réalisation des équipements de base des activités économiques et des services, si l'absence d'éléments de comparaison précis, permet de tenir compte du positionnement géographique favorable de la parcelle en bordure de la RN 193 et mitoyenne d'une zone commerciale et industrielle, l'application de la règle de l'unicité du terrain permet de retenir comme valable l'offre faite par l'autorité expropriante d'une valeur unitaire du m² à 20€.

Qu'ainsi l'indemnité principale pour cette parcelle sera fixée à 412 m² x 20€ = 8.240€

Attendu que l'indemnité principale peut être récapitulée comme suit :

$$54.160\text{€} + 115.360\text{€} + 8.240 = 177.760\text{€}$$

Attendu que l'indemnité de remploi sera calculée en proportion du montant de l'indemnité principale, conformément à l'article R 13-46 du code de l'expropriation de manière forfaitaire et suivant un taux de 20% dégressif, pour tenir compte de la dégressivité de certains frais pris en compte:

Soit	5.000 x 20% = 1.000 €
	10.000€ x 15 % = 1.500€
	162.760€ x 10% = 16.276€
Total	18.776€

Que l'indemnité de dépossession s'établit ainsi à la somme de **196.536€**

Sur les autres demandes

Attendu que la partie expropriée a renoncé à sa demande d'indemnité accessoire pour dépréciation du surplus des parcelles situées à l'ouest de la Route nationale en l'absence dans le projet de prévision d'un accès équivalent après expropriation.

Qu'en effet, à l'issue de l'audience, la Collectivité Territoriale de Corse s'est engagée à maintenir un accès par la contre-allée, dans la même configuration, mais décalée et la possibilité de rejoindre la voie publique par la bande d'arrêt d'urgence, et également à rétablir les clôtures identiques à l'existant, de type agricole.

Qu'il sera également pris acte de l'engagement de la Collectivité Territoriale de Corse de procéder au busage de la parcelle A n° 1365 au niveau de la bretelle de l'échangeur, contre-allée est.

PAR CES MOTIFS

Nous, Gérard EGRON-REVERSEAU, Juge de l'Expropriation de la Haute-Corse

Fixons à la somme de **CENT QUATRE VINGT SEIZE MILLE CINQ CENT TRENTE SIX EUROS (196.536€)** l'indemnité de dépossession due par la Collectivité Territoriale de Corse à Mmes et Mrs Françoise SANTINI veuve PIETRI, Toussaint SANTINI, Joséphine SANTINI épouse GUIDERDONI, Don Victor SANTINI divorcé EIGUIER, Hélène GIANSILY veuve SANTINI, Joséphine SANTINI, Jean-Baptiste SANTINI, Joseph SANTINI, Don Victor SANTINI divorcé CASANOVA, Marcel SANTINI

Prenons acte du désistement des parties expropriées de leur demande d'indemnité accessoire pour dépréciation du surplus des parcelles situées à l'ouest de la Route Nationale 193

Disons que la Collectivité Territoriale de Corse s'engage :

- à maintenir un accès à la piste en terre bordée de palmiers qui dessert les parcelles situées à l'ouest de la Route Nationale par la contre-allée, dans la même configuration, mais décalée et la possibilité de rejoindre la voie publique par la bande d'arrêt d'urgence, et également à rétablir les clôtures identiques à l'existant, de type agricole.

- à réaliser le busage de la parcelle située à l'est de la Route Nationale, A n° 1365 au niveau de la bretelle de l'échangeur, contre-allée est.

Disons que la notification du présent jugement devra reproduire les dispositions de l'article 13-47 et de l'article 13-49 alinéa 1 du Code de l'Expropriation, conformément aux dispositions de l'article 13-42 du même Code .

Laisse les dépens à la charge de l'autorité expropriante.

LE GREFFIER


Monique BARLES

LE JUGE DE L'EXPROPRIATION


Gérard EGRON-REVERSEAU