

Gratianna SAGARCIAGUE ROCHETTE
Huissier de Justice
6, place du Tribunal - BP 10028
40500 SAINT SEVER CEDEX
TVA FR 5044794468700022
05.58.76.02.72/06.71.62.74.58
telecopie 05.58.76.31.91
site www.huissier40.fr
sagarciaquehuissier@free.fr
CDC 40031 00001 0000141639 E33

ITERATIVE SIGNIFICATION AVEC ITERATIF COMMANDEMENT DE PAYER

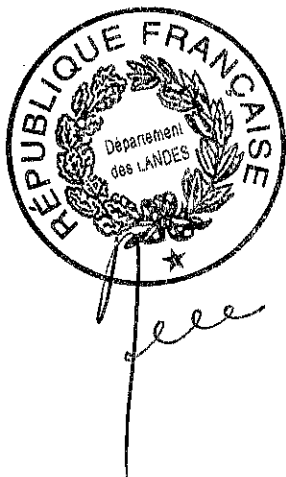
Article R221-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution

L'AN DEUX MILLE DIX SEPT et le **VINGT HUIT Juin**

Gratianna SAGARCIAGUE ROCHETTE, Huissier de Justice, à la résidence de SAINT SEVER, 6 place du Tribunal, soussignée,

A :

CONSEIL GENERAL DES LANDES
Hôtel du département
23 rue Victor Hugo
40000 MONT DE MARSAN
où étant comme il est dit en annexe.



A LA DEMANDE DE

Monsieur WALLON Patrick Alain Pierre André Emmanuel, Avocat, né le 25 décembre 1966 à Boulogne sur Mer (62), demeurant 274 av Pierre de Coubertin à MONT DE MARSAN (40000)

Élisant domicile en mon étude,

JE VOUS FAIS ITERATIVE SIGNIFICATION ET VOUS REMETS COPIE certifiée conforme :

- de l'expédition exécutoire d'un jugement rendu le 27 avril 2006 contradictoirement et en premier ressort par la Chambre des Expropriations du Tribunal de Grande Instance de BORDEAUX ;
- de la signification dudit jugement au requérant par acte du Ministère de Maître Georges SANSOT, Huissier de Justice à MONT DE MARSAN, et ce, à la requête du CONSEIL GENERAL en date du 31 mai 2006

Cette signification vous est faite pour servir et valoir ce que de droit.

- d'un rapport amiable d'expertise dressé sur 3 pages par Monsieur Michel PADIE, Expert et membre de l'Institut Européen de l'expertise de l'expert à MONTAUBAN en date du 02 mars 2016 et arrêté au 1^{er} janvier 2016.

ET A MEME REQUETE QUE DESSUS ET AGISSANT EN VERTU :

D'un acte authentique dressé le 15 avril 2016 par devant Maître MAYSONNAVE, Notaire associé de PAYREHORADE contenant PV d'ouverture des opérations de partage précédemment signifié.

JE VOUS FAIS ITERATIF COMMANDEMENT DE PAYER LES SOMMES SUIVANTES ENTRE MES MAINS DANS LE DELAI DE 8 JOURS A COMPTER DU PRESENT ACTE :

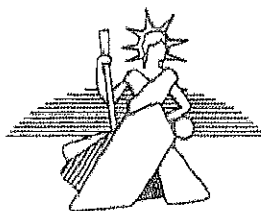
Le paiement intégral « à patrimoine constant », à charge d'en justifier, de la somme de **627.907,56 euros** déduction faite des seules sommes dont il me serait justifié de la consignation au titre de l'indemnité d'expropriation des droits réels immobiliers appartenant à mon requérant (à savoir **278.222,95 euros**) évaluée à la date du 01.01.2016, selon expertise du 02.03.2016 sous signature personnelle de Mr Michel PRADIE, Expert et membre de l'Institut Européen de l'expertise de l'expert à MONTAUBAN au visa des articles R 13.78 anc et R 323-14 du code de l'expropriation et de l'arrêt de la troisième Chambre civile de la Cour de Cassation du 01.07.1980 publié au bulletin civil III n° 129, et **PLUS PARTICULIEREMENT, COMMANDEMENT DE PAYER UN SIXIEME** de ladite somme, revenant au requérant suivant PV d'ouverture des opérations de partage,

• Un sixième de l'indemnité d'expropriation fixée à 627.907,56 euros au 01.01.2016, soit.....	104 651,26
• Emolument Proportionnel (Art. A444-31 C.Com.).....	126,10
• Coût de l'acte ttc	396,46

**ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE**

EXPEDITION

COUT ACTE	
EMOLUMENT ART. R444-3	40,76
D.E.P. Art. A444-15 TRANSPORT	268,13
	7,67
HT	316,56
TVA 20,00 % TAXE FORFAITAIRE Art.302 bis Y CGI	63,31
	14,89
TTC (1)	394,76
FRAIS POSTAUX	1,70
TTC (2)	396,46



A DEDUIRE LE(S) ACOMPTÉ(S) REÇU(S)

SOLDE A PAYER en Euros

105 173,82

Détail des Intérêts :

Date	Taux légal	Taux majoré	Base	Intérêts légaux	Base	Intérêts majorés
Du 28/08/1998 au 31/12/1998	3.36%	8.36%	278 222.95 €	3 194.00 €	278 222.95 €	8 334.63 €
Du 01/01/1999 au 31/12/1999	3.47%	8.47%	281 416.95 €	9 765.17 €	278 222.95 €	23 565.48 €
Du 01/01/2000 au 31/12/2000	2.74%	7.74%	291 182.12 €	7 978.39 €	278 222.95 €	21 534.46 €
Du 01/01/2001 au 31/12/2001	4.26%	9.26%	299 160.51 €	12 744.24 €	278 222.95 €	25 763.45 €
Du 01/01/2002 au 31/12/2002	4.26%	9.26%	311 904.75 €	13 287.14 €	278 222.95 €	25 763.45 €
Du 01/01/2003 au 31/12/2003	3.29%	8.29%	325 191.89 €	10 698.81 €	278 222.95 €	23 064.68 €
Du 01/01/2004 au 31/12/2004	2.27%	7.27%	335 890.70 €	7 624.72 €	278 222.95 €	20 226.81 €
Du 01/01/2005 au 31/12/2005	2.05%	7.05%	343 515.42 €	7 042.07 €	278 222.95 €	19 614.72 €
Du 01/01/2006 au 31/12/2006	2.11%	7.11%	350 557.49 €	7 396.76 €	278 222.95 €	19 781.65 €
Du 01/01/2007 au 31/12/2007	2.95%	7.95%	357 954.25 €	10 559.65 €	278 222.95 €	22 118.72 €
Du 01/01/2008 au 31/12/2008	3.99%	8.99%	368 513.90 €	14 703.70 €	278 222.95 €	25 012.24 €
Du 01/01/2009 au 31/12/2009	3.79%	8.79%	383 217.60 €	14 523.95 €	278 222.95 €	24 455.80 €
Du 01/01/2010 au 31/12/2010	0.65%	5.65%	397 741.55 €	2 585.32 €	278 222.95 €	15 719.60 €
Du 01/01/2011 au 31/12/2011	0.38%	5.38%	400 326.87 €	1 521.24 €	278 222.95 €	14 968.39 €
Du 01/01/2012 au 20/09/2012	0.71%	5.71%	401 848.11 €	1 426.67 €	278 222.95 €	15 886.53 €
TOTAL				125 051.83 €		305 810.61 €

