

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE BIEVRE EST,
Etablissement public de coopération intercommunale, identifiée sous le
siren 210 500 260, représentée par son Président Monsieur Roger
VALTAT

c/

Christèle Jeanne VAUFREYDAZ épouse MONIOTTO

Expro N° RG 24/00035 - N° Portalis DBYH-W-B7I-ME4R

Jugement n°

**JUGEMENT DU 23 Mai 2025
FIXANT LES INDEMNITES**

Le Juge de l'Expropriation du Département de l'Isère, Vice-Présidente au
Tribunal Judiciaire de Grenoble, assistée du Greffier de la Juridiction, en
application des dispositions du Code de l'Expropriation pour cause
d'utilité publique,

Dans la procédure entre :

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE BIEVRE EST, Etablissement
public de coopération intercommunale, identifiée sous le siren 210 500 260,
représentée par son Président Monsieur Roger VALTAT
ZA Bièvre-Dauphine
1352 rue Augustin Blanchet
38690 COLOMBE

comparante

AUTORITE EXPROPRIANTE,

D'une part,

et :

Madame Christèle Jeanne VAUFREYDAZ épouse MONIOTTO
753 Grand Chemin Royal
38210 MORETTE
non comparante

**Madame Sylvie Evelyne Jeanne SUCCESSION INCONNUE
VAUFREYDAZ**
Dernière adresse connue 266 route de la Perrière
73410 LA BIOLLE
non comparante

PARTIE EXPROPRIEE

D'autre part,

En présence de Monsieur André Jacques VALENTIN, Inspecteur des Finances Publiques, Commissaire du Gouvernement.

Après avoir entendu à l'audience du 28 Avril 2025 tenue publiquement en une salle de la Mairie de APPRIEU :

- les parties dans le développement des éléments de leur mémoire,
- M. André Jacques VALENTIN, Commissaire du Gouvernement, Inspecteur des Finances Publiques, spécialement désigné à cet effet par le Directeur Départemental des Finances Publiques, en ses observations.

Après avoir vérifié la communication des pièces sur laquelle aucune observation n'a été présentée et après avoir prononcé la clôture des débats, les parties ont été avisées de la date de la présente décision.

Après avoir constaté qu'à l'expiration du délai de huit jours à compter du transport sur les lieux, l'expropriant et l'exproprié sont toujours en désaccord sur les conditions de l'indemnisation.

Vu les articles L.321-1 et R.311-1 et suivants du Code de l'Expropriation ;

Vu l'opération d'expropriation pour cause d'utilité publique ayant pour objet l'aménagement du parc d'activités Bièvre Dauphiné 3;

Vu la requête en fixation des indemnités présentée le 28 novembre 2024, par le **DEPARTEMENT DE L'ISERE, représenté par le Président du Conseil Départemental;**

Vu l'ordonnance du 4 Mars 2025 ayant fixé au 28 Avril 2025, à 9H30, la date de la visite des lieux et de l'Audience ;

Vu la notification aux parties de cette ordonnance ;

*

En vue de poursuivre l'aménagement du parc d'activités Bièvre Dauphiné 3, la communauté de communes de Bièvre Est (CCBE) a dû procéder à l'expropriation, sur la commune de Apprieu, de deux parcelles situées lieudit Pierre Blanche cadastrée section AN n°5 et lieudit Plaine du Devez cadastrée section AN n°278 pour une superficie respective de 2 666m² et 1 979 mètres carrés, propriétés de Madame Christèle VAUFREYDAZ et de l'indivision successorale VAUFREYDAZ Sylvie.

Les parcelles expropriées sont classées en zone AUI B03 - zone à urbaniser du PLUi.

Par arrêté préfectoral du 20 décembre 2022, une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire ont été prescrites.

Un arrêté préfectoral du 13 juillet 2023 a déclaré d'utilité publique l'opération.

