

Monsieur le Docteur Larré

mar 1890

Propriété de la maison (Darré) anain,
rue Rouquiere

4600^{fr}

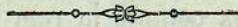


342617

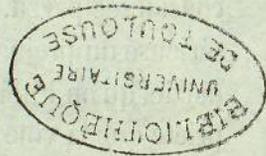
A M. LE DIRECTEUR

ET

A MM. LES MEMBRES DU JURY D'EXPROPRIATION.



MESSIEURS,



Le 20 septembre 1849, le Tribunal civil de Toulouse a rendu un jugement par lequel il a prononcé l'expropriation de certains immeubles ou portions d'immeubles désignés dans le décret du Président de la République, en date du 3 septembre 1849, et spécifiés dans les réquisitions de M. le procureur de la République, du 19 du même mois. Cette expropriation a pour but l'agrandissement et la régularisation depuis si longtemps attendus de la place du Capitole, et de donner une direction nouvelle aux rues de l'Orme-Sec, des Balances et des Lois, qui doivent déboucher directement sur la place, tandis qu'aujourd'hui elles y aboutissent en suivant une ligne oblique. Parmi les immeubles expropriés se trouve la maison de M. Darrieux, sise rue de l'Orme-Sec, n° 15, et dont tout le corps principal de bâtisse se trouve retranché par la nouvelle rue tracée sur le plan figuratif dressé par l'architecte de la ville. Le jugement qui prononce cette expropriation a été notifié à M. Darrieux, le 2 janvier 1850. Plus tard, et conformément aux prescriptions de l'art. 23 de la loi du 31 mai 1841, le Maire de la ville de Toulouse a fait notifier aux propriétaires expropriés,

et en particulier à M. Darrieux, les offres qu'elle fait à chacun d'une somme fixe, à titre d'indemnité, pour le préjudice que lui fait éprouver l'expropriation. Cette notification est à la date du 1^{er} février 1850.

L'acte d'offres contient ce qui suit : « 2^{me} catégorie, art. 21 :
» Au sieur Darrieux (Jean), notaire, la somme de soixante-dix
» mille francs pour la totalité de sa maison, sise rue de l'Orme-
» Sec, n^o 15, ou celle de quarante mille francs pour la partie
» retranchée. »

Cette offre alternative ne pouvait, sous aucun point de vue, être considérée par M. Darrieux comme la représentation quelque peu sérieuse du préjudice qui résultait pour lui, soit du retranchement partiel qu'on lui faisait subir, soit de l'acquisition totale de sa propriété que la ville lui proposait de faire. Le 16 février suivant, dans le délai de quinzaine, à dater de l'acte d'offres, c'est-à-dire dans les délais prescrits par la loi du 5 mai 1841, il fit notifier à M. le Maire un libelle par lequel il déclarait insuffisantes les offres qui lui étaient faites dans la double hypothèse de l'aliénation totale et de l'aliénation partielle de sa maison ; il déclarait en même temps qu'il optait pour la conservation de la portion du sol non expropriée et qui n'était pas nécessaire à l'alignement. Voici les motifs exposés par M. Darrieux dans son libelle :

« Ledit requérant refuse formellement lesdites offres comme insuffisantes et ne représentant pas la juste indemnité qui lui est due, dans les deux hypothèses, et plus particulièrement, soit pour la valeur réelle de la portion de maison et sol dont il est dépossédé, soit pour la dépréciation évidente et reconnue, d'ailleurs, de la partie restante ; et attendu que les exigences de sa profession l'obligent impérieusement de conserver le reste du sol non exproprié pour y établir, dans le plus bref délai possible, les constructions retranchées par l'alignement avec leurs dispositions spéciales, déclare à M. le premier adjoint-au-maire, ès-dites qualités, que le requérant entend conserver la partie de sa maison

qui n'est pas nécessaire à l'alignement de la rue de l'Orme-Sec, et qu'il estime lui être dû, et demande, pour toute indemnité, de la partie de sa propriété prise par la ville de Toulouse pour le susdit alignement, la somme de cent soixante-cinq mille neuf cent quarante francs, cette somme étant le juste dédommagement du préjudice qu'éprouve le requérant par l'expropriation que la ville lui fait subir; ledit requérant se réservant d'ailleurs de présenter de plus amples moyens (s'il est nécessaire), à l'appui de sa demande, moyens qu'il fera valoir devant qui de droit, le tout sous les réserves de fait et de droit. »

La disproportion qui existe entre l'offre et la demande fait sentir que le Conseil municipal a commis, dans l'appréciation du préjudice causé à M. Darrieux, des erreurs involontaires sans doute, mais plus graves que celles commises ordinairement par l'Administration dans les évaluations de ce genre. Ce Mémoire a pour but de démontrer que les bases adoptées pour la détermination de l'indemnité offerte à M. Darrieux ne sont pas les mêmes que celles établies par l'Administration et par le Jury dans les expropriations antérieures pratiquées à Toulouse; qu'on ne lui applique pas la même mesure d'appréciation que celle que l'Administration a consacrée dans son acte d'offres à l'égard d'un propriétaire riverain dont la maison est contiguë à celle de M. Darrieux; qu'enfin, en lui appliquant les bénéfices des règles ordinaires d'évaluation, sans lui faire une position privilégiée, on devait lui offrir près de 200,000 fr. du tout, et plus de 165,000 fr. de la partie expropriée. L'offre et la demande sont posées en chiffres précis, et la distance qui les sépare atteste la précipitation avec laquelle ont été faites ces évaluations, les entraînements et les erreurs possibles d'une administration même animée des meilleures intentions. Cette contestation peut faire apprécier, mieux que toutes les théories, les dangers de la législation antérieure à 1810, qui laissait à l'Administration la faculté de fixer arbitrairement et souverainement le chiffre de l'indemnité due à l'exproprié, et combien est tutélaire

l'institution du Jury, qui place le droit sacré de la propriété individuelle, sacrifié par l'expropriation à un intérêt collectif, sous la sauvegarde de propriétaires jurés, qui, outre la garantie des lumières et de la probité, ont les mêmes intérêts, les mêmes chances dans l'avenir que celui dont ils sont constitués les juges temporaires.

§ I.

Examinons d'abord, en droit et au point de vue de l'équité, quels sont les principes qui doivent servir de règle pour fixer l'indemnité qui est due à la partie expropriée par la partie expropriante.

Un principe, aussi ancien que l'expropriation elle-même, c'est qu'une juste indemnité est due à celui qui est dépouillé de sa propriété contre son gré. L'expropriation, même avec indemnité, est une violence faite au droit de propriété, qui est de sa nature perpétuel et qui ne doit s'anéantir que par l'aliénation volontaire ou par la poursuite des créanciers qui ont un droit de gage sur la chose. Aussi Montesquieu, après avoir admis qu'on peut retrancher une propriété privée pour le bien public, ajoute-t-il ces belles paroles : « Mais c'est là que doit triompher la loi civile, qui, » *avec des yeux de mère, regarde chaque particulier comme toute* » *la cité même.* » (*Esprit des Lois*, liv. 26, chap. XV.) — Cette donnée première, que l'expropriation est une atteinte au droit de propriété, amène cette conséquence, que l'indemnité doit être supérieure à la valeur réelle du bien exproprié. Dans l'ancien droit, où l'expropriation était aussi pratiquée sous le nom de retrait d'utilité publique, plusieurs Cours du midi de la France, et notamment la Cour d'Aix, avaient un usage constant, qui était d'ordonner que le prix de la vente forcée serait augmenté d'un cinquième au-dessus de la valeur réelle du bien. Merlin trouve cette jurisprudence pleine d'équité : « Il est fâcheux, dit-il, pour un particulier d'être seul » obligé de s'exproprier pour le bien public ; le juste prix de sa

» chose ne suffit pas pour l'indemniser : en y ajoutant un cinquième en sus, on allège sa perte. »

Les lois de 1792 et de 1795 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique posent des règles rigoureusement circonscrites sur l'étendue de l'indemnité due au propriétaire ; mais les directoires, qui étaient chargés du règlement des indemnités, se montrèrent appréciateurs plus larges que la loi des droits de la propriété privée.

