TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NANTERRE
JURIDICTION DE L'EXPROPRIATION DES HAUTS DE SEINE
JUGEMENT FIXANT PRIX

N° F.I. : **N° RG 20/00026**

Minute N° : 21/15

Date : 09 Février 2021

OPERATION : Création d'une orientation d'aménagement et de programmation n°1 - secteur "Marne-Brossolette"

le 9/02/2021
- 1 grosse à Me
- 1 grosse à Me BELLAICHE de la SELEURL GOLDWIN SOCIETE D'AVOCATS

ENTRE :

[redacted]
4/14 rue Ferrus
75014 PARIS
représenté par Maître [redacted] de [redacted]

et

Madame [redacted]

représentée par Maître Jonathan BELLAICHE de la SELEURL GOLDWIN SOCIETE D'AVOCATS, avocats au barreau de PARIS, vestiaire : K0100

En présence de Madame Nathalie TROÏLO et Monsieur Olivier TEXIER, Commissaires du Gouvernement

DEBATS

A l'audience du 18 Janvier 2021, tenue publiquement.

JUGEMENT

Par décision publique, prononcée en premier ressort, contradictoire et mise à disposition au greffe du tribunal conformément à l'avis donné à l'issue des débats.

COMPOSITION
La Présidente : Nathalie GAUTIER
La Greffière: Florie FOURNIER

EXPOSE DU LITIGE

Mme Stéphanie est copropriétaire des lots 15 et 3 dans un ensemble immobilier situé 1 sur la parcelle cadastrée Section K n° 31.

Le lot 15 consiste en un appartement de type T2 et le lot 3 correspond à une cave.

Le 20 novembre 2019, Mme a adressé une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) du bien mentionné ci-dessus, au prix de vente de 315.000€ à la mairie de MONTROUGE comprenant une commission d'agence à la charge du vendeur de 15.300€.

Par décision du 18 février 2020, l'Etablissement Public Foncier a décidé d'exercer le droit de préemption urbain sur le bien immobilier au prix de 182.000 € en ce compris la commission d'agence à la charge du vendeur de 15.300€ TTC.

Par lettre du 23 mars 2020, Mme a indiqué à l'EPFIF ne pas pouvoir accepter le prix proposé.

Par mémoire de saisine reçu au tribunal le 06 mai 2020, l'EPFIF a saisi le juge de l'expropriation du tribunal judiciaire de Nanterre en vue de voir fixer le prix du bien préempté appartenant à Mme

L'ordonnance fixant la date du transport et de l'audience a été rendue le 10 août 2020.

M. le commissaire du gouvernement a envoyé ses conclusions le 16 octobre 2020.

Le transport sur les lieux est intervenu le 05 octobre 2020 en présence de l'EPFIF et Mme assistés par leurs conseils et du Commissaire du Gouvernement.

L'affaire a été appelée à l'audience le 16 novembre 2020 et reportée le 18 janvier 2021 à la demande de la juridiction de céans.

Le 18 janvier 2021, les parties étaient présentes.

Pour sa part, l'EPFIF a développé à l'audience les éléments de son dernier mémoire récapitulatif et en réplique aux fins de voir fixer le prix des deux lots préemptés à la somme de 188.108€ :

- soit 6.200 €/ m² x 30,34 m² en valeur libre.

Au soutien de ses écritures, l'EPFIF expose que Mme a fait l'acquisition de ce bien en octobre 2009 au prix de 167.000€ ; que l'appartement bénéficie de prestations de standard avec un état d'entretien correct ; que la cave est difficilement accessible; que plusieurs éléments de moins-value peuvent être relevés comme le constat des risques d'exposition dans les parties communes réalisé en 2008 et qui précise l'existence de facteurs de dégradation du bâti et les installations électriques non aux normes lors de l'acquisition du bien par Mme . que le transport sur les lieux a permis de constater que l'installation électrique n'était toujours pas aux normes dans l'appartement et les parties communes ; que ces travaux représentent un coût important qui sera mis à la charge de l'acquéreur ; que la façade sur cour du bâtiment est très dégradée et nécessite également un ravalement de toute urgence.

L'EPFIF ajoute qu'il existe au milieu de l'appartement une trémie abrupte d'accès aux parties communes correspondant à une partie du grenier de l'immeuble ; que les travaux ont été réalisés de manière illicite et sans assurance par le précédent propriétaire, Mme l ayant fait régulariser la question de sa jouissance le 20 juin 2018 par l'assemblée générale des copropriétaires ; que Mme l est, en réalité, dans l'impossibilité de fournir le moindre contrat d'assurance, ni le moindre contrat de dommage ouvrage, ni aucun devis et contrats passés, conformément à ce qu'a prévu l'AG de 2018 ; que de même l'AG a imposé au propriétaire du lot n° 15, *"en cas de retrait de la trémie"*, *"de procéder à la remise en état antérieur"* ; qu'il s'agit là de contraintes fortes pesant sur le propriétaire du lot n° 15, qui seront donc à la charge de l'acquéreur du bien.