Détail des intérêts moratoires sur le retard de paiement des intérêts :

Date	Taux légal	Taux majoré	Base	Intérêts légaux	Base	Intérêts majorés
Du 17/08/2013 au 31/12/2013	0.04%	5.04%	305 810.61 €	40.77 €	305 810.61 €	5 522.94 €
Du 01/01/2014 au 31/12/2014	0.04%	5.04%	305 851.39 €	122.34 €	305 810.61 €	15 412.85 €
Du 01/01/2015 au 30/06/2015	4.06%	9.06%	305 973.73 €	6 211.27 €	305 810.61 €	13 853.22 €
Du 30/06/2015 au 31/12/2015	4.29%	9.29%	312 184.99 €	6 696.37 €	305 810.61 €	14 204.90 €
Du 01/01/2016 au MEMOIRE	4.54%	9.54%	318 881.36 €	MEMOIRE	305 810.61 €	MEMOIRE
TOTAL				13 070.75 €		48 993.92 €

**TRIBUNAL GRANDE INSTANCE
DE BORDEAUX**

JUGEMENT

CHAMBRE DES EXPROPRIATIONS

AUDIENCE DU 27 Avril 2006

DU : 27 Avril 2006

N° : 05/00073

Nous, Madame DULAU épouse SENTUCQ, Vice-Présidente au Tribunal de Grande Instance de BORDEAUX, désignée spécialement en qualité de Juge suppléant de l'expropriation par ordonnance de Monsieur François BRAUD Premier Président de la Cour d'appel de BORDEAUX en date du 31 août 2005, pour exercer dans le département de la Gironde les fonctions prévues aux articles L13-1 et R13-1 et suivants du Code de l'expropriation, assistée de Madame BITRIAN, faisant fonction de Greffier,

AFFAIRE :

CONSORTS WALLON

C/

CONSEIL GENERAL
LANDES

ENTRE :

M. Alain WALLON
32 rue Victor Hugo
40000 MONT DE MARSAN

Mme Brigitte WALLON épouse VAN DE VELDE
16 rue Robert de Traz
1206 GENEVE SUISSE

M. Patrick WALLON
274 Avenue Pierre de Coubertin
40000 MONT DE MARSAN

M. Marc WALLON
228 rue Emmanuel Chabrier
37260 MONTS

ayant pour conseil la SCP Alain et Patrick WALLON au barreau de
MONT DE MARSAN

Grosses délivrées
le
à

N° : 05/00073

ET :

CONSEIL GENERAL LANDES,
23 Rue Victor Hugo
40000 MONT DE MARSAN

Ayant pour conseil Me HANDBURGER, avocat au barreau de MONT
DE MARSAN

Etaient présents lors du transport sur les lieux, le 2 mars 2006 :

M. Patrick WALLON avocat des consorts WALLON

M. Jean Marie MARCO, M. Jacques CAPDEVILLE
représentant du Conseil Général des Landes

Maître HANDBURGER, avocat du Conseil Général des Landes

M. SABOURET et M. BADET, Commissaires du Gouvernement

ont été entendus à l'audience du Palais de Justice de BORDEAUX le
16 mars 2006 :

Maître Patrick WALLON, avocat des consorts WALLON

Maître HANDBUREGER, avocat du Conseil Général des landes

M. SABOURET, Commissaire du Gouvernement

CHRONOLOGIE DE LA PROCEDURE

Vu l'ordonnance du 23 octobre 1958, des Décrets des 6 juin 1959, 20 novembre 1959, 11 octobre 1966 et 13 mai 2005 insérés dans le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

Vu l'arrêté du 22 juin 1998 par lequel le Préfet des Landes a déclaré d'utilité publique l'extension de l'hôtel du Département sis à MONT DE MARSAN et désigné les parcelles cessibles.

Vu l'ordonnance d'expropriation du 14 août 1998 frappée d'un pourvoi en Cassation.

Le Département des Landes a engagé une procédure d'expropriation concernant un immeuble bâti situé 33 rue Victor Hugo à Mont de Marsan propriété indivise des consorts WALLON située sur la parcelle cadastrée section B n° 210 d'une contenance de 1 are 96 ca.

Par jugement du 1er avril 1999 le Juge de l'Expropriation du Département des Landes a ordonné le renvoi devant le Juge de l'Expropriation du Département du Gers en application de l'article 47 du Nouveau Code de procédure civile, décision confirmée par arrêté de la Chambre des Expropriations de la Cour d'Appel de Pau le 13 janvier 2000.

Par jugement du 15 septembre 2000 le Juge de l'Expropriation du Gers a rejeté toutes les exceptions de nullité soulevées par les consorts WALLON et a fixé l'indemnité de dépossession à la somme totale de 1 398 415,00 Francs.

Cette décision a été confirmée par arrêté de la Chambre des Expropriations de la Cour d'Appel d'Agen le 25 juin 2001 qui a été cassé par arrêt de la Cour de Cassation du 12 mars 2003 renvoyant les parties devant la Cour d'Appel de Bordeaux.

Par arrêt du 30 juin 2004 la Cour d'Appel de Bordeaux déclarait recevable et bien fondé l'appel formé par les Consorts WALLON à l'encontre du jugement du Juge de l'Expropriation d'Auch en date du 15 septembre 2000 et, réformant la décision, déclarait irrecevable la demande en fixation d'indemnité formulée par le Département des Landes devant le Juge de l'Expropriation de Mont de Marsan et condamnait le Département des Landes à payer à M. Alain WALLON, Mme Brigitte VAN DE VELDE, M. Patrick WALLON, M. Marc WALLON, la somme de 1 500 Euros à chacun au titre des dispositions de l'article 700 du Nouveau Code de procédure civile.

Le Département des Landes a formé un pourvoi en Cassation à l'encontre de l'Arrêté rendu par la Cour d'Appel de Bordeaux le 30 juin 2004.

Vu la requête des expropriés en date du 29 juillet 2005 saisissant le juge de l'Expropriation et le mémoire en annexe.

Vu les mémoires de la collectivité expropriante en date des 24 janvier 2000 et 27 octobre 2005.

Vu les conclusions du Commissaire du Gouvernement en date du 21 octobre 2005 et du 9 mars 2006.

Le 2 mars 2006 nous avons procédé à la visite des lieux.

L'audience prévue par la loi a été tenue au Palais de Justice de Bordeaux le 16 mars 2006 par moi même, assisté de Mme BITRIAN au cours de laquelle audiance Maîtres WALLON et HANDBURGER ont été entendus en leurs moyens et M. SABOURET Commissaire du Gouvernement a été entendu en ses conclusions.

A cette audience, la décision a été mise en délibéré à ce jour le 27 avril 2006.

