



DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION

COMMUNE DE LA PLAINE DES PALMISTES

-----  
EXTRAIT DU PROCES VERBAL DES  
DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL EN  
DATE DU VINGT DEUX OCTOBRE  
DEUX MILLE VINGT

Affaire 27-221020

Contentieux GFA les Arums contre la commune de la Plaine des Palmistes / Validation du protocole d'accord établi par la SAFER

NOTA. /. Le Maire certifie que le compte rendu de cette délibération a été affiché à la porte de la Mairie, que la convocation avait été faite le **16 octobre 2020** et que le nombre de membres en exercice étant de **29**, le nombre de **présent(s)** est de : **21**

Absents excusés : 4

Procurations : 4

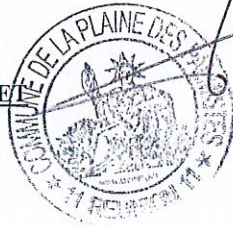
Total des votes : 25

Secrétaire de séance : **Victorien JUSTINE**

Le quorum étant atteint, le Conseil Municipal a pu valablement délibérer

LE MAIRE,

Johnny PAYET



L'an deux mille vingt le **vingt deux octobre** à **dix sept heures** le Conseil Municipal de La Plaine des Palmistes dûment convoqué par Monsieur le Maire s'est assemblé au lieu habituel de ses séances sous la Présidence de Monsieur **PAYET Johnny**.

**PRÉSENTS** : Johnny **PAYET** Maire - Sabine **IGOUFFE** 1<sup>ère</sup> adjointe - Mylène **MAHALATCHIMY** 3<sup>ème</sup> adjointe - Joan **DORO** 4<sup>ème</sup> adjoint - Gina **DALLEAU** 5<sup>ème</sup> adjointe - Jean Claude **DAMOUR** 6<sup>ème</sup> adjoint - Marie-Hélène **THIBURCE** 7<sup>ème</sup> adjointe - François **FRUTEAU DE LACLOS** 8<sup>ème</sup> adjoint - Sonia **ALBUFFY** conseillère municipale - Frédéric **AZOR** conseiller municipal - Micheline **CLAIN** conseillère municipale - Alain **RIVIERE** conseiller municipal - Lucay **CHEVALIER** conseiller municipal - Marie-Lourdes **VÉLIA** conseillère municipale - Sandra **GRONDIN** conseillère - Elisabeth **BAGNY** conseillère municipale - Victorien **JUSTINE** conseiller municipal - Daniel **JEAN-BAPTISTE** dit **PARNY** conseiller municipal - Jean-Luc **SAINT-LAMBERT** conseiller municipal - Joëlle **DELATRE** conseillère municipale - Jean-Yves **VACHER** conseiller municipal

**ABSENT(S)** : Sophie **ARZAL** conseillère municipale - Yannick **BOYER** conseiller municipal - Mélissa **MOGALIA** conseillère municipale - Sylvie **LEGER** conseillère municipale

**PROCURATION(S)** : Jean Yves **FAUSTIN** 2<sup>ème</sup> adjoint à Jean-Claude **DAMOUR** - Erick **BOYER** conseiller municipal à Johnny **PAYET** - Sabrina **HOARAU** conseillère municipale à Sabine **IGOUFFE** - Mickaël **PAYET** conseiller municipal à Alain **RIVIERE**

Affaire 27-221020

Contentieux GFA les Arums contre la commune de la Plaine des Palmistes / Validation du protocole d'accord établi par la SAFER

Pour mémoire, le Conseil Municipal avait autorisé en juillet dernier, le Maire à ester en justice dans l'affaire GFA les Arums contre la commune de la Plaine des Palmistes. Comme il avait été dit, il est proposé de régler le litige né avec l'ancienne propriétaire par un protocole transactionnel.

En effet, le tribunal judiciaire avait donné suite à la demande du GFA quant à la servitude de passage contre le paiement d'une indemnité dont le GFA les Arums avait contesté le montant initial qui avait été proposé par un expert.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20201022-DCM27-221020-  
DE  
Date de télétransmission : 29/10/2020  
Date de réception préfecture : 29/10/2020

Dans le protocole proposé, la Collectivité abandonne l'indemnisation contre une cession à l'euro symbolique d'un chemin de 6 mètres de large qui permettra la réalisation d'un projet de piste cyclable couplée à une voirie agricole sur le secteur du Piton Cabris.

Appelé à en délibérer, le Conseil Municipal, à l'**UNANIMITÉ**,

- **VALIDE** le protocole transactionnel avec le GFA les Arums,

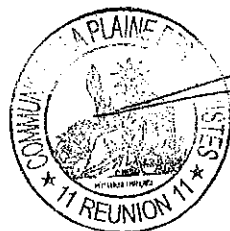
- **AUTORISE** le Maire ou l'Adjoint délégué à signer tout document se rapportant à cette affaire.

---

Fait et délibéré en mairie les jours, mois et an ci-dessus et ont signé les membres présents

Pour copie conforme,

Le Maire,



Johnny PAYET

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20201022-DCM27-221020-  
DE  
Date de télétransmission : 29/10/2020  
Date de réception préfecture : 29/10/2020

**PROTOCOLE D'ACCORD**  
**COMMUNE DE LA PLAINE DES PALMISTES**  
**&**  
**LE GFA LES ARUMS**

---

**Entre**

**La COMMUNE DE LA PLAINE DES PALMISTES** dont le siège est à Hôtel de Ville 230 rue de la République - LA PLAINE DES PALMISTES (97431), représentée par Monsieur le Maire Johnny PAYET, dûment habilité à l'effet des présentes en vertu de la délibération du conseil municipal en date du 2020 ;

**Et**

**Le G.F.A. LES ARUMS**, dont le siège est au 40 rue des Arums - LA PLAINE DES PALMISTES (97431), le 12 septembre 1970. Le Groupement Foncier Agricole au capital actuel de 334.322,85 EUR, identifiée sous le numéro SIREN 438 537 235 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-DENIS (97400), représenté par Monsieur le gérant, **Willy Jean Gislain BELIZAIRE**, dûment habilité à l'effet des présentes en vertu de la délibération en date du 02 juillet 2001 ;

**ÉTANT PRÉALABLEMENT RAPPELÉ CE QUI SUIT :**

Vu le jugement avant-dire-droit du 23/04/2014 ;  
Vu l'expertise réalisée par Madame Blanche GIRAULT/BROYON ;  
Vu les conclusions n°4 de Mme NATIVEL enrôlées le 14/09/2016 ;  
Vu les 1<sup>ières</sup> conclusions après expertise du GFA LES ARUMS ;  
Vu les conclusions n°5 de Mme NATIVEL enrôlées le 30/01/2017 ;  
Vu les conclusions n°2 de GFA enrôlées le 02/02/2017 ;  
Vu les conclusions n°6 de Mme NATIVEL ;  
Vu le rapport d'expertise de Madame Morgane OSTA AMIGO ;  
Vu les conclusions n°3 du GFA après expertise enrôlées le 04/12/2018 ;

Le GFA LES ARUMS est propriétaire de la parcelle située sur la Commune de La Plaine des Palmistes, au lieudit Bras Piton, figurant au cadastre sous les références section AW n° 101, d'une contenance de 17ha 41a 95ca, pour l'avoir acquise de la SAFER suivant acte authentique reçu le 21 avril 2005 par Maître Sihem LOCATE, Notaire Associé à Saint-Denis, et ayant été publié à la conservation des hypothèques de Saint-Denis sous les références Volume 2005 P N° 3743.