L'EPFIF précise que la surface Carrez à retenir est de 30,34m² ; que sans une certaine audace, Mme tente d'ajouter à cette surface celle de 31,70 m2 correspondant à la surface totale au sol de la partie du grenier sur laquelle elle dispose d'une simple jouissance en commun avec le lot n° 14 ; que contre toute attente, encore, le Commissaire du Gouvernement retient également une surface supplémentaire au titre de cette partie de grenier ; que la jouissance privative ou partagée sur une partie commune générale ne permet pas de retenir la surface de la partie qui est concernée au titre de la surface Carrez ; que cette surface ne peut donc pas être évaluée ; que la position de Mme l et celle du Commissaire du Gouvernement constituent, en outre, une violation des dispositions claires et précises de l'article 6-3 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, loi à laquelle l'immeuble objet des présentes est soumis.

L'EPFIF indique qu'il entend se prévaloir de termes de comparaison situés à MONTROUGE dans le même immeuble et notamment la cession très récente de l'appartement voisin de Mme présentant de grandes similarités avec le bien à évaluer puisqu'il s'agit de l'autre lot qui bénéficie du même droit de jouissance sur une partie du grenier ; que par ailleurs, la plus-value de 80 % en 10 ans réclamée par Mme l et de 74 % proposée par le Commissaire du Gouvernement n'est pas justifiée et apparaît amplement démesurée au regard de l'évolution du marché immobilier sur la période 2009-2020 ; que l'EPFIF propose en complément des références sur le même axe de circulation exposé au bruit et dans un environnement proche sur un axe moins bruyant ; que sur le fondement de ces références, l'EPFIF propose une valeur unitaire de 6.200 €/ m².

En réplique, Mme suivant mémoire enregistré au greffe le 17 novembre 2020 a sollicité :

- la fixation du prix pour les lots préemptés à la somme de 292.000 € outre 15.350 € au titre de la commission d'agence, le prix étant calculé comme suivant :
  - le lot 15 et le lot 3 = 30,34m² x 6.500€ soit 197.210€
  +
  - combles en jouissance exclusive 31,70 m² x 3.000€ soit 95.100€
- la condamnation de l'EPFIF à lui verser la somme de 5.000€ en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, outre le paiement des dépens,
- le rejet de l'ensemble des demandes formulées par l'EPFIF.

Au soutien de ses demandes, Mme expose que l'immeuble dispose d'un bon emplacement ; que la ville de Montrouge jouxte Paris au Sud : que le bien exproprié est proche de deux stations de métro sur la ligne 13 du métro situées à 850 mètres et 1000 mètres de l'immeuble ; que deux arrêts de bus sont situés à 128 et 138 mètres outre un commerce d'alimentation à 30 mètres de l'appartement, deux autres à moins de 130 mètres et 31 commerces sont en activité dans l'avenue Pierre Brossolette.

Mme I explique que la façade de l'immeuble est en très bon état, celle-ci ayant fait l'objet d'un ravalement voté par l'assemblée générale des copropriétaires en 2017 ; que l'appartement est situé dans une copropriété propre et bien entretenue ; que seuls ont pu être constatés quelques débris de peinture et non pas une façade très dégradée côté cour lors du transport ; que cette cour étant une partie commune, on comprend mal les difficultés d'accès qu'il pourrait y avoir, étant précisé que le logement situé dans cette cour ne constitue aucunement une barrière à un futur ravalement ; qu'en tout état de cause, l'EPFIF ne rapporte aucunement la preuve ni du fait qu'un ravalement de la façade sur cour serait nécessaire ni même du coût prétendument exorbitant que celui-ci présenterait ; que l'allégation portant sur des travaux d'électricité n'est corroborée par aucune pièce, l'EPFIF faisant uniquement référence au fait que qu'un point d'information a été fait sur la "*réfection électrique des parties communes*" lors de l'assemblée générale des copropriétaires en 2018 .

Mme soutient que l'appartement est situé au dernier étage de l'immeuble, emplacement particulièrement privilégié et dispose d'une vue sur la cour garantissant le calme et la tranquillité; qu'il est dans un excellent état sans problème électrique ou de plomb.