Une autre loi qui, comme celles qui précèdent, semble une dérogation aux principes traditionnels en matière d'indemnité, c'est celle du 16 septembre 1807, promulguée sous l'empire, à une époque où on voulait donner une vive impulsion aux travaux publics, et où on n'hésita pas à sacrifier l'intérêt privé à l'intérêt public. De grands travaux furent accomplis ; des routes sillonnèrent la France et rayonnèrent en tous sens ; mais la propriété privée n'était pas suffisamment garantie. Ces lois établissaient des règles, pour ainsi dire arithmétiques, qui enchaînaient la conscience du juge, et le juge n'était autre, du reste, que l'administration elle-même.

D'après les lois de 1792 et de 1795 que la loi de 1807 n'avait pas abrogées, on devait prendre pour base les loyers réels ou présumés, offrir un capital calculé sur ces loyers et dont ils étaient considérés comme l'intérêt à 5 pour %, et ajouter un quart en sus à cette valeur. Ces lois furent soumises aux plus vives critiques, parce qu'elles enfermaient l'appréciation de l'indemnité dans des limites trop définies et trop étroites.

Le despotisme impérial dut céder aux incessantes et justes réclamations des intérêts froissés, et la loi du 8 mars 1810 apporta deux innovations importantes à la question de l'évaluation de l'indemnité : 1^o le juge de l'indemnité n'était plus enchaîné par des règles mathématiques sous le joug desquelles il devait plier l'équité ; 2^o c'étaient les tribunaux, gardiens habituels de la propriété privée, qui furent investis du pouvoir de fixer l'indemnité, à la place des tribunaux administratifs qui n'offraient pas les mêmes garanties.

Sous l'empire de cette loi, les indemnités à suite d'expropriation furent sagement appréciées.

La loi de 1810 indiquait certains éléments d'évaluation qu'elle proposait aux tribunaux comme exemples; mais cette indication n'avait aucun caractère impératif. Elle conseillait seulement d'avoir égard aux baux actuels, aux contrats de vente, aux matrices des rôles et autres documents. La loi du 7 juillet 1853 affranchit même le Jury de ces faibles entraves; elle veut que son appréciation soit entièrement libre et ne reconnaisse d'autre règle que celle de l'équité. Ainsi *le projet* de loi de 1853 prescrivait de consulter « les » contrats de vente, les baux, relatifs tant à la propriété qu'il s'agit » d'acquérir qu'aux propriétés de même nature situées dans le voisinage, la matricule des rôles de contribution, et tous autres » documents authentiques, propres à faire connaître la véritable » valeur vénale ou locative de la propriété avant l'entreprise des » travaux. » Cet article fut repoussé, et l'appréciation du Jury se trouve ainsi débarrassée de tous les liens dont l'avait chargée la législation antérieure.

L'art. 48 de la loi de 1853, qui a été littéralement reproduit dans la loi du 3 mai 1841 qui est seule aujourd'hui en vigueur, est ainsi conçu : « Le Jury est juge de la sincérité des titres et de » l'effet des actes qui seraient de nature à modifier l'évaluation de » l'indemnité. »

Le rejet de l'article additionnel du projet de 1853 et la rédaction élastique de l'art. 48 prouvent deux choses : 1° que le législateur a voulu laisser au Jury une souveraineté absolue d'appréciation; 2° qu'en écartant les éléments d'évaluation énumérés dans le projet et qui tendaient à rapprocher l'indemnité de la valeur des immeubles expropriés, il a voulu que l'indemnité se mesurât, non sur la valeur vénale, mais sur le préjudice éprouvé par le propriétaire, et calculé d'après les principes de l'équité naturelle. Ce qui prouve que tel est le sens de la loi, c'est qu'elle ne dit pas qu'on paiera au propriétaire *le prix* de sa chose, mais qu'elle parle d'une *indemnité* qui n'est

pas, comme *le prix*, la représentation de la valeur de l'immeuble. L'indemnité se compose de deux éléments : d'abord le prix de l'immeuble et ensuite la réparation du préjudice souffert par le citoyen à qui l'on impose le sacrifice de sa propriété. Cette opinion est professée par M. Cotelle, tome I, pag. 281, par les rédacteurs du *Journal des Notaires, Recueil des lois*, tome II, pag. 145, note 2, et par Devilleneuve et Carrête, *Collection des lois, passim* : il a été aussi formellement reconnu dans la discussion que l'indemnité doit comprendre, non-seulement la valeur de l'immeuble, mais aussi la moins-value ou la dépréciation que subit le sol restant (1). D'où cette conséquence nécessaire, que l'indemnité n'est limitée, ni à la valeur intrinsèque ni à la valeur vénale, et qu'elle doit s'étendre comme le préjudice que subit le propriétaire, quelles que soient les formes

(1) Voici comment s'exprimait un jurisconsulte éminent, M. Daguilhon-Pujol, dans la discussion de la loi de 1833 : « Constamment l'Administration a contesté l'étendue et la définition du mot *indemnité*. Elle a soutenu devant les tribunaux que l'indemnité qui était due n'était que la valeur vénale du sol, mais non la dépréciation du sol restant. Je pourrais citer, à l'appui de cette assertion, des monuments de la jurisprudence qui attestent que les prétentions de l'Administration ont toujours été telles que je viens de les signaler, prétentions contre lesquelles les tribunaux se sont toujours élevés, parce qu'ils ont justement et sagement interprété les dispositions de l'art. 545 du Code Civil, parce qu'ils ont pensé que l'indemnité pour être juste doit être complète. En effet, le mot indemnité ne veut pas dire prix vénal de l'immeuble. Il veut dire aussi le dédommagement dû au propriétaire par suite de sa dépossession. Eh bien ! si le mot indemnité exprime aussi dépréciation du sol restant, il faut admettre une rédaction qui puisse être entendue dans ce sens. C'est dans ce sens que le mot indemnité a été placé dans l'article 545 du Code civil ; c'est dans ce sens qu'il se trouve dans l'article 9 de la Charte ; c'est aussi dans ce sens qu'il a été interprété par les tribunaux. Quand je me suis servi des mots *dédommagement*, *dépréciation*, je n'ai pas entendu parler d'une dépréciation à cause d'une valeur d'affection ou de convenance, mais d'une dépréciation réelle. Or, cette dépréciation peut avoir plusieurs causes ; ces causes peuvent dériver de ce que le propriétaire dépossédé peut se trouver privé d'un droit d'irrigation, d'un droit de passage, de ce qu'il peut être obligé de construire un pont, d'établir un bac, si la propriété est traversée par un canal, etc. Je pourrais citer une foule de cas de cette nature et qui tous feraient sentir la nécessité de l'indemnité proportionnée à la valeur absolue et relative de la propriété. »

et l'étendue de ce préjudice. « L'indemnité, dit M. Foucart (p. 757),
» consiste dans une somme d'argent mise à la disposition du pro-
» priétaire dépossédé, dont l'importance doit être déterminée en
» raison composée de la valeur des objets expropriés, et *du préju-*
» *dice que le propriétaire exproprié peut éprouver, soit par la*
» *dépréciation de la portion de propriété qui reste dans ses mains,*
» soit par la dépense qu'il sera obligé de faire pour *coordonner cette*
» *propriété à la disposition ultérieure des lieux.* »

Tous les auteurs qui ont écrit sur la loi du 5 mai 1841 reconnaissent que l'expression *indemnité* a un sens beaucoup plus compréhensif et beaucoup plus générique que le mot *prix* employé dans une vente, et que l'indemnité comprend la réparation de tous les préjudices accessoires que le propriétaire peut éprouver. La jurisprudence de la Cour de cassation a aussi irrévocablement consacré cette doctrine.

