

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

Au nom du Peuple français

**COUR D'APPEL DE PARIS**

**Pôle 4 - Chambre 7**

**ARRÊT DU 17 Mars 2022**

(n° 29, 18 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : **N° RG 20/18532 - N° Portalis 35L7-V-B7E-CC2NR**

Décision déferée à la Cour : **jugement rendu le 12 Novembre 2020 par le juge de l'expropriation de Paris RG n° 20/00054**

**APPELANTS**

**Monsieur B... S... K...**

...

...

*représenté par Me Olivier PERSONNAZ, avocat au barreau de PARIS, toque : B1098*

**Madame J... V... H... épouse K...**

...

...

*représentée par Me Olivier PERSONNAZ, avocat au barreau de PARIS, toque : B1098*

**Madame C... K... épouse E...**

...

**...-les-Paray**

*représentée par Me Olivier PERSONNAZ, avocat au barreau de PARIS, toque : B1098*

**INTIMÉES**

**DIRECTION DEPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DES HAUTS DE SEINE**

167-177 avenue Joliot-Curie

...

*non représentée*

**Etablissement Public SOCIETE DU GRAND PARIS**

Immeuble Le Moods, 2 mail de la Petite Espagne

...

*représentée par Me Stéphane DESFORGES de la SELARL LE SOURD DESFORGES, avocat au barreau de PARIS, toque : K0131*

**COMPOSITION DE LA COUR :**

En application des dispositions de l'article 805 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 09 Décembre 2021, en audience publique, les parties ne s'y étant pas opposées, devant Hervé LOCU, Président chargé du rapport :

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

Hervé LOCU, président

Valérie MORLET, conseillère

Valérie GEORGET, conseillère

**Greffier :** Marthe CRAVIARI, lors des débats

**ARRÊT :**

**- RÉPUTÉ CONTRADICTOIRE**

- par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour initialement prévue au 17 février 2022, prorogé au 17 mars 2022, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

- signé par Hervé LOCU, Président et par Joëlle COULMANCE, Greffière, présente lors de la mise à disposition.

**EXPOSÉ :**

L'établissement public SOCIETE DU GRAND (ci après dénommée SGP) créé par la loi n°2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, a pour mission principale de concevoir et d'élaborer le schéma d'ensemble et les projets d'infrastructures composant le réseau de transport public du Grand Paris et d'en assurer également la réalisation, laquelle comprend notamment la construction des lignes, ouvrages et installations fixes ainsi que la construction et l'aménagement des gares, y compris d'interconnexion.

A cette fin, l'établissement public SGP peut acquérir des biens de toute nature, immobiliers ou mobiliers, nécessaires à la création et à l'exploitation des infrastructures du réseau de transport public du Grand Paris.

Le tréfonds de la parcelle cadastrée section AI n°364 située 9, avenue Pozzo di Borgo à Saint-Cloud (92210), d'une superficie de 3.642 m², est inclus dans le périmètre des expropriations.

Sont notamment concernés par l'opération, Monsieur B... T... K..., son épouse Madame J... X... V... H..., et leur fille, Madame C... U... K..., épouse E..., en tant que propriétaires, respectivement en qualité d'usufruitiers et de nu-propriétaire, du lot n°39 situé 9, avenue Pozzo di Borgo à Saint-Cloud (92210), section AI n°364.

Il s'agit d'un droit de jouissance d'un terrain de 2.165 m² comprenant un jardin sur lequel est édifié en sous-sol un petit atelier de 24 m² et conférant un droit d'utiliser le terrain et d'y construire des installations sportives (tennis, piscine, jeux divers, etc... cette liste n'étant pas limitative) et des dépendances afférentes.

Par mémoire valant offre visé par le greffe le 3 juin 2020, la Société du Grand Paris a demandé au juge de l'expropriation du tribunal judiciaire de Paris de fixer l'indemnité due à Monsieur B... T... K..., Madame J... X... V... H..., épouse K..., et Madame C... U... K..., épouse E..., au titre de leur droit d'aisance de voirie suite à l'expropriation du tréfonds de la parcelle cadastrée section AI n°364 située 9, avenue Pozzo di Borgo à Saint-Cloud (92210).

Par un jugement du 12 novembre 2020 après transport sur les lieux le 23 juin 2020, le juge de l'expropriation de Paris a :

- fixé l'indemnité de dépossession concernant le lot n°39 situé sur la parcelle cadastrée section AI n°364 située 9, avenue Pozzo di Borgo à Saint-Cloud (92210), à revenir à Monsieur B... T... K..., Madame J... X... V... H..., épouse K..., et Madame C... U... K..., épouse E..., de la manière alternative suivante :

- 5.875 euros au titre de l'indemnisation de la seule perte de l'aisance de voirie calculée de la manière suivante :

- indemnité principale : 4.896 euros ;
- frais de emploi : 979,20 euros ;
- 28'386 euros au titre de l'indemnisation de la perte de l'aisance de voirie et celle de jouissance d'une place de stationnement située dans le parking public sur les parcelles cadastrées section AH n°563 et 564, calculée de la manière suivante :
- indemnité principale: 24.896 euros ;
- frais de emploi : 3.489,60 euros ;
- débouté Monsieur B... T... K..., Madame J... X... V... H..., épouse K... et Madame C... U... K... épouse E..., de leur demande indemnitaire au titre de la dépréciation de la galerie du lot n°2 et de la dépréciation du lot n°39 ;
- débouté les parties de leurs demandes plus amples ou contraires ;
- renvoyé les parties à se pourvoir devant qui de droit';
- condamné la Société du Grand Paris à payer à Monsieur B... T... K..., Madame J... X... V... H..., épouse K... et Madame C... U... K..., épouse E..., la somme de 4'000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile';
- Rappelé que les dépens sont de droit supportés par l'expropriant en vertu de l'article L.312-I du code de l'expropriation.

Les consorts K... ont interjeté appel le 23 décembre 2020 limité à la réformation totale du jugement à l'exception de la condamnation de la SGP à payer la somme de 4000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens.

Pour l'exposé complet des faits, de la procédure, des prétentions et moyens des parties, conformément à l'article 455 du code de procédure civile, il est expressément renvoyé à la décision déferée et aux écritures :

