

LA COMMUNE NOUVELLE

ARRONDISSEMENT  
DE  
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

SÉANCE DU

**6 MAI 2026**

=====  
L'an deux mille vingt six, le 6 mai à 20 heures, le Conseil Municipal de la commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye, dûment convoqué par Monsieur le Maire le 29 avril deux mille vingt six, s'est réuni à l'Hôtel de Ville sous la Présidence de Monsieur Arnaud PÉRICARD, Maire de la commune nouvelle.

Le nombre de Conseillers  
en exercice est de 45

**Etaient présents :**

OBJET

**Projet de création d'une  
place publique à l'angle  
de la rue Wauthier et de  
la rue Grande Fontaine –  
Paiement du complément  
des indemnités  
d'expropriation**

Monsieur LEVEL, Madame HABERT-DUPUIS, Monsieur HAÏAT, Madame PEUGNET, Monsieur JOLY, Madame MACE, Monsieur COLLOGNAT, Madame ALLIBERT-FUMINIER, Monsieur MIRABELLI, Madame AGUINET, Madame GUYARD, Monsieur LEJEUNE, Madame PEYRESAUBES, Monsieur MILOUTINOVITCH, Monsieur SALLE, Madame de JACQUELOT, Madame BOGE, Madame de CIDRAC Monsieur CLERY, Madame JAUFFRET, Madame LESUEUR, Madame ANDRE, Madame BRELURUS-SOPPI, Monsieur CADOT, Monsieur de MASIN, Madame PAUMIER, Monsieur de BEAULAINCOURT Madame FERNANDES-BORGES, Madame BUON, Madame SLEMPKES, Monsieur GREVET, Madame GIVELET, Monsieur SAUDO, Monsieur PARINET Monsieur EL BAHJAOUI-GIROT, Madame RHONE, Monsieur LECONTE, Monsieur COSSON, Madame DIET, Monsieur LE GARSMEUR, Monsieur ZAVADIL

En vertu de l'article L.2131-1  
du C.G.C.T.  
Le Maire de Saint-Germain-en-Laye  
atteste que le présent document  
a été publié le 7 mai 2026  
par voie d'affichages  
notifié le  
transmis en Préfecture  
le 7 mai 2026  
et qu'il est donc exécutoire.

**Avait donné procuration :**

Monsieur MIGEON à Madame HABERT-DUPUIS  
Monsieur NDIAYE à Madame MACE  
Madame BERANGER à Monsieur COSSON

Le 7 mai 2026

Pour le Maire,  
Par délégation,  
Le Directeur Général des Services

**Secrétaire de séance :**

Monsieur SALLE

Denis TRINQUESSE

**OBJET** : PROJET DE CREATION D'UNE PLACE PUBLIQUE A L'ANGLE DE LA RUE WAUTHIER ET DE LA RUE GRANDE FONTAINE – PAIEMENT DU COMPLEMENT DES INDEMNITES D'EXPROPRIATION

**RAPPORTEUR** : Monsieur SAUDO

---

**Monsieur le Maire,  
Mesdames, Messieurs,**

Depuis plus de 10 ans, la commune de Saint-Germain-en-Laye souhaite réaliser une place publique au croisement de la rue Wauthier et de la rue Grande Fontaine. En effet, cet emplacement non bâti constitue une porte d'entrée du cœur de Ville classé en Site Patrimonial Remarquable et nécessite une valorisation particulière. La procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique s'est imposée, à défaut d'avoir pu trouver un accord amiable avec le propriétaire de la parcelle concernée, la société A CARREL MONTREUIL.

Par délibération en date du 31 mars 2022, le Conseil Municipal a approuvé le dossier d'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique au profit de la commune de Saint-Germain-en-Laye pour la création de la place « Wauthier/ Grande Fontaine », ainsi que le dossier d'enquête parcellaire définissant l'emprise foncière nécessaire à la réalisation de cette opération et l'identification de son propriétaire.

L'enquête publique conjointe s'est déroulée du 7 novembre au 10 décembre 2022 inclus.

Le projet de création d'une place publique a été déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral en date du 23 février 2023. L'arrêté préfectoral n° 23-023 du 26 avril 2023 a déclaré le terrain immédiatement cessible. L'ordonnance d'expropriation, qui a pour effet de transférer juridiquement la propriété du bien et les droits réels immobiliers (usufruit, servitude...) de l'exproprié à la personne publique, en l'occurrence la Ville, a été prise le 26 mai 2023.

