



## Association AGIR POUR LE PERREUX-SUR-MARNE

Enregistrée sous le N° W 942006404 - Membre de "PATRIMOINE-ENVIRONNEMENT"

<https://apl94.jimdofree.com>

[agir.leperreux94@gmail.com](mailto:agir.leperreux94@gmail.com) - 07 66 47 79 37

Adresse de gestion :

10 rue de Thionville - 94170 LE PERREUX-SUR-MARNE

### GRAND PARIS EXPRESS (GPE) – LIGNE 15-EST

#### Mieux appréhender **LA PROCEDURE D'EXPROPRIATION**

#### dans le cadre de la déclaration d'utilité publique (DUP) pour la Ligne 15-Est

#### (1ère Partie)

La Ligne 15-EST a fait l'objet d'un arrêté inter-préfectoral publié le 13/02/2017 reconnaissant son caractère d'utilité publique et validant les zones où l'expropriation est possible. Elle habilite, pendant un délai de 5 ans, la Société du Grand Paris (SGP) à décider des expropriations pour le besoin des travaux.

La procédure d'expropriation se déroule en 3 étapes :

1. Individuelle : Négociation "à l'amiable"
2. Administrative : avec enquête publique parcellaire. La date n'est pas connue à ce jour.
3. Judiciaire avec intervention du juge de l'expropriation

#### **PHASE 1 : NÉGOCIATION "À L'AMIABLE"**

Pas de formalisme. Selon les cas : envoi d'un courrier ordinaire ou coup de sonnette pour annoncer l'expropriation. C'est une étape très délicate pour les personnes expropriées qui peut s'avérer traumatisante.

Pour la SGP, il s'agit d'une vente de gré à gré sans réelle contrainte légale. La SGP a mandaté la SEGAT pour mener à bien les acquisitions qu'elle qualifie « à l'amiable ». Elle y associe également les Domaines pour ce qui concerne l'expertise du bien (surface loi Carrez, aménagements, état, ...). Cette expertise a un caractère d'autant plus intrusif que ce n'est pas vous qui êtes demandeur.

#### **ACTIONS À COURT TERME**

- Même s'il n'y a aucune obligation légale, il est préférable de recevoir le mandataire et / ou le représentant des Domaines. Sinon l'estimation de votre bien se fera de l'extérieur.
- Prenez rendez-vous et **ne soyez pas seul(e)** le jour de(s) la visite(s).
- Il est impératif de **NE RIEN SIGNER** et, à ce stade, de **NE PAS COMMENCER À NÉGOCIER** et de **NE JAMAIS FAIRE DE CONTREPROPOSITIONS ÉCRITES**.

#### **Vos droits :**

**La loi n'impose aucun délai de réponse à une offre de l'expropriant.** Ce n'est pas vous qui voulez vendre – Ce sont eux qui veulent acheter votre bien !!

**SOYEZ PRUDENT et ATTENTIF**

## ACTIONS À MOYEN TERME

### 1- Négociation directe avec l'expropriant (SGP).

Il s'agit d'une vente de gré à gré comme entre particuliers.

**À noter :** les prix de cession offerts par la SGP ne permettent pas de se reloger de manière équivalente sur le Perreux. Le « prix du marché » (moyenne sur 3 ou 4 ventes) donné en référence par la SGP ne peut refléter la réalité du marché en raison de la diversité de biens vendus sur la commune ; les biens retenus relèvent donc d'un choix arbitraire de la SGP

Pour savoir où se situe la valeur de votre bien par rapport à l'offre de la SGP, vous pouvez prendre connaissance des ventes sur votre secteur et au delà en consultant :

- Le **site des Impôts**, à partir de "Votre espace particulier" :

<https://www.impots.gouv.fr/portail/particulier>

>>> Données publiques >>> RECHERCHER DES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES

- Le site **Etalab** :

<https://app.dvf.etalab.gouv.fr/>

Ces sites officiels ne détaillent pas les caractéristiques (accessibilité, garage, ...) ni l'état d'entretien des biens vendus pas plus que leur situation réelle (environnement).

Pour établir son offre, la SGP /SEGAT se sert également de paramètres plus personnels d'ordre familiaux et psychologiques : âge, stress, impact de l'expropriation, ... Elle évalue aussi la capacité de résistance de chacun.