Mme ajoute qu'elle s'est vue attribuer la jouissance exclusive et perpétuelle par l'assemblée générale des copropriétaires en date du 20 juin 2018 et que la création d'une trémie et la réunion du lot n°15 avec les combles ne constituent aucunement des éléments de moins-value du bien ; que la prise en compte des combles est primordiale puisqu'ils constituent une pièce à part entière et un grand espace de rangement et ils doivent être pris en compte dans l'évaluation de l'indemnité ; qu'il ressort de la jurisprudence ainsi que de l'article L. 322-2 du code de l'expropriation, qu'un droit de jouissance exclusif est un droit réel immobilier lequel doit faire l'objet d'une valorisation et donc d'une indemnisation.

Mme fait également valoir que la valeur au m² retenue par l'EPFIF est inférieure au prix de vente d'un appartement situé dans le même immeuble dont il se prévaut dans ses écritures ; qu'en effet, il indique qu'en 2017, soit antérieurement au ravalement de l'immeuble, qu'un appartement de 2 pièces de 32 m² a été vendu à 6.250 €/m² ; que les autres ventes dont se prévaut l'EPFIF au sein de l'immeuble sont anciennes de sorte que leur prise en compte ne peut aucunement refléter la réalité du marché ; que l'EPFIF se réfère aussi à deux ventes intervenues en janvier 2020 et mai 2017 dans la même avenue alors que l'immeuble en question est en mauvais état et est entouré de deux restaurants, dont un de restauration rapide ; que dans ses demières écritures, l'EPFIF indique que le lot n°14 au sein du même immeuble a été acquis en 2012 au prix de 243.000 € et cédé en 2019 au prix de 240.000€, l'EPFIF n'indiquant pas la surface du bien ni qu'il avait été acheté en 2006 pour un montant de 112.160€ puis ensuite revendu en 2012 pour un montant de 243.000€ ; que l'évènement qui a eu lieu en 2019, et qui laisse apparaître une évaluation du bien à 240.000 €, n'est pas une cession mais un état liquidatif de communauté après divorce ; que l'EPFIF et Mme le Commissaire du gouvernement prennent pour comparables des biens situés à Malakoff et non à Montrouge alors que le prix de l'immobilier est plus élevé à Montrouge qu'à Malakoff.

Mme entend enfin évaluer la valeur vénale du bien d'après l'étude de la société COLOMER EXPERTISE après correction de la surface ; qu'en outre, la rémunération de l'agent immobilier est à la charge de l'EPFIF alors que celle-ci est mentionnée dans la DIA.

Enfin, Mme le Commissaire du gouvernement a soutenu les termes de ses conclusions complémentaires versées au dossier le 16 octobre 2020 après transport, recommandant de fixer la valeur du bien à la somme de **290.997€** :

- soit 6.300€/ m² x 46,19 m².

Mme le Commissaire du Gouvernement fait valoir que le bien préempté consiste en un appartement T2 (lot 3) situé au 3° étage d'une copropriété de 1894, d'une surface carrez de 30,34 m² se composant d'une entrée desservant une pièce de vie scindée en deux, une petite cuisine équipée, une salle d'eau avec douche à l'italienne, vasque et WC ; que par un escalier, s'ajoute la jouissance exclusive de combles aménagés d'une surface 31,7 m², très mansardés, ne permettant que partiellement de se tenir debout ; que l'ensemble est dans un bon état général avec une cave en sous-sol (lot 15) en terre battue.

Mme le Commissaire du gouvernement explique que le droit de jouissance privatif n'est pas un droit de propriété mais un droit d'usage temporaire ou permanent rattaché à un lot ou un copropriétaire ; que dans le cas d'une attribution nominative a une personne, le droit de jouissance est personnel et ne serait être transmis ; qu'en revanche, dans le cas où le droit de jouissance est rattaché à un lot, celui-ci est un droit réel qui demeure permanent et transmis avec ce lot cas de cession ; qu'au cas d'espèce, après communication de pièce complémentaire portant sur un procès-verbal de l'assemblée générale, le droit de jouissance des combles a été attribué de manière perpétuelle et exclusif au lot 15, lui conférant la qualité de droit réel immobilier pouvant être transmis lors d'une cesion et il sera pris en compte dans le calcul de la surface du bien.

Mme le Commissaire du gouvernement précise que le bien se situe sur l'artère traversante de la commune en direction des portes de Paris (Porte de Châtillon), en limite de la Commune de Malakoff, secteur commerçant de densité urbaine importante avec une bonne desserte routière, de nombreux bus et à proximité du métro Châtillon Montrouge, Ligne 13, à moins de 10 min à pied.