Par délibération en date du 3 avril 2024, le Conseil Municipal a approuvé la fixation de l'offre d'indemnisation pouvant être faite à l'exproprié, la société A CARREL MONTREUIL, à un montant de 63 170 euros. Cette offre a été refusée par cette dernière.

Par décision en date du 6 février 2025, le juge a fixé l'indemnité d'expropriation à 78 800 euros.

Par délibération en date du 24 septembre 2025, le Conseil Municipal a approuvé le paiement de cette indemnité d'expropriation.

Le jugement a fait l'objet d'un recours de la part de la société expropriée. Le 13 janvier 2026, la Cour d'appel a finalement statué à un montant de 83 698 euros décomposé comme suit :

- Indemnité principale de 75 180 euros ;
- Indemnité de emploi de 8 518 euros.

Ce montant étant supérieur de 4 898 euros à celui autorisé dans la délibération du 25 septembre 2025, lequel a déjà été versé à la société A CARREL MONTREUIL, il est donc proposé au Conseil Municipal :

- D'approuver le paiement du complément des indemnités d'expropriation d'un montant de 4 898 euros à la société A CARREL MONTREUIL,
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer tout acte se reportant au paiement des indemnités d'expropriation.

## DELIBERATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Après avoir entendu les explications qui précèdent et en avoir délibéré,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,

Vu l'avis du Pôle d'Evaluation Domaniale en date du 13 janvier 2022,

Vu l'arrêté préfectoral en date du 23 février 2023 déclarant d'utilité publique le projet de création d'une place à l'angle de la rue Wauthier et de la rue Grande Fontaine,

Vu l'arrêté préfectoral n° 23-023 du 26 avril 2023 déclarant le terrain immédiatement cessible,

Vu l'ordonnance d'expropriation en date du 26 mai 2023,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 3 avril 2024, le Conseil Municipal approuvant la fixation de l'offre d'indemnisation pouvant être faite à l'exproprié, la société A CARREL MONTREUIL, à un montant de 63 170 euros,

Vu la décision du juge de l'expropriation en date du 6 février 2025 fixant le montant de l'indemnité à 78 800 euros,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 24 septembre 2025 la fixation de l'offre d'indemnisation pouvant être faite à l'exproprié, la société A CARREL MONTREUIL, à un montant de 78 800 euros,

Vu la décision de la cour d'appel en date du 13 janvier 2026 fixant le montant de l'indemnité à 83 698 euros,

Vu la somme de 78 800 euros déjà versée à la société A CARREL MONTREUIL,

Considérant que le montant fixé à 83 698 euros par le juge de l'expropriation en date du 13 janvier 2026 est supérieur à celui autorisé dans la délibération en date du 24 septembre 2025,

Considérant que la différence entre le montant de l'indemnité d'expropriation due à la société A CARREL MONTREUIL et le montant de l'indemnité déjà versée est de 4 898 euros,

À L'UNANIMITÉ,

APPROUVE le paiement du complément des indemnités d'expropriation d'un montant de 4 898 euros à la société A CARREL MONTREUIL,

AUTORISE Monsieur le Maire à signer tout acte se rapportant au paiement des indemnités d'expropriation.

POUR EXTRAIT CONFORME,  
AU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS,



Arnaud PÉRICARD

Maire de la commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye

*La présente délibération ne pourra faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Versailles au-delà d'un délai de deux mois à compter de sa publication*

**COUR D'APPEL**  
**DE**  
**VERSAILLES**

Code nac : 70H

**Ch civ.1-4 expropriation**

**ARRET N°**

CONTRADICTOIRE

DU 13 JANVIER 2026

N° RG 25/01894 - N°  
P o r t a l i s  
DBV3-V-B7J-XC7R

AFFAIRE :

**S.C.I. A. CARREL  
MONTREUIL - ACM**

C/

**C O M M U N E  
NOUVELLE DE  
SAINT-GERMAIN-EN-  
LAYE**

Décision déferée à la cour :  
Jugement rendu le 06  
Février 2025 par le juge de  
l'expropriation de  
VERSAILLES  
RG n° : 24/00014