Cette parcelle étant enclavée, le GFA LES ARUMS a, par assignation en date du 19 novembre 2012, fait citer Madame NATIVEL Mireille Marie Françoise, à l'époque propriétaire des parcelles contiguës cadastrées section 102-108-472-473 afin de voir établir une servitude de passage au profit de son fonds sur les parcelles de cette dernière.

Par jugement du 23 avril 2014, le Tribunal de Grande Instance de Saint-Pierre a ordonné avant dire droit une expertise judiciaire qui a été confiée à Madame BROYON

Protocole d'accord

Paraphes :

Accusé de réception en préfecture  
BRO-2017-0065-20201022-DCM27-221020-  
DE  
Date de télétransmission : 29/10/2020  
Date de réception préfecture : 29/10/2020

Suite au dépôt du rapport définitif de Madame BROYON et de Monsieur TARDIVEL le 30 mai 2016, le Tribunal de Grande Instance de Saint-Denis, par jugement rendu le 06 septembre 2017, a :

HOMOLOGUE, le rapport d'expertise quant à l'assiette de la servitude

En conséquence,

DIT que le fonds appartenant au GFA les ARUMS sis lieudit Bras Piton, commune de la Plaine des Palmistes, cadastré section AW n°101 bénéficie d'un droit de passage de 5 mètres sur le fonds sis lieudit Bras Piton commune de la Plaine des Palmistes, cadastré section AW n° 102 et AW n° 472 appartenant à Mme Mireille NATIVEL et dont l'assiette est matérialisée sur le plan figurant en annexe. »

S'agissant de la détermination du montant de l'indemnité qui pourrait être éventuellement due par le GFA LES ARUMS à Madame NATIVEL, le Tribunal a par même jugement, ordonné une nouvelle expertise qui a été confiée à Madame OSTA AMIGO.

Cette dernière a déposé son rapport le 8 octobre 2018, aux termes duquel cette dernière a proposé au Tribunal de retenir les indemnités suivantes :

1) Parcelle cadastrée section AW n° 102.	
. indemnité de dépossession (après abattement de 50 %) :	518,85 €
. préjudice visuel, sonore (10 % valeur vénale)	12.825,00 €
Sous-Total 1	13.345,85 €.
2) Parcelle cadastrée section AW n° 472.	
. indemnité de dépossession (après abattement de 50 %)	1.073,25 €.
. préjudice visuel, sonore (10 % valeur vénale)	3.291,39 €
Sous-Total 2	4.364,64 €.
	-----
Total (Sous-total 1 + sous-total 2)	17.710,49 €

En cours d'instance, par acte en date du 10 juillet 2019, Madame NATIVEL Mireille a vendu les parcelles AW 102-472-473 -108 pour une contenance de 18ha 62a 75ca au lieu-dit Bras Piton à la Commune de la Plaine des Palmistes le 10 juillet 2019.

Protocole d'accord

Paraphes :

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20201022-DCM27-221020-  
DE  
Date de télétransmission : 29/10/2020  
Date de réception en préfecture : 29/10/2020

Madame NATIVEL Mireille, raison de cette vente, n'ayant plus qualité à agir, le GFA LES ARUMS a appelé en cause la Commune de la Plaine des Palmistes afin que cette dernière puisse faire valoir ses observations.

C'est dans ces conditions que les deux parties se sont rapprochées et sont parvenues à l'accord suivant.

**ONT CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :**

Afin de clore définitivement le litige qui les oppose et de mettre fin à toute procédure contentieuse, les parties se sont rapprochées et ont convenu des points ci-après :

**ARTICLE 1 – ENGAGEMENT DES PARTIES**

Les parties se sont accordées sur ce qui suit :

La **COMMUNE DE LA PLAINE DES PALMISTES** renonce à percevoir une quelconque indemnité du GFA LES ARUMS et notamment les indemnités proposées au tribunal Judiciaire de Saint-Denis par Madame OSTA AMIGO, expert, pour un montant total de 17.708,49 €, se décomposant comme suit :

1) Parcelle cadastrée section AW n° 102.	
. indemnité de dépossession (après abattement de 50 %) :	518,85 €
. préjudice visuel, sonore (10 % valeur vénale)	12.825,00 €
Sous-Total 1	13.343,85 €.
2) Parcelle cadastrée section AW n° 472.	
. indemnité de dépossession (après abattement de 50 %)	1.073,25 €.
. préjudice visuel, sonore (10 % valeur vénale)	3.291,39 €
Sous-Total 2	4.364,64 €.
	-----
Total (Sous-total 1 + sous-total 2)	17.708,49 €

La **COMMUNE DE LA PLAINE DES PALMISTES** renonce à solliciter du GFA LES ARUMS le paiement de ses frais irrépétibles qu'elle a exposés dans le cadre de l'instance pendante devant le Tribunal Judiciaire de Saint-Pierre et il en est de même du GFA LES ARUMS.

Dans le but de poursuivre le règlement amiable en dehors de tout contentieux, la **COMMUNE DE LA PLAINE DES PALMISTES** a fait part au GFA LES ARUMS de la proposition suivante :

Protocole d'accord

Paraphes :

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20201022-DCM27-221020-  
DE  
Date de télétransmission : 29/10/2020  
Date de réception en préfecture : 29/10/2020

- 1- **La COMMUNE DE LA PLAINE DES PALMISTES** accorde un droit de passage de 5 mètres de large et un linéaire de 236 m sur la parcelle AW 102-472 pour accéder à la parcelle AW 101 du GFA LES ARUMS dont l'assiette est matérialisée sur le plan figurant en annexe 7 du rapport d'expertise judiciaire en date du 30/08/2016, et ce conformément au jugement rendu par le Tribunal de Grande instance de Saint-Denis le 06 septembre 2017,
- 2- **La COMMUNE DE LA PLAINE DES PALMISTES** ayant pour projet la création d'une piste cyclable entre la Route OMEGA et le chemin VELIA Saint-Ange et dans le but de désenclaver les parcelles AW 97 – 98, achète l'emprise du chemin de 6 mètres de large sur un linéaire de 636 m (sous réserve du DMPC) sur la parcelle AW 101 du GFA LES ARUMS pour la somme d'UN EUROS (1€) euro symbolique.
- 3- **Le GFA LES ARUMS** a d'ores et déjà émis un accord de principe sur cette cession aux conditions ci-avant précisées
- 4- Les différentes parties s'engagent à respecter

## **ARTICLE 2 – HOMOLOGATION**

Le présent protocole sera soumis à une prochaine audience pour constitution d'avocat de la Mairie de la Plaine des Palmistes, aux fins d'homologation afin qu'il soit constaté la résolution amiable du litige et qu'il soit conféré force exécutoire.