Mme le Commissaire du gouvernement retient une surface totale de 46,19 m², 30,34 m² carrez pour l'appartement + 31,7 m² pour les combles pondérés à 0,5 en raion de la hauteur inférieure à 1m80 pour une grande partie de la surface ; qu'il ressort de l'étude de marché une fourchette de prix allant de 5 775 €/m² à 7 716 €/m² pour un ratio moyen de 6 605 €/m² et médiane de 6 326 €/m² environ ; que l'ensemble des termes est situé sur un périmètre de 100m du bien faisant l'objet de la préemption avec des prestations comparables dans des immeubles similaires ; qu'en raison de l'écart entre la fourchette basse et haute, il sera privilégié la médiane, soit 6 300 €/m².

A l'issue des débats, l'affaire a été mise en délibéré au 09 février 2021 avec mise à disposition au greffe.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Les articles L.142-5 et L.213-4 du code de l'urbanisme, disposent, dans leur premier alinéa, qu'à défaut d'accord amiable, le prix d'acquisition d'un bien préempté est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation ; que ce prix est exclusif de toute indemnité accessoire, et notamment de l'indemnité de remploi.

Le prix est fixé, payé ou, le cas échéant, consigné selon les règles applicables en matière d'expropriation, en application des dispositions de l'article L.213-4, 2ème alinéa, du code de l'urbanisme.

Le prix des biens est évalué selon les règles définies par les articles L.321-1 à L.322-12 et R.322-2 à R.322-46 du code de l'expropriation, en application des dispositions de l'article L.331-2 du même code.

I. LE BIEN :

Sur les dates à fixer et la situation d'urbanisme

La date de référence prévue à l'article L.213-4 du code de l'urbanisme est la date d'opposabilité du plus récent des actes affectant le PLU et délimitant la zone dans laquelle est situé le bienen matière de préemption.

Il résulte des pièces du dossier que la date de référence doit être fixée au 27 septembre 2016, date du dernier document opposable aux tiers rendu public et délimitant la zone UC.

Par ailleurs, le bien est estimé, c'est à dire sa valeur vénale, à la date de la présente décision.

Sur la consistance matérielle

Le transport sur les lieux, a permis d'effectuer les constatations qui suivent :

I. ENVIRONNEMENT

Le bien se situe à la limte de la commune de Malakoff, dans une avenue très passante à double voie de circulation. Il s'agit d'une rue comprenant des bâtiments de construction anciennes mais également plus récente avec des commerces en rez de chaussée (restaurants, service).
Paris se trouve au bout de l'avenue et de l'autre côté, apparaît la ville de Clamart.
Un arrêt de bus se situe à 20 mètres et les lignes 4 et 13 du métro sont à 10 minutes à pieds, le centre de la commune de Montrouge se trouvant à 2 kilomètres.
Des écoles se situent dans la rue derrière l'immeuble.

II. EXTERIEUR

Côté rue

Le bâtiment exproprié est un immeuble en R+3, mitoyen sur la droite avec un immeuble en briques en état moyen et sur sa gauche, pas de mitoyenneté car il y a l'entrée d'une résidence neuve et moderne.
Le mur de gauche est en bon état.
Le local commercial qui occupe tout le rez de chaussée de l'immeuble est sans enseigne, fermé mais la vitrine est en très bon état.
La porte d'entrée de l'immeuble d'un seul battant sur la droite, est en bon état, en bois avec vitre et fer forgé.
La façade est en très bon état et le ravalement semble récent. Elle est de couleur crème avec des incrustations. C'est une belle façade. Les volets des fenêtres sont mécaniques et les garde corps en fer forgé sont en bon état. Côté cour l'intégralité de la façade n'a pas été aperçue mais en se penchant par les fenêtres de l'appartement, on aperçoit qu'elle est globalement en état moyen avec quelques craquelures à certains endroits du revêtement .

III. INTERIEUR

Le bien visité se situe au dernier et troisième étage sur la gauche, sans ascenseur. Il est occupé par la propriétaire elle-même.