- **déposées au greffe, par les consorts K..., appelants**, le 22 mars 2021 notifiées le jour même et le 16 juin 2021 (AR du 25 mars et 18 juin 2021) aux termes desquelles ils demandent à la cour de :
  - confirmer partiellement le jugement en ce qu'il a condamné la SGP à payer aux consorts K... la somme de 4.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile pour la procédure de première instance';
  - Déclarer les consorts K... recevables et bien fondés en leur appel, y faisant droit, infirmer partiellement le jugement et statuant à nouveau :
  - constater qu'il n'existe pas de contestation sérieuse sur le fond du droit obligeant la cour à statuer sous la forme alternative alors qu'il résulte clairement de l'acte authentique du 14 mai 2003 et des actes antérieurs dont les consorts K... sont les ayants-droits';
  - que les consorts K... bénéficient de l'usage perpétuel d'un emplacement de stationnement situé sur les parcelles cadastrées section AH n°563 et 564 à usage de parc de stationnement et qu'ils doivent être indemnisés de la suppression de cet emplacement de stationnement ;
  - que l'aisance de voirie ne bénéficie pas uniquement au lot n°39 de la copropriété du 9 avenue Pozzo di Borgo mais également au lot de Volume n°2 de l'immeuble du 7 avenue Pozzo di Borgo.
  - constater que le premier juge a commis une erreur sur le calcul de l'indemnité due au titre de l'extinction de la servitude de passage en retenant une indemnité calculée sur une mauvaise superficie de 3,60 m<sup>2</sup> qui ne résulte d'aucune pièce versée aux débats et a fixé une valeur de terrain de 3.400 euros /m<sup>2</sup> insuffisante.
  - constater que le premier juge n'a pas tiré toutes les conséquences utiles sur la valeur d'un emplacement de stationnement compte tenu des éléments de comparaison auxquels il a été expressément fait référence par les parties dans le cadre de la première instance démontrant que la valeur d'un emplacement de stationnement est supérieure à la somme de 20 000 euros retenue par le premier juge.
  - constater que la suppression de l'aisance de voirie entraîne directement la dépréciation du lot de volume n°2 de l'immeuble du 7 avenue Pozzo di Borgo et du lot n 39 de la copropriété du 9 avenue Pozzo di Borgo du fait de la suppression d'un accès direct et rapide sur le parking et la gare.
  - recalculer le montant de l'indemnité de emploi en fonction de l'indemnité principale qui sera allouée par la cour d'appel,

*En conséquence :*

- fixer l'indemnité à valoir à Monsieur et Madame B... K... et à Madame C... E... du fait de la suppression de l'aisance de voirie dont ils étaient titulaires en qualité de propriétaires du lot n°39 de la copropriété de l'immeuble sis 9 avenue Pozzo di Borgo à Saint-Cloud (92210) et Monsieur et Madame B... K... en qualité de propriétaires du lot de volume n°2 de l'immeuble sis 7 avenue Pozzo di Borgo à Saint-Cloud (92210) pour une indemnité principale de 482'362 euros' et une indemnité de emploi de 49'236 euros, soit un total de 531'598 euros,
- allouer une indemnité de 10.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.
- **déposées au greffe, par la Société Grand Paris, intimée et appelante incidente**, le 16 juin 2021 notifiées le 21 juin 2021 (AR du 23 juin 2021) et le 30 novembre 2021 notifiées le 2 décembre 2021 (AR du 6 décembre 2021) aux termes desquelles elle demande à la cour de :
  - dire l'appel des consorts K... recevable mais infondé.
  - infirmer partiellement le jugement dont appel

*Statuant à nouveau*

- fixer l'indemnité à revenir aux expropriés comme suit :
- fixer à la somme de 4.800 euros l'indemnité devant revenir aux expropriés pour la suppression de l'aisance de voirie dont ils étaient titulaires en qualité de propriétaires du lot n°39 de l'immeuble sis 9 avenue Pozzo di Borgo à Saint-Cloud (92210) et cadastré section AI n°364.
- infirmer le jugement dont appel en ce qu'il a accordé une indemnité de emploi.
- infirmer le jugement dont appel en ce qu'il a statué sous la forme alternative selon que les expropriés bénéficient ou non de l'usage d'une place de stationnement et en ce qu'il a fixé le préjudice subi à la somme de 20.000 euros.
- le confirmer pour le surplus.

*Y ajoutant*

- condamner les expropriés aux entiers dépens ainsi qu'au paiement d'une indemnité de 3.500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

**Le commissaire du Gouvernement n'a pas déposé ou adressé de conclusions.**

**PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES**

**Les consorts K... font valoir que':**

- Concernant l'absence de contestation sérieuse sur le fond du droit obligeant le juge de l'expropriation à statuer sous la forme alternative'; dans son offre indemnitaire, la SGP n'a aucunement tiré les conséquences de l'extinction de l'aisance de voirie sur l'extinction ou la dépréciation des autres droits réels ou personnels qui étaient liés à cette aisance de voirie ; l'examen attentif de l'acte authentique du 14 mai 2003 et de ses annexes permet de clarifier ce point sans qu'il soit nécessaire de saisir le juge du fond pour interpréter cet acte';
- Sur l'analyse des titres versés aux débats permettant de démontrer que l'aisance de voirie ne bénéficie pas uniquement au lot n°39 de la copropriété du 9 avenue Pozzo di Borgo mais également au lot de volume n°2 du 7 avenue Pozzo di Borgo'; Monsieur et Madame B... K... sont les ayants droits de Monsieur N... de la manière suivante'; Monsieur et Madame N... ont vendu l'immeuble du 7 avenue Pozzo di

Borgo à Mademoiselle D... par acte de vente passé devant Me F... Q..., notaire à Paris, en date du 24 décembre 1925 (Cf. Pièce n°22) et par une chaîne de propriétaires successifs Monsieur B... S... K... et son épouse sont les ayants-droits directs de Monsieur et Madame N... auxquels avaient été accordés par arrêté municipal du 4 décembre 1920 l'aisance de voirie aujourd'hui expropriée qui donnait un accès direct sur le Chemin de la Gare devenu le parking Joffre; il convient de préciser que lors de l'autorisation donnée à Monsieur N... d'avoir accès à la rue et de créer l'escalier permettant cet accès, le lot n°39 ne faisait pas partie à l'époque de la propriété de Monsieur N... (W... Pièce n°23 - plan de la

propriété); contrairement aux allégations de la Société du Grand Paris, Monsieur et Madame K... sont bien également bénéficiaires de l'aisance de voirie en qualité de propriétaires du volume n°2 et doivent être indemnisés de la perte de leur accès direct à la rue qui est supprimé par l'opération d'expropriation;

- Sur le bénéfice d'un emplacement de stationnement faisant partie intégrante de l'aisance de voirie conférée; ils étaient bénéficiaires dans le cadre de l'usage effectif de cette aisance de voirie permanente de 3,20 m au niveau du 1er étage du parc de stationnement construit par la Commune de Saint-Cloud sur les parcelles cadastrées AH n°563 et 564 matérialisée au plan annexé à l'acte notarié du 14 mai 2003 passé avec la Commune de Saint-Cloud (Cf. Pièce n°21 Plans et photos pages 7 et 8 du mémoire) d'un emplacement de stationnement gratuit, accessible 24 heures sur 24 et permanent; ils doivent donc être indemnisés de la suppression de cet emplacement de stationnement faisant partie intégrante de l'aisance de voirie conférée et dont l'extinction est causée directement par l'expropriation ayant pour objet l'opération d'aménagement de la Nouvelle Gare de Saint-Cloud;

- Concernant l'infirmité du jugement relativement au calcul de l'indemnité due au titre de l'extinction de la servitude de passage; le juge de l'expropriation a commis une erreur sur le calcul de l'indemnité due au titre de l'extinction de la servitude de passage en retenant une indemnité calculée sur une mauvaise superficie de 3,60 m<sup>2</sup> qui ne résulte d'aucune pièce versée aux débats; il résulte clairement des pièces versées aux débats et particulièrement du plan annexé à l'acte du 14 mai 2003 (Cf. Pièce n°21) que la superficie à retenir pour la servitude de passage est de 0,90 m x 5,00 m = 4,50 m<sup>2</sup> (indépendamment de l'emplacement de stationnement qui lui est d'une superficie de 2,30 m x 5,00 m); il convient de rappeler que cette méthode préconisée par M. P..., Expert en estimation immobilière, par application du prix du terrain et d'un taux d'abattement de 40% a été récapitulée dans un article paru à l'AJDI en mars 2018 (Cf. Pièce n°10); Monsieur P..., expose dans son article après revue de la jurisprudence que cet avantage peut être évalué en utilisant la formule suivante :  $I = S2 \times VV/m^2 \times Tx$  dans laquelle :