Expéditions exécutoires  
Expéditions  
Copies  
délivrées le :

à :  
Me Christophe DEBRAY,

Me Céline BORREL,

Mme Sophie DECOUDU  
( *Commissaire du  
Gouvernement* )

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**  
**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

LE TREIZE JANVIER DEUX MILLE VINGT SIX,  
La cour d'appel de Versailles, a rendu l'arrêt suivant dans l'affaire entre :

**S.C.I. A. CARREL MONTREUIL - ACM**  
17, rue Paul Vaillant-Couturier  
94700 MAISONS-ALFORT

Représentant : Me Christophe DEBRAY, Postulant, avocat au barreau de  
VERSAILLES, vestiaire : 627 et Me Xavier DE LESQUEN, Plaidant, avocat  
au barreau de PARIS

*APPELANTE*

\*\*\*\*\*

**COMMUNE NOUVELLE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE, prise en la  
personne de son maire en exercice**

Hôtel de Ville  
16 rue de Pontoise  
78100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

Représentant : Me Céline BORREL, Postulant, avocat au barreau de  
VERSAILLES, vestiaire : 122 et Me Sophie LAPPRAND, Plaidant, avocat au  
barreau de PARIS

*INTIMÉE*

\*\*\*\*\*

Les fonctions du **COMMISSAIRE DU GOUVERNEMENT** étant exercées  
par Madame Sophie DECOUDU, direction départementale des finances  
publiques.

\*\*\*\*\*

**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 2025, en audience publique, les avocats des parties ne s'y étant pas opposés, devant Monsieur Raphaël TRARIEUX, président chargé du rapport,

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

Monsieur Raphaël TRARIEUX, Président,  
Madame Séverine ROMI, Conseillère,  
Madame Marie-Cécile MOULIN-ZYS, Conseillère,

qui en ont délibéré,

Greffier, lors des débats : Madame Kalliopi CAPO-CHICHI

\*\*\*\*\*

La commune de Saint-Germain-en-Laye procède à l'expropriation d'une portion de parcelle (à savoir une terrasse) située 1 rue de la Grande Fontaine, cadastrée AI 1096, d'une superficie de 179 m<sup>2</sup>, appartenant à la société A. Carrel Montreuil ACM, et ce, aux fins de réaliser une place publique. La déclaration d'utilité publique est datée du 31 mars 2022, et l'ordonnance d'expropriation a été rendue le 26 mai 2023.

Saisi par la commune de Saint-Germain-en-Laye selon mémoire parvenu au greffe le 5 septembre 2024, le juge de l'expropriation de Versailles a par jugement en date du 6 février 2025 fixé le montant des indemnités dues à la société A. Carrel Montreuil ACM à 70 800 euros au titre de l'indemnité principale et à 8 080 euros au titre de l'indemnité de emploi, sur la base de 791,26 euros/m<sup>2</sup> mais en pratiquant un abattement de 50 %, et a condamné la commune de Saint-Germain-en-Laye à payer à la société A. Carrel Montreuil ACM la somme de 3 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux dépens.

Par déclaration en date du 24 mars 2025, la société A. Carrel Montreuil ACM a relevé appel de ce jugement.

En son mémoire parvenu au greffe le 20 juin 2025, qui a été notifié en une lettre recommandée du 23 juin 2025, elle expose :

- que le terrain d'assiette de l'immeuble est situé en zone UA du plan local d'urbanisme de Saint-Germain-en-Laye ; que seules les constructions sans lien avec la vocation urbaine du site y sont interdites ;
- que de nombreuses destinations sont possibles ;
- que l'indemnité principale a été sous-évaluée dans le jugement dont appel, qui a retenu 4 des 6 termes de comparaison du commissaire du gouvernement, lesquels n'étaient pas similaires au bien à évaluer s'agissant de terrains à bâtir, ou qui n'étaient nullement attenants à un local commercial, ou encore, qui se trouvaient éloignés du centre ;
- qu'il n'est pas justifié de l'abattement de 50 % qui a été appliqué, sans tenir compte, en outre, de la situation privilégiée du terrain en cause, alors que le juge de l'expropriation aurait dû le faire même s'il considérait qu'il ne s'agissait pas là d'un terrain à bâtir ;
- qu'elle avait versé aux débats 13 termes de comparaison aboutissant à un prix moyen de 1 640 euros/m<sup>2</sup>, mais ce sont ceux portant les n ° 2 et 10 à 13, situés en centre-ville de Saint-Germain-en-Laye, qui sont adéquats, aboutissant ainsi à une moyenne de 2 542 euros/m<sup>2</sup> ;
- qu'en utilisant la méthode d'évaluation par référence aux prix métriques de foncier de locaux commerciaux, l'on parvient à une somme de 1 500 euros/m<sup>2</sup> soit 269 000 euros ;
- que si la méthode par comparaison est communément utilisée, celle de la capitalisation est plus adéquate ici ; qu'en effet la terrasse en cause faisait partie intégrante des biens donnés à bail, des tables et des chaises à destination des clients de la boulangerie-pâtisserie y ayant été disposées ; que ladite terrasse était donc indissociable du local ; que le loyer afférent à celle-ci peut ainsi être évalué à 27 660 euros par an (soit 23 % du loyer annuel) ; que la valeur vénale de la terrasse est ainsi de 395 149 euros ;