A. L'APPARTEMENT

On entre dans l'appartement par un petit couloir qui dessert la salle d'eau. Elle est fermée par une porte coulissante. Le sol est couvert de carrelage ainsi que les 2/3 des murs et est en très bon état. Le restant des murs sont peints. Le plafond technique est en bon état. La salle d'eau est composée d'un WC, d'une grande douche. La vasque est décorrée d'un carrelage qui rappelle celui des murs. La pièce n'est pas équipée de radiateur.
Dans le prolongement du couloir, sur la gauche, il y a un espace à usage de placard non fermé avec les murs et la plafond sont en peinture
L'appartement est organisé en une seule grande pièce à vivre délimitée par un mur de séparation.
Les fenêtres donnent sur la cour avec un vis-à-vis à gauche avec l'immeuble et à droite avec avec une maison. Les fenêtres sont en double vitrage, en PVC, avec volets électriques et gardes corps. De ce que l'on aperçoit de la façade en se penchant par la fenêtre par interpellation des conseils, il n'y a pas de ravalement à prévoir en totalité de ce côté du bien. Un échafaudage peut être monté de ce côté de la cour même si l'entrée ne dépend pas de l'immeuble mais d'une autre propriété .
Au fond à gauche, est aménagé un espace chambre avec en partie un plafond technique. La peinture aux murs et au plafond est dans un état moyen.
La pièce à vivre est équipée de radiateurs radiants.
A droite, une petite cuisine ouverte et aménagée est en bon état, elle dispose d'une fenêtre. Le carrelage au sol est en bon état. Il y a des pavets de verre en haut du mur de droite.
Sous les combles, est aménagé un espace utilisé comme chambre à coucher par la propriétaire.

Le velux à droite de l'escalier a un important vis-à-vis direct avec les ouvrants de l' immeuble situénen face et à gauche de l'espace, un deuxième velux a un vis-à-vis de biais. Les murs sont recouverts d'un lambris blanc. L'espace est électrifié et équipé de la lumière mais il n'y a pas de chauffage.
Au fond des combles, il y a une possibilité de rangement. Le sol est en sisal et en état moyen. On tient debout sur une partie de la surface. L'acces aux combles s'effectue par un escalier qui part de la pièce principale.
L'ensemble de la construction est récent.

B. LA CAVE

On y accède par un escalier en pierres et dont les murs sont également en pierres. La cave est fermée par une porte en bois. Le sol est en terre, les murs en parpaing. La cave n'est pas équipée de l'électricité et de la lumière.
Les parties communes de la cave ont un sol en terre, les murs sont en parpaing et il y a une arrivée d'eau.

C. LES PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

A l'intérieur, elles sont en état d'usage, les murs sont en papier à peindre, l'escalier est en bois. Les parties communes sont défraichies. La tuyauterie est apparente.

REMARQUES GENERALES :

L'appartement est en bon état et est bien entretenu sans prestations de très grandes qualités mais il est très fonctionnel et lumineux. Un vis à vis important est à noter.

Sur la situation locative

Il n'est pas contesté que le bien est occupé par la propriétaire elle-même et il sera donc estimé en valeur libre.

Sur la méthode

La méthode, retenue par toutes les parties, sera celle de l'évaluation de l'appartement, cave intégrée dit méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude, objective et complète, des mutations de biens similaires, ou se rapprochant le plus possible du bien à évaluer, sur le marché immobilier local.

Sur la situation juridique des "combles" et la surface

La DIA renseignée par Maître Nicolas BRIAVOINE fait mention d'une surface dite carrez de 30,34 m² et d'une cave.

De l'avis de tous, l'appartement, soit le lot 15, a une surface carrez de 30,34 m², ce qui est également confirmé par le certificat de superficie réalisé le 22 octobre 2019 par la SASU YOUDIAG.

Le diagnostiqueur ajoute que les *"combles-chambre"*, d'une surface au sol de 31,7 m² mais dont une partie est d'une hauteur inférieure à 1.80m et dont Mme a la jouissance exclusive, a une superficie privative au sens Carrez de 10,13 m².

Mme et le Commissaire du Gouvernement valorisent les combles, transformés en chambre et accessibles par la trémie posée au centre de l'appartement en raison du droit de jouissance privatif qu'elles considèrent rattaché au lot 15.

Par résolution n° 22, l'assemblée générale des copropriétaires en date du 20 juin 2018 a *"accordé la jouissance exclusive et perpétuelle du grenier au lot 15 et a autorisé a postériori la réalisation d'une trémie au niveau des combles, travaux portant modification des parties communes"*.

Il est précisé que cette autorisation est donnée sous la condition expresse du passage d'un architecte DPLG aux frais du propriétaire du lot 15 afin de s'assurer que les travaux ont été réalisés dans les règles de l'art et établir un plan de travaux.

Mme justifie aux débats du passage d'un architecte DPLG le 06 mars 2019, de la société florentmery architectedplg, et de l'établissement de plans de travaux, répondant ainsi à l'injonction fixée par les copropriétaires de sorte qu'elle dispose d'un droit de jouissance exclusif sur les combles aménagés.

Les dispositions complémentaires de la résolution n° 22 n'imposent pas expressement d'autres contraintes de sorte Mme est bien titulaire de ce droit réel immobilier.