Par courriers du 12 septembre 2024, la CCBE a notifié à Madame Christèle VAUFREYDAZ et à l'indivision successorale VAUFREYDAZ Sylvie son mémoire valant offre pour l'expropriation des parcelles lui appartenant au prix de 23 225 euros à titre d'indemnité principale, de 3 322,50 euros à titre d'indemnité de remplacement, soit un total de 26 547,50 euros.

Le mémoire valant offre à destination de l'indivision VAUFREYDAZ dont les successibles demeurent inconnus a été affiché en Mairie du 16 septembre 2024 au 21 octobre 2024.

Faute d'accord avec l'expropriée, la CCBE a sollicité du juge de l'expropriation que soit organisé le transport sur les lieux, et que soit fixé après audience, le montant de l'indemnité devant être versée à l'expropriée.

Par ordonnance du 4 mars 2025, le juge de l'expropriation a fixé la visite des lieux au 28 avril 2025 à 9 heures 30 à la Mairie de la commune de Apprieu.

Il a été procédé à ce transport aux date et heure fixées. Un procès-verbal a été établi.

L'audience s'est déroulée le jour même en Mairie de la commune de Apprieu.

Aux termes de son mémoire du 12 septembre 2024, la communauté de communes de Bièvre Est dûment représentée demande au tribunal de fixer les indemnités d'expropriation revenant à Madame Christèle VAUFREYDAZ et à l'indivision successorale VAUFREYDAZ Sylvie du chef de l'expropriation des parcelles cadastrées section AN n°5 et 278 pour une superficie respective de 2 666m² et 1 979 m² à la somme de 26 547,50 euros en principal et remploi. Au soutien de ses prétentions, la CCBE fait notamment valoir que :

- les parcelles sont classées en zone AUI BD3 du PLUi,
- elles sont en nature de terres agricoles et de forme régulière, situées à proximité de l'autoroute A48,
- les Services des domaines ont estimé leur valeur à 5 euros du mètre carré,
- la date de référence à prendre en compte est celle du 4 mars 2024
- huit accords ont été passés avec les autres propriétaires concernés par l'opération d'aménagement du parc d'activité Bièvre Dauphiné 3 pour un montant de 5€/m²,
- les termes de comparaison comparables permettent de retenir un prix de 5 euros le mètre carré pour des ventes intervenues entre 2015 et 2023 sur le même secteur Lieudit Pierre Blanche,

Madame Christèle VAUFREYDAZ et les indivisaires de la succession VAUFREYDAZ Sylvie ne sont pas présents et n'ont pas constitué avocat.

Dans ses conclusions reçues au greffe le 10 avril 2025, le commissaire du gouvernement explique avoir retenu les mêmes termes de comparaison qui font ressortir un prix moyen de 5€/m².

Le commissaire du Gouvernement estime la valeur des biens expropriés à 26 548 euros.

L'affaire a été mise en délibéré au 23 mai 2025.

MOTIFS DE LA DÉCISION

I/ Sur la recevabilité de la demande

Le juge de l'expropriation a été saisi après l'ouverture de l'enquête publique préalable et après l'expiration du délai d'un mois suivant la date à laquelle l'expropriant a notifié son mémoire valant offre à l'expropriée. (L.311-6 du code de l'expropriation)

L'action est recevable.

II / Sur la date de référence :

L'indemnité doit être appréciée en tenant compte de plusieurs dates dites dates de référence :

Quant à la consistance du bien :

Aux termes de l'alinéa 1 de l'article L.322-1 du Code de l'expropriation, le juge fixe le montant des indemnités d'après la consistance des biens à la date de l'ordonnance portant transfert de propriété.

En l'espèce, le juge de l'expropriation n'a pas rendu d'ordonnance d'expropriation et la date à prendre en considération est la date de l'audience.

Quant à la valeur du bien :

L'alinéa 1 de l'article L.322-2 du Code de l'expropriation dispose que les biens sont estimés à la date de la décision de première instance.

Quant à l'usage effectif du bien :

Conformément aux dispositions de l'article L.322-3 du Code de l'expropriation, la date de référence est la date à laquelle est devenue opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le Plan Local d'Urbanisme et délimitant la zone dans laquelle est situé le bien, soit un an avant l'ouverture de l'enquête publique.