Quelques CONSEILS pratiques :

- Si vous visitez des biens en vente sur la commune nous vous conseillons de garder les éléments concrets de ces visites sur une fiche synthétique. Ces données vous seront utiles pour faire valoir vos droits à une indemnisation équitable soit de gré à gré soit devant le juge de l'expropriation (la phase judiciaire.)
- Si vous envisagez de signer un compromis de vente avec la SGP vérifiez que toutes les promesses orales sont bien intégrées au document. En principe le compromis est signé devant notaire ; de préférence choisissez le vôtre.

**NB : La négociation avec la SGP peut se faire à tout moment y compris pendant le déroulement de la phase judiciaire avant jugement.**

### 2- Négociation avec l'aide d'un Cabinet d'avocats spécialisé

Pendant la période de discussion de gré à gré, si **VOUS ÊTES EN DÉSACCORD avec la SEGAT / SGP** et si vous souhaitez être aidé par un conseil, vous pouvez faire appel à un cabinet spécialisé :

- **Cabinet d'avocats** : montant forfaitaire (3.000/5.000€) + un %. Ceci est à négocier avec le cabinet.
- **Cabinet ACOONEX** : Pas de "ticket" d'entrée ; rémunération (# 15%) sur la différence entre le prix obtenu et l'offre initiale de l'expropriant. Aucun frais ne sera dû au cabinet si aucune majoration du prix n'est obtenue.

(Site : <https://www.expert-expropriation-indemnisation.com/>)

C'est à chaque exproprié de prendre contact avec le cabinet de son choix. APLP peut vous donner des indications sur des cabinets spécialisés en expropriation (demande par mail : [agir.leperreux94@gmail.com](mailto:agir.leperreux94@gmail.com)).

**Les premières propositions d'indemnisation** dont nous avons eu connaissance à juillet 2020, **s'avèrent insuffisantes pour un relogement dans des conditions équivalentes sur LE PERREUX.**

Les négociations en cours font ressortir que la SGP /SEGAT traite en premier les expropriations pour lesquelles la " capacité de résistance" des expropriés leur paraît plus "fragile". L'objectif étant bien entendu de sous-évaluer l'indemnité d'expropriation. Ce qui entraîne une baisse des prix de référence pour la suite des expropriations.

APLP se tient à votre disposition pour en discuter plus largement si vous le souhaitez.

## **PHASE 2 : ADMINISTRATIVE**

### **ENQUETE PUBLIQUE PARCELLAIRE avec désignation d'un commissaire enquêteur**

Elle concerne les PROPRIETAIRES qui ont refusé l'offre SGP / SEGAT. La date de cette étape, n'est pas encore connue (Lors de la réunion SGP du 9/10/2019 en mairie, le mois d'octobre 2020 avait été annoncé).

À la demande de la SGP et afin d'acquérir les parcelles qu'elle juge nécessaire au projet L15-Est, une **Enquête Publique Parcellaire** est validée par la publication d'un **arrêté préfectoral du Val-de-Marne**.

Cet arrêté doit être affiché sur les panneaux officiels de la mairie et sur le site internet de la Préfecture du Val-de-Marne :

<http://www.val-de-marne.gouv.fr/Publications/AOEP-Avis-d-Ouverture-d-Enquetes-Publiques>

**Les expropriés n'ayant pas accepté un accord à l'amiable avec la SGP doivent être informés personnellement par lettre recommandée AR.** Ce courrier précise les modalités de l'enquête et notamment de la consultation soit en mairie soit en préfecture en cas d'enquete publique dite simplifiée .

**APLP reviendra sur ce sujet lorsque la date et les modalités pratiques seront connues.**

**LA PHASE 3 : JUDICIAIRE** SERA ACCESSIBLE PROCHAINEMENT SUR LE SITE APLP

-:-:-:- :

### **OBJECTIF APLP : DEFENDRE LES INTERETS DE TOUS**

Même si certains (Mairie/ SGP-Domains) considèrent qu'il s'agit d'une « *démarche individuelle* » l'expropriation n'est pas d'un choix personnel.

**C'est pourquoi**

**IL EST INDISPENSABLE QUE LES PERSONNES CONCERNÉES NE RESTENT PAS ISOLÉES.**

LE PERREUX, JUILLET 2020