DEMANDE DES EXPROPRIÉS

Par requête et mémoires enrôlés le 4 août 2005 les conjoints Alain, Brigitte, Patrick et Marc WALLON rappellent qu'ils sont victimes d'un dysfonctionnement judiciaire depuis 1998 qui justifie la présente action provisionnelle en réparation de leur préjudice puisque l'expropriant, sans attendre l'arrêt de renvoi de la Cour de Bordeaux du 30 juin 2004 a sollicité l'expulsion des occupants de l'immeuble loué à l'indivision et dont l'usage était pour partie d'habitation et professionnel et ce, en violation du droit constitutionnel de propriété et de la décision du Juge d'Appel de Bordeaux.

L'anéantissement des procédures menées par le Conseil Général du fait de la cassation et de la réformation justifie la présente saisine en fixation des indemnités en l'absence d'offre définie à l'article R 13-16 du Code de l'Expropriation notifiée au requérant, au vu de la mise en demeure du 14 décembre 1999 délivrée en vertu des dispositions de l'article R 13-20 du Code de l'Expropriation et au regard des dispositions des articles L 13-4, R 13-21, R 13-22, R 13-25, R 13-26 dudit code.

Les requérants exposent que l'immeuble objet de l'expropriation était situé au Centre ville, à quelques mètres du Palais de Justice, s'agissant d'un immeuble en pierre, en excellent état d'entretien composé de deux corps de bâtiment d'une profondeur respective de 11 et 10 mètres avec cour intérieure et cour à l'arrière composé d'un rez de chaussée et de deux étages.

Le rez de chaussée était aménagé à l'usage de Cabinet d'Avocats.

Le premier étage était composé de deux structures indépendantes comprenant chacune deux bureaux, le second étage est composé de deux appartements disposant d'un réseau électrique privatif et d'un circuit d'eau chaude par cumulus. Il a été également occupé par un second cabinet d'avocat.

L'immeuble dépendait d'une indivision post communautaire entre le père de famille et ses trois enfants majeurs. Il est réputé libre.

Sur le plan de la réglementation d'urbanisme le POS autorise une surélévation de deux niveaux.

Les requérants proposent une évaluation du bien telle que réalisée en juillet 1998 et réévaluée d'un coefficient de 20 % pour les 7 années écoulées depuis l'arrêté de cessibilité.

Les parties sont d'accord sur les surfaces de l'immeuble "hors oeuvre" (407 m² + 16 m² de la pièce en cour intérieure) ainsi que sur le coefficient 1 retenu pour déterminer la superficie développée hors oeuvre des 1er et 2ème étage et par voie de conséquence sur la superficie développée pondérée hors oeuvre.

La valorisation d'indemnisation de l'immeuble proposée par les requérants est de 2 548 312,00 Francs pour les parties privatives par référence aux surfaces.

La valorisation de l'immeuble proposée par référence à la rentabilité est de 2 659 100 Francs outre 664 775,00 Francs au titre de la valeur de emploi de 25 %.

Les indemnités accessoires sont dues selon les requérants à Alain WALLON personnellement, locataire de l'indivision dont le cabinet était installé depuis 1978 dans les locaux expropriés.

Leur emploi constitue pour certaines des frais généraux et n'est pas de nature, selon les requérants, à justifier une décote :

- pour le local d'archivage de 10 m² construit dans la cour arrière de l'immeuble, compte tenu de sa destination spécifique sa valeur proposée doit être déterminée par une revalorisation en fonction de l'indice du coût de la construction soit 22 842, Francs,
- le coût du déménagement doit tenir compte de la fermeture provisoire du cabinet et de l'embauche de personnel porteur de paquet soit 52 315,36 Francs outre le transport des archives 12 000,00 Francs, l'installation téléphonique 64 000,00 Francs, l'installation informatique 37 000,00 Francs soit une indemnité globale de 3 489 190,00 Francs soit 531 924 Euros réévaluée de 20 % de 1998 à 2005 soit 638 309,00 Euros.

Suivant mémoire déposé au greffe le 25 octobre 2005, le Commissaire du Gouvernement rappelle que la surface développée pondérée hors oeuvre avait été arbitrée à 423 m² valeur qui doit être retenue pour la détermination de la valeur du bien.

Il retient au titre des avantages de l'immeuble :

- son excellente situation en plein coeur du quartier consacré aux services administratifs,
- la bonne configuration de la parcelle avec une façade sur rue de 6,5 mètres,
- des facultés de rehaussement offertes par le POS.

Le Commissaire du Gouvernement retient en revanche au titre des inconvénients :

- une construction de caractère disparate du faite de l'existence de deux bâtiments distincts séparés par une courette et réunis par la pose d'une couverture,
- le mauvais éclairage des pièces autres sur celles donnant sur la rue puisque les fenêtres sur cour ouvrent sur un patio couvert,
- le caractère disparate de l'aménagement intérieur du fait de la mixité de l'usage des lieux néanmoins desservi par un escalier unique,
- l'absence de chauffage central,
- l'état d'entretien passable des zones à usage de bureaux,

- le niveau très médiocre des prestations offertes par les deux logements (pièces exigües, toilettes dépourvues de fenêtre et de VMC, chauffage par convecteur muraux).

Concernant la détermination de l'indemnité principale, le Commissaire du Gouvernement conclut au rejet de la méthode de valorisation retenue par l'exproprié puisque les deux méthodes proposées conduisent, pour celle faisant références aux surfaces à appliquer des valeurs différentes en fonction de l'utilisation des locaux alors que l'usage est de retenir une valeur unique et, pour celle faisant références aux revenus locatifs, à ne considérer l'immeuble que sous l'angle de la rentabilité alors qu'il était pour partie à usage d'habitation.

Le Commissaire du gouvernement propose conformément à la jurisprudence de déterminer la valeur au mètre carré par référence à des ventes récentes s'appliquant à des biens comparables situés dans un secteur proche et similaire. Il offre en conséquence un prix de 228 420,00 Euros sur la base de 540 €/m² SDPHO compte tenu d'une superficie de 423 m².

Concernant l'indemnité de emploi il offre 23 842,00 Euros sur la base de 20 % jusqu'à 5 000,00 Euros, de 15 % de 5 000,00 Euros à 15 000,00 Euros et de 10 % au delà.

Sur la valeur spécifique du local d'archivage, il s'oppose à l'attribution d'une indemnité supplémentaire puisque ce local a été compris dans la SDPHO.

Sur l'indemnité de déménagement, il offre 5 400,00 Euros (soit 4 573,47 Euros malgré des intérêts depuis le 15/09/2000).

Sur l'installation informatique il offre 8 900,00 Euros (sur la base de 7 622,45 Euros malgré des intérêts depuis le 15/09/2000).

Sur le transfert d'archives, celui-ci ne saurait être indemnisé puisque la destruction des archives a été ordonnée par le Tribunal d'Instance d'Auch.

Il offre une indemnité totale de 266 562,00 Euros.

Par un mémoire complémentaire déposé au greffe le 9 mars 2006, le Commissaire du Gouvernement consécutivement au transport sur les lieux du 2 mars 2006 propose de ne pas retenir la transaction concernant l'immeuble BEDOURET en date du 8 août 2002 d'une superficie de 685 m² donc très supérieure à l'immeuble en cause.