Sachant qu'il est d'usage de réparer intégralement le préjudice causé par l'expropriation notamment en indemnisant la perte d'un droit de jouissance exclusive, il convient donc de prendre en compte les combles aménagés par Mme [redacted] dont la surface sera donc fixée à 40,50m², soit 30,34m² + 10,16m², ce qui correspond a l'espace habitable.

Le surplus de la surface, celle inférieure à 1.80mètres, sera examinée lors de la détermination de la valeur unitaire au m².

II. L'EVALUATION

Aux termes de l'article R.311-23 du code de l'expropriation, le juge statue dans la limite des prétentions des parties.

L'EPFIF retient un ratio au m² de 6.200€, Mme le Commissaire propose une valeur unitaire de 6.300 €/ m², Mme [redacted] de 6.500 € pour le lot 15 et de 3.000€ pour les combles à jouissance exclusive étant rappelé qu'il vient d'être précédemment retenue une surface totale du bien préemptè comprenant les combles de sorte qu'il n'y aura pas deux calculs de la valeur du bien comme le demande Mme [redacted] mais une estimation effectuée sur la surface totale de 40,50m² avec examen de la valeur de la pièce créée en termes de plus-value pour toute la surface inférieure à 1.80mètres non prise en compte dans le calcul de la surface dite Carrez.

* L'EPFIF *communique* aux débats 13 termes de référence :

Dans le même immeuble

1 - vente du 29 septembre 2017 : 2 pièces de 32 m², au prix de 200.000 €, soit 6.250 €/ m²,

2 - vente du du 27 février 2015 : 2 pièces de 32 m², au prix de 174.700 6, soit 5.459 €/ m²,

3 - vente du 6 mai 2015 : 1 pièce de 24 m², au prix de 4.000 €

4- vente du lot n° 14 lequel bénéficie également d'un droit de jouissance sur une partie du grenier litigieux d'après l'EPFIF. appartement acquis le 3 octobre 2012 au prix de 243.000 € et cédé le 17 septembre 2019 au prix de 240.000 €,

Sur le même axe de circulation - la route départementale 906

5- au 143 Avenue Pierre Brossolette : vente du 09 janvier 2020, N° de référence 20200192000938: appartement de 4 pièces de 65 m², - au prix de 352.700 €, soit 5.426 €/ m²,

6 - au 143 Avenue Pierre Brossolette : vente du 12 mai 2017 : 2 pièces de 29 m², - au prix de 149.000 €, soit 5.138 €/ m²,

7 - au 129. Avenue Pierre Brossolette vente du 10 mai 2019, N° de référence 9224P022019P065530491 : appartement de 2 pièces de 40 m², - au prix de 255 000 €, soit 6.387 €/ m²,

8 - au 112. Avenue Pierre Brossolette vente du 14 juin 2019, N° de référence 20190675004278 : appartementde 2 pièces de 39 m², - au prix de 231 000 €, soit 5.923 €/ m²,

9 - au 87, Avenue Pierre Brossolette vente du 2 avril 2019, N" de référence 9224P022019P027180491 : appartement de 2 pièces de 43 m², - au prix de 255.000 €, soit 5.930 €/ m²,

Dans un environnement proche mais sur un axe moins exposé - au bruit :

10- au 37, Avenue de la Marne vente du 15 avril 2019, N° de référence 9224P022019P052320491 : appartement de 4 pièces de 69 m², - au prix de 405 620 6. soit 5.878 €/ m²,

11 - au 54 Rue Maurice Amoux vente du 28 mars 2019 , N° de référence 9224P022019P048310491 : appartement de 2 pièces de 27 m², au prix de 165 000 €, soit 6.111 €/ m²,

Situé sur la Commune de MALAKOFF mais sur le même axe

12 - au 112 Avenue Pierre Brossolette vente du 27 décembre 2019, N° de référence 20200375001039 : appartement de 3 pièces de 74 m², - au prix de 440 000 €, soit 5.945 €/ m²

13- vente du 14 juin 2019, N° de référence 20190675004278 : appartement de 2 pièces de 39 m², - au prix de 231 000 €, soit 5.923 €/ m²

* *Mme* propose les 13 termes suivants :

1- 5 469 €/m² - en février 2019 pour 32 m² - 2 pièces - référence cadastrale : K n°51 - au n°84, avenue Verdier - 92120 MONTROUGE - Prix de vente : 175 000 €

2- 5 500 €/m² - en avril 2019 pour 40 m² - 2 pièces - référence cadastrale : K n°50 - au n°86, avenue Verdier - 92120 MONTROUGE - Prix de vente : 220 000 €