Les terrains qui à la date de référence susvisée ne peuvent être qualifiés de terrain à bâtir sont évalués, sauf exception, en fonction de leur usage effectif, un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, conformément à l'article L.322-2 alinéa 2.

En l'espèce, la date de référence doit être fixée à la date à laquelle est devenue opposable aux tiers le dernier PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal le 4 mars 2024

La date de référence est donc le 4 mars 2024

III/ Sur la description du bien exproprié :

Les deux parcelles objet de l'expropriation sont identifiées au cadastre de la commune de Apprieu lieudit Pierre Blanche cadastrée section AN n°5 et lieudit Plaine du Deveze cadastrée section AN n°278. Elles sont d'une superficie respective de 2 666m² et 1 979m² soit un total de 4 645m² et sont la propriété de Madame Christèle VAUFREYDAZ et de l'indivision successorale VAUFREYDAZ Sylvie.

Les parcelles sont situées en zone AUI B03- zone à urbaniser. Il s'agit de terrains plats et de forme régulière en nature de terres agricoles.

Les parcelles sont libres de toute occupation lors de la visite.

IV/ Sur la fixation de l'indemnité :

Selon l'article L.321-1 du Code de l'expropriation, "Les indemnités allouées couvrent l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation. "

Aux termes des dispositions de l'article L.322-1 du même code " Le juge fixe le montant des indemnités d'après la consistance des biens à la date de l'ordonnance portant transfert de propriété. Toutefois, les améliorations de toute nature, telles que constructions, plantations, installations diverses, acquisitions de marchandises, qui auraient été faites à l'immeuble, à l'industrie ou au fonds de commerce, même antérieurement à l'ordonnance d'expropriation, ne donnent lieu à aucune indemnité si, en raison de l'époque à laquelle ces améliorations ont eu lieu ou de toutes autres circonstances, il apparaît qu'elles ont été faites dans le but d'obtenir une indemnité plus élevée. Sont présumées faites dans ce but, sauf preuve contraire, les améliorations postérieures à l'ouverture de l'enquête prévue à l'article L.1. En cas d'expropriation survenant au cours de

l'occupation d'un immeuble réquisitionné, il n'est pas non plus tenu compte des modifications apportées aux biens par l'Etat." ;

L'article L 322-8 dispose que Sous réserve de l'article L. 322-9, le juge tient compte, des accords intervenus entre l'expropriant et les divers titulaires de droits à l'intérieur du périmètre des opérations faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique et les prend pour base lorsqu'ils ont été conclus avec au moins la moitié des propriétaires intéressés et portent sur les deux tiers au moins des superficies concernées ou lorsqu'ils ont été conclus avec les deux tiers au moins des propriétaires et portent sur la moitié au moins des superficies concernées.

En application de ces dispositions, l'indemnité d'expropriation, qui ne peut être que pécuniaire, doit correspondre à la valeur du bien exproprié et permettre à l'ancien propriétaire d'acquérir un bien semblable et de même nature. A cette indemnité doit être ajoutée une indemnité de remploi destinée à couvrir les dépenses que l'exproprié devra normalement exposer lors de l'acquisition d'un bien de même nature que celui exproprié.

Les termes de l'article L.321-1 étant limitatifs, le préjudice moral est exclu de toute indemnisation.

En outre, Madame Christèle VAUFREYDAZ et les membres de l'indivision successorale VAUFREYDAZ Sylvie n'ont pas constitué avocat de sorte que le juge statuera dans la limite des conclusions de la communauté de commune, telles qu'elles résultent de son mémoire régulièrement déposé et après avoir pris connaissance de l'avis du commissaire du gouvernement.

La valeur vénale du bien doit le cas échéant se déterminer par référence aux prix du marché portant sur des biens comparables en qualité et au regard de son éventuelle situation privilégiée, mais les accords intervenus avec d'autres propriétaires intéressés par l'opération d'expropriation doivent être pris en compte par le juge lorsque certaines conditions sont remplies.