Il s'inscrit par ailleurs en faux contre la déclaration faite lors de ce même transport par l'exproprié qui a indiqué que la mutation de l'immeuble ANDRIGHETTO en date du 21/12/99 a été dissimulée lors de la précédente procédure annulée.

Il indique qu'il s'agissait d'un immeuble rénové et qu'il n'y a jamais eu volonté de cacher cette mutation.

Par un mémoire en date du 24 janvier 2000 signifié par acte du 24 février 2000 à M. Alain WALLON à Maître Patrick WALLON et à M. Marc WALLON puis par lettre recommandée avec accusé de réception du 26 janvier 2000 à Mme Brigitte WALLON épouse VAN DE VELDE et en lettre recommandée avec accusé de réception du 25 janvier 2000 à M. Patrick WALLON le Département des Landes eu égard aux éléments décrits offre d'indemniser les différents préjudices de la manière suivante :

- indemnité principale : 2 200,00 Francs par m² de surface développée hors oeuvre soit pour une superficie de 415 m² une indemnité de 913 000,00 Francs,

- indemnité de emploi : elle est destinée à couvrir les frais connexes d'acquisition d'un bien similaire (droits de mutation, frais notariés) ; un pourcentage de 10 % soit 91 300,00 Francs est proposé,

- indemnité de déménagement : 10 000,00 Francs compte tenu de la faible distance nécessaire à une réinstallation sur Mont de Marsan et du transfert du cabinet des indivisaires occupant au 32 de la même rue,

- indemnité de réseaux téléphonique et informatique : 30 000,00 Francs,

soit une indemnité globale de 1 045 000,00 Francs.

MOTIFS

L'emprise porte sur un immeuble bâti cadastré section B n° 210 sis 33 rue Victor Hugo à MONT DE MARSAN.

Sur l'indemnité principale de dépossession :

celle-ci doit tenir compte de la consistance matérielle et juridique de l'immeuble exproprié à la date du 14 août 2004 date de l'ordonnance d'expropriation étant rappelé que l'immeuble a été entièrement détruit par l'expropriant et qu'il n'a donc pu être visité.

Le procès-verbal de constat en date du 18 janvier 2000 dressé à la requête du Département des Landes sur ordonnance du Juge de l'Expropriation d'Auch révèle qu'il s'agissait d'un immeuble de deux étages comportant 6 grandes fenêtres en façade, une cour intérieure et un deuxième corps de bâtiment en fond de parcelle.

Les parties s'accordent sur les surfaces de l'immeuble "hors oeuvre" soit $407 \text{ m}^2 + 16 \text{ m}^2$ pour la pièce située en cour intérieure ainsi que sur la surface développée pondérée hors oeuvre des 1er et 2ème étage sur la base d'un coefficient 1.

Le descriptif de l'immeuble s'établit ainsi :

- le rez de chaussée : à usage de bureaux pour une superficie totale de $180,77 \text{ m}^2$ avec un accès aux deux étages par deux escaliers partant du couloir dont l'escalier principal qui comportait une envolée de marches en bois suivie d'une belle rampe ouvragée en fer forgé datant manifestement de la fin du 19ème siècle. Un local d'archives de 16 m^2 avait en outre été aménagé dans la cour.

Le premier étage à usage de bureaux représentait une superficie de 137 m^2 .

Le deuxième étage à usage d'habitation était composé de deux appartements de type T2 et T3 comportant chacun WC cuisine et salle de bains représentant une superficie totale de $135,12 \text{ m}^2$.

L'état général montré par les photographies correspond à un état d'usage comportant d'indiscutables éléments de décoration attestant d'une rénovation relativement récente :

- les lambris vernis sur les murs et le plafond des bureaux en rez de chaussée,
- les lambris sur les murs des bureaux au 1er étage,
- le cablage électrique et informatique sur ces deux niveaux témoignant d'une installation aux normes récentes,
- des moquettes au sols,
- des installations sanitaires, carrelages et lambris en bon état d'usage.

L'absence de chauffage central doit néanmoins être retenu comme un élément péjoratif.

Aussi les caractéristiques précitées seront justement prises en compte par la méthode d'estimation au mètre carré de superficie développée pondérée hors oeuvre (SDPHO) particulièrement adaptée s'agissant d'un immeuble à usage professionnel d'une part abritant deux cabinets d'avocats et à usage d'habitation d'autre part.

La situation privilégiée de l'immeuble en centre ville et à l'immédiate proximité du palais de justice qui permettait indiscutablement une optimisation de son usage effectif justifie que soit retenu un coefficient de 1,2 pour le rez de chaussée et le local d'archives ce qui porte à 452,89 m² la SDPHO totale de l'immeuble.

Pour autant la détermination de la valeur au mètre carré ne peut se faire par référence aux revenus locatifs s'appliquant à des biens comparables situés dans un secteur proche et similaire puisqu'il n'est pas établi que l'immeuble, en ses parties professionnelles ait été loué aux 2 co-indivisaires exerçant la profession d'avocat lesquels indiquent seulement qu'ils l'occupaient pour exercer leur profession sans préciser les conditions juridiques et financières de cette occupation.

Par conséquent, la détermination de la valeur au mètre carré ne peut se faire que par référence à des ventes récentes s'appliquant à des biens comparables situés dans un secteur proche et similaire conformément aux transactions retenues par le Commissaire du Gouvernement dans la période comprise entre 2002 et 2005 dont la moyenne s'établit à hauteur de 534,20 € le m² (étant précisé qu'il n'est nullement établi qu'une transaction ait été volontairement dissimulée comme le soutiennent les requérants).

Sur cette base l'indemnité principale sera fixée à hauteur de **241 933,00 Euros.**

Sur l'indemnité de emploi :

Aux termes des dispositions de l'article L 13-13 du Code de l'Expropriation les indemnités allouées doivent couvrir l'intégralité du préjudice direct matériel et certain causé par l'expropriation.

Celle-ci doit permettre aux expropriés de couvrir les frais connexes d'acquisition d'un bien similaire, notamment les droits de mutation et les frais liés au recours à un intermédiaire professionnel. Elle sera justement évaluée à hauteur de 10 % de la valeur de l'indemnité de dépossession soit **36 289,95 Euros.**

Sur les indemnités accessoires :

Le Commissaire du Gouvernement et le Conseil Général des Landes ne contestent pas dans leurs mémoires respectifs la justification des indemnités réclamées par M. Alain WALLON seul au regard des devis allégués mais se bornent de manière arbitraire à ramener les indemnités réclamées à des sommes plus faibles.

Il sera fait droit dans ces conditions aux réclamations formées par les consorts WALLON concernant :

- frais de déménagement

7 975,00 Euros

- frais d'installation informatique et téléphonique

15 397,35 Euros

- transport des archives

1 829,38 Euros

- valeur du local d'archives : celle-ci a déjà été prise en compte dans le calcul des surfaces pondérées et il ne saurait en être alloué de sommes complémentaires à ce titre

soit une indemnité de 25 201,73 Euros revenant à M. Alain WALLON seul occupant de l'immeuble à titre professionnel ainsi que les requérants le déclarent et une indemnité globale de 278 222,95 Euros revenant aux consorts indivis Alain, Patrick, Brigitte et Marc WALLON.