Dans un arrêt, à la date du 11 janvier 1856, Devilleneuve, tome 56, 1-12, la Cour de cassation s'exprime ainsi : « Ces mots de
» l'art. 29, *indemnités dues par suite d'expropriation*, comprennent
» dans leur latitude le pouvoir d'apprécier, non-seulement la valeur
» intrinsèque des terrains expropriés, mais encore celle des avanta-
» ges qui étaient attachés à leur possession, et dont la privation
» sera la suite de l'expropriation. » Dans un autre arrêt, à la date
du 31 décembre 1858, tome 59, 1-19, la Cour de cassation s'ex-
prime ainsi.....

Nous ne copions pas ces considérants qui ont été reproduits par M. Foucart, sans changer une syllabe dans le passage que nous avons cité plus haut. On peut voir, dans le même sens, les arrêts Parmentier-Carliet du 7 février 1857, tome 57, 1-126, et un autre arrêt, tome 58, 1-255, Devilleneuve.

La raison décisive qui veut qu'on donne au propriétaire dépossédé plus que le prix de sa chose, c'est qu'il n'aliène pas librement, qu'on fait violence à son droit. Aussi avons-nous vu toutes les législations lui accorder une indemnité plus élevée que le prix de sa chose.

Lorsqu'il s'agit d'une aliénation volontaire, le vendeur choisit son temps; il se peut que telle modification dans nos institutions de crédit amène une ascension considérable dans la valeur de la propriété foncière. Si, par une cause quelconque, le loyer de l'argent, qui est aujourd'hui à cinq, descendait à quatre ou à quatre et demi, la propriété foncière acquerrait une valeur proportionnelle à la décroissance de l'intérêt de l'argent. Eh bien! ces chances, qui tiennent à la fluctuation des valeurs immobilières, ces calculs que le propriétaire avait pu faire, l'expropriation les lui enlève. Cette éventualité était un attribut du droit de propriété, et vous pourriez, en dépouillant le propriétaire de la valeur présente et de la valeur d'avenir de son immeuble, en détruisant ses prévisions et ses espérances, lui faire subir la loi de la valeur actuelle de son immeuble? cela n'est pas possible. On n'est pas recevable à faire à un homme qu'on dépouille violemment le raisonnement suivant : « Si vous vendiez aujourd'hui, vous vendriez, selon toutes probabilités, tel prix; je vais vous donner le prix probable que vous retireriez de votre immeuble, et je m'en empare. » Le propriétaire exproprié peut répondre qu'il n'y a rien de plus variable, de plus incertain, de plus indéterminable que la valeur vénale d'un objet.

Les baux, les loyers, les revenus matriciels sont loin de donner des mesures certaines de la valeur. Tous les économistes enseignent que les valeurs mobilières ou immobilières dépendent de circonstances fortuites qu'on ne peut ni classer, ni prévoir, que la valeur est une relation variable qui s'établit entre l'offre et la demande, qu'en un mot, il n'y a pas de mètre de la valeur.

Si on prenait la valeur vénale comme règle de l'indemnité, il pourrait arriver qu'elle descendit sous la pression de certains événements à un niveau très-inférieur, et alors l'exproprié, non-seulement serait dépossédé d'un droit inviolable de sa nature, mais encore il recevrait moins que la valeur la plus réduite de sa chose.

Les lois du 7 juillet 1855 et du 5 mai 1841, en rejetant les éléments d'évaluation énumérés dans le projet, ont clairement et positivement repoussé le système qui voudrait limiter l'indemnité à la valeur vénale ou réelle de la chose expropriée. Mais le propriétaire exproprié peut encore répondre à la partie expropriante : « Vous m'offrez le prix de ma chose. Ce prix suffirait, si la vente était volontaire de ma part, parce que mon acquiescement serait la reconnaissance que l'offre exprime la valeur réelle de la chose ; la valeur, en effet, est le point de rencontre, et comme la résultante de l'offre et de la demande. Mais si je refuse votre offre, si vous me l'imposez d'autorité, vous ne pourrez pas dire que vous m'offrez la valeur de ma chose, valeur essentiellement dépendante de ma volonté et du contrat libre qui en est la mesure et la détermination. » Lors donc que la société dépouille un homme d'une propriété immobilière qui représente ses économies, ses privations capitalisées, qu'il a transformée par des réparations intelligentes, dans laquelle il a déposé quelque chose de son âme, lorsque la société vient briser tous les liens de convenance, d'affection qui attachaient l'homme à la chose, elle ne lui doit pas seulement un prix arbitrairement déterminé, mais bien le dédommagement complet du préjudice matériel et moral que lui fait éprouver la dépossession. C'est pour cela, nous le répétons encore, que les lois du 7 juillet 1855 et du 5 mai 1841 ont laissé au Jury une liberté illimitée pour apprécier l'étendue du dommage causé par l'expropriation, et repoussé la disposition du projet de laquelle on aurait pu induire qu'on devait circonscrire l'indemnité dans le cercle de la valeur vénale.

Le mot *indemnité*, nous l'avons démontré, n'est pas synonyme de valeur ou de prix dans les lois précitées de 1855 et 1841. Ce mot est équipollent à dommages et intérêts. C'est là, du reste, sa signification normale : au point de vue de la loi, comme au point de vue de la grammaire, il y a identité entre ces expressions, indemnités et dommages et intérêts. Un arrêt de la Cour de cassation, du 20 novembre 1852 (Manby et Wilson contre Winsor),

a formellement consacré l'équipollence de ces deux mots. Or, cette expression de dommages et intérêts, qui est complexe, comprend et les pertes subies et le gain dont on a été privé.

Les dommages et intérêts s'étendent à toutes les pertes qui sont une conséquence médiate ou immédiate du fait générateur des dommages.

En matière de contrats, le défaut d'exécution d'une partie même de bonne foi la soumet à la réparation de tous les dommages prévus ou qu'on a pu prévoir que l'inexécution entraîne à sa suite.