## **ARTICLE 3 – AUTORITE DE LA CHOSE JUGEE**

Chacune des parties renonce à toute demande future en lien avec ce différend et de manière irrévocable renonce à toute instance, action ou recours ultérieur qu'il soit amiable ou contentieux, devant quel qu'instance que ce soit, pour tout point objet du présent protocole ayant pour cause directe ou indirecte les faits et l'opération exposés et plus largement l'exécution du marché de travaux objet du présent protocole transactionnel.

Selon les termes de l'article 2052 du Code Civil, cette convention revêt l'autorité de la chose jugée en dernier ressort.

## **ARTICLE 4 – CONFIDENTIALITE**

Les parties s'engagent à respecter, à l'égard de toutes personnes totalement extérieures au litige, la confidentialité des termes de cet accord transactionnel en s'interdisant mutuellement toute déclaration publique ainsi que tout comportement public susceptible d'avoir une incidence défavorable sur la renommée, l'image et les intérêts de chacune des parties signataires de l'accord.

Protocole d'accord

Paraphes :

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20201022-DCM27-221020-  
DE  
Date de télétransmission : 29/10/2020  
Date de réception en préfecture : 29/10/2020

La transaction ne pourra être produite en justice que par une partie et seulement dans le cadre d'un litige avec l'autre partie, relatif à son interprétation ou son exécution.

En cas de violation avérée de cet engagement de confidentialité et de respect de l'image des parties, la partie fautive serait redevable, l'égard de la partie lésée, d'une somme forfaitaire fixée à 2 000,00 euros (deux mille euros).

#### **ARTICLE 5 – ATTRIBUTION DE COMPETENCE**

En cas de litige né du présent contrat, pour son interprétation ou son application, les tribunaux de la Réunion seront seuls compétents.

#### **ARTICLE 6 – RENONCIATION A RECOURS**

Par le présent accord, LES PARTIES estiment que tout litige, toute contestation sont devenus sans objet. Le présent accord constitue une transaction au sens des dispositions du Code Civil.

Sous réserve de la parfaite exécution des dispositions qui précèdent, et comme conséquence de la présente transaction, les parties soussignées se reconnaissent quittes et libérées l'une envers l'autre.

Chacune des parties s'engage à exécuter de bonne foi et sans réserve la présente transaction qui a notamment entre les parties l'autorité de la chose jugée en dernier ressort.

#### **ARTICLE 7 – EXECUTION – PRISE D'EFFET**

Le présent protocole prend effet à la signature par des deux parties.

Ce protocole est établi en 4 exemplaires originaux.

Fait à LA PLAINE DES PALMISTES, le

NB : précéder des signatures de « lu et approuvé et Bon pour transaction irrévocable »,

Le Maire de LA PLAINE DES PALMISTES

Le GFA LES ARUMS

**PAYET Johnny**

**Willy J. Gislain BELIZAIRE**

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20201022-DCM27-221020-  
DE  
Date de télétransmission : 29/10/2020  
Date de réception préfecture : 29/10/2020





**Morgane OSTA AMIGO**  
**Expert en valeur vénale**  
**Certifié en diagnostics techniques et polluants du bâtiment**  
**Master 2 en Gestion et Administration des Entreprises**

**RAPPORT D'EXPERTISE IMMOBILIERE**

**Parcelle cadastrée section AW numéro 102**  
**Sur la commune de La Plaine des Palmistes (974)**  
**Lieudit Bras Piton**

**GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE LES ARUMS c/ Mme Mireille Marie Françoise**  
**NATIVEL**

**Dossier expertise MI : 17/00000212**

**EURL CABINET OSTA - 175 RUE DU ROND 97480 ST JOSEPH 0693917501**

CAPITAL DE 1 000 € - RCS ST PIERRE - SIRET 524 652 005 00033 COD DE LA RECEPTION EN PREFECTURE : 974-219740065-20201022-DCM27-221020-DE  
Assurance Groupama Océan Indien 7, rue André Lardy BP 103 97438 Sainte Marie CELESTIN DE LA RECEPTION EN PREFECTURE : 29/10/2020  
Contrat n°2

## **SOMMAIRE**

**I- Référence de la juridiction**

**II- Désignation des parties et de leurs conseils**

**III- La mission**

- a) Rappel sommaire des faits
- b) Libellé de la mission
- c) Convocation des parties
- d) Les personnes présentes

**IV- Chronologie de l'expertise**

**V- Détail du rapport**

**VI- Remise des pièces par les parties**

**VII- Réponses aux chefs de mission**

**VIII- Dires des parties**

**IX- Date limite fixée aux parties pour répondre au pré rapport, demande d'un dire récapitulatif**

**X- Conclusion générale de l'expert**

**XI- Pièces annexes**

## I- Référence de la juridiction

Tribunal de Grande Instance de Saint Denis de la Réunion, jugement en date du 06 Septembre 2017.

## II- Désignation des parties et de leurs conseils

### Demandeur :

**GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE LES ARUMS**

40, Rue des Arums

97431 LA PLAINE DES PALMISTES

Représenté par Maître Jean Pierre LIONNET, avocat au barreau de Saint Denis de la Réunion.

Représenté par Maître Jean Claude DULEROY, avocat au barreau de Saint Pierre de la Réunion.

### Défendeur :

**Madame Mireille Marie Françoise NATIVEL**

12, Allée Montplaisir

Apt 35 Bât A Résidence Le Botania

97400 SAINT DENIS

Représentée par Maître Robert FERDINAND, avocat au barreau de Saint Denis de la Réunion.

## III- La mission

### a) Rappel sommaire des faits

#### Exposé du litige

Par acte authentique du 21 avril 2005, le GFA a acquis de la SAFER une parcelle de 17 ha 41 a et 95 çà cadastrée section AW n° 101, située au lieu-dit Bras Piton commune de la Plaine des Palmistes et jouxtant celle cadastrée AW 102 appartenant à Mireille NATIVEL.

Arguant de l'enclavement de son terrain et de l'opposition de sa voisine à toute solution amiable, le GFA a assigné Madame NATIVEL devant le Tribunal de Grande Instance de Saint-Denis par acte du 19/11/2012 pour voir dans ses dernières conclusions, sur le fondement des articles 682 et 683 du Code civil :

- constater que son fond ne dispose d'aucune issue sur la voie publique,
- Constaté que le chemin le plus court et le moins dommageable permettant de désenclaver sa parcelle est celui situé sur celle de la défenderesse,
- Dire en conséquence que son fonds bénéficie d'un droit de passage de 4 m de largeur sur la parcelle AW 102
- Avant dire droit, ordonner une expertise aux fins de déterminer si l'assiette et le mode de servitude de passage sont déterminés par trente années d'usage continu par le demandeur ou par ses auteurs,
- Dans la négative, proposer une nouvelle assiette du droit de passage la moins

Accusé de réception en préfecture  
974 219740003 20201022 LCM27-221020-  
DE  
Date de télétransmission : 29/10/2020  
Date de réception préfecture : 29/10/2020

- dommageable pour les fonds servants en tenant compte des intérêts du fonds enclavé, et en indiquant le nom du ou des propriétaires concernés,
- Donner son avis motivé sur l'éventuelle indemnité proportionnelle au dommage qui pourrait être due au fonds servant,
  - Débouter Madame NATIVEL de l'ensemble de ses demandes,
  - Réserver les dépens.