- qu'elle peut réclamer également une indemnité pour dépréciation du surplus, la terrasse ayant toujours constitué l'accessoire indispensable du local commercial situé au rez-de-chaussée ; qu'il y a donc une perte vénale de 100 084 euros.

La société A. Carrel Montreuil ACM demande en conséquence à la Cour d'infirmier le jugement, et de :

- lui allouer une somme de 435 664 euros (soit 395 149 euros HT au titre de l'indemnité principale et 40 515 euros HT au titre de l'indemnité de remplissage) ;
- fixer l'indemnité pour dépréciation du surplus à 100 084 euros ;
- débouter la commune de Saint-Germain-en-Laye de ses demandes ;
- la condamner au paiement de la somme de 10 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux dépens.

Dans son mémoire parvenu au greffe le 27 août 2025, qui a été notifié par une lettre recommandée du 4 septembre 2025, lequel sera suivi d'un autre mémoire déposé le 5 septembre 2025 et notifié le 11 septembre 2025, la commune de Saint-Germain-en-Laye réplique :

- que le juge de l'expropriation a appliqué à juste titre la méthode par comparaison ;
- que la méthode par capitalisation n'est pas pertinente, en ce qu'elle est préférable pour indemniser une perte de revenus de location ; qu'elle est en outre aléatoire ;
- que la question de la situation privilégiée d'un bien s'apprécie par rapport à l'entière parcelle dont il a été détaché par l'effet de l'emprise ;
- que les termes de comparaison retenus par le jugement, situés dans un périmètre de 1 000 mètres du bien concerné, sont similaires ;
- que ce dernier est situé en zone UA du plan local d'urbanisme, et comme tel, soumis à une servitude relative aux monuments historiques ;
- qu'il se trouve non pas en coeur de ville, mais dans une zone secondaire, au croisement de deux voies, en retrait de la rue de Pologne, dans un quartier dont la desserte par les transports en commun est limitée ;
- que la société A. Carrel Montreuil ACM ne peut donc pas se prévaloir d'une situation privilégiée ;
- que s'agissant du bail commercial dont l'appelante se prévaut, la terrasse n'entrait pas dans son assiette et n'avait nullement pour destination la consommation sur place des clients ; qu'aucune autorisation d'urbanisme n'a été sollicitée à son sujet ;
- qu'il n'existe pas de dépréciation du surplus, car la terrasse n'était pas un accessoire du local commercial.

La commune de Saint-Germain-en-Laye demande en conséquence à la Cour de :

- confirmer le jugement ;
- condamner la société A. Carrel Montreuil ACM au paiement de la somme de 6 500 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile, et aux dépens.

Le commissaire du gouvernement n'a pas déposé de mémoire.

## MOTIFS

Aux termes de l'article 1<sup>er</sup> 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.

En vertu 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.

En application de l'article L 321-3 du même code 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.

En application 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 (soit au 26 mai 2023).

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. La date du jugement est le 6 février 2025.

La date de référence visée à l'article L 322-2 du code de l'expropriation, s'agissant de l'usage effectif de l'immeuble, conformément à l'article L 215-18 du code de l'urbanisme, est constituée par la date à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes approuvant, modifiant ou révisant le plan local d'urbanisme et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. Cette date se situe au 23 mai 2023, date à laquelle est devenue opposable aux tiers la dernière

modification du plan local d'urbanisme. Enfin il n'y a pas lieu de tenir compte de l'usage que l'autorité expropriante compte faire du bien.