Or, que le dommage ait pour cause l'inexécution d'un contrat ou un fait de dépossession, par exemple, non consenti par le propriétaire, cela importe peu : celui qui a subi un fait dommageable doit être placé, par l'indemnité qui lui est attribuée dans une situation identique à celle dans laquelle il se trouverait si le fait dommageable n'avait pas eu lieu. La vraie mesure de l'indemnité en matière d'expropriation, *c'est l'étendue du dommage*. L'indemnité doit être calculée de telle sorte que le propriétaire exproprié soit dans la même position que s'il n'avait pas cessé d'être propriétaire. On n'a pas le droit d'offrir la valeur vénale de sa chose à un homme qui ne veut pas vendre. Il faut réparer pleinement tous les dommages qu'on lui cause, de manière qu'on puisse lui dire en vérité : « L'expropriation est pour vous comme si elle n'avait pas existé : vous aviez une maison de deux étages bâtie dans des conditions déterminées ; nous vous donnons la somme nécessaire pour rebâtir votre maison, pour créer enfin une valeur équivalente. » En donnant à ce mot indemnité ce sens *réparation complète du préjudice*, nous sortons du domaine des appréciations conjecturales et arbitraires de la valeur vénale pour entrer sur un terrain ferme et déterminé, car la preuve du préjudice et des dépenses nécessaires pour y remédier peut toujours être faite. L'équité fortifie ici le droit ; en effet, la justice veut qu'on n'appauvrisse pas un homme pour l'utilité d'une collection d'hommes.

Nous résumons ainsi la règle de droit et d'équité dont nous allons faire l'application au procès actuel. *L'exproprié indemnitaire doit recevoir une indemnité qui ait pour effet de lui rendre une position absolument semblable à celle qu'il avait avant l'expropriation.*

C'est sous l'autorité de ces principes incontestables de droit et d'équité que nous allons examiner successivement l'offre qui est faite par la ville à M. Darrieux, et l'indemnité réclamée par M. Darrieux à la ville de Toulouse.

§ II.

La ville, avons-nous déjà dit, offre à M. Darrieux une somme de soixante-dix mille francs pour *prix* de sa maison, rue de l'Orme-Sec, 13, s'il consent à la céder en entier; ou une *indemnité* de quarante mille francs, pour dépossession de la partie de sa maison nécessaire à l'alignement de ladite rue. — En décomposant ces offres alternatives, on trouve que le prix moyen du mètre carré superficiel ressort : dans le premier cas, celui de la vente totale, à 156 fr. 25 c.; dans le second cas, celui de la dépossession partielle, à 222 fr. pour la partie retranchée, et à 116 fr. pour la partie restante.

Notons en passant : 1° que l'étendue de terrain retranchée par le nouveau tracé, sur l'immeuble de M. Darrieux, est de 169 mètres 09 cent., d'après le mesurage fait par M. Bonnal, architecte de la ville, tandis que MM. Virebent aîné et Richard, architectes civils, chargés par M. Darrieux de faire un travail dont nous parlerons dans le cours de ce mémoire, ont constaté que la portion de maison expropriée occupe un espace de 180 mètres 10 cent.; 2° que le cadastre déposé à la Mairie indique, pour la totalité de l'immeuble, une contenance de 485 mètres carrés, tandis que le mesurage opéré sur le terrain est réduit à 438 mètres 50 cent. seulement.... Ces divergences sur une question de surface ne peu-

vent constituer une difficulté sérieuse, et tomberont devant une vérification contradictoire.

Notons encore que le Conseil municipal, appelé à discuter, préalablement à toute procédure devant le Jury, l'importance du dommage souffert par chaque propriétaire dépossédé, et à déterminer la quotité proportionnelle de l'indemnité qui devait lui être offerte au nom de la ville, reconnaît expressément que la position particulière de M. Darrieux, l'étendue et la beauté exceptionnelle de son immeuble, la dépréciation manifeste du sol restant par suite du nouveau tracé, doivent faire traiter ce propriétaire avec plus de faveur et d'intérêt. La délibération du 22 janvier 1850 renferme à cet égard une déclaration dont voici les termes :

« Considérant que cette propriété, solidement construite, élégante et commode, est en très-bon état d'entretien; que des réparations propres à augmenter la valeur locative, notamment celle du 2^{me} étage, y ont été faites depuis que M. Darrieux en est devenu le propriétaire;

» Considérant qu'après la suppression de la partie de cet immeuble qui doit être livrée à la voie publique, la partie non retranchée sera divisée par la nouvelle rue en deux parcelles, dont l'une aura 24 mètres de surface, et l'autre 255, d'une configuration irrégulière;

» Considérant dès-lors qu'il y a pour cette propriété, comme pour la précédente, des causes contraires de plus-value et d'atténuation, dont il faut tenir compte dans une certaine mesure. »

Cela posé, examinons si le prix de 156 fr. 25 c. le mètre carré, offert pour la totalité de l'immeuble de M. Darrieux, est sérieux, juste, rationnel, fondé sur les précédents administratifs et judiciaires en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique; si, enfin, le propriétaire, mis en demeure de faire connaître ses intentions, devait et pouvait l'accepter.

Et d'abord, quel est le prix normal du mètre carré d'une propriété bâtie, d'après les évaluations ordinaires des hommes de l'art et les habitudes antérieures des jurys d'expropriation ?

On comprend que ce prix doit varier d'après la nature de la construction, sa beauté architecturale et la valeur du sol sur lequel la construction est assise. La valeur du sol est aussi très-variable ; elle dépend surtout du quartier où il est situé et de la circulation plus ou moins active qui y règne. Néanmoins, il est reconnu par tous les architectes qu'une maison construite en briques, à deux étages, avec des divisions intérieures, partie en murs et partie en cloisons, avec cour suffisamment espacée pour la salubrité et les commodités de l'habitation, réunissant enfin les conditions moyennes de situation, d'élégance et de solidité, *coûte et vaut* 300 fr. le mètre carré. Ce prix moyen peut s'élever à 350, 400 francs, et même au-delà dans les quartiers où une circulation plus animée augmente la valeur du sol sur lequel reposent les bâtiments. Telles sont les données de la science et de l'expérience.

Ces règles pratiques d'évaluation des terrains bâtis ont été généralement adoptées par les jurys d'expropriation qui, dans ces dernières années, ont eu à fixer des indemnités. Il est facile de vérifier que leurs décisions sont en parfaite conformité avec les règles que nous venons de poser comme traditionnelles.

En 1855, la ville expropria diverses maisons, situées rue des Tourneurs, pour l'agrandissement de la place de la Pierre, et le jury eut à statuer sur le chiffre des indemnités dues aux propriétaires.

Nous avons voulu savoir combien on avait payé le mètre carré, et voici comment nous avons procédé : Nous avons pris à la Mairie la contenance cadastrale des maisons expropriées, et au greffe les décisions du Jury qui fixe le chiffre des indemnités. En opérant ensuite sur le prix total de chaque maison, comparé avec le nombre de mètres représenté par ce prix, nous avons déterminé la

valeur du mètre carré, et nous en avons consigné les résultats dans le tableau suivant :

NOMS DES PROPRIÉTAIRES.	SUPERFICIE de chaque propriété.	ALLOUÉ PAR LE JURY.	PRIX du mètre carré.	OBSERVATIONS.
MOULIS.	38 m 00 c	10,000 f	263 f 15 c	Pans-de-bois.
LASSALLE.	166 00	60,000	361 45	Brique.
MEDAN.	173 00	30,000	173 42	Pans-de-bois.
FERRAND.	197 00	40,000	203 05	<i>Id.</i>
TEULIÈRES.	44 00	9,500	215 90	<i>Id.</i>
LAGESE (Arnaud).	63 00	25,000	396 82	<i>Id.</i>
LAGESE (Paul). .	64 00	11,000	171 87	<i>Id.</i>
LABORDE.	76 00	18,000	236 84	<i>Id.</i>
DURAND.	104 00	25,000	240 19	Brique.
DURAND.	100 00	30,000	300 00	<i>Id.</i>

Ces chiffres nus n'auraient aucune signification, si on ne connaissait pas l'état des maisons expropriées, leur solidité ou leur insolidité. La délibération du Conseil municipal, qui contient l'appréciation détaillée de l'état matériel de chacune de ces maisons, se trouve au greffe, annexée aux décisions du Jury et permet d'y puiser un exemple et de précieux renseignements pour notre cause.