3- 5 775 €/m² - en juin 2019 pour 40 m² - 2 pièces - référence cadastrale : F n°206 - au n°112, avenue Pierre Brossolette - 92240 MALAKOFF - Prix de vente : 231 000€

4- 5 833 €/m² - en avril 2019 pour 42 m² - 1 pièce - référence cadastrale : J n°1 - au n°5, avenue de la Marne - 92120 MONTROUGE - Prix de vente : 245 000 €

5- 6 222 €/m² - en mars 2019 pour 36 m² - 2 pièces - référence cadastrale : J n°1 - au n°7, avenue de la Marne - 92120 MONTROUGE - Prix de vente : 224 000 €

6- 6 355 €/m² - en janvier 2019 pour 31 m² - 3 pièces - référence cadastrale : K n°50 - au n°86, avenue Verdier - 92120 MONTROUGE - Prix de vente : 197 000 €

7- 6 388 €/m² - en mai 2019 pour 40 m² - 2 pièces - référence cadastrale : K n°110 - au n°129, avenue Pierre Brossolette - 92120 MONTROUGE - Prix de vente : 255 500 €

8- 6 429 €/m² - en février 2019 pour 35 m² - 2 pièces - référence cadastrale : L n°94 - au n°100, avenue Jean Jaurès - 92120 MONTROUGE - Prix de vente : 225 000 €

9- 6 576 €/m² - en juin 2019 pour 33 m² - 2 pièces - référence cdastrale : J n°1 - au n°5, avenue de la Marne - 92120 MONTROUGE - Prix de vente : 217 000 €

10- 6 591 €/m² - en juin 2019 pour 44 m² - 2 pièces - référence cadastrale : L n°9 - au n°12, rue Arthur Auger - 92120 MONTROUGE - Prix de vente : 290 000 €

11- 6 630 €/m² - en janvier 2019 pour 27 m² - 1 pièce - référence cadastrale : L n°64 - au n°70, avenue Augustin Dumont- 92240 MALAKOFF - Prix de vente : 179 000 €

12- 6 727 €/m² - en février 2019 pour 22 m² - 1 pièce - référence cadastrale : K n°77 - au n°103, avenue Verdier - 92120 MONTROUGE - Prix de vente : 148 000 €.

13- 6 842 €/m² - en mai 2019 pour 38 m² - 2 pièces - référence cadastrale : L n°63 - au n°68, avenue Augustin Dumont - 92240 MALAKOFF- Prix de vente : 260 000 €.

Valeur unitaire moyenne : 6.256€ .

* *Mme le Commissaire du gouvernement* produit la liste de trois termes de comparaison d'appartements T2 situés à proximité dans la commune de Montrouge.

1- cession du 14 juin 2019 (9224P02|2019P07112) d'un appartement T2 d'une surface de 40 m²; situé au 5 ème étage d'une copropriété de 1912, sis 112 avenue Pierre Brossolette à MONTROUGE. Une cave. Prix de la vente : 231 000€ . Prix unitaire : 5.775 €/ m²

2- cession du 9 octobre 2019 (9224P02|2019PI2818) d'un appartement T2 d'une surface de 22 m2, situé au 2ème étage d'une copropriété de 1890, sis 124 avenue Pierre Brossolette à MONTROUGE. Prix de la vente : 197 000 € . Prix unitaire : 6 326 €/ m²

3- cession du 25 février 2020 (9224P02|2020P02644) d'un appartement T2 d'une surface de 31 m², situé au 1er étage d'une copropriété de 1902, sis 146 avenue Pierre Brossolette à MONTROUGE. Une cave. Prix de la vente : 172 000€ . Prix unitaire : 7.716 €/ m²

Prix unitaire moyen : 6.605 €/ m²
Prix unitaire médian :6.326 €/ m²

Au vu de tous les éléments qui précèdent, il convient de déterminer le prix du bien immobilier appartenant à Mme

✓*sur le bien*

Le bien préempté est situé dans un petit immeuble en bon état et bien entretenu sans désordres apparents et majeurs en dépit des déclarations de l'EPFIF puisque le ravalement effectué côté rue est très récent et que la copropriété s'est seulement interrogée sur le chiffrage des travaux de ravalement de la façade sur cour et de la réfection électrique des parties communes en 2018 sans indiquer que ces travaux revêtaient une grande urgence ou du moins une certaine priorité.

La bonne situation géographique de l'immeuble à Montrouge n'est pas davantage contestée.

Par ailleurs, l'appartement est très bien entretenu, de rénovation récente, certes au dernier étage sans ascenseur mais sans voisin au-dessus ni sur l'un des côtés, avec vue sur cour mais également avec un réel vis à vis.