Sur les frais irrépétibles :

Les textes de l'expropriation ne dérogent pas aux dispositions de l'article 700 du Nouveau Code de procédure civile qui sont applicables devant toutes les juridictions.

Par conséquent et eu égard aux exceptionnelles vicissitudes connues par la présente procédure et rappelées plus haut il sera alloué en équité aux requérants une indemnité de **5 000,00 Euros** à ce titre.

Sur les dépens :

Conformément aux dispositions de l'article L 13-5 du Code de l'Expropriation l'expropriant en l'espèce le Conseil général des Landes supportera les dépens de première instance.

PAR CES MOTIFS

Nous Mme DULAU, Vice Présidente Juge suppléant de l'Expropriation du Département de la Gironde, statuant contradictoirement en premier ressort publiquement et après en avoir délibéré.

Fixons à la somme de 278 222,95 Euros (DEUX CENT SOIXANTE DIX HUIT MILLE DEUX CENT VINGT DEUX EUROS ET QUATRE VINGT QUINZE CENTS) le total des indemnités devant revenir aux consorts indivis Alain, Patrick, Brigitte et Marc WALLON et à la somme de 25 201,73 Euros (VINGT CINQ MILLE DEUX CENT UN EUROS ET SOIXANTE TREIZE CENTS) l'indemnité revenant à M. Alain WALLON du fait de l'expropriation de l'immeuble bâti cadastré section B n° 210 d'une contenance de 1 are 96 centiares sis 33 rue Victor Hugo à MONT DE MARSAN à la charge du Conseil Général des Landes selon le détail suivant :

- indemnité principale : 241 933,00 Euros
- indemnité de emploi : 36 289,95 Euros
- indemnités accessoires : 25 201,73 Euros

soit une indemnité totale de 303 424,68 Euros.

Déboutons les consorts indivis WALLON de leurs autres demandes d'indemnités.

Fixons une somme de 5 000,00 Euros (CINQ MILLE EUROS) sur le fondement de l'article 700 du Nouveau Code de procédure civile en faveur des consorts indivis WALLON à la charge du Conseil général des Landes, collectivité expropriante.

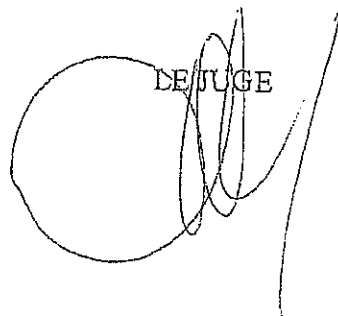
Disons que les dépens de la présente procédure seront supportés par le Conseil Général des Landes, collectivité expropriante.

La présente décision a été signée par Mme DULAU, Président, et par Mme BITRIAN, greffier présent lors du prononcé.

LE GREFFIER



LE JUGE



EN CONSEQUENCE
LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Mande et Ordonne :

A tous huissiers de Justice sur ce requis de mettre le présent jugement à exécution.

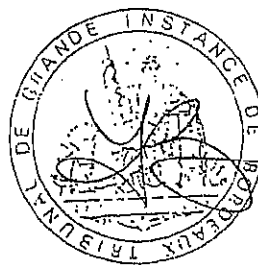
Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les Tribunaux de Grande Instance d'y tenir la main.

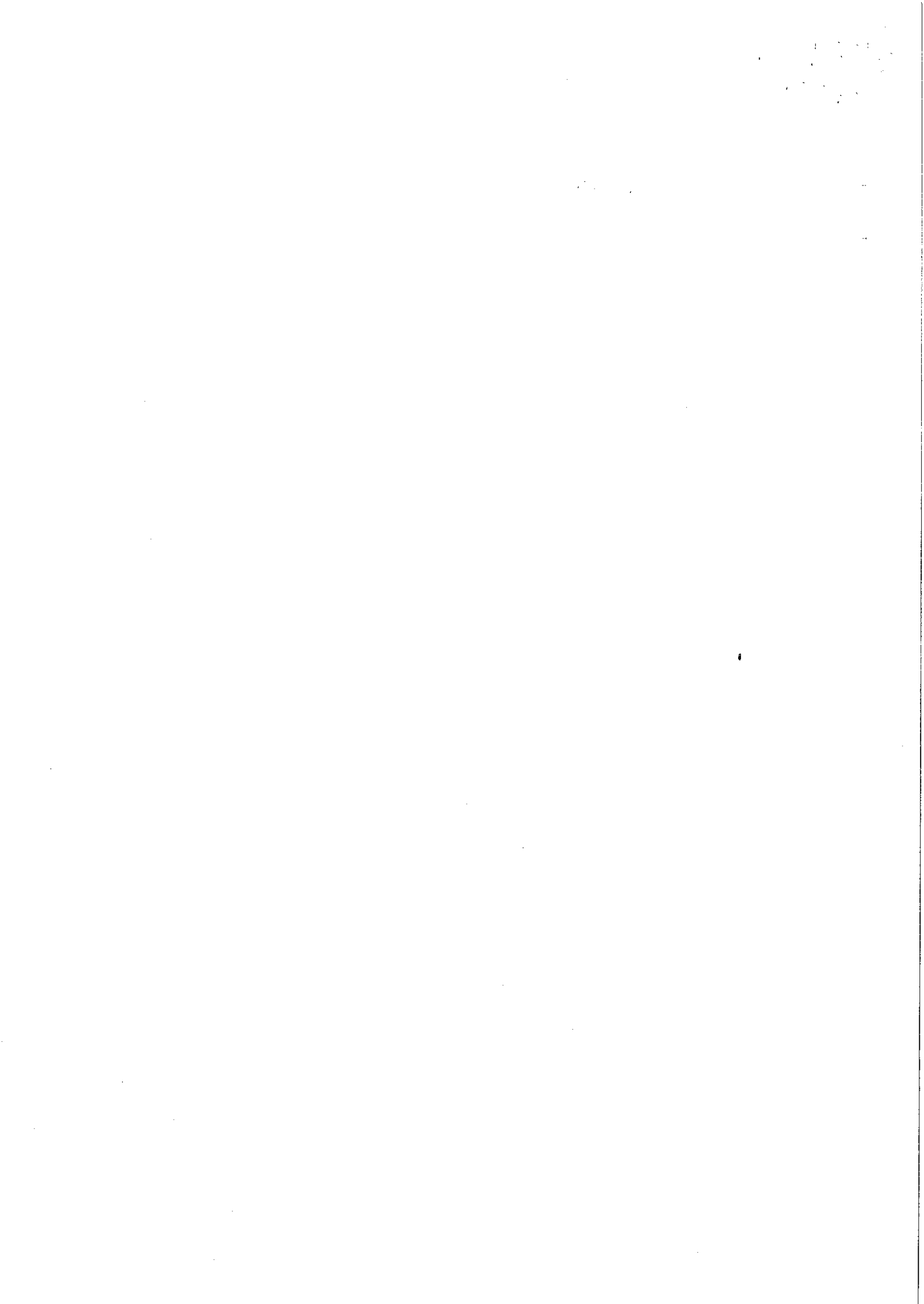
A tous Commandants et Officiers de la Force Publique de prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis.