La défenderesse prie quant à elle la juridiction de :

- Déclarer le GFA irrecevable et mal fondé en toutes ses demandes et l'en débouter,
- Condamner le même à lui payer une indemnité de procédure de 4 000 €,
- Condamner le demandeur aux dépens.

Par jugement du 23/04/2014, le tribunal, constatant l'enclavement de la parcelle AW 101, a ordonné une expertise permettant de conférer au GFA Les Arums un accès à la voie publique par tous moyens modernes de transport et de déterminer à cette fin, l'assiette et les modalités du passage approuvé sur le terrain NATIVEL sauf si un passage plus court et moins dommageable peut-être pris ailleurs et d'évaluer l'indemnité proportionnée au dommage qui en résultera

Le rapport d'expertise a été déposé le 12/09/2016

Dans ses dernières conclusions du 2/02/2017, le GFA Les Arums a sollicité :

- De dire et juger que le fonds leur appartenant bénéficie d'un droit passage de 5m de largeur sur les parcelles sises à la commune la Plaine des Palmistes, au lieu-dit bras Piton, figurant au cadastre sous les références section AW n°102 et AW n°472 appartenant à Madame NATIVEL Mireille Marie Françoise est dont l'assiette est matérialisée sur le plan figurant en annexe 7 du rapport d'expertise judiciaire
- De fixer l'indemnité compensatrice due à une somme comprise entre 3000 et 4000 € à défaut,
- ordonner un complément d'expertise afin que l'expert judiciaire évalue l'indemnité due en considération du seul dommage occasionné aux fonds servant
- Débouter la défenderesse de l'ensemble de ses demandes
- La condamner aux dépens

Exposant que la parcelle dont elle est propriétaire est enclavée pour n'avoir aucun accès à la voie publique, ce qui a été confirmé par l'ONF et par l'expert judiciaire, que la seule possibilité pour permettre la desserte de son fonds est de créer une servitude, ayant pour fonds servants, les fonds appartenant à la défenderesse et ayant pour assiette un chemin d'une emprise de 5 m de large et positionné à cheval sur l'axe du chemin bétonné existant et après le radier à l'est de la ligne matérialisée par 17 piquets, que l'indemnité calculée est disproportionnée par rapport à la valeur vénale de la totalité de la propriété du GFA ou à celle de la défenderesse, qui par ailleurs, ne justifie pas avoir financé le chemin bétonné, que l'indemnité doit être proportionnée au dommage subi par le propriétaire du fond servant à l'exclusion de toute autre considération et notamment la valeur vénale du terrain ou le manque-à-gagner du fait de l'impossibilité de construire sur la parcelle objet de la servitude, que le dommage en résultant est minime puisque la parcelle de la défenderesse n'est ni habitée ni exploitée, que la création de cette servitude ne créera pas un passage important de véhicules puisque sa parcelle est uniquement occupée par son locataire et sa famille, que cette servitude se situera sur les abords de la propriété de la défenderesse, sans la traverser, ni la couper, que l'éventuelle constructibilité de la parcelle est improbable en raison de parcelles à forte vocation agricole et constituerait un préjudice éventuel, qu'aucun préjudice moral n'est justifié

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20201022-DCM27-221020-  
DE  
Date de télétransmission : 29/10/2020  
Date de réception préfecture : 29/10/2020

Dans ses dernières conclusions du 7/2/2017, Mme NATIVEL Mireille Marie Françoise a sollicité de :

- dire et juger que le désenclavement du terrain du GFA ne se fera pas sur sa propriété
- à titre subsidiaire, homologuer le rapport d'expertise et condamner la GFA au paiement d'une indemnité de 56 316 €
- à titre reconventionnel, condamner le GFA avec lui payer 5 000 € À titre de dommages et intérêts pour préjudice
- En cas de complément d'expertise, dire que l'expert devra produire des éléments permettant d'apprécier les conditions locales du marché
- Condamner le GFA à lui payer la somme de 4000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile outre les dépens dont distraction au profit de Maître FERDINAND, avocat conformément à l'article 699 du CPC

Exposant que si lors de l'expertise, elle avait accepté le principe du passage de la desserte de la servitude sur son terrain, désormais, elle s'y oppose puisque le contrat de vente au GFA prévoyait qu'une servitude de passage devait être créée par l'ONF, qu'elle n'a pas à subir les carences de l'ONF et du cédant, la SAFER qui avait assuré que la parcelle vendue serait desservie par l'ONF, que le locataire du GFA avait envisagé la création d'un centre équestre avec piste équestre qui d'après l'ONF dans son courrier du 11 10 2011 reste viable, que le rapport d'expertise devra être homologué quant au montant de l'indemnité qui a pris en compte les conditions locales du marché et les inconvénients subis par la circulation des véhicules, et donc, la baisse de valeur de sa parcelle lorsque l'on deviendra constructible, qu'elle a subi un stress important et une atteinte à sa réputation

L'ordonnance de lecture est intervenue le 20/02/2017

L'affaire a été plaidée à l'audience du 23/05/2017, date à laquelle les parties ont déposé leurs dossiers.

#### **b) Libellé de la mission**

Dans l'affaire ci-dessus référencée, j'ai été désignée en qualité d'expert par le Tribunal de Grande Instance de Saint Denis par jugement en date du 06 Septembre 2017.

L'expertise complémentaire aura pour mission :

- Entendre les partis en leurs dires, demandes et explications ;
- Se faire communiquer par elles tous les documents utiles ;
- Se rendre sur les lieux, les parties présentes ou dûment appelées, les voir et les visiter ;
- Évaluer l'indemnité proportionnée au dommage qui résulte de la création de servitude ;
- Fournir au tribunal tous éléments utiles à la solution du litige.

Accusé de réception en préfecture 974-219740065-20201022-DCM27-221020- DE Date de télétransmission : 29/10/2020 Date de réception préfecture : 29/10/2020
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**c) Convocation des parties par LRAR**

- Groupement Foncier Agricole Les Arums
- Maître Jean Pierre LIONNET
- Maître Jean Claude DULEROY
- Madame Mireille Marie Françoise NATIVEL
- Maître Robert FERDINAND
- Maître Max LEBRETON

**d) Les personnes présentes**

Les personnes présentes lors de cette réunion d'expertise étaient :

- Madame Mireille Marie Françoise NATIVEL
- L'époux de Madame Mireille Marie Françoise NATIVEL
- Maître Robert FERDINAND
- Deux représentants du GFA, à savoir le Président Monsieur BELIZAIRE et un technicien Monsieur PRUNNIERE

**IV- Chronologie de l'expertise**

La réunion d'expertise a eu lieu le **Mardi 23 Janvier 2018 à 16h00 sur site** à La Plaine des Palmistes (97431). Une visite de la parcelle a été réalisée .

**V- Détail du rapport (désignations de l'environnement, de la situation géographique)**

Adresse : à La Plaine des Palmistes (97431), Lieudit Bras Piton.