Le bien litigieux se trouve en plein centre de la commune de Saint-Germain-en-Laye, à moins de 50 m de la place du Marché neuf qui constitue la principale place de la ville. Il s'agit d'une terrasse.

La société A. Carrel Montreuil ACM soutient que la méthode par capitalisation doit être utilisée, mais celle-ci a l'inconvénient de faire reposer l'évaluation sur un seul paramètre : le loyer payé par le preneur au bailleur, alors même qu'il a été fixé par ce dernier. Par ailleurs, et surtout, le bail commercial qui avait été conclu entre la société A. Carrel Montreuil ACM, bailleur, et la société Gontran Cherrier, preneur, visait, s'agissant des lieux loués (article 4.1), un local commercial d'environ 200 m<sup>2</sup> mais restait taisant sur la terrasse, qui de toute évidence ne faisait pas partie de l'assiette dudit bail, peu important qu'elle ait été utilisée par des consommateurs d'aliments achetés dans ce local, dans le cadre, dans le meilleur des cas, d'une tolérance. Il sera rappelé en outre que l'activité autorisée dans le cadre du bail était celle de boulangerie pâtisserie et la vente *à emporter*, ce qui suppose que les clients du fond de commerce ne consommaient pas les denrées sur place.

C'est donc la méthode par comparaison qui sera utilisée.

La partie expropriée invoque 13 termes de comparaison qui sont tous, de son propre aveu, des terrains à bâtir.

Selon les dispositions de l'article L 322-3 du code de l'expropriation :

La qualification de terrains à bâtir, au sens du présent code, est réservée aux terrains qui, un an avant l'ouverture de l'enquête prévue à l'article L. 1 ou, dans le cas prévu à l'article L 122-4, un an avant la déclaration d'utilité publique, sont, quelle que soit leur utilisation, à la fois :

1° Situés dans un secteur désigné comme constructible par un plan d'occupation des sols, un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou par une carte communale, ou bien, en l'absence d'un tel document, situés dans une partie actuellement urbanisée d'une commune ;

2° Effectivement desservis par une voie d'accès, un réseau électrique, un réseau d'eau potable et, dans la mesure où les règles relatives à l'urbanisme et à la santé publique l'exigent pour construire sur ces terrains, un réseau d'assainissement, à condition que ces divers réseaux soient situés à proximité immédiate des terrains en cause et soient de dimensions adaptées à la capacité de construction de ces terrains. Lorsqu'il s'agit de terrains situés dans une zone désignée par un plan d'occupation des sols, un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou par

une carte communale, comme devant faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, la dimension de ces réseaux est appréciée au regard de l'ensemble de la zone.

Les terrains qui, à la date de référence indiquée au premier alinéa, ne répondent pas à ces conditions sont évalués en fonction de leur seul usage effectif, conformément à l'article L 322-2.

Or la terrasse litigieuse ne constitue pas un terrain à bâtir, même si par ailleurs elle se trouve en zone UA du plan local d'urbanisme de Saint-Germain-en-Laye et donc dans une zone constructible, et la société A. Carrel Montreuil ACM le reconnaît elle-même dans ses écritures (p. 10). Les termes de comparaison invoqués par l'intéressée en cause d'appel ne peuvent dès lors qu'être écartés.

A hauteur d'appel, la commune de Saint-Germain-en-Laye n'en produit aucun et le commissaire du gouvernement non plus. Il convient en conséquence d'examiner les termes de comparaison qui avaient été produits par le commissaire du gouvernement en première instance. Ceux-ci sont constitués de :