En foi de quoi, la minute du présent jugement a été signée par Monsieur le Président et par le Greffier.

La présente, délivrée par Nous Greffier en Chef soussigné,

627104106





HANDBURGER - PLENIER
Société civile professionnelle d'avocats

45, rue Gambetta - BP 334
F-32007 Auch cedex
Téléphone : 05 62 05 32 77
Télécopieur : 05 62 05 43 73
12005455

COPIE

Georges SANSOT
HUISSIER DE JUSTICE
19, Place Pancaut - BP 233
40004 MONT DE MARSAN Cedex
Tél. 05 58 06 41 02 - Fax 05 58 06 41 03

SIGNIFICATION DE JUGEMENT
(appel possible)

L'AN DEUX MILLE SIX et le **TRENTE et un JUI**

A :

Monsieur Patrick Alain Pierre André Emmanuel WALLON, né le 25 décembre 1966 à Boulogne-sur-Mer (Pas-de-Calais), demeurant 247 avenue Pierre de Coubertin; 40000 Mont-de-Marsan.
ou étant et parlant **comme dit en annexe** *à la personne*

A LA REQUETE DU :

Département des Landes, représenté par le Président du Conseil Général des Landes, domicilié à l'Hôtel du Département 23, rue Victor Hugo 40025 Mont-de-Marsan cedex

JE VOUS REMETS une expédition du jugement rendu le 27 avril 2006 par le Juge suppléant de l'expropriation du département de la Gironde.

TRES IMPORTANT

Vous pouvez faire appel de ce jugement devant la cour d'appel de Bordeaux, dans le délai d'un mois à compter de la date figurant en tête du présent acte.

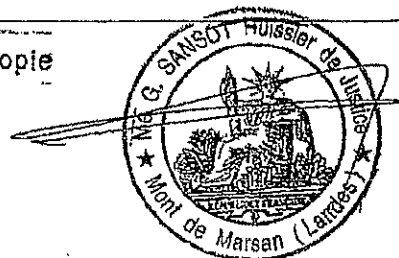
Ce délai est augmenté de deux mois pour les personnes qui demeurent à l'étranger.

L'appel est formé par acte extrajudiciaire ou par déclaration faite ou adressée par pli recommandé au greffe de la Cour d'appel.

L'acte d'appel formé par l'exproprié doit comporter élection de domicile dans le ressort de la Cour d'appel. Il est accompagné d'une copie de la décision.

L'auteur d'un recours abusif ou dilatoire peut être condamné à une amende civile et au paiement d'une indemnité à l'autre partie (article 680 du nouveau code de procédure civile).

Dont acte duquel j'ai à susnommé remis copie



Georges SANSOT
Huissier de Justice
13 Place Joseph Pancaut
BP 233
40004 MONT DE MARSAN Cedex

Références : 4003254 / 851 / FR 5788

SIGNIFICATION DE L'ACTE

Cet acte a été remis au destinataire dans les conditions indiquées ci-dessous d'une croix, et suivant les déclarations qui lui ont été faites.

- Par l'Huissier de Justice
 Par un cleric assermenté.

A la demande : Association DEPARTEMENT DES LANDES
Signification d'un(e) : JUEMENT
à : Monsieur WALLON Patrick

REMISE A PERSONNE	
<input checked="" type="checkbox"/>	Au DESTINATAIRE Rencontré <i>sur son lieu de travail 32 rue V. Hugo - Mont de Marsan</i> PERSONNE PHYSIQUE
<input type="checkbox"/>	A M..... PERSONNE MORALE Qualité : qui a déclaré être habilité à recevoir l'acte
<input type="checkbox"/>	Au DOMICILE ELU, à M..... Qualité : qui a donné visa.
La lettre prévue par l'art.658 du N.C.P.C. sera adressée avec une copie de l'acte au plus tard le premier jour ouvrable suivant la date du présent acte	
REMISE A DOMICILE, A RESIDENCE, AU SIEGE	
Les circonstances rendant impossible la signification à personne o l'intéressé est absent o la personne présente refuse l'acte o autre l'acte a été remis sous enveloppe fermée ne portant d'autres indications que d'un côté le nom et l'adresse du destinataire de l'acte et de l'autre, le cachet de mon étude apposé sur la fermeture du pli.	
<input type="checkbox"/>	A une PERSONNE PRESENTE : M..... Qualité : qui a accepté de recevoir l'acte.
un avis de passage a été laissé au domicile et la lettre prévue par l'art 658 du N.C.P.C. avec la copie de l'acte sera adressée au destinataire de l'acte au plus tard le premier jour ouvrable suivant la date du présent acte.	
DEPOT A L'ETUDE	
<input type="checkbox"/>	N'ayant pu, lors de mon passage, avoir aucune indication sur le lieu où rencontrer le destinataire de l'acte, ces circonstances rendant impossible la remise à personne, ou à une personne présente acceptant de recevoir, et vérifications faites que le destinataire est domicilié à l'adresse indiquée suivant les éléments indiqués ci-après, la copie du présent acte a été déposée en mon étude sous enveloppe fermée ne portant d'autre indication que d'un côté, le nom et l'adresse du destinataire de l'acte et de l'autre côté, le cachet de mon étude apposé sur la fermeture du pli. Un avis de passage daté a été laissé ce jour au domicile conformément à l'article 656 du N.C.P.C. et la lettre prévue par l'article 658 du N.C.P.C. comportant les mêmes mentions que l'avis de passage et rappelant les dispositions du dernier alinéa de l'article 656 du N.C.P.C. sera adressée au destinataire avec copie de l'acte de signification au plus tard le premier jour ouvrable suivant la date du présent. acte
Les circonstances rendant impossible la signification à personne ou à domicile : o l'intéressé est absent o la personne présente refuse l'acte o autre	
DETAIL DES VERIFICATIONS	
<input type="checkbox"/>	Tableau des occupants <input type="checkbox"/> Boîtes aux lettres <input type="checkbox"/> Porte de l'appartement
<input type="checkbox"/>	Voisin <input type="checkbox"/> Gardien <input type="checkbox"/> Commerçant <input type="checkbox"/> Autre :

COÛT ACTE (Décret 036-1016 du 12.12.1996)	
DRONTS FIXES Article 6 et 7	38,40
DRONTS ENGAGEMENT DE POURSUITES Article 13	
FRAIS DE DEPLACEMENT Article 18	5,98
HT	44,38
TVA 19,59 %	8,69
TAXE FORFAITAIRE Article 20	9,15
F.CORRESP.	
TTC (1)	62,20
LETTRIE Article 20	0,82
F.CORRESP.	
TTC (2)	63,02

Ne considérez que les paragraphes marqués d'une croix.
La copie du présent acte comporte 2 feuilles outre le cas échéant les pièces signifiées.





la minute d'un acte dressé par
soussigné ce jour 15/12/1998



Monsieur Michel PADIE,
Expert et membre de l'Institut Européen de l'expertise de l'expert,
Cabinet PADIE, Expertise comptable,
25 rue Voltaire – 82000 MONTAUBAN,
Tél : 05.63.03.49.54 – Fax : 05.63.20.11.08 – Port : 06.09.79.84.85
E-mail : montauban@cabinet-padie.com

RAPPORT AMIABLE D'EXPERTISE

Rapport établi à la demande des consorts WALLON.