La ville compte environ 6 157 habitants (2015).  
La commune est située au centre du département.

Environnement : le bien se situe à environ 5 minutes du centre ville. La desserte est moyenne. L'environnement immédiat est agricole et naturel.

Agrément : ville bénéficiant de quelques commodités de base.

Commerces : Supérette, commerces de proximité dans la commune.

Scolarité : Collège, école primaire et école maternelle dans la commune

Accusé de réception en préfecture 974-219740065-20201022-DCM27-221020- DE Date de télétransmission : 29/10/2020 Date de réception préfecture : 29/10/2020
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Transports en commun : bus

Santé : Pharmacies et médecins sur la commune

**Plan de situation**  
**n°1**

Parcelle AW n° 102



**Références de la parcelle 000 AW 102**

Référence cadastrale de la parcelle

Contenance cadastrale

Adresse

**000 AW 102**

**143 650 mètres carrés**

**BRAS PITON**

**97431 LA PLAINE DES  
PALMISTES**

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20201022-DCM27-221020-  
DE  
Date de télétransmission : 29/10/2020  
Date de réception préfecture : 29/10/2020

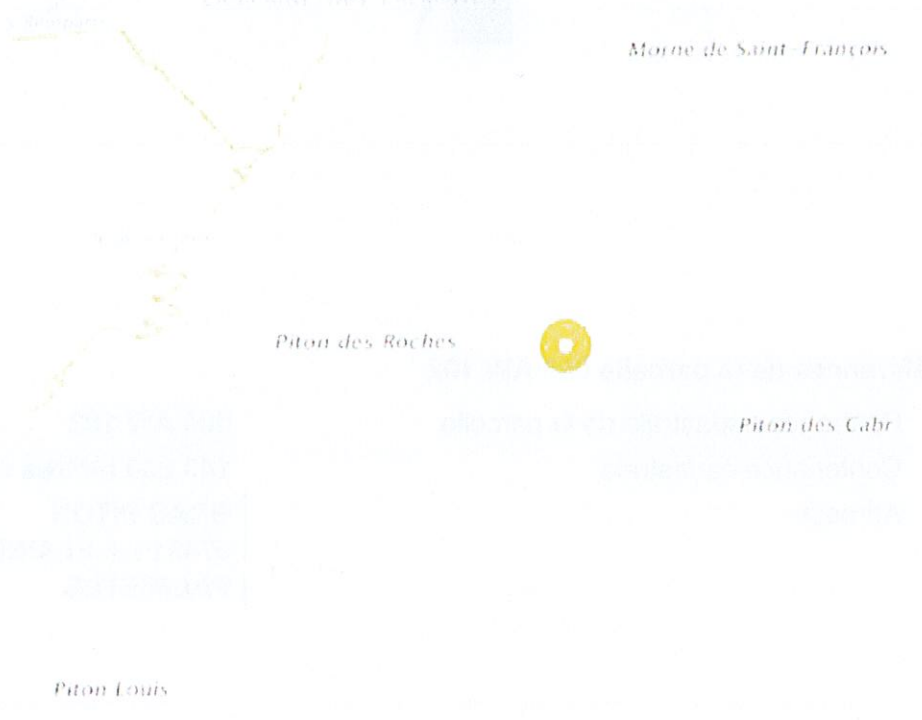
Plan de situation  
n°2

Parcelle AW n° 102



Plan de situation  
n°3

Parcelle AW n° 102



Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20201022-DCM27-221020-  
DE  
Date de télétransmission : 29/10/2020  
Date de réception préfecture : 29/10/2020



## VI- Remise des pièces par les parties

- par Maître Robert FERDINAND :
  - Pièce 1 : Conclusion n°2 après dépôt du rapport d'expertise de Maître Jean Pierre LIONNET
  - Pièce 2 : Conclusions n°6 après expertise de Maître Robert FERDINAND ;
  - Pièce 3 : Rapport d'expertise de Monsieur Philippe TARDIVEL ;
  
- Par Maître Max LEBRETON :
  - Pièce 1 : Courrier de M. PICARD en date du 05/01/2018

## VII- Réponses aux chefs de mission

### 1) Entendre les partis en leurs dires, demandes et explications :

Les parties ont été régulièrement convoquées et entendues le jour de la visite d'expertise. Les dires sont précisés au paragraphe VIII.

### 2) Se faire communiquer par elles tous les documents utiles :

Aucune transmission n'a été nécessaire pour l'expertise en dehors de ceux remis le jour de l'expertise.

### 3) Se rendre sur les lieux, les parties présentes ou dûment appelées, les voir et les visiter :

Le bien consiste en une parcelle de terrain non bâtie à usage agricole cadastrée section AW numéro 102 pour une contenance d'environ 14 hectares 36 ares 50 centiares

Le terrain présente un léger dénivelé sur la partie agricole et un plus important sur la partie naturelle. Il n'est pas exploité actuellement. Le terrain n'est pas viabilisé. Il n'est pas clôturé.

Aucune construction ni aménagement édifié à ce jour.

### Urbanisme :

La majeure partie du terrain se situe en zone A dite agricole. Les extrémités nord et ouest se trouvent en partie en zone Naturelle.

La zone A couvre les secteurs agricoles de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20201022-DCM27-221020-  
DE  
Date de télétransmission : 29/10/2020  
Date de réception préfecture : 29/10/2020

Pour rappel, les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Dans les autres cas, la dérogation à l'interdiction générale de défricher doit être obtenue avant le dépôt du permis de construire.

Les nouvelles constructions à usage d'habitation ou professionnelle ne doivent pas être implantées à une distance inférieure aux normes fixées par arrêté préfectoral par rapport aux bâtiments d'élevage et parcelles d'épandage de lisier existants, sauf dérogations prévues par le 4<sup>ème</sup> alinéa de l'article L.111-3 du code rural.

Le plan de prévention des risques approuvé s'applique sur l'ensemble du territoire communal.

En application des articles L.174-2 et R174-2 du code forestier, il est interdit de défricher et d'exploiter les terrains situés sur les versants des rivières, bras ou ravines et de leurs affluents aux pentes supérieures ou égales à 30 grades (soit 54%). En outre, ne peuvent être défrichés ou pâturés, les bords des rivières, bras ou ravines et leurs affluents sur une largeur de 10 mètres de chaque côté, à partir du niveau atteint par les plus hautes eaux. Enfin les propriétaires riverains des rivières, bras et ravines et leurs affluents sont tenus de laisser libre le long des bords de ces derniers (sommet des berges ou le cas échéant des versants de pente supérieure à 30 grades), un espace de 10 mètres de largeur valant servitude de recul et de passage (voir annexe relative aux servitudes le long des rivières, bras et ravines et leurs affluents).

Sont interdits les constructions, ouvrages et travaux non nécessaires à une exploitation agricole, ainsi que le changement de destination des bâtiments à usage agricole.

Sont admis sous condition :

Sous réserve de la légalité du bâti existant, les travaux de reconstruction sur l'emplacement du bâti existant et d'amélioration sans augmentation de la surface de plancher initiale, des constructions préexistantes non liées à une exploitation agricole.

