



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 - 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

(2ème Partie)

PHASE 3 : JUDICIAIRE

Devant le Juge des Expropriations

En cas de désaccord la suite de la procédure se fera devant le Juge des Expropriations. Il s'agit de faire valoir vos droits à une indemnisation vous permettant un relogement équivalent sur Le Perreux. C'est la justice qui fixera la valeur du bien, laquelle ne peut être inférieure à celle proposée par la SGP.

Un conseil : conserver tous les documents pouvant attester que l'indemnité SGP ne correspond pas à la réalité des prix de l'immobilier sur Le Perreux.

Devant le Juge des Expropriations il y a **obligation de recours à un avocat.**

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

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).

Si aucun accord n'a été trouvé, vous recevrez de la part de l'autorité Expropriante un mémoire en principe accompagné de la saisine du Juge de l'Expropriation.

- Dans un délai de 3 mois**, une fois le tribunal saisi par la SGP, le juge se déplace pour visiter votre maison (ordonnance de transport sur les lieux).
- IMPORTANT : entretenir régulièrement votre maison. L'état du bien sera pris en compte dans le prix.**
- Délai de 1 mois pour la plaidoirie** après le transport sur les lieux – Le juge prendra en compte les mémoires de l'exproprié (mémoire en réponse), de l'expropriant et du Commissaire du Gouvernement (service des domaines)
- Délai de 1 mois environ après la plaidoirie pour le jugement**

PHASE 4 : EXPROPRIATION

- (e) L'expropriant signifie le jugement par recommandé ou par voie d'huissier
- (f) Délai de 1 mois pour faire appel à compter de la signification du jugement – Mais il y a un risque que le prix soit revu à la baisse par le juge
- (g) L'expropriant a 3 mois pour payer s'il souhaite prendre possession du bien et si l'ordonnance d'expropriation a été prononcée
- (h) Des pénalités seront appliquées en cas de retard de paiement
- (i) Délai de 1 mois pour quitter le bien quand le paiement a été effectué – avec éventuellement un délai supplémentaire si le propriétaire justifie de ses démarches pour trouver un bien à acquérir (mandat auprès d'une agence immobilière, compromis de vente, ...).

INDEMNITES

- **Estimation de la valeur du bien** : Prix de vente correspondant au “prix du marché” à l'instant T (au jour de l'offre).
Calcul correspondant à la moyenne de prix sur 3 à 4 biens dans la même zone. À noter la difficulté à apprécier compte tenu de la diversité des biens vendus sur le Perreux. Bien évidemment la SGP et les Domaines auront tendance à ne retenir que les valeurs qui tirent le prix du marché à la baisse. Actuellement les propositions d'indemnisation SGP sont inférieures de 10 à 20 % du prix du marché réel pour un bien équivalent.
- **Pour les commerces** : avoir les bilans des 3 dernières années
- **Indemnité de réemploi obligatoire** : sert à pallier les frais de notaire pour l'acquisition d'un nouveau bien. Un barème existe et peut être consulté (environ 10% du montant du bien)
- **Indemnité accessoire** : sert à compenser les frais de déménagement.

REMARQUES

- Seule la valeur vénale du bien, estimée à l'instant T, est prise en considération. Les préjudices (moraux et autres) ne sont pas retenus.
- La plus-value potentielle sur la vente des terrains libérés en fin de chantier n'est pas prise en compte

LA NÉGOCIATION RESTE POSSIBLE À TOUS LES MOMENTS DE LA PROCÉDURE.

AUTRES POINTS à signaler

- **Toute mutation de moins de cinq ans** ayant fait l'objet d'une déclaration d'aliéner (DIA) transmise par le notaire en mairie en vue de l'acte de vente peut être prise en compte par la SGP-Domaines pour son estimation du bien même si la vente n'a pas été effective.
- Sont comprises aussi les **donations**
- S'il y a une **succession**, il est important d'estimer le bien à sa juste valeur dans la déclaration de succession.
- **Abattements** en cas de vente/expropriation de **locaux encore occupés** :
 - 15 - 20% pour les logements
 - 30 - 40% pour les commerces