Rapport amiable d'expertise de la valeur des indemnités issues de l'opération complexe d'expropriation de la parcelle cadastrée Section AB n° 210 sise à 33 rue Victor Hugo, 40000 Mont de Marsan, propriétés expropriée des Consorts WALLON en vertu de l'ordonnance d'expropriation du 14/08/1998, dont le paiement par voie de consignation des indemnités fixées le 27/04/2006 a été constaté judiciairement en date du 20/09/2012 ET des intérêts de plein droits découlant de l'article R.13-78 devenu L.323-14 du Code de l'Expropriation.

25 rue Voltaire
82000 MONTAUBAN

Tél : 05 63 03 49 54
Fax : 05 63 20 11 08
contact@cabinet-padie.com

EXPROPRIATION PARCELLE Section AB n° 210 sise au 33 rue Victor Hugo à 40000 MONT DE MARSAN

Ordonnance d'expropriation du 14/08/1998
Publication de l'ordonnance d'expropriation le 28/08/1998

Ets secondaires

ZAC de Trenque
BP4
47 551 BOE CEDEX
Tél : 05 53 68 20 10
Fax : 05 53 68 22 84

I – INDEMNITES D'EXPROPRIATION

1) Jugement n° RG 05/00073 du Juge de l'expropriation de Bordeaux 27/04/2006

Indemnité principale	241 933.00 €
Indemnité de remplacement	36 289.95 €
TOTAL	278 222.95 €

Indemnités accessoires 25 201.73 € réglé à Mr Alain WALLON

2) CA de Bordeaux n° RG 13/00811 du 25/09/2013

Confirmation : décision du 27/04/06 ressort à plein et entier effet

II – CALCUL DES INTERETS ECHUS

- 1) Mise en demeure du 14/12/1998 reçue le 15/12/1998
- 2) Mise en demeure n° 1A049 253 0060 3 reçue le 17/08/2013
- 3) L.13-9 ancien, devenu L.323-4 du Code de l'expropriation
R.13-78 ancien devenu R.323-14 du Code de l'expropriation

« si dans un délai de trois mois à partir de la signification de la décision définitive fixant le montant de l'indemnité (27/04/2006) « notifiée » par le Greffe le 31/05/2006) ou de la signature de l'acte authentique de cession amiable, l'indemnité n'a pas été intégralement payée ou consignée (20/09/2012), l'exproprié a droit, sur demande adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'expropriant, au paiement d'intérêts. Ces intérêts sont calculés au taux légal en matière civile sur le montant définitif de l'indemnité, déduction faite, le cas échéant, des sommes déjà payées ou consignées, à compter du jour de la demande jusqu'au jour du paiement ou de la consignation.

Lorsque, en application de l'article L. 323-4, il a été statué à nouveau, de façon définitive sur le montant de l'indemnité, ces intérêts sont calculés à compter du jour de la revalorisation sur la base de la nouvelle indemnité.

Lorsque l'ordonnance d'expropriation intervient postérieurement à la décision définitive fixant le montant de l'indemnité, le délai de trois mois fixé au premier alinéa du présent article court à compter de la date de l'ordonnance d'expropriation ou, si celle-ci fait l'objet d'un pourvoi en cassation, de la date où l'ordonnance est passée en force de chose jugée. »

4) (Civ. 3^e. 1^{er} juil. 1980 : Bull civ. III n° 129)

« Lorsque le bien exproprié n'est pas tombé au jour de la demande en paiement dans le patrimoine de l'administration, faute de transfert opéré par l'ordonnance d'expropriation, les intérêts moratoires sont dus à compter d'un délai de trois mois qui court alors à partir de l'ordonnance d'expropriation. »

Date	Taux légal	Taux majoré	Base	Intérêts légaux	Base	Intérêts majorés
Du 28/08/1998 au 31/12/1998	3.36%	8.36%	278 222.95 €	3 194.00 €	278 222.95 €	8 334.63 €
Du 01/01/1999 au 31/12/1999	3.47%	8.47%	281 416.95 €	9 765.17 €	278 222.95 €	23 565.48 €
Du 01/01/2000 au 31/12/2000	2.74%	7.74%	291 182.12 €	7 978.39 €	278 222.95 €	21 534.46 €
Du 01/01/2001 au 31/12/2001	4.26%	9.26%	299 160.51 €	12 744.24 €	278 222.95 €	25 763.45 €
Du 01/01/2002 au 31/12/2002	4.26%	9.26%	311 904.75 €	13 287.14 €	278 222.95 €	25 763.45 €
Du 01/01/2003 au 31/12/2003	3.29%	8.29%	325 191.89 €	10 698.81 €	278 222.95 €	23 064.68 €
Du 01/01/2004 au 31/12/2004	2.27%	7.27%	335 890.70 €	7 624.72 €	278 222.95 €	20 226.81 €
Du 01/01/2005 au 31/12/2005	2.05%	7.05%	343 515.42 €	7 042.07 €	278 222.95 €	19 614.72 €
Du 01/01/2006 au 31/12/2006	2.11%	7.11%	350 557.49 €	7 396.76 €	278 222.95 €	19 781.65 €
Du 01/01/2007 au 31/12/2007	2.95%	7.95%	357 954.25 €	10 559.65 €	278 222.95 €	22 118.72 €
Du 01/01/2008 au 31/12/2008	3.99%	8.99%	368 513.90 €	14 703.70 €	278 222.95 €	25 012.24 €
Du 01/01/2009 au 31/12/2009	3.79%	8.79%	383 217.60 €	14 523.95 €	278 222.95 €	24 455.80 €
Du 01/01/2010 au 31/12/2010	0.65%	5.65%	397 741.55 €	2 585.32 €	278 222.95 €	15 719.60 €
Du 01/01/2011 au 31/12/2011	0.38%	5.38%	400 326.87 €	1 521.24 €	278 222.95 €	14 968.39 €
Du 01/01/2012 au 20/09/2012	0.71%	5.71%	401 848.11 €	1 426.67 €	278 222.95 €	15 886.53 €
TOTAL				125 051.83 €		305 810.61 €

III – SOMMES A REGLER AU 20/09/2012

Capital restant du	278 222.95 €
Intérêts	305 810.61 € sur mise en demeure du 14/12/1998 reçue le 15/12/1998
TOTAL AU 20/09/2012	584 033.56 €