Sous réserve de la légalité du bâti existant, les travaux de reconstruction sur l'emplacement du bâti existant, d'amélioration et d'extension limitée à 20 m<sup>2</sup> des constructions préexistantes liées à une exploitation agricole. La surface de plancher totale cumulée par logement ne pourra excéder 170 m<sup>2</sup>.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sous réserve de la légalité du bâti existant et de la prise en compte des prescriptions et interdictions du PPR approuvé, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre. 5. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

La superficie minimale des terrains pour être constructible n'est pas réglementée, sous réserve de respecter les normes en matière d'assainissement non collectif. Dans ce cas,

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20201022-DCM27-221020-  
DE  
Date de télétransmission : 29/10/2020  
Date de réception préfecture : 29/10/2020

la superficie du terrain doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif d'assainissement conforme aux exigences sanitaires.

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

D'une façon générale, la hauteur maximale des constructions, mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux, est limitée à : Pour les bâtiments à destination d'habitation ou d'agrotourisme : 3,50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère. Et à 7,00 mètres au faîtage, - R+c  
Pour les bâtiments agricoles, la hauteur doit être proportionnée à la réalité des besoins de l'exploitation sans excéder 8,00 mètres au faîtage. La création d'un étage devra être justifiée par un impératif technique.

Le coefficient d'occupation des sols est sans objet.

### Plan de Prévention des Risques :

La parcelle de terrain est concernée par le Plan de Prévention des Risques (alé inondation et mouvement de terrain). En cas d'aménagement de la parcelle, les zones rouges (aléa élevé et moyen) devront être libre de tout équipements et constructions.

#### Photographie n° 1

Chemin d'accès  
(espace ONF)



**Photographie**  
**n°2**

Chemin d'accès à  
la parcelle AW  
102



**Photographie**  
**n°3**

Vue d'une partie  
de la parcelle AW  
102 (côté nord  
ouest  
emplacement  
servitude)



Photographie  
n°4

Vue d'une partie  
de la parcelle  
enclavée  
(construction à  
usage  
d'habitation)



– 4) Évaluer l'indemnité proportionnée au dommage qui résulte de la création de servitude :

La servitude de passage qui va impacter la parcelle AW numéro 102 est majoritairement située en zone agricole.

La contenance est d'environ 1 153 m<sup>2</sup>.

La valeur vénale des terrains agricoles s'évalue selon l'arrêté du 28 juin 2018 portant fixation du barème indicatif de la valeur vénale moyenne des terres agricoles en 2017. Prix auquel s'ajoute les plantations/aménagements et constructions réalisées. En l'espèce, aucune construction n'a été aménagée. Seule la valeur du foncier sera retenue. Pour les plaines, la dominante est de 0,90 € le mètre carré avec un minimum de 0,70 € le mètre carré et un maximum de 1,30 € le mètre carré.

En l'espèce, compte tenu de l'accès, de la configuration de la parcelle et de l'absence de culture, la dominante a été retenue.

$$1\ 153\ \text{m}^2 \times 0,90\ \text{€} = 1\ 037,70\ \text{€}$$

- La valeur vénale de la servitude de passage sur la parcelle AW n° 101 est d'environ 1 037,70 €. Cette valorisation correspond à la perte de jouissance exclusive de l'assiette de la servitude ou plus couramment à l'indemnité de dépossession.

- La création de la servitude procure un avantage au détriment du propriétaire du fonds servant, dont la valeur est dépréciée. Un abattement de 50% est à appliquer sur la valeur vénale de la servitude de passage, soit **518,85 €**.
- Pour rappel, les frais de construction des ouvrages nécessaires pour user d'une servitude est à la charge du propriétaire du fond dominant et ce conformément à l'article 698 du Code civil. En l'espèce ces travaux ne peuvent pas être divisé en deux, car ils ne profiteront pas au fonds servant.
- La servitude de passage cause un préjudice visuel, sonore et permettra un accès aisé sur le terrain. Le trafic peut être plus important. La valeur vénale de la parcelle AW 102 sera impacté négativement d'environ 10%. A savoir,

$$(143650 \text{ m}^2 - 1153 \text{ m}^2) \times 0,90 = 128\ 247,30 \text{ €}$$

$$10\% \text{ de } 128\ 247,30 \text{ € soit } 12\ 824,73 \text{ €}$$

- L'impact négatif sur la valeur vénale de la parcelle AW 102 est d'environ **12 825 €**

Les frais de desserte devront être partagés par moitié entre le fonds servant et le fonds dominant.

**Soit une indemnité proportionnée au dommage qui résulte de la création de la servitude de passage estimée à environ 13 343,85 €**

– 5) Fournir au tribunal tous éléments utiles à la solution du litige :

Les frais de voirie existantes vont bénéficier au fonds servant et aux fonds dominant. Des charges communes devront être prévues pour l'entretien et l'éclairage éventuel.

Le chemin existant édifié sur la parcelle cadastrée section AW numéro 472 est bétonné. Les factures n'ayant pas été produites, les travaux réalisés ne peuvent pas être impactés en l'état au fonds dominant.

Pour la parcelle cadastrée section AW numéro 472, même si le chemin est existant l'indemnité proportionnée au dommage est estimée, à savoir :

- la servitude procure un avantage au détriment du propriétaire du fonds servant, dont la valeur est dépréciée. Un abattement de 50% est à appliquer sur la valeur vénale de la servitude de passage, soit :
  - $2\ 385 \text{ m}^2 \times 0,90 = 2\ 146,50 \text{ €} / 50\% \text{ soit } 1\ 073,25 \text{ €}$
- La servitude de passage cause un préjudice visuel, sonore et permettra un accès aisé sur le terrain. Le trafic peut être plus important. La valeur vénale de la parcelle AW 472 sera impacté négativement d'environ 10%. A savoir,

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20201022-DCM27-221020-  
DE  
Date de télétransmission : 29/10/2020  
Date de réception préfecture : 29/10/2020

$(38\,956\text{ m}^2 - 2\,385\text{ m}^2) \times 0,90 = 32\,913,90\text{ €}$

10% de 32 913,90 € soit 3 291,39 €

- L'impact négatif sur la valeur vénale de la parcelle AW 472 est d'environ 3 291,39 €.
- L'indemnité proportionnée au dommage est estimée à environ 4 364,64 €

## VIII- Dires des parties

### Lors de la visite d'expertise :

- le GFA souhaite obtenir une servitude de passage pour désenclaver la parcelle AW numéro 101. Pour eux, rien ne s'oppose à ce droit. Le GFA précise que l'agriculteur dans le cadre de son exploitation doit pouvoir accéder aisément à son bien d'habitation et à son terrain.
- Madame Mireille Marie Françoise NATIVEL est en accord avec le rapport d'expertise réalisé par Monsieur Philippe TARDIVEL. Elle ne s'oppose pas à la servitude de passage qui est projetée. Toutefois, elle souhaite que les travaux soient réalisés dans les règles de l'art.
- Monsieur Pascal PICARD, l'agriculteur occupant le bien devant être desservi m'a contacté à plusieurs reprises pour m'informer qu'il était contre cette procédure. Je l'ai informé que je ne pouvais pas l'entendre pour le respect du contradictoire et qu'il s'adresse au Juge en charge des expertises. Aucune pièce ou information reçue de son avocat à l'exception du courrier.