Le commissaire du gouvernement peut toujours proposer jusqu'à l'audience des évaluations différentes de celles fournies antérieurement par le service des Domaines pour tenir compte de l'actualisation des valeurs immobilières ou d'éléments nouveaux apparus en cours d'instance

IV-I L'indemnité de dépossession et de remploi

En l'espèce, les parcelles expropriées sont situées le long de l'autoroute A48. Elles n'apparaissent pas comme ayant une situation géographique ou utilitaire privilégiée.

Il résulte du mémoire d'offre de l'expropriant que des accords ont pu être conclus avec d'autres propriétaires concernés par l'opération d'aménagement du parc d'activité Bièvre Dauphiné 3 déclarée d'utilité publique.

Si lesdits accords ne sont pas produits, l'identité des propriétaires, la référence cadastrale des parcelles, la date des actes (entre le 26/02/2024 et le 03/06/2024) et leur nature (promesses de vente) sont mentionnés et permettent au juge de s'assurer de leur caractère réel.

Ces informations permettent également de retenir que les accords obtenus portent sur un prix au mètre carré de 5 euros.

Par ailleurs, les termes de comparaison proposés par la CCBE et par le commissaire du gouvernement concernent huit ventes de parcelles intervenues entre octobre 2015 et octobre 2023 situées au lieudit Pierre Blanche pour un prix de 5 euros le mètre carré (sauf pour une vente où le prix a été fixé à 4,78€).

Ainsi, au vu des termes de comparaison présentés par l'expropriant et le commissaire du gouvernement et au regard des accords intervenus, il y a lieu de retenir un prix moyen de 5 euros le mètre carré.

L'indemnité de remploi sera fixée selon position habituelle de la juridiction.

En conséquence, en considération des éléments versés aux débats, il convient de retenir un prix au mètre carré de 5 euros et de fixer ainsi qu'il suit l'indemnité due :

Indemnité principale pour le terrain (4 645m²x5€) : 23 225 euros

Indemnité de rempli :	
20 % jusqu'à 5000 euros	1 000 euros
15% >5000 et < 15000	1 500 euros
10% au-delà de 15000	822,50 euros

Soit un montant total de : 26 547,50 euros arrondis à 26 548 euros.

IV / Sur les dépens :

Les frais de première instance seront supportés par la CCBE en application de l'article L.312-1 du Code de l'expropriation.

PAR CES MOTIFS

Le Juge de l'expropriation, statuant publiquement, par jugement réputé contradictoire, rendu en premier ressort,

FIXE l'indemnité d'expropriation due par la Communauté de communes de Bièvre Est à Madame Christèle VAUFREYDAZ et à l'indivision successorale VAUFREYDAZ Sylvie en suite de la procédure de déclaration d'utilité publique visant à l'aménagement du parc d'activités Bièvre Dauphiné 3, pour les parcelles situées sur la commune d'Apprieu, lieudit Pierre Blanche cadastrée section AN n°5 et lieudit Plaine du Devev cadastrée section AN n°278 pour une superficie respective de 2 666 mètres carrés et 1 979 mètres carrés, à la somme totale de **26 548 euros, VINGT SIX MILLE CINQ CENT QUARANTE HUIT EUROS,**

DIT qu'il sera procédé au paiement de l'indemnité d'expropriation par la Communauté de communes de Bièvre Est dans les conditions fixées par les articles R.323-1 et suivants du Code de l'expropriation ;

LAISSE les dépens de l'instance à la charge de la Communauté de communes de Bièvre Est.

Ainsi jugé et prononcé ce jour,

LE GREFFIER

LE JUGE DE L'EXPROPRIATION

Signé
électroniquement :
Rosemary DI-CARO L0273568

Signé
électroniquement :
Anne-Laure CHARIGNON L01616

vc
Pour copie certifiée conforme,
Le Directeur des services de greffe judiciaires