IV - CALCUL DES INTERETS MORATOIRES SUR LE RETARD DE PAIEMENT DES INTERETS R. 13-78 c. Exprop

Mise en demeure n° 1A 049 253 0060 3 reçue le 17/08/2013

Date	Taux légal	Taux majoré	Base	Intérêts légaux	Base	Intérêts majorés
Du 17/08/2013 au 31/12/2013	0.04%	5.04%	305 810.61 €	40.77 €	305 810.61 €	5 522.94 €
Du 01/01/2014 au 31/12/2014	0.04%	5.04%	305 851.39 €	122.34 €	305 810.61 €	15 412.85 €
Du 01/01/2015 au 30/06/2015	4.06%	9.06%	305 973.73 €	6 211.27 €	305 810.61 €	13 853.22 €
Du 30/06/2015 au 31/12/2015	4.29%	9.29%	312 184.99 €	6 696.37 €	305 810.61 €	14 204.90 €
Du 01/01/2016 au MEMOIRE	4.54%	9.54%	318 881.36 €	MEMOIRE	305 810.61 €	MEMOIRE
TOTAL				13 070.75 €		48 993.92 €

Soit, sur intérêts de retard sur consignation des intérêts de droit depuis la mise en demeure du 17/06/2013 **48 993.92 €**

V - SUR LES INDEMNITES POUR TROUBLE DE JOUISSANCE

- 1) - jugements des 05/05/2011 59 448.78 € intérêts au 18/07/2005 59 448.78 € réglé
- 2) 22/11/2012 19 816.38 € intérêts au 04/04/2012 19 816.38 € réglé
- 3) 06/06/2013 77 070.00 € intérêts au 07/03/2013 commandement du 25/06/2013

VI - SOIT UN RESTE A PARTAGER

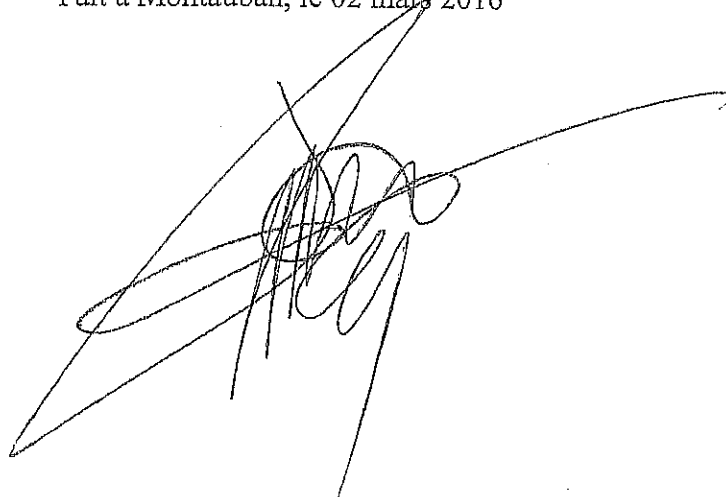
- 1) - indemnités d'expropriation 627 907.56 €
 - 2) - trouble de jouissance 77 070.00 €
- TOTAL 704 977.56 €**

VII - CONCLUSION

La liquidation de reste à partager est soumise à la réserve du mémoire porté sur le IV ci-dessus au titre de la période postérieure au 01/01/2016 soit à l'intérêt courut au taux de 9.54 % jusqu'à minima à la fin du 1^{er} semestre 2016 sur la base indiquée.

Le présent rapport a été établi personnellement par Monsieur Michel PADIE, Expert, Membre de l'Institut Européen de l'expertise de l'expert.

Fait à Montauban, le 02 mars 2016



Gratianne SAGARCIAGUE ROCHETTE
Huissier de Justice
6 place du Tribunal -BP 10028
40500 SAINT SEVER CEDEX
TVA FR 5044794468700022

SIGNIFICATION DE L'ACTE

Cet acte a été remis au destinataire dans les conditions indiquées ci-dessous d'une croix, et suivant les déclarations qui lui ont été faites.

par l'Huissier de Justice
 par un cleric assermenté.

Affaire : Monsieur WALLON Patrick Alain Pierre André Emmanuel
Nom de l'acte : COMMANDEMENT AUX FINS DE SAISIE VENTE +535 Euros
Signifié à : CONSEIL GENERAL DES LANDES

REMISE A PERSONNE

A Mr. SERE Patrick PERSONNE MORALE
Qualité : Responsable du Pole Affaires Juridiques habilitée à recevoir l'acte

Au DOMICILE ELU, à M
Qualité : qui a donné visa.

La lettre prévue par l'art.658 du C.P.C. a été adressée avec une copie de l'acte le premier jour ouvrable suivant la date du présent acte.

REMISE A DOMICILE, A RESIDENCE

Les circonstances rendant impossible la signification à personne, l'acte à été remis sous enveloppe fermée ne portant d'autres indications que d'un côté le nom et l'adresse du destinataire de l'acte et de l'autre, le cachet de l'Huissier apposé sur la fermeture du pli.

A une PERSONNE PRESENTE à son domicile :
M
Qualité : qui a accepté de recevoir l'acte.

un avis de passage a été laissé au domicile et la lettre prévue par l'art 658 du C.P.C, avec la copie de l'acte a été adressée le premier jour ouvrable suivant la date du présent acte.

DEPOT A L'ETUDE

N'ayant pu, lors de mon passage, avoir aucune indication sur le lieu où rencontrer le destinataire de l'acte, ces circonstances rendant impossible la remise à personne, ou à une personne présente acceptant de recevoir, et vérifications faites que le destinataire est domicilié à l'adresse indiquée suivant les éléments indiqués ci-après, la copie du présent acte a été déposée en notre étude sous enveloppe fermée ne portant d'autre indication que d'un côté, les nom est adresse du destinataire de l'acte et de l'autre côté, le cachet de l'Huissier de Justice apposé sur la fermeture du pli. Un avis de passage daté a été laissé ce jour au domicile conformément à l'article 656 du C.P.C. et la lettre prévue par l'article 658 du C.P.C. comportant les mêmes mentions que l'avis de passage et rappelant les dispositions du dernier alinéa de l'article 656 du C.P.C. a été adressée au destinataire avec copie de l'acte de signification au plus tard le premier jour ouvrable suivant la date du présent.

Les circonstances rendant impossible la signification à personne ou à domicile :

l'intéressé est absent la personne présente refuse l'acte autre

DETAIL DES VERIFICATIONS

Tableau des occupants Boîtes aux lettres Porte de l'appartement
 Voisin Gardien Commerçant Autre :

PERQUISITION

N'ayant pu trouver l'intéressé, et après avoir effectué diverses recherches, il s'est avéré que le destinataire HABITAIT ACTUELLEMENT :
.....
Ne pouvant régulariser l'acte à cette adresse, je l'ai converti en P.V.de PERQUISITION que j'ai signé pour servir et valoir ce que de droit.

Le destinataire est actuellement sans domicile ni résidence connus. En conséquence, un P.V.de Recherche sera dressé en vertu de l'art.659 du C.P.C.et la notification sera faite à l'ancien domicile connu par lettre recommandée avec A.R.et par lettre simple, au plus tard le premier jour ouvrable suivant, après que les investigations prévues à l'art.659 soient accomplies.

Acte soumis à la taxe forfaitaire

Tous les paragraphes non marqués d'une croix sont réputés NON ECRITS.
Le présent acte comporte feuilles.

Visa par l'HUISSIER de JUSTICE des mentions relatives à la signification.