### Suite à l'envoi du pré-rapport d'expertise :

- Dire reçu de Maître Jean Claude DULEROY :

« Je vous prie de bien vouloir trouver ci-après un dire établi dans l'intérêt du GFA LES ARUMS dans l'affaire visée en référence. Conformément à l'article 276 du Code de procédure civile, je vous remercie de bien vouloir y répondre et de l'annexer à votre rapport définitif.

1/ Il convient au préalable de rappeler que le GFA LES ARUMS, propriétaire de la parcelle cadastrée section AW n° 101, située sur la Commune de la PLAINE DES PALMISTES, a saisi le Tribunal de Grande Instance de Saint-Denis afin d'obtenir le désenclavement de son fonds, par la création d'une servitude de passage sur les parcelles appartenant à Madame NATIVEL, et cadastrées section AW 102 et AW 472. Les parties sont parvenues à un accord sur l'assiette de cette servitude telle que fixée dans le rapport d'expertise de

Accusé de réception certifié  
974-219740065-20201022-DCM27-221020-  
DE  
Date de télétransmission : 29/10/2020  
Date de réception préfecture : 29/10/2020

Madame Sylvie BROYON. Ainsi, dans son jugement du 6 septembre 2017, le Tribunal de Grande Instance de Saint-Denis a :

- Homologué le rapport d'expertise quant à l'assiette de la servitude.

- Dit que le fonds du GFA LES ARUMS bénéficie d'un droit de passage de 5 m sur les fonds cadastrés section AW 102 et AW 472 appartenant à Madame NATIVEL et dont l'assiette est matérialisée sur le plan en annexe 7 du rapport judiciaire du 30.08.2016. Cependant, les parties n'ont pu s'accorder sur le montant de l'indemnité qui pourrait être due à Mme NATIVEL.

➤ Les parties s'accordent sur l'emplacement du droit de passage et de son existence pour le désenclavement d'un terrain.

- 2/ En son pré-rapport du 17.09.2018, Madame l'expert judiciaire propose les indemnités suivantes :

- 1) Parcelle cadastrée section AW n° 102. . indemnité de dépossession (après abattement de 50 %) : 518,85 € . préjudice visuel, sonore (10 % valeur vénale) 12.825,00 € Sous-Total 1 13.345,85 €.

- 2) Parcelle cadastrée section AW n° 472. . indemnité de dépossession (après abattement de 50 %) 1.073,25 € . préjudice visuel, sonore (10 % valeur vénale) 3.291,39 € Sous-Total 2 4.364,64 €.

- Total (Sous-total 1 + sous-total 2) 17.710,49 €

➤ Les valorisations correspondent à celles déterminées précédemment dans le rapport d'expertise.

3/ Madame NATIVEL, dans son dire du 25.09.2018, conteste les premières conclusions de Madame l'Expert, estimant que son préjudice serait le suivant : - pour la parcelle cadastrée section AW n° 102 : 53.136 € (somme proposée par M TARDIVEL). - pour la parcelle cadastrée section AW n° 472 : 10.000 €.

➤ L'analyse de Monsieur Philippe TARDIVEL ne bénéficie pas du même décret fixant le barème des terres agricoles.

4/ Afin de déterminer l'indemnité due suite à la création d'une servitude de passage, il convient de rappeler que cette notion d'indemnité s'apprécie « du seul dommage occasionné au fonds servant » (Cass civ 3ème , 1 er oct 1997 n° 95-10.277).

La jurisprudence considère que l'indemnité due au propriétaire du fonds servant ne peut correspondre à la valeur vénale du terrain correspondant à l'assiette du passage. (cassa 3ème civ,9.02.1994 n° 92-11.500) C'est donc à juste titre que Madame l'expert a déterminé une indemnité de dépossession, en calculant la valeur estimée de la superficie de l'assiette du chemin, avec application d'un taux d'abattement de 50 %, pour indisponibilité du terrain d'assiette. Ce taux est par ailleurs conforme à celui retenu habituellement par la jurisprudence. Ainsi, Madame l'expert a retenu les indemnités de dépossession suivantes :

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20201022-DCM27-221020-  
DE  
Date de télétransmission : 29/10/2020  
Date de réception préfecture : 29/10/2020



- 1) Parcelle cadastrée section AW n° 102, . indemnité de dépossession (après abattement de 50 %) : 518,85 €
  - 2) Parcelle cadastrée section AW n° 472, . indemnité de dépossession (après abattement de 50 %) 1.073,25 €. Le GFA LES ARUMS estime que ces évaluations sont fondées et ne peuvent être critiquées
- Les valorisations sont déterminées selon le principe du calcul de l'indemnité de dépossession.

5/ Madame l'expert a par ailleurs déterminé une indemnité pour préjudice visuel et sonore, à savoir :

. pour la parcelle cadastrée section AW n° 102, un préjudice visuel, sonore (10 % valeur vénale) de 12.825,00 €.

. pour la parcelle cadastrée section AW n° 472, un préjudice visuel, sonore (10 % valeur vénale) de 3.291,39 €

Le GFA LES ARUMS ne partage pas l'analyse de Madame l'Expert sur ce point. En effet, pour justifier de ces indemnités, il est indiqué que « la servitude de passage cause un préjudice visuel, sonore et permettra un accès aisé sur le terrain. Le trafic peut être plus important. » La valeur vénale des parcelles AW n° 102 et AW n° 472 seront impactées négativement d'environ 10 %. Or, concernant la parcelle CW n° 472, il n'est pas contesté que le passage existant a été établi par Mme NATIVEL, qui n'a toutefois pas financé les travaux de goudronnage, qui ont été réalisés par les services communaux. Ce n'est donc pas le GFA LES ARUMS qui est à l'origine de l'assiette de ce chemin existant. En outre, pour le GFA LES ARUMS il n'existe aucun préjudice visuel du fait de l'existence de ce chemin.

En effet, la notion de préjudice visuel a plutôt été retenue concernant des ouvrages tels que des poteaux électriques ou ligne à haute tension ou tout autre élément pouvant causer une gêne visuelle. Tel n'est nullement le cas d'un chemin qui n'est nullement constitutif d'un préjudice visuel. Il est de même concernant la parcelle cadastrée section AW n° 102, sur laquelle un chemin est à créer par le GFA LES ARUMS. Cependant, l'assiette de ce chemin a été fixée d'un commun accord sur la limite de propriété dudit fonds, de sorte qu'il ne cause aucun préjudice pour son éventuelle future exploitation. Au contraire, la création de ce chemin sur la parcelle AW n° 102 en permet une desserte plus aisée, tant pour Madame NATIVEL que pour le GFA LES ARUMS. Ainsi, ma cliente estime qu'il n'existe aucun préjudice visuel qui serait la conséquence de la création de cette servitude de passage. Concernant les nuisances sonores, il n'est pas contestable qu'elles sont nécessairement liées au nombre d'utilisateurs du chemin. Or, en l'espèce, la parcelle du GFA LES ARUMS est occupée uniquement par un fermier, qui ne peut être à l'origine d'une prétendue aggravation sonore, ses passages sur la servitude ne pouvant être qu'épisodiques.