**I = Indemnité**

**S2 = surface d'emprise de la servitude exprimée en mètres carrés**

**VV/m<sup>2</sup> = Valeur vénale retenue au ...**

**Tx = Taux d'abattement, couramment compris entre 40 et 50 % pour les emprises en passage classées en zone constructible (Zone U);**

il est demandé à la cour de retenir une valeur de 3 500 euros /m<sup>2</sup> pour la valeur vénale du terrain servant au calcul de l'indemnisation de l'aisance de voirie; l'indemnité sollicitée par les expropriés pour la perte de servitude de passage ressort à [0,90m x 5,00m = 4,50 m<sup>2</sup>] x 3.500 euros x 0,60 (abattement de 40%) = 6.300 euros ;

- Concernant l'infirmité du jugement relativement au montant de l'indemnité au titre de la suppression de l'emplacement de stationnement; ils sollicitaient en première instance une valeur de 21.000 euros en développant l'argumentation suivante qu'ils demandent à la cour de retenir; les expropriés sont en droit de réclamer une indemnisation d'un montant de 21.000 euros pour la suppression de l'emplacement de stationnement d'une superficie de 11,50 m<sup>2</sup> [2,30 m x 5,00 m = 11 m<sup>2</sup>] dont ils bénéficiaient sur la parcelle AH n°564 et non limité à 20.000 euros tels qu'accordés par le premier juge;

- Concernant l'infirmité du jugement relativement au rejet de l'indemnité pour dépréciation du surplus de la galerie du lot de volume n°2 et de la dépréciation du lot n°39 sollicitée du fait de la suppression d'un accès direct et rapide sur le parking et la gare; en cas d'expropriation partielle, le surplus non touché par l'emprise peut se trouver déprécié et la nécessité de réparer l'entier préjudice oblige l'expropriant à allouer une indemnité de dépréciation du reste de la propriété; il convient de préciser à la cour que l'accès de la galerie et du volume n°2 par le jardin ne constitue pas un accès direct sur la voie publique; Il existe donc une dépréciation certaine du lot de volume n°2 du fait de la suppression de l'aisance de voirie qui donnait avant l'expropriation directement sur le parking Joffre et à un emplacement de stationnement et permettait donc une exploitation beaucoup plus aisée des lots de volume n°2 et du lot n°39; si un escalier pourrait être éventuellement créé pour donner directement sur la rue Gounod, il nécessiterait préalablement de nombreuses autorisations et conditions très difficiles à obtenir ; notamment, si toutes ces autorisations étaient obtenues, ce qui est peu probable, les travaux de création d'un escalier en colimaçon sur la rue Gounod s'avèreraient de surcroît extrêmement coûteux comme le démontre le devis établi le 17 juin 2020 par la Société de rénovation et de maçonnerie RMG qui chiffre celui-ci à 173.935,85 euros (Cf. Pièce n°25);

- Sur la valorisation de la dépréciation de la galerie; il est proposé de se référer au mode de calcul de la superficie développée pondérée hors 'uvre (SDPHO) d'un immeuble qui s'obtenait en affectant la superficie hors 'uvre de chaque niveau d'un coefficient pondérateur qui rendait compte de l'utilité relative de ce niveau par rapport à celle d'un niveau courant affecté du coefficient I; l'indemnisation sollicitée pour la dépréciation de la galerie de 150 m<sup>2</sup> incluse dans le volume n°2, située en premier sous-sol et d'une hauteur sous plafond de 4 mètres, ressort à : 150 m<sup>2</sup> x [5 741 euros x 0,30 = 1 720 euros en NR] x 50 % = 129 000,00 euros ;

- Sur la valorisation de la dépréciation du lot n°39; la même méthode de valorisation que pour la galerie par référence au prix du sous-sol d'un immeuble situé à Saint-Cloud peut être retenue pour la dépréciation du lot n°39 de la copropriété du 9 avenue Pozzo di Borgo' donnant : 24 m<sup>2</sup>x [5 741 euros x 0,40 = 2 300 euros en NR] x 50 % = 27 600,00 euros ;

- Sur la valorisation de la dépréciation du lot de volume n°2; le reste du volume n°2 n'est pas encore physiquement réalisé. Il constitue une surface de tréfonds de 600 m<sup>2</sup> de laquelle il doit être déduit la superficie de la galerie de 150 m<sup>2</sup> incluse dans ledit volume, soit une surface restante de 450 m<sup>2</sup>; il sera retenu une valeur de 3 500 euros/m<sup>2</sup> pour le terrain de surface; l'indemnisation sollicitée pour la dépréciation du volume n°2 de tréfonds, hors galerie ressort donc à : 236 250 euros + 59 062 euros = 295 312,00 euros ;

- Concernant l'indemnité de emploi; M. C... dans son traité d'expropriation des biens mentionne une jurisprudence selon laquelle le juge de l'expropriation a accordé une indemnité de emploi sur une indemnité de dépréciation du surplus (CA Paris, expm, 19 décembre 1974, AJPI 1975, p.262 - Cf. Pièce n°17) et les expropriés auront des frais à supporter pour l'achat d'un nouvel emplacement de stationnement ; il est demandé une indemnité de emploi de 49'236 euros;

- ils sont fondés, compte tenu du fait qu'ils ont dû pour préserver leurs droits légitimes de se faire assister d'un conseil spécialisé en matière d'expropriation, à réclamer une indemnité au titre de l' article 700 du Code de procédure civile d'un montant de 10.000 euros ;

**La Société Grand Paris répond que :**

Comme en première instance, la Société du Grand Paris s'oppose à l'intégralité des demandes, à l'exception de la valorisation de « l'aisance de voirie»; les consorts K... n'apportent pas la preuve des autres préjudices qu'ils prétendent avoir subis;

- Concernant la suppression de l'aisance de voirie; pour retenir une valeur unitaire de terrain à bâtir de 3.500 euros /m<sup>2</sup>, les expropriés se fondent sur deux termes de comparaison dont la moyenne s'élève à 3.154 euros /m<sup>2</sup> et divers facteurs de plus-value. Les deux termes de comparaison versés correspondent à deux parcelles contiguës, acquises pour une seule opération (Pièce n°3), or aucun autre terme de comparaison ne vient corroborer leurs allégations; les éléments versés sont insuffisants pour établir une valeur de terrain à bâtir à 3.500 euros /m<sup>2</sup>; même s'il n'existe pas de jurisprudence en la matière, s'agissant d'un droit inhabituel, la Société du Grand Paris

maintient que la meilleure méthode d'évaluation est celle qu'elle propose, en retenant 10 % de la valorisation du lot n°39;

-Concernant la suppression de la place de stationnement alléguée par les expropriés; force est de constater que ledit acte de cession de mitoyenneté ne prévoit nullement l'octroi d'une place de stationnement aux consorts K...; c'est donc à tort que le premier juge a retenu, à .... La cour constatera en cause d'appel que, pas plus qu'en première instance, les expropriés, sur qui pèsent la charge de la preuve, n'établissent ce prétendu préjudice;