Presque toutes les maisons de la rue des Tourneurs, expropriées en 1845, sont dans un état de délabrement voisin de la ruine; elles sont bâties en pans-de-bois; des escaliers de bois, obscurs et dangereux, conduisent dans des chambres inhabitables; l'imminence d'une expropriation, depuis longtemps attendue, avait empêché les propriétaires de faire les réparations d'entretien les plus urgentes; et, néanmoins, le chiffre de l'indemnité descend, pour deux

de ces maisons seulement, à 172 et 173 fr. le mètre carré, plus qu'on n'offre à M. Darrieux pour l'une des plus belles et des plus riches constructions privées de Toulouse! Quant à la maison Moulis, qui est dans un tel état que « le propriétaire, dit la délibération du » Conseil municipal, serait dans la nécessité d'y faire des réparations considérables et même de la reconstruire, » le Jury lui alloue cependant 265 fr. 15 c. le mètre carré. Pour les autres maisons, dans un état semblable à celui que nous avons décrit, le chiffre de l'indemnité flotte entre 205 fr. et 240 fr. Enfin, trois de ces maisons, appartenant à MM. Lassalle, Durand et Lagèse, bien que l'une soit construite en pans-de-bois et les autres en très-mauvais état dans l'intérieur, sont payées 500 fr., 561 fr., 596 fr. le mètre carré. Le motif qui explique cette ascension de prix, c'est que certains travaux d'appropriation avaient été pratiqués dans deux de ces maisons pour y faire le commerce, et que l'autre, malgré sa mauvaise distribution, était cependant solide.

En résumé donc, pour celles des maisons situées dans les rues de la Pierre et des Tourneurs, qui ne sont pas *tout-à-fait en ruine* et qui ont une certaine valeur locative pour l'exploitation d'un commerce, l'indemnité *s'élève entre le chiffre de 300 fr. et celui de 396 fr. le mètre carré.*

Nous aurions pu multiplier les exemples; nous nous bornerons à deux autres plus récents :

Le 28 décembre 1847, le Jury fixa le prix du mètre carré des maisons situées à l'angle des rues Saint-Pantaléon et de la Baruthe, dont l'état matériel était plus déplorable encore que celui des maisons de la rue des Tourneurs, à 255 et 254 fr.

Le 7 avril 1846, la ville payait de gré à gré, à M. Authamayou, 595 fr. le mètre carré pour indemnité de reculement de sa maison rue des Balances, dont la façade principale avait été reconnue insolide. Si on examine attentivement des expropriations pratiquées à Toulouse dans les quinze dernières années, on restera convaincu que le prix du mètre carré ne descend guère jamais au-dessous de

500 fr, si ce n'est pour des maisons qui ne sont point bâties en briques, qui sont délabrées à l'intérieur ou mal distribuées pour la location, ou enfin situées dans des quartiers éloignés du centre, privés d'animation et de vie.

La conséquence qui s'évince des faits et des chiffres que nous avons posés, c'est qu'une maison placée dans un quartier vivant, non loin du centre, dans des conditions moyennes de solidité et d'élégance, doit valoir au moins 500 fr. le mètre carré. Or, si on eût appliqué à M. Darrieux cette mesure d'évaluation moyenne, si on eût estimé sa maison comme celle de M. Durand, déclarée par le Conseil en très-mauvais état, 500 fr. seulement le mètre carré, moins que les maisons mal appropriées et mal distribuées de MM. Lassalle et Lagèse, on aurait dû lui offrir une somme de CENT TRENTE-UN MILLE CINQ CENT CINQUANTE FRANCS (1). Quand on connaît tous les précédents de l'Administration elle-même et du Jury que nous venons de rappeler, on ne s'explique point en vérité par quelle étrange dérogation aux règles les plus vulgaires de la logique, du bon sens et de l'équité, la ville a pu faire descendre ses offres, pour la maison de M. Darrieux, jusqu'au prix dérisoire de 156 fr. 25 c. le mètre carré! à peine la moitié du prix qu'elle a payé pour des maisons en pans-de-bois, menaçant ruine, condamnées à une reconstruction nécessaire et imminente! Il n'y a pas, nous l'affirmons sans crainte d'être démentis, il n'y a pas d'exemple d'une estimation aussi réduite pour une maison placée aux abords du Capitole, même dans l'état matériel le plus défavorable et dans les conditions les plus inférieures sous le rapport de la solidité.

(1) La consistance totale de la propriété Darrieux, présumée être de 438 mètres 50 centimètres carrés, au prix moyen de 300 fr. le mètre, élèverait l'offre de la ville à 131,550 fr. Tous nos chiffres ultérieurs seront basés sur cette contenance, qui se décompose ainsi :

Partie retranchée.	180 ^m	00 c.
Partie restante.	258	50
Total.	438 ^m	50 c.

Nous prouverons incessamment que , sous le triple rapport de l'élégance intérieure , de la solidité et du mérite architectural , l'hôtel de M. Darrieux se trouve dans des conditions exceptionnelles et supérieures comparativement aux maisons ordinaires , solidement et régulièrement bâties ; le corollaire qui découlera naturellement de cette preuve , c'est qu'à l'égard de M. Darrieux , le prix de 300 fr. le mètre est insuffisant , et que la ville pouvait et devait porter ses offres à 450 fr. le mètre carré ; mais nous ne voulons pas anticiper sur une démonstration qui sera mieux ailleurs à sa place ; en restant , par voie de concession polémique , dans l'hypothèse la moins favorable à M. Darrieux , admettant que sa maison ne dépasse point les conditions moyennes requises , admettant aussi que la proximité du Capitole donne aux terrains de la rue de l'Orme-Sec une valeur moyenne , ce qui est incontestable , nous avons établi que la ville devait offrir , de l'immeuble de M. Darrieux , *le prix moyen de 300 fr. le mètre carré , c'est-à-dire 131,550 fr.* Pour justifier cette conclusion , nous avons invoqué tour-à-tour les théories de la science et les règles pratiques de l'art des constructions , les usages administratifs et les décisions antérieures des jurys d'expropriation en matière d'indemnité pour cause d'alignement de la voirie urbaine. Nous allons maintenant compléter sur ce point la conviction du Jury , en puisant nos arguments dans les faits contemporains et pour ainsi dire dans les entrailles même de la cause qui est soumise à son appréciation souveraine.

Que voyons-nous , en effet , dans l'acte d'offres collectives notifié à M. Darrieux ? Nous y lisons que la ville offre à M. Timbal-Lagrange , dont la maison est adjacente à celle de M. Darrieux , une somme de 55,000 fr. , pour une contenance superficielle de 126 mètres carrés , soit environ 275 fr. par mètre ; à M. Margotin , 265 fr. ou 267 fr. ; à M. Lubas , 250 fr. ; à MM. Tridoulat et Destoup , 350 et 417 fr. le mètre carré.

Or , la propriété de M. Timbal est , sous tous les rapports , dans les conditions moyennes dont il a été parlé plus haut : elle est bâtie

en briques ; elle se compose de deux corps , à deux étages séparés par une cour ; elle a reçu des appropriations récentes et bien entendues ; elle peut servir en quelque sorte de type pour les propriétés analogues ; et en offrant de cet immeuble un prix très-rapproché de 500 fr. le mètre carré , la ville semble avoir voulu prendre soin de prouver elle-même la vérité de notre thèse , et d'éloigner d'avance le plus léger soupçon d'une exagération quelconque dans notre assertion , que 500 fr. étaient le prix normal et courant des propriétés bâties ordinaires.