De même, il convient de rappeler que les parcelles de Madame NATIVEL ne sont ni occupées ni exploitées. Dès lors, il est pour le moins contestable de retenir un préjudice sonore alors que ces deux parcelles sont vides de toute occupation. C'est la raison pour laquelle le GFA LES ARUMS conteste les indemnités pour préjudice visuel et sonore proposées par Madame l'Expert, soit les sommes de 12.825,00 € (parcelle AW n° 102) et de 3.291,39 € (parcelle AW n° 472), estimant qu'en l'espèce, de telles indemnités ne

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20201022-DCM27-221020-  
DE  
Date de télétransmission : 29/10/2020  
Date de réception préfecture : 29/10/2020

sont pas dues. A tout le moins, ces indemnités, si elles étaient maintenues, ne sauraient être supérieures à un total de 5.000 €.

- Les parcelles de Madame NATIVEL sont en effet ni exploitées ni occupées. Le secteur ne sera plus préservée et libre de tout passage. La vue côté montagne vierge de tout aménagement et l'actuel calme environnant ne pourront plus être maintenus. Cela implique un impact négatif sur le bien appartenant à Madame NATIVEL.

➤ Dire reçu de Maître Robert FERDINAND

Je vous prie de bien vouloir considérer la présente comme un DIRE pris dans l'intérêt de Madame NATIVEL Mireille sur votre pré-rapport d'expertise du 17/09/2018. Ma cliente n'a pas d'observations particulières en ce qui concerne les paragraphes I à VII 1) à 3) inclus.

Ses observations portent sur les deux points suivants :

Point VU 4) - Evaluer l'indemnité proportionnée au dommage qui résulte de la création de servitude sur la parcelle AW 102 :

Votre pré-rapport estime la valeur vénale de la servitude de passage à 1 037.07 €, correspondant à la perte de jouissance exclusive de l'assiette de la servitude : Madame NATIVEL conteste ce montant qui semble dérisoire et les conditions locales du marchés ne sont pas pris en compte ;

La création de la servitude procure un avantage au détriment du propriétaire du fonds servant, dont la valeur est dépréciée. Un abattement de 50% est à appliquer sur la valeur vénale de la servitude de passage, soit 518.85 € : ma cliente ne comprend pas du tout à quoi correspond cet abattement et souhaite avoir des explications;

\* Les frais de construction des ouvrages nécessaires pour user d'une servitude est à la charge du propriétaire du fonds dominant ; en l'espèce ces travaux ne serviront pas au fonds servant: Madame NATIVEL est d'accord avec cette assertion ;

\* La servitude de passage cause un préjudice visuel, sonore et permettra un accès aisé sur le terrain. Le trafic peut être plus important. La valeur vénale de la parcelle AW 102 sera impactée négativement d'environ 10% du prix total (128 247.30 €) soit 12 824.73 €, montant estimé de l'impact négatif: pour Madame NATIVEL, il convient de prendre les estimations de Monsieur TARDIVEL et donc cet impact négatif sera fixé à 56 316 €;

Soit une indemnité proportionnée au dommage qui résulte de la création de la servitude de passage estimée à environ 13 343.85 €: pour Madame NATIVEL, cette indemnité doit s'élever à 56 316€.

- La servitude de passage bénéficie d'un abattement de 50% par usage. Cette servitude pourra être utilisée par Madame NATIVEL ou un exploitant futur de ses terrains agricoles.
- Les valorisations ont été déterminées selon l'arrêté du 28 juin 2018 portant fixation du barème indicatif de la valeur vénale moyenne des terres agricoles en 2017. Prix auquel s'ajoute les plantations/aménagements et constructions

réalisées. En l'espèce, aucune construction n'a été aménagée. Seule la valeur du foncier sera retenue. Pour les plaines, la dominante est de 0,90 € le mètre carré avec un minimum de 0,70 € le mètre carré et un maximum de 1,30 € le mètre carré. La dominante a été retenue.

- Cet arrêté est le seul reconnu pour la valorisation des terres agricoles.
- Le rapport de Monsieur TARDIVEL n'est pas l'objet de l'expertise ni un élément demandé dans la mission d'expertise.
- Les valorisations sont maintenues.

Point VII 5) - Fournir au tribunal tous éléments utiles à la solution du litige :

\* Les frais de voiries existantes vont bénéficier au fonds servant et au fond dominant ; des charges communes devront être prévues pour l'entretien et l'éclairage éventuel : Madame NATIVEL estime que, du fait qu'elle est quasiment spoliée, elle n'a pas à assumer quelque charge « commune que ce soit, ce qui est quand même un comble!

\* Pour la parcelle cadastrée section AW numéro 472, même si le chemin est existant l'indemnité proportionnée au dommage est estimée, à savoir :

\* La servitude procure un avantage au détriment du propriétaire du fonds servant, dont la valeur est dépréciée. Un abattement de 50% est à appliquer sur la valeur vénale de la servitude de passage, soit : 1 073.25 €: Madame NATIVEL ne comprend pas cet abattement ;

\* La servitude de passage cause un préjudice visuel, sonore et permettra un accès aisé sur le terrain. Le trafic peut être plus important. La valeur vénale de la parcelle AW 172 (32 913.90 €) sera impactée négativement d'environ 10% soit à hauteur de 3 291.39 €: Madame NATIVEL

Soit une indemnité proportionnée au dommage estimée environ à 4 364.64 €.

Madame NATIVEL estime son dommage sur ce point à 10 000 €.

Je vous remercie de prendre acte et compte de ce présent Dire. »

- La création d'une servitude de passage ne bénéficie pas au seul terrain enclavé. En matière agricole et dans le cadre d'une exploitation, cela permettrait d'accéder sur une majeure partie du bien appartenant à Madame NATIVEL. L'abattement de 50% est un usage en cas de création d'une servitude.
- Les frais d'éclairage, de réseaux, de desserte, et d'entretien peuvent être partagés. Toutefois, il ne relève pas de ma mission de chiffrer les frais de création et d'entretien, ni de déterminer à qui incombe les charges. Il s'agit d'informer le juge pour prévenir un éventuel litige lié à la création de la servitude.
- Le préjudice visuel et sonore a été valorisé en page 15. Il est maintenu selon le barème portant fixation sur la valeur vénale des terres agricoles et le pourcentage reconnu pour ce type de préjudice et pour ce bien vierge de toute culture à ce jour.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20201022-DCM27-221020-  
DE  
Date de télétransmission : 29/10/2020  
Date de réception préfecture : 29/10/2020

**IX- Date limite fixée aux parties pour répondre au pré rapport**

Dires à faire connaître avant le **Mardi 09 octobre 2018 - 20h.**

**X- Conclusion générale de l'expert**

**La servitude de passage ne peut pas être créée mais prévoir l'entretien futur ni les modalités de création.**

**XI- Pièces annexes**

**Néant**

A Saint Joseph, le 08 Octobre 2018

En 20 pages

Morgane OSTA AMIGO  
Expert en valeur vénale  
Expert en polluants du bâtiment