-Concernant la dépréciation alléguée du lot n°39; Il convient de rappeler que, s'agissant d'un préjudice accessoire, la charge de la preuve incombe aux expropriés tant en ce qui concerne le principe même de la dépréciation que le quantum; or, le transport sur les lieux a permis de constater que ledit local ne peut nullement être considéré comme « aménagé en atelier » il s'agit en réalité d'un simple débarras; le principe de la dépréciation n'est pas établi, quant à son quantum, la demande est manifestement disproportionnée; enfin la méthode utilisée pour évaluer la valeur vénale du lot n°39, consistant à retenir la superficie développée pondérée hors l'ouvrage d'un immeuble de rapport en région parisienne, est inadaptée compte tenu de la configuration des lieux;

-Concernant la dépréciation alléguée du volume n°2 appartenant en propre à monsieur K...; le lien de causalité avec l'expropriation n'est pas établi dès lors que l'aisance de voirie n'a été consentie qu'aux seuls propriétaires du lot n°39 de la copropriété du 9 avenue Pozzo di Borgo; au surplus, le préjudice allégué est purement éventuel;

-Concernant l'indemnité de emploi; leur interprétation sur ce point ne saurait résulter des dispositions de l'article R. 322-5 du Code de l'expropriation, lesquelles sont applicables à l'acquisition de biens de même nature ou de remplacement; il est constant que la perte de l'aisance de voirie ne donnera pas lieu à l'acquisition d'un bien équivalent;

#### **SUR CE, LA COUR**

##### **- Sur la recevabilité des conclusions**

Aux termes de l'article R311-26 du code de l'expropriation modifié par décret N°2017-891 du 6 mai 2017-article 41 en vigueur au 1 septembre 2017, l'appel étant du 23 décembre 2020, à peine de caducité de la déclaration d'appel, relevée d'office, l'appelant dépose ou adresse au greffe de la cour ses conclusions et les documents qu'il entend produire dans un délai de trois mois à compter de la déclaration d'appel.

À peine d'irrecevabilité, relevée d'office, l'intimé dépose ou adresse au greffe de la cour ses conclusions et les documents qu'il entend produire dans un délai de trois mois à compter de la notification des conclusions de l'appelant. Le cas échéant, il forme appel incident dans le même délai et sous la même sanction.

L'intimé à un appel incident ou un appel provoqué dispose, à peine d'irrecevabilité relevée d'office, d'un délai de trois mois à compter de la notification qui en est faite pour conclure.

Le commissaire du gouvernement dépose ou adresse au greffe de la cour ses conclusions et l'ensemble des pièces sur lesquelles il fonde son évaluation dans le même délai et sous la même sanction que celle prévue au deuxième alinéa.

Les conclusions et documents sont produits en autant d'exemplaires qu'il y a de parties, plus un.

Le greffe notifie à chaque intéressé et au commissaire du gouvernement, dès leur réception, une copie des pièces qui lui sont transmises.

En l'espèce, les conclusions des consorts K... du 22 mars 2021 et de la SGP 16 juin 2021 adressées ou déposées dans les délais légaux sont recevables.

Les conclusions hors délai de la SGP du 30 novembre 2021 sont de pure réplique à celles des consorts K..., ne contiennent pas de demandes nouvelles sont donc recevables.

##### **- Sur le fond**

Aux termes de l'article 1er du premier protocole additionnel à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ratifiée qui s'impose au juge français, toute personne physique ou morale a droit au respect de ses biens. Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique et dans les conditions prévues par la loi et les principes généraux du droit international ; ces dispositions ne portent pas atteinte au droit que possèdent les Etats de mettre en vigueur les lois qu'ils jugent nécessaires pour réglementer l'usage des biens conformément à l'intérêt général ou pour assurer le paiement des impôts ou d'autres contributions ou des amendes.

Aux termes de l'article 17 de la déclaration des droits de l'homme et du citoyen, la propriété est un droit inviolable et sacré, dont nul ne peut être privé si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la réserve d'une juste et préalable indemnité.

L'article 545 du code civil dispose que nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité.

Aux termes de 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 de l'article L 321-3 du code de l'expropriation le jugement distingue, dans la somme allouée à chaque intéressé, l'indemnité principale et, le cas échéant, les indemnités accessoires en précisant les bases sur lesquelles ces diverses indemnités sont allouées.

Aux termes 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 ou lorsque l'expropriant fait fixer l'indemnité avant le prononcé de l'ordonnance d'expropriation, à la date du jugement.

Conformément aux dispositions de l'article L 322-2, du code de l'expropriation, les biens sont estimés à la date de la décision de première instance, seul étant pris en considération - sous réserve de l'application des articles L 322-3 à L 322-6 dudit code - leur usage effectif à la date définie par ce texte.

L'appel principal porte sur la totalité des dispositions du jugement, excepté sur l'article 700 du code de procédure civile et les dépens. L'appel incident de la SGP concerne le montant de l'indemnisation de la suppression de l'aisance de voirie, la suppression de la place de stationnement et l'indemnité de emploi.

S'agissant de la date de référence, le premier juge a retenu la date du 19 août 2015, en indiquant que les parties ne s'y sont pas opposées. Cependant, il ressort du jugement que le commissaire du gouvernement avait retenu la date du 17 décembre 2015.

Les consorts K... n'ont pas conclu sur ce point ; la SGP retient la date du 17 décembre 2015.

Le bien exproprié étant soumis au droit de préemption urbain, la date de référence à prendre en compte est celle du dernier plan d'urbanisme adopté par la commune de Saint Cloud, soit celle du 17 décembre 2015.

Le jugement sera donc infirmé en ce sens.

Pour ce qui est de la nature du bien, de son usage effectif et de sa consistance, il s'agit du tréfonds de la parcelle cadastrée section AI N°364 située 9 avenue Pozzo di Borgo à Saint Cloud, d'une superficie de 3642 m², inclus dans le périmètre des expropriations.

Cette section se situe en zone UA du PLU dans un secteur pavillonnaire calme et arboré à proximité de la gare SNCF, de collèges et de l'université ; la mairie est située à 7mn à pied et un parking indigo est implanté à environ 350 mètres.

L'immeuble en copropriété est composé de quatre niveaux et comprend sept copropriétaires ; il bénéficie à l'arrière d'un grand jardin arboré avec une vue panoramique sur Paris notamment la tour Eiffel et le tribunal judiciaire. L'emprise est située au bout de la terrasse.

Le jardin appartient au syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 9 avenue Pozzo Di Borgo.

Au sein de cette propriété, M. B... K..., son épouse Mme J... H..., et leur fille Mme C... K... épouse E..., sont propriétaires respectivement en qualité d'usufruitiers et de nu propriétaire, du lot N°39 situé 9 avenue Pozzo Di Borgo, section AI N°364.

Il s'agit d'un droit de jouissance d'un terrain de 2165 m<sup>2</sup> comprenant un jardin sur lequel est édifié en sous sol un petit atelier de 24 m<sup>2</sup> et conférant le droit d'utiliser le terrain et d'y construire des installations sportives et des dépendances afférentes.

Lors du transport, il a été constaté qu'au fond du parc de la copropriété, un escalier permet d'accéder, après une première volée d'une trentaine de marches, à droite, à une pièce pouvant servir d'atelier, fermée par une porte, à usage de débarras, éclairée par trois fenêtres et alimentée en électricité. A gauche, dans l'enfilade du mur, se situe un espace non muni de porte, peu accessible, avec la présence de poutres et encombré d'objets divers. Une deuxième volée d'escaliers d'une trentaine de marches mène à une porte au niveau de l'ancienne rue, actuellement un parking, accessible par une dizaine de marches montantes lesquelles sont situées sur le domaine public.

S'agissant de la date à laquelle le bien exproprié doit être estimé, il s'agit de celle du jugement de première instance conformément à l'article L322-2 du code de l'expropriation, soit le 12 novembre 2020.

#### **- Sur la fixation en alternative**

Les consorts K... indiquent qu'il n'y pas lieu de statuer sous forme alternative en l'absence de contestation sérieuse.

Ils indiquent, en effet, qu'il résulte clairement des dispositions de l'acte authentique du 14 mai 2003 établi par maître M..., notaire à Saint Cloud (pièce N°6) et des actes antérieurs, que les expropriés bénéficient d'une aisance de voirie dont l'extinction est reconnue par l'expropriant tant dans sa réponse au commissaire enquêteur lors de l'enquête parcellaire (pièce N°2) que dans son mémoire valant offre (pièce N°30):

'acte de cession mitoyenneté du 14 mai 2003 : « page 3 6° au terme d'un arrêté municipal du 4 décembre 1920, Monsieur N... a été autorisé à percer dans le mur de soutènement mitoyen entre lui-même et l'administration des chemins de fer de l'État, une porte d'accès sur l'avenue longeant ce mur et conduisant à la gare.

7° la ville de Saint-Cloud, suite à l'acquisition des parcelles susvisées de RFF, désirant faire édifier un parking partie souterrain, partie en surface pour lequel la société Sogeparc-CGST bénéficie d'un permis de construire en date du 3 avril 2002 sous le n°PC 92 06 400 1C00 22, a souhaité la

modification des rapports de droit avec les propriétés riveraines.

Les parties se sont rapprochées et sont convenues des conventions suivantes qui ont été établies compte tenu des caractéristiques dudit permis construire de l'implantation des bâtiments »

en page 6 : « aisance de voirie'ainsi qu'il a été dit ci-dessus au paragraphe 6° de l'exposé, Monsieur N... et ses ayants droits (à savoir Monsieur et Madame B... K...) bénéficient d'une porte d'accès à la voirie.

En conséquence il sera établi une aisance de voirie permanent de 3,20 m au niveau du premier étage du futur parc de stationnement qui comprendra une ouverture dans le mur permettant au propriétaire du lot n°39 de la copropriété du 9, avenue Pozzo di Borgo et ses ayants droit ou ayants cause d'accéder à pied au parc de stationnement et ce dans la mesure où le propriétaire d'un lot n°39 bénéficie à ce jour d'un accès par l'intermédiaire d'une galerie située dans le sol de ladite parcelle cadastrée AI n°312, cette galerie comportant un escalier d'accès vers le trottoir, cet accès résultant d'un arrêté de Monsieur le maire de Saint-Cloud du 4 décembre 1920. Cette aisance de voirie est matérialisée au plan ci annexé.'

En page 7 : « Monsieur et Madame B... K... sont intervenus à l'acte en tant qu'usufruitiers du lot n°39 de la copropriété du 9, avenue Pozzo di Borgo et de la propriété du lot du volume 2 de la copropriété du 7, avenue Pozzo di Borgo » « lesquels déclarent accepter l'aisance de voirie qu'ils auraient consentie pour eux, leurs ayants droits et leurs ayants cause ».

Les consorts K... contestent l'affirmation de la SGP dans son mémoire valant offre, l'aisance de voirie n'étant pas accordée aux seuls propriétaires du lot n°39 de l'immeuble sis 9, avenue Pozzo di Borgo, mais également à Monsieur et Madame B... K... en leur qualité de propriétaire du lot de volume n°2 qui inclut la galerie permettant l'accès au lot n°39 et l'accès direct au parc de stationnement.

Ils indiquent en effet qu'ils sont les ayants droit de Monsieur N... de la manière suivante :

'Monsieur et Madame N... ont vendu l'immeuble du 7, avenue Pozzo di Borgo à Mademoiselle D... par acte passé devant Me F... Q..., notaire à Paris, en date du 24 décembre 1925 (pièce n°22)

'Monsieur B... S... K... (père) a acquis le bien de Mademoiselle D... par acte passé devant Me A..., notaire à Paris en date du 5 avril 1949 (pièce n°4)

'au décès de Monsieur B... S... K... (père) le 2 décembre 1960, la propriété de l'immeuble est revenue à son épouse Madame I... L... pour moitié et à ses cinq enfants pour l'autre moitié à égale proportion : les héritiers ont apporté en toute propriété l'immeuble au capital de la SCI de l'avenue Pozzo di Borgo qui a été divisé en 500 parts réparties entre les héritiers proportionnellement à leurs apports respectifs, selon acte constitutif de la société publié au premier bureau des hypothèques de Versailles le 28 novembre 1963, volume 45 et 31 n°8 (pièce en 24)

'par l'état descriptif de division établie par Me O..., notaire à Saint-Cloud, en date du 18 décembre 1979 (pièce n°3), la SCI de l'avenue Pozzo di Borgo a divisé la propriété du 7, avenue Pozzo di Borgo en 2 lots de volumes :

' Le lot de volume n°1 que la SCI envisageait de vendre en copropriété de l'immeuble pour lequel elle avait obtenu un permis de construire pour agrandissement et transformation. Lot de volumes n°1 qui va servir d'assiette au syndicat des copropriétaires du 7, avenue Pozzo di Borgo selon RCP du 4 octobre 1079 (pièce n°4)

'Le lot de volumes n°2, que la SCI n'entendait pas incorporer dans l'ensemble immobilier mis en copropriété, qui était constitué du tréfonds d'une partie du terrain, dans lequel existait partiellement une galerie souterraine à laquelle on accède par la voie communale en contrebas dénommée square Joffre et ce, afin de réserver éventuellement la possibilité d'exploiter cette galerie et/ou d'édifier une construction dans les limites du volume ainsi soustrait de l'ensemble appartenant initialement à la SCI.

Ce lot de volume n°2 est la propriété de Monsieur B... S... K... (fils) et de son épouse Madame J... H... à la suite de la dissolution de la SCI et du partage de l'ensemble de ses actifs par acte établi par Me O..., notaire à Saint-Cloud, en date du 31 mars 1989 (pièce n°24), qui attribue à Monsieur B... S... K... le lot n°2 de l'état descriptif de division de la propriété du 7, avenue Pozzo di Borgo.

'Dans l'arrêté municipal du 4 décembre 1920, il est expressément rappelé en page 12 de l'acte de vente par Monsieur et Madame N... à Mademoiselle D... du 24 décembre 1925 : « arrêté municipal relatif au percement d'une porte dans un mur de soutènement (côté chemin d'accès à la gare) » (pièce n°22)

- cet acte de vente du 24 décembre 1925 entre Monsieur et Madame N... et Mademoiselle D... était accompagné d'un plan (pièce n°23) sur lequel apparaît clairement l'accès de la propriété sur la rue à l'époque Chemin de la Gare (indiqué par une flèche rouge sur le document)

'l'acte de cession mitoyenneté du 14 mai 2003 ne remet aucunement en question cet accès sur le chemin de la Gare vers le square Joffre accordé au propriétaire du lot du volume n°2 (créé postérieurement) accès qui est établi depuis la création de la porte dans le mur en 1920

'lors de l'autorisation donnée à Monsieur N... d'avoir accès à la rue et de créer l'escalier permettant cet accès, le lot n°39 ne faisait pas partie de la propriété de Monsieur N..., cette partie du terrain, à l'ouest de sa propriété, dont fait partie le n°39 a été achetée

ultérieurement par Madame D...

En conséquence, contrairement à ce qu'indique la SGP ce droit d'accès n'a aucunement été supprimé par l'acte du 14 mai 2003.

La SGP reconnaît la suppression de l'aisance de voirie et maintient son offre faite en première instance, mais conteste le bénéfice d'un emplacement de stationnement faisant partie intégrante de l'aisance de voirie conférée en indiquant que cet acte ne prévoit nullement l'octroi d'une place de stationnement aux consorts K...

Aux termes de l'article L 311-8 du code de l'expropriation lorsqu'il existe une contestation sérieuse sur le fond du droit ou sur la qualité des réclamants et toutes les fois qu'il s'élève des difficultés étrangères à la fixation du montant de l'indemnité et à l'application des articles L242-1 à L242-7, L322-12, L423-2 et L423-3, le juge fixe, indépendamment de ces contestations et difficultés, autant d'indemnités alternatives qu'il y a d'hypothèses envisageables et renvoie les parties à se pourvoir devant qui de droit.

En raison de la contestation sérieuse indivisible portant sur la suppression de l'aisance de voirie selon le bénéfice d'un emplacement de stationnement faisant partie intégrante de celle-ci, le premier juge a exactement fixé l'indemnité de dépossession en alternative selon une indemnisation au titre de la seule perte de l'aisance de voirie et selon une indemnisation au titre de la perte de l'aisance de voirie et celle de la place de stationnement, puisqu'il n'appartient pas au juge de l'expropriation de dire si les expropriés bénéficient de l'usage perpétuel d'une place de stationnement située sur les parcelles cadastrées section AH n°563 et 564 à usage de parc de stationnement que la SGP a acquis amiablement auprès de la commune de Saint-Cloud dans le cadre de l'aménagement de la future gare

de Saint-Cloud de la ligne 15 Ouest, ni de dire si le volume n°2, bénéficie, comme le lot n°39, d'une aisance de voirie.

Le jugement sera donc confirmé sur ce point.

#### **- Sur l'évaluation de l'indemnité au titre de la suppression de l'aisance de voirie**

Les parties s'accordent comme en première instance pour qu'une indemnité soit fixée au titre de la suppression de l'aisance de voirie, mais sont en désaccord sur la méthode d'évaluation.

Les consorts K... indiquent au préalable que le premier juge a commis une erreur sur le calcul de l'indemnité due au titre de l'extension de la servitude de passage en retenant une indemnité calculée sur une mauvaise superficie de 3,60 m<sup>2</sup> qui ne résulte d'aucune pièce versée aux débats, cette erreur ayant été commise par le commissaire du gouvernement de première instance ; il résulte des pièces versées aux débats et particulièrement du plan annexé à l'acte du 14 mai 2003 (pièce n°21) que la superficie à retenir pour la servitude de passage est de 0,90 m x 5 m = 4,50 m<sup>2</sup> (indépendamment de l'emplacement de stationnement qui est d'une superficie de 2,30 m x 5 m.)

Au regard de la pièce susvisée, versée aux débats et de l'absence de contestation de la SGP, il convient de retenir la superficie de 4,50 m<sup>2</sup>.

Le jugement sera infirmé en ce sens.

Les consorts K... demandent de retenir la méthode qu'ils avaient proposée au premier juge et qui a été adoptée par celui-ci, à savoir celle de l'expert Favre-Reguillon (pièce n°10 : AJDI, 2018, page 187), par application du prix du terrain et d'un taux d'abattement de 40 %.

La SGP maintient son offre à savoir une indemnité de 4800 euros, correspondant à 10 % de la valeur vénale du lot n°39, celle-ci étant calculée sur la base de la valeur du terrain à bâtir, soit : 24 m<sup>2</sup> x 2000 euros x 10 %.

#### **- Sur la méthode**

La SGP propose uniquement une valeur forfaitaire sur la base de 10 % de la valeur vénale du lot n°39, calculée sur la base de la valeur du terrain à bâtir.

Le premier juge a exactement écarté cette méthode forfaitaire faisant dépendre le montant de l'indemnisation d'une superficie, en l'espèce 24 m<sup>2</sup>, laquelle est indifférente pour quantifier le préjudice des expropriés ; en outre, cette méthode a pour objet d'indemniser la dépossession en tréfonds, alors qu'en l'espèce il s'agit, après que les copropriétés situées au 7 et 9, avenue Pozzo di Borgo ont été indemnisés à ce titre, l'indemnisation devant couvrir l'intégralité du préjudice.

Le premier juge a donc exactement retenu la méthode proposée par les consorts K... consistant à prendre en compte la valeur du terrain à bâtir, la superficie d'aisance de voirie et un coefficient de pondération.

Le jugement sera donc confirmé en ce sens.

#### **- Sur la valeur vénale du terrain**

Il convient d'examiner les références des parties :

##### **1° Les références des consorts K...**

Ils proposent deux termes de comparaison situés à proximité, assez récents, datant de 2017 et comportant les dates de publication permettant d'en vérifier la réalité :

'31 août 2017 : 27 Boulevard de la République à Saint Cloud, cadastré AK 381, AK 384, 1076 m<sup>2</sup> de terrain, 3'685'500 euros, soit 3425 euros/m<sup>2</sup> de terrain nu et libre;

'31 août 2017 : 27 Boulevard de la République à Saint-Cloud, cadastré AK 382, AK 383, terrain de 688 m<sup>2</sup>, 1'984'500 euros, soit 2884 euros/m<sup>2</sup>.

Soit une moyenne de 3154 euros/m<sup>2</sup>.

Ils font état des facteurs valorisants, à savoir une situation très intéressante de la parcelle à proximité immédiate de la gare de Saint-Cloud, accessible à pied, avec une situation très favorable au c'ur du quartier historique de la ville de Saint-Cloud, une vaste emprise foncière, une bonne configuration de la parcelle et une situation en zone UA bénéficiant de règles d'urbanisme satisfaisantes à usage mixte d'habitation, de commerce ou de bureaux.

Ils sollicitent donc de retenir une valeur de 3500 euros/m<sup>2</sup>.

La SGP indique que ces deux termes de comparaison correspondent à des parcelles contiguës, acquises pour une seule opération, et qu'aucun autre terme de comparaison ne vient corroborer ces allégations.

Cependant, ces termes sont comparables en localisation et en consistance et seront donc retenus.

##### **2° Les références de la SGP**

Elle ne produit aucun terme.

#### **- Sur le taux d'abattement**

Les consorts K... ne contestent pas le taux d'abattement de 40 % retenu par le premier juge.

Le jugement sera donc confirmé sur ce point.

L'indemnité pour la perte de l'aisance de voirie est donc de :

$(0,90 \text{ m} \times 5 \text{ m} = 4,50 \text{ m}^2) \times 3400 \times 40\%$  (abattement de 40 %) = 6120 euros.

Le jugement sera infirmé en ce sens.

#### **- Sur l'évaluation de l'indemnité au titre de la suppression de la place de stationnement**

Les consorts K... proposent quatre références (pièce n°12 : tableau récapitulatif avec mention publication au SPF) à 300 m :

N°du

terme

Date de vente  
Adresse  
année de  
construction  
nature surface/m<sup>2</sup>  
prix en  
euros

T1  
26 janvier 2018

...  
République  
parking  
16'000

T2  
14 novembre

...  
République  
parking  
21'000  
T3  
4 septembre 2019

...  
République  
parking  
22'000

T4  
11 juin 2018

...  
parking  
25'000

soit une moyenne de 21'000euros/m<sup>2</sup>.

L'emplacement de stationnement ayant une superficie de (2,30m x 5 m)= 11 m<sup>2</sup>, soit légèrement inférieure aux termes de comparaison, le premier juge a exactement retenu une valeur de 20'000 euros.

Le jugement sera confirmé en ce sens.

**- Sur l'évaluation de l'indemnité au titre de la dépréciation de la galerie en sous-sol, du lot n°39 et du reste du volume n°2**

Les consorts K... indiquent que la suppression de l'aisance de voirie sur le parking Joffre va entraîner directement la dépréciation des trois éléments immobiliers suivants :

'la galerie située en sous-sol d'une surface de 150 m<sup>2</sup>, hors d'air et hors d'eau,

'le lot n°39 situé en sous-sol à usage d'atelier de 24 m<sup>2</sup>

'le reste du volume n°2 d'une superficie de 450 m<sup>2</sup> qui devient inexploitable.

Ils indiquent qu'aux termes des pièces qu'ils produisent, notamment de l'arrêté municipal du 4 décembre 2020, que l'aisance de voirie bénéficie tant au lot n°39, qu'au volume n°2 et que la suppression du droit perpétuel dont ils jouissaient jusqu'à présent entraîne un préjudice.

En effet, le préjudice provient du fait, que pour le volume n°2 du 7, avenue Pozzo di Borgo et le lot n°39 de la copropriété de la même avenue, ils sont privés de l'accès direct et rapide à la voie publique par la suppression de la porte qui donne directement sur le parking Joffre ; la SGP allègue que l'accès à la construction sous-sol à savoir le volume N°2 et du lot n°39 resterait possible depuis le jardin, mais l'accès de la galerie du volume N°2 par le jardin ne constitue pas un accès direct sur la voie publique, l'accessibilité nécessitant le passage par les escaliers, puis une allée gravillonnée, non pas dans une mais dans trois copropriétés avec l'ouverture de deux doubles portes pour avoir accès à l'avenue Pozzo di Borgo, donnant accès à la rue Crillon, elle-même donnant accès à la rue Gounod pour accéder à la rue Dailly où se trouve le parking, alors qu'avant l'expropriation, le lot n°39 et le lot de volume n°2 avaient un accès direct sur ce parking et à la place de stationnement allouée.

Au vu des photographies produites, le jardin de la copropriété du 9, avenue Pozzo di Borgo se situe à environ 8 m au-dessus de la rue Gounod, et si un tel escalier peut être éventuellement créé pour donner directement sur la rue Gounod, cela nécessitera préalablement de nombreuses autorisations et des conditions très difficiles à obtenir, à savoir celles du syndicat des copropriétaires, l'autorisation de l'architecte des bâtiments de France et celle de la commune pour le percement d'une porte dans le mur donnant sur la rue Gounod et ces travaux s'avèreraient de surcroît extrêmement coûteux comme le démontre un devis du 17 juin 2020 qui le chiffre à la somme de 173'935,85 euros (pièce n°25).

Ils invoquent l'article L 321-1 du code de l'expropriation disposant que les indemnités allouées doivent couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation.

La SGP demande la confirmation du débouté.

#### **A -la dépréciation de la galerie**

Les consorts K... indiquent que la galerie située en sous-sol d'une superficie de 150 m<sup>2</sup>, d'une largeur de 3 m, d'une hauteur de 3 m se trouve à une profondeur de 4 m au-dessous du niveau du

terrain de surface situé à la cote 95, 93NGF; il peut être valorisé par référence au prix du m<sup>2</sup> d'un sous-sol aménagé d'une cave située à Saint-Cloud ; ils se réfèrent à l'ouvrage les éditions Francis Lefebvre pour les coefficients (pièce n°13) et pour la cave en sous-sol, bétonnée, hors d'air et hors d'eau, et proposent de retenir un coefficient de pondération de 0,30 (cave ordinaire non aménagée).

Ils indiquent que la suppression définitive de l'accès direct de la galerie d'une surface de 150 m<sup>2</sup> sur la voie publique par le parking Joffre, accessible aujourd'hui 24 heures sur 24, et qui peut être utilisé comme local de stockage, d'ateliers, dépôts équivaut à une perte importante du droit d'usage de la galerie entraînant une dépréciation de celle-ci qui peut être fixée à 50 % de sa valeur vénale, soit la somme de 129'000 euros.

Les expropriés indiquent que le lot n°39 est aménagé en atelier.

Cependant, il ressort du procès verbal de transport qui fait foi en ce qui concerne les constatations matérielles qu'il s'agit d'un 'atelier' fermé par une porte, actuellement à usage de débarras, éclairé par trois fenêtres et alimenté en électricité.

La suppression de l'aisance de voirie entraîne une dépréciation du lot n°39, selon cette consistance, puisque comme le reconnaît la

SGP, il sera désormais accessible depuis l'immeuble en copropriété par le jardin.

- *Sur la valeur vénale*

Les consorts K... proposent trois termes de comparaison de ventes d'appartements situés à la même adresse avec les références de publication :

**N° du terme**

**Date de vente**

**Adresse**

**Étage surface**

**Prix**

**Prix en euros/m<sup>2</sup> Observations**

T1

3 mars 2016

...

2e

1'250'000

pièce n°14

T2

13 février 2017

...

1e

837'000

pièce n°15

T3

27 septembre 2018 9 avenue Pozzo di Borgo

1'320'000

pièce n°16

moyenne

La SGP ne propose pas de références et ne critique pas les références des consorts K... qui seront donc retenues.

- *Sur l'abattement*

Les consorts K... demandent de retenir un coefficient de 0,30 correspondant à une cave aménagée.

Au vu de la nature du lot, il convient de retenir un coefficient de pondération SDPHO de 0,30.

La suppression de l'accès direct de la galerie sur la voie publique par le parking Joffre, aboutit à une perte du droit d'usage de la galerie, qui est cependant limitée par le fait qu'un accès reste possible depuis l'immeuble en copropriété par le jardin.

Il convient donc de retenir une dépréciation fixée à 10 % de la valeur vénale

soit :  $150 \text{ m}^2 \times (5741 \times 0,30 = 1720 \text{ euros NR}) \times 10\% = 25'800 \text{ euros}$ .

Le jugement sera donc infirmé en ce sens.

**B - dépréciation du lot n°39**

Les consorts K... indiquent que le coefficient de pondération doit être supérieur à celui de 0,30 utilisé pour la galerie, puisque le lot n°39 est déjà aménagé en atelier.

Pour les mêmes motifs que précédemment, le principe de la dépréciation du surplus est établi pour le lot n°39.

S'agissant de la fixation de cette dépréciation, il convient de retenir un coefficient de pondération de 0,40 au regard de l'aménagement de l'atelier, avec une perte du droit d'usage fixé à 10 % de la valeur vénale, en raison de l'accès possible depuis l'immeuble en copropriété par le jardin, soit :

$24 \text{ m}^2 \times (5741 \text{ euros} \times 0,40 = 2300 \text{ euros NR}) \times 10\% = 5520 \text{ euros}$ .

Le jugement sera infirmé en ce sens.

**C - la dépréciation du lot N°2 appartenant en propre à M. K...**

Monsieur K... indique qu'à la différence de la galerie du lot n°39, le reste du volume n°2 n'est pas encore physiquement réalisé, qu'il constitue une surface de tréfonds de 600 m<sup>2</sup> de laquelle il doit être déduit la superficie de la galerie de 150 m<sup>2</sup> incluse dans ledit volume, soit une surface restante de 450 m<sup>2</sup>.

La SGP rétorque que le lien de causalité avec l'expropriation n'est pas établi, dès lors que l'aisance de voirie n'a été consentie qu'au seul propriétaire du lot n°39 de la copropriété du 9, avenue Pozzo di Borgo, comme l'indique l'acte de cession mitoyenneté du 14 mai 2003. Le préjudice allégué est purement éventuel, puisque Monsieur K... invoque lui-même que celui-ci n'est pas encore physiquement réalisé.

Le jugement de débouté sera donc confirmé.

- *Sur l'indemnité de emploi*

Les taux habituels fixés par le premier juge ne sont pas critiqués par les parties.

La SGP estime que l'indemnité offerte, destinée à compenser la perte de l'aisance de voirie n'ouvre pas droit à emploi.

Les consorts K... demandent une indemnité de emploi, y compris au titre des dépréciations des surplus.

Aux termes de l'article R322-5 du code de l'expropriation l'indemnité de emploi est calculée compte tenu des frais de tous ordres normalement exposés pour l'acquisition de biens de même nature moyennant un prix égal au montant de l'indemnité principale. Sont également pris en compte dans le calcul du montant d'indemnités les avantages fiscaux dont les expropriés sont appelés à bénéficier lors de l'acquisition de bien de remplacement.

Toutefois, il ne peut être prévu de emploi si les biens étaient notoirement destinés à la vente, ou mis en vente par le propriétaire exproprié au cours de la période de 6 mois ayant précédé la déclaration d'utilité publique.

Ils considèrent que si l'indemnité est destinée à compenser la perte de l'aisance de voirie, il n'y a pas lieu à l'exclusion de cette indemnité comme demandé par la SGP, l'alinéa 2 de l'article susvisé prévoyant les causes limitatives d'exclusion.

Les consorts K... citent une jurisprudence unique ayant fixé une indemnité de emploi sur une indemnité de dépréciation du surplus.

L'indemnité de emploi est expressément fixée par l'article susvisé par rapport à l'indemnité principale ; en conséquence, l'indemnité de dépréciation du surplus, étant une indemnité accessoire, il n'y a pas lieu de calculer l'indemnité de emploi à la fois sur l'indemnité principale et sur l'indemnité de dépréciation du surplus.

L'indemnité de emploi sera fixée comme suit :

'20 % de zéro à 5000 euros = 1000 euros

'15 % de 5000 euros à 15'000 euros = 1500 euros

'10 % sur le surplus.

Elle est donc de :



'indemnisation pour la seule perte de l'aisance de voirie : 20 % sur la fraction de l'indemnité principale de 6120 euros  
soit :

-20% de 0 à 5000 euros = 1000 euros

-15% x 1120 euros = 168 euros

soit un total de 1168 euros

'indemnisation portant sur la perte de l'aisance de voirie et celle de la place de stationnement :

de l'indemnité principale de 6120 + 2000 = 8120 euros

-20% de 0 à 5000 euros = 1000 euros

-15% x 3120 euros = 468 euros

total de 1468 euros

Le décompte indemnitaire s'établit en conséquence alternativement comme suit :

'indemnisation de la seule perte de l'aisance de voirie :

indemnité principale : 6120 euros

indemnité de remploi : 1168 euros

total de l'indemnité de dépossession : 7288 euros

'indemnisation au titre de la perte de l'aisance de voirie et celle de la place de stationnement :

indemnité principale : 8120 euros

indemnité de remploi : 1468 euros

total de l'indemnité de dépossession : 9588 euros

'indemnité au titre de la dépréciation du surplus :

25 800 euros au titre de la dépréciation de la galerie

5520 euros au titre de la dépréciation du lot n°39

'débouté au titre de la dépréciation du lot du volume n°2 : 0 euros

Le jugement sera infirmé en ce sens.

**- Sur l'article 700 du code de procédure civile**

Il convient de confirmer le jugement qui a condamné la SGP à payer à M. B... K..., Mme J... H... épouse K... et Mme C... K... épouse E... la somme de 4000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

L'équité commande de débouter la SGP de sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel et de la condamner sur ce fondement à payer la somme de 3000 euros aux consorts K...

**- Sur les dépens**

Il convient de confirmer le jugement pour les dépens de première instance, qui sont à la charge de l'expropriant conformément à l'article L 312-1 du code de l'expropriation.

La SGP perdant pour l'essentiel le procès sera condamnée aux dépens d'appel.

**PAR CES MOTIFS,**

La cour statuant publiquement par mise à disposition au greffe, par arrêt réputé contradictoire et en dernier ressort,

Déclare recevables les conclusions des parties ;

**Infirmes partiellement le jugement entrepris;**

Statuant à nouveau :

Fixe la date de référence au 17 décembre 2015 ;

Fixe l'indemnité de dépossession concernant le lot n°39 situé sur la parcelle cadastrée section AI n°164 situé 9, avenue Pozzo di Borgo à Saint-Cloud (92210), à revenir à Monsieur B... T... K..., Madame J... X... V... H... épouse K... et Madame R... K... épouse E..., de la matière alternative suivante :

-7288 euros au titre de l'indemnisation de la seule perte de l'aisance de voirie calculée la manière suivante :

'indemnité principale : 6120 euros

'frais de remploi : 1168 euros ;

- ... titre de l'indemnisation de la perte de l'aisance de voirie et la jouissance d'une place de stationnement située dans le parking public sur les parcelles cadastrées section AH n°563 et 564, calculée de la manière suivante :

'indemnité principale : 26120 euros

'frais de remploi : 1468 euros ;

Fixe l'indemnité pour dépréciation du surplus due par la Société du Grand Paris à Monsieur B... T... K..., Madame J... X... V... H... épouse K... et Madame R... K... épouse E... pour la dépréciation de la galerie à la somme de 25 800 euros ;

Fixe l'indemnité pour dépréciation du surplus due par la Société du Grand Paris au titre de la dépréciation du lot n°39 à Monsieur B... T... K..., Madame J... X... V... H... épouse K... et Madame R... K... épouse E... à la somme de 5 520 euros ;

Déboute Monsieur B... T... K..., Madame J... X... V... H... épouse K... et Madame R... K... épouse E... de leur demande au titre de la dépréciation du lot de volume n°2 ;

Confirme le jugement entrepris en ses autres dispositions ;

Déboute les parties de leurs demandes plus amples ou contraires ;

Condamne la Société du Grand Paris à payer à Monsieur B... T... K..., Madame J... X... V... H... épouse K... et Madame R... K... épouse E... la somme de 3000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamne la Société du Grand Paris aux dépens.

**LE GREFFIER LE PRÉSIDENT**