A Dieu ne plaise , que nous prétendions , en parlant ainsi , assigner l'offre faite par la ville comme limite réelle et absolue de l'indemnité due à M. Timbal-Lagrave ; ce prix est inférieur , sans doute , à la valeur réelle de sa maison , et M. Timbal le pense bien , puisqu'il demande que son indemnité soit portée à 65,000 fr. , près de 500 fr. le mètre carré ; sans doute aussi , le Jury , qui n'ignore point la propension des conseils municipaux à descendre leurs évaluations au-dessous du minimum , inspiré cette fois , comme toujours , par un respect salutaire pour la propriété privée , ne manquera point de suppléer à l'insuffisance des offres , et d'attribuer à M. Timbal une indemnité équitablement représentative de la valeur du sol et de la valeur industrielle de sa maison ; tout ce que nous voulons induire de l'offre faite à M. Timbal , c'est que , du moins , elle est sérieuse , c'est qu'elle converge vers le prix normal des immeubles de même nature , *c'est enfin que M. Darrieux a été placé , comparativement à ce propriétaire , dans une position d'infériorité exceptionnelle et sans justification possible.*

Et ici notre argumentation va prendre une forme plus précise et plus saisissable , car la comparaison des deux propriétés est possible ; elles se touchent , elles sont l'une et l'autre debout ; le parallèle est facile même pour des hommes étrangers à l'art de construire , et quelle que soit leur inexpérience en pareille matière , l'inspection la plus superficielle les convaincra de la supériorité marquée de l'hôtel Darrieux sur la maison Timbal.

Bien que contigu au sol de la maison Timbal, le sol de l'hôtel Darrieux a plus de valeur sans contredit, parce que son étendue et sa régularité le rendent propre à recevoir une vaste construction, avec la possibilité d'avoir une cour, des écuries, des remises, en un mot, toutes les dépendances d'une habitation commode. Bâtie par un riche propriétaire, cette maison a été construite dans des proportions en quelque sorte monumentales. Ses fondements ont été creusés à une grande profondeur, les murs extérieurs sont d'une épaisseur tout-à-fait exceptionnelle : il y a trois murs de façade, un mur de façade sur la rue, un mur de façade sur la cour et un mur de façade à l'aile qui se prolonge dans l'intérieur de la cour ; le dessin de cette triple façade reproduit, moins l'ornementation et les sculptures, et dans des proportions plus modestes, le système architectural de la façade du Capitole ; le vestibule et l'escalier principal sont en pierre et d'un aspect grandiose ; des voûtes en brique et en pierre, d'une solidité inébranlable, recouvrent des caves vastes et commodes ; les murs intérieurs et divisaires sont aussi en pierre et en brique et d'une épaisseur plus qu'ordinaire. Cette maison a été construite comme on construisait autrefois avec une pensée d'avenir et de transmission, et avec des conditions de durée séculaire. Ce n'est pas comme les constructions de nos jours, dans lesquelles la solidité est sacrifiée aux apparences brillantes, qui sont lézardées et menacent ruine quelques années après qu'on les a édifiées. On n'entrevoit point qu'aucune grosse réparation puisse être nécessaire à la maison Darrieux, même dans les temps éloignés ; elle réunit à la solidité d'autrefois l'élégance et le confortable des temps modernes. Elle a été successivement possédée par des propriétaires riches qui ont suivi les progrès du goût pour les décorations et l'arrangement intérieurs. Les pièces principales sont parquetées et lambrissées. Depuis que M. Darrieux est propriétaire de cette maison, il a dépensé des sommes très-considérables, soit en travaux d'appropriation nécessités pour l'établissement de son étude au rez-de-chaussée, soit pour l'exhaussement et la décoration

du deuxième étage de manière à en rendre la location plus facile, soit pour construire dans la cour des écuries et des remises qui sont les accessoires obligés d'une propriété de cette importance. On peut donc dire que l'hôtel Romiguières, qui a toujours été une construction solide entre toutes, est de plus une des belles et élégantes habitations de Toulouse.

Nous n'avons pas la prétention de faire de cet édifice une description qui pourrait paraître suspecte, mais simplement d'attirer l'attention du Jury sur ses qualités particulières. Un plan figuratif des lieux ne pourrait non plus apporter à l'esprit qu'une impression affaiblie et comme une image effacée de la réalité. Nous supplions MM. les jurés de se transporter rue de l'Orme-Sec et de ne s'en rapporter qu'au témoignage de leurs yeux.

Ces données établies sur la valeur relative de son immeuble comparé à celui de M. Timbal, il en résulte, avec la dernière évidence, que si une offre d'environ 500 francs le mètre carré a paru suffisante et rationnelle pour prix de celui-ci, elle devait être réputée irrationnelle et insuffisante pour prix de la maison Darrieux, construite avec une solidité spéciale et avec un luxe spécial dont il est impossible de ne pas tenir compte. Pour des constructions de cette nature, les évaluations calculées sur des moyennes ne sauraient plus être admises : la moyenne, dans ces cas particuliers, est toujours dépassée dans la pratique, soit qu'il s'agisse des frais d'une construction, soit qu'il s'agisse du prix d'une vente. Le prix s'élève alors à 450, 500 fr. le mètre carré, plus haut même quelquefois (1), car alors c'est une œuvre d'art

(1) MM. Virebent aîné et Richard, dans un rapport et devis estimatif qui porte la garantie de leur signature, évaluent à 85,394 fr. au moins la somme nécessaire pour construire une maison à l'instar de celle de M. Darrieux.

Cette évaluation atténuée de la valeur des matériaux que ces architectes avaient pensé pouvoir utiliser pour la reconstruction fait néanmoins ressortir le coût du mètre carré des constructions seules à près de 450 fr., *non compris la valeur du sol.*

et de luxe, et il n'y a plus de limites, ni pour la dépense, ni pour la valeur.

Or, si tout ce que nous venons de dire est rigoureusement vrai, M. Darrieux, avec la maison Timbal pour terme de comparaison, avec les offres notifiées à MM. Timbal, Margotin, Destoup et Tridoulat pour point de départ, n'est-il pas fondé à prétendre que la ville, indispensablement obligée, dans tous les cas, à lui offrir un prix de 500 fr. le mètre, moyenne des prix consentis en faveur des propriétés limitrophes, était moralement tenue, pour se conformer à la raison et à l'équité, alors que la valeur de sa propriété est notoirement dans la proportion de 3 à 2, relativement à la propriété Timbal entre autres, de lui faire une offre équivalente et proportionnelle, *c'est-à-dire de lui administrer un prix de 450 fr. le mètre carré, et de 197,325 fr. pour le tout.*

Oui, hâtons-nous de le dire, cette prétention de M. Darrieux à une offre de 450 fr. le mètre, à un prix total de 197,325 fr., qui semblera peut-être exorbitante au premier abord, est juste, fondée en raison, conforme aux précédents administratifs, aux décisions antérieures des jurys d'expropriation, et complètement légitimée en définitive par la moyenne des offres notifiées à M. Timbal et autres propriétaires voisins. L'exagération n'est pas du côté de M. Darrieux, elle est du côté de la ville, qui, par une offre ridicule de 70,000 fr., de 156 fr. le mètre carré pour l'un des plus beaux hôtels et des mieux situés, semble avoir voulu fermer les yeux à l'évidence, poser un chiffre arbitraire, dans l'unique but d'obéir aux prescriptions de la loi qui l'obligeait à notifier des offres à la partie intéressée, et s'en remettre entièrement d'ailleurs aux lumières et à la sagesse du Jury pour la fixation d'une équitable indemnité.