- la cession du 29 mars 2021, portant sur un terrain constructible en centre-ville sis 2 rue du Dr Larget (690,60 euros/m<sup>2</sup>) ;
- la cession du 12 mars 2020, portant sur un terrain sis chemin Fonds l'Hôpital (869,57 euros/m<sup>2</sup>) ; ce terme de comparaison sera écarté s'agissant d'un terrain à bâtir ;
- la cession du 18 septembre 2023, portant sur un terrain sis 11 rue Saint Jean- Marie Vianney (1 062,37 euros/m<sup>2</sup>) ; ce terme de comparaison sera écarté s'agissant d'un terrain à bâtir ;
- la cession du 29 juin 2022, portant sur un terrain sis 4 rue Val Joyeux (542,50 euros/m<sup>2</sup>) ; ce terme de comparaison sera écarté s'agissant d'un terrain à bâtir ;
- la cession du 3 juin 2024, portant sur un terrain à usage de voirie sis 27 rue de la Liberté (3,69 euros/m<sup>2</sup>) ; cette valeur est très nettement inférieure à l'ensemble des termes de comparaison qui ont été invoqués, si bien que cette cession ne saurait être retenue ; le bien était en outre très dissemblable ;
- la cession du 16 septembre 2022, portant sur un terrain situé dans un emplacement réservé (50 euros/m<sup>2</sup>) ; cette valeur est très nettement inférieure à l'ensemble des termes de comparaison qui ont été invoqués, si bien que cette cession ne saurait être retenue.

Cela donne une valeur de référence de 690,60 euros.

Enfin la situation privilégiée de la terrasse est démontrée car elle est très proche du centre ville. C'est donc une somme arrondie à 700 euros/m<sup>2</sup> qui doit être retenue. La terrasse se trouve dans une zone d'urbanisme qui autorise les constructions, mais eu égard à sa configuration et à sa faible superficie (179 m<sup>2</sup>), elle est de fait inconstructible. Un abattement de 40 % sera en conséquence pratiqué ce qui donne en définitive une valeur de 420 euros/m<sup>2</sup>.

L'indemnité principale sera fixée à 420 x 179 soit 75 180 euros, par infirmation du jugement.

Selon les dispositions de l'article R 322-5 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 de l'indemnité les avantages fiscaux dont les expropriés sont appelés à bénéficier lors de l'acquisition de biens 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 six mois ayant précédé la déclaration d'utilité publique.

Elle est calculée selon la jurisprudence habituelle comme suit :

20 % entre 0 et 5 000 euros : 1 000 euros

15 % entre 5 001 et 15 000 euros : 1 500 euros

10 % au delà de 15 000 euros : 6 018 euros

soit 8 518 euros.

La somme de 8 518 euros sera donc allouée à la société A. Carrel Montreuil ACM au titre de l'indemnité de emploi, par infirmation du jugement.

S'agissant de l'indemnité pour dépréciation du surplus : en cas d'expropriation partielle, le surplus non touché par l'emprise peut quelquefois se trouver déprécié, et la nécessité qu'il y a à réparer l'intégralité du préjudice oblige l'expropriant à régler une indemnité de dépréciation du reste de la propriété. Celle-ci est due si les parcelles en cause forment une unité foncière. Au cas d'espèce, l'expropriation porte sur une portion de 179 m<sup>2</sup> prise sur la parcelle AI 1096 ; l'appelante ne démontre nullement en quoi le surplus de son bien serait déprécié en conséquence, et ce d'autant plus qu'ainsi qu'il a été indiqué supra, la terrasse en question n'était pas louée à la société qui occupait le local. Cette demande sera rejetée.

La commune de Saint-Germain-en-Laye, qui succombe, sera condamnée au paiement de la somme de 3 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux dépens d'appel.

### **PAR CES MOTIFS**

- INFIRME le jugement en date du 6 février 2025 en ce qu'il a fixé à 70 800 euros le montant de l'indemnité principale et à 8 080 euros celui de l'indemnité de remplacement dues à la société A. Carrel Montreuil ACM ;

et statuant à nouveau :

- FIXE à 75 180 euros le montant de l'indemnité principale et à 8 518 euros celui de l'indemnité de remplacement dues à la société A. Carrel Montreuil ACM ;

- CONFIRME le jugement pour le surplus ;

y ajoutant :

- REJETTE la demande de la société A. Carrel Montreuil ACM au titre de la dépréciation du surplus ;

- CONDAMNE la commune de Saint-Germain-en-Laye à payer à la société A. Carrel Montreuil ACM la somme de 3 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile ;

- CONDAMNE la commune de Saint-Germain-en-Laye aux dépens d'appel.

Prononcé publiquement par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la cour, 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 Monsieur Raphaël TRARIEUX, Président et par Madame Kalliopi CAPO-CHICHI, Greffière, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

**LA GREFFIÈRE**

**LE PRÉSIDENT**