Il dispose en outre d'un cave ainsi que des combles aménagés en chambre et en pièce de rangement permettant d'organiser l'espace en dessous en grande pièce à vivre et privilégier ainsi un coin pour le couchage distinct sachant qu'il n'est quasiment pas possible de s'y tenir debout.

Il convient donc de favoriser cette extension très appréciable en dépit de ses contraintes d'hauteur.

Enfin, les travaux d'électricité à effectuer et la nécessité d'entretenir les peintures pour éviter tout accès au plomb relevés par le diagnostiqueur au moment de la mise en vente du bien, ne constituent des éléments justifiant de minorer le prix du bien puisqu'il s'agit de remarques circonscrites à deux endroits dans tout l'appartement .

✓*sur les termes de comparaison*

Les parties ont proposé de très nombreux termes de comparaison de sorte qu'il convient de ne retenir que ceux situés à très grande proximité pour comparer le bien préempté à des ventes situées dans un même environnement, soit celui de la rue Pierre Brossolette sur la commune de Montrouge.

Par ailleurs, au vu du nombre de cessions proposées, seules les ventes les plus récentes offrant un aperçu de l'état actuel du marché immobilier dans le secteur ici concerné seront également examinées, ce qui correspond à 16 cessions .

Enfin, il est établi que la surface des appartements en région parisienne a une importance sur la détermination de la valeur d'un bien de sorte que les comparables de surfaces supérieures à 50m² et celles inférieures à 30 m² seront exclues, étant rappelé que les biens de petites surfaces sont cédés à un prix supérieur.

Enfin, en l'absence de photographies et description très détaillée de l'ensemble des références, il n'y a pas lieu d'exclure certaines cessions en raison de leur apparence extérieure comme le sollicite Mme

S'agissant des comparables de l'EPFIF répondant à ces critères, le bien dans le même immeuble cédé en 2019 n'est pas exploitable, alors que la demanderesse ne précise pas la surface du bien ni sa valeur unitaire au m² de sorte et il n'appartient pas au juge de l'expropriation de déterminer ces éléments à partir de la fiche de propriété en pièce jointe.

Aussi, les références suivantes demeurent applicables au litige :

- vente du 10 mai 2019 au prix de 6.378 €/ m², terme 7 de l'EPFIF et de Mme

- vente du 14 juin 2019 au prix de 5.923 €/ m², terme 8 de l'EPFIF,

- vente du 14 juin 2019 au prix de 5. 775 €/ m², terme 3 deMme et 1 de Mme le Commissaire du Gouvernement,

- vente du 25 février 2020 au prix de 7.716 €/ m², terme 3 de Mme le Commissaire du Gouvernement.

La moyenne de ces références est de 6.448 €/ m² qui sera arrondie à 6.500 €/ m² afin de prendre en compte l'usage des combles sous hauteur de 1.80m.

Le calcul du prix s'effectue comme suivant :

40,50m² x 6.500 €/ m² = 263.250 €/ m².

Il s'ensuit que le prix du bien préempté s'élève à la somme de 263.250 €/ m².

Enfin, il est de principe que le juge de l'expropriation est compétent pour déterminer, en fonction des indications figurant dans l'engagement des parties et dans la déclaration d'intention d'aliéner, si l'organisme qui exerce son droit de préemption est tenu, en ce qu'il est substitué l'acquéreur, de prendre en charge la rémunération de l'intermédiaire immobilier.

La DIA (pièce N°1) du 15 novembre 2016 prévoit une commission de 15.300€ TTC que l'EPFIF sera condamnée à régler à Mme

Sur les autres demandes

Il convient de rappeler que les dépens sont à la charge de l'EPFIF par application de l'article L.312-1 du code de l'expropriation.

Il est équitable que Mme t se voit allouer une indemnité de 5.000 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS,

Statuant par mise à disposition au greffe, par jugement contradictoire et en premier ressort,

- **FIXE** à la somme de ***263.250 euros*** le prix d'acquisition par l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF) des lots 15 et 3 appartenant à Mme Stéphanie et situés dans l'ensemble immobilier au 139, avenue Pierre Brossollette à MONTROUGE (92120)sur la parcelle cadastrée Section K n° 31,

- **CONDAMNE** l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF) à payer à Mme Stéphanie la somme de ***15.300€ euros*** TTC au titre de la commission d'agence,

- **CONDAMNE** l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF) à payer à Mme Stéphanie la somme de ***5.000 euros*** sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

- DIT que les dépens sont à la charge de l'EPFIF.

LA GREFFIÈRE,

LA JUGE DE L'EXPROPRIATION,