Au surplus, sous quelque point de vue qu'on envisage les calculs auxquels la ville a dû se livrer pour arriver à la supputation de l'indemnité offerte à M. Darrieux, on les trouve marqués au coin de l'inégalité la plus choquante et de l'arbitraire le plus déraisonnable. Nous nous trompons : en un seul point, très-important dans le débat,

L'évaluation de la partie de l'hôtel Darrieux restée en dehors de l'alignement, l'Administration s'est rapprochée de la vérité. Elle estime, en effet, cette portion de propriété au prix de 30,000 fr. , soit 116 fr. le mètre carré. La cause de cet abaissement considérable dans le prix du mètre est facile à comprendre ; il s'explique par la moins-value que le Conseil a constatée, dans sa délibération précitée du 19 janvier 1850, devoir exister au préjudice de la propriété restante à la suite et par l'effet même de l'alignement. Cette dépréciation est flagrante. Le nouveau tracé coupe obliquement la maison de M. Darrieux, de telle sorte qu'elle aura même quelques mètres de construction séparés par la rue de la parcelle principale non retranchée. Il ne sera pas possible de bâtir, sur l'espace amoindri qu'on lui conserve, une maison convenablement distribuée. Le nouvel alignement ne sera point parallèle à l'ancienne façade ni au sol restant, dont la configuration devient très-irrégulière. Il en résultera que la maison nouvelle qui sera bâtie sur ce sol sera disposée en faux équerre, ainsi que les appartements, et que les distributions intérieures, plus dispendieuses néanmoins, ne pourront avoir, ni régularité ni harmonie. Il faudra renoncer aussi, à cause de l'insuffisance de l'espace, à ménager une cour, des écuries et des remises. Ces causes diverses de dépréciation du sol ont déterminé le Conseil à réduire l'évaluation du mètre carré à 116 fr.

Mais, si le sol restant subit une dépréciation par suite de l'expropriation de l'autre partie, incontestablement le prix de la partie retranchée doit être augmenté de toute la diminution de valeur que subit chaque mètre du sol restant. Nous avons développé, en tête de ce mémoire, cette théorie conforme à l'esprit et à la lettre de la loi, qu'il s'agit d'appliquer dans l'espèce.

Or, comment la ville a-t-elle fait, relativement à M. Darrieux, l'application de ces principes ? Le voici : Prenant toujours pour base de ses calculs l'évaluation si étrangement réduite de 156 fr. 25 c. le mètre carré, elle a augmenté le prix moyen de chaque mètre retranché d'une indemnité de 40 fr. 25 c. pour chacun des 258 m.

50 c. restants, équivalente à la différence entre le prix moyen de 156 fr. 25 c. et celui de 116 fr. attribué à la partie restante; d'où il est résulté, pour la partie retranchée, une indemnité de 40,000 fr., et un nouveau prix moyen de 222 fr. le mètre, qu'on a offert à M. Darrieux. Ainsi la ville, sans doute avec la pensée de se montrer juste et même généreuse à l'égard de M. Darrieux, dont elle déclare la position digne d'un intérêt tout spécial, n'a pas craint de lui offrir, pour la portion du terrain qu'elle lui prend, pour les riches constructions qui recouvrent le sol, et pour dédommagement de l'énorme dépréciation qui affecte le reste de sa propriété, une indemnité *inférieure de 78 fr. par mètre carré*, au prix moyen des propriétés ordinaires, à ce qu'elle a déjà payé pour des maisons en pans-de-bois, à ce qu'elle offre spontanément *encore aujourd'hui* pour des maisons voisines, dans un état de construction, d'agencement, d'entretien et de valeur incomparablement moindre!

En présence d'une offre si éloignée de la vérité, qu'elle représente à peine la valeur intrinsèque d'une partie des matériaux et de la main-d'œuvre des bâtiments expropriés, abstraction faite de la valeur du sol et du double préjudice éprouvé par le propriétaire, d'un côté par l'amointrissement de son immeuble, de l'autre par l'obligation de rétablir sur un sol plus restreint et moins régulier des constructions plus dispendieuses par l'effet même de ce manque d'espace et de régularité, il est difficile de ne point reconnaître que la ville s'est laissée dominer, en cette circonstance, par une pensée de lucre et de spéculation. La loi, dans son texte et plus encore dans son esprit, exclut formellement toute interprétation de ce genre : en posant, à côté du sacrifice de la propriété privée à l'intérêt général dans des cas déterminés, le principe tutélaire de l'indemnité préalable, elle ajoute que cette indemnité doit être *juste*, c'est-à-dire proportionnelle au dommage souffert; de là, pour les administrations publiques, armées du droit exceptionnel d'expropriation, le devoir de rechercher avec soin toute l'étendue du dommage qu'elles font éprouver aux particuliers contre lesquels

elles exercent ce droit, et de l'apprécier équitablement pour offrir une suffisante réparation. Que devait donc faire la ville dans l'espèce actuelle ?

Elle devait se livrer aux recherches que nous avons faites, aux calculs que nous avons exposés nous-mêmes dans ce Mémoire pour établir le prix moyen des propriétés ordinaires, et elle aurait trouvé, comme nous, que ce prix moyen étant de 500 fr. le mètre carré, il était souverainement injuste de ne pas offrir à M. Darrieux, pour la partie retranchée de son immeuble, un prix au moins égal; soit pour 180 mètres, 54,000 fr.

Après avoir établi cette première base, elle aurait dû comparer, comme nous l'avons fait, l'hôtel de M. Darrieux avec les maisons ordinaires dont le prix moyen est de 500 fr. le mètre, et comme nous, elle aurait été forcée d'arriver à la conséquence logique de ce parallèle, savoir que le prix moyen de 500 fr. par mètre est insuffisant pour une construction d'une solidité et d'un luxe exceptionnels, et qu'elle devrait équitablement élever ses offres à 450 fr. par mètre carré; soit, pour les 180 mètres retranchés, à 81,000 fr.

Passant à l'appréciation de l'indemnité due à M. Darrieux pour dédommagement de la moins-value de sa propriété restante, et ce point de fait posé, que tout ce qui restera en-dehors de l'alignement est d'une valeur de 50,000 fr., ou 116 fr. le mètre carré, elle devait en déduire nécessairement, comme nous l'avons fait, cette conséquence, que l'indemnité à offrir pour cet objet était la différence entre le prix moyen et cette valeur ainsi réduite, c'est-à-dire de 184 fr. dans le premier cas et de 554 fr. dans le second; soit pour les 258 mètres 50 centimètres restants, une indemnité de 47,564 fr. ou de 86,540 fr.

Ainsi, pour ne pas commettre vis-à-vis de M. Darrieux une flagrante injustice, pour ne point le placer dans une situation plus défavorable que les propriétaires des maisons en pans-de-bois, délabrées presque en ruines, expropriées en 1845 dans les rues des Tourneurs et de la Pierre; pour ne point établir une disproportion choquante

entre l'offre relative de son immeuble et celles qui sont relatives à des immeubles contigus ou très-rapprochés, et en ne tenant d'ailleurs aucun compte des conditions exceptionnelles de solidité, d'élégance et de richesse, qui distinguent cette propriété et lui constituent une valeur supérieure à la valeur moyenne des constructions ordinaires, la ville devrait offrir une indemnité calculée à raison de 500 fr. le mètre carré pour prix de la partie retranchée, et à raison de 184 fr. le mètre pour moins-value de la partie restante, c'est-à-dire une somme de 101,564 fr.

Que si, au contraire, la ville avait voulu se montrer appréciatrice impartiale et juste du dommage réel subi par M. Darrieux et de la valeur intrinsèque et relative de sa propriété comparée aux constructions ordinaires, spécialement à celles qui sont comprises dans la même procédure d'expropriation, elle devait se reconnaître redevable d'une indemnité calculée à raison de 450 francs le mètre carré pour prix de la partie retranchée, et à raison de 554 fr. le mètre carré pour moins-value de la partie restante, c'est-à-dire, élever ses offres à une somme de 167,540 fr.

§ III.

Nous venons de prouver par des calculs, dont les prémisses et les conclusions nous paraissent également certaines, que la ville devait offrir à M. Darrieux 197,525 fr. dans l'hypothèse de la dépossession totale de son immeuble, et 167,540 fr. dans l'hypothèse de la dépossession partielle. Nous avons été amenés à ce chiffre de 167,540 fr. comme indemnité de la partie expropriée, par la rectification que nous avons dû faire des calculs du Conseil municipal, et, en acceptant en quelque sorte le terrain de discussion que nous avait tracé l'offre qui avait été faite à M. Darrieux, c'est une première preuve négative contre l'acte d'offres que nous a fourni la réfutation du système véritablement incroyable adopté par la ville.

Nous allons établir maintenant , par des preuves directes et positives , que la prétention de M. Darrieux est fondée sur une simple opération d'arithmétique. En fixant à 165,000 fr. le montant de son indemnité , il ne demande que la réparation du préjudice éprouvé , ni plus ni moins ; il demande que l'expropriation qu'on lui fait subir n'ait pour effet, ni de l'enrichir , ni de l'appauvrir ; il demande , enfin , à être reconstitué dans la position dans laquelle il se trouve aujourd'hui.

Nous avons suffisamment , en tête de ce mémoire , indiqué les principes qui doivent régir la fixation des indemnités. Il nous reste à en déduire les conséquences pour la cause actuelle.

Disons d'abord que M. Darrieux , en gardant le sol non exproprié pour la somme de 30,000 fr. , obéit aux nécessités de sa position de notaire. S'il ne consultait que ses goûts et l'intérêt de son repos , il aliénerait la totalité de son immeuble et ne s'exposerait pas aux frais et aux embarras incommensurables d'une reconstruction. Mais son étude a depuis plusieurs années son siège dans la rue de l'Orme-Sec. C'est surtout dans le quartier et dans le voisinage du Capitole que sa clientèle se trouve agglomérée ; il acheta même cette maison pour se placer au centre de ses clients. Un changement de quartier , ou simplement de maison , est un grave inconvénient pour un notaire. Cette considération sera comprise par tout homme qui connaît les caprices des clients, qui s'inféodent en quelque sorte à une étude par les liens d'une habitude purement physique. La profession de M. Darrieux lui faisait une loi de conserver son établissement notarial dans le même lieu. En outre , et en faisant même abstraction des exigences de sa position , M. Darrieux a le droit de garder la portion de terrain qui n'est pas désignée dans le jugement d'expropriation. En optant pour la conservation d'une partie de son immeuble , il est donc dans la plénitude de l'exercice de son droit. La légitimité de cette option , une fois établie au point de vue des convenances particulières de M. Darrieux et du droit rigoureux , il peut faire le raisonnement suivant : Si je n'avais

pas été exproprié, j'aurais une maison bâtie dans les conditions décrites dans ce Mémoire. La ville l'acquiert et la démolit. Au point de vue de la justice, je devrais pouvoir exiger qu'une maison de même hauteur, de même profondeur, absolument identique dans l'ensemble comme dans les détails, fût construite par la ville sur le sol que je garde. Cette première réparation obtenue, une maison calquée de tous points sur la première étant bâtie sur le terrain conservé, j'aurais infailliblement le droit de dire à la ville : Vous me devez encore le prix du terrain exproprié, car, autrefois, j'avais et la maison et le sol dont vous m'avez dépossédé. De plus, la maison nouvelle, bâtie sur un terrain étroit et irrégulier, sans une cour qui éclaire sa façade de derrière, sans écurie, sans remise, a une moins-value considérable. J'ai droit à l'équivalent de cette moins-value. Je suis privé de la jouissance de ma maison pendant que durent les travaux de reconstruction. J'ai droit à une somme équivalente à cette privation de jouissance. Tels sont les quatre éléments qui constituent la réparation complète du préjudice que j'éprouve. Que la ville édifie donc sur le terrain qui me reste une maison pareille à celle qu'elle me prend, qu'elle me paie le sol qu'elle me prend aussi, qu'elle me tienne compte de la moins-value de ma nouvelle maison et de la jouissance dont je suis privé, alors, mais seulement alors, il sera vrai de dire que je suis placé dans la même position dans laquelle je me trouvais avant l'expropriation, c'est-à-dire réellement indemnisé.

Voilà la justice. En dehors de ces appréciations, il n'y a que des évaluations arbitraires et dangereuses. Ce mode de calculer est du reste rigoureusement conforme à la définition juridique que nous avons donnée de *l'indemnité*.

Or, M. Darrieux ne peut pas contraindre la ville à faire bâtir elle-même, sur le sol qu'il conserve, une maison pareille à celle qu'on lui enlève, parce que la loi autorise la partie expropriante à solder l'indemnité en argent ; mais il a évidemment le droit de faire construire par ses soins, sur le sol conservé, une maison semblable

à l'ancienne, et de faire payer à la ville le prix de cette construction. Dira-t-on que M. Darrieux n'a pas besoin de s'engager dans les dépenses d'une construction et qu'il peut acheter ailleurs une maison bâtie? Nous répondons, en fait, que sa position de notaire l'oblige à ne pas quitter le lieu de son établissement actuel; nous répondons, en droit, que l'offre que lui fait la ville étant facultative pour une partie du terrain, il peut garder cette partie et rebâtir sur ce terrain une maison semblable à celle qu'il avait primitivement, avec les éléments de durée séculaire que nous avons constatés pour sa maison actuelle. La ville lui devra le remboursement intégral de toutes les sommes qu'il aura dépensées pour cette reconstruction, qui le rétablit en partie seulement dans sa position première. Le droit, une fois bien établi, de répéter ces sommes contre la ville, toute la question se résout en chiffres. Combien doit coûter la construction d'une autre maison Darrieux? Nous allons céder la parole aux hommes compétents. MM. Virebent et Richard, architectes, ont été chargés par M. Darrieux de faire l'estimation détaillée de ce que coûterait la construction d'une maison parfaitement semblable à la sienne. Voici la conclusion de ce rapport, qui contient l'estimation, article par article, de la valeur des matériaux et du prix de la main-d'œuvre. Nous copions textuellement :
« Montant total de la somme nécessaire pour la construction de
» l'hôtel (non comprise dans cette somme la valeur *du sol de*
» *l'entière propriété*, qui est d'une contenance, d'après le plan
» dressé par la ville, de quatre cent trente-neuf mètres carrés),
» *quatre-vingt-cinq mille trois cent quatre-vingt-quatorze francs.* »

Voici un extrait des diverses sommes additionnées à la fin de chaque article :

1. Déblais, 1,090 mètres, à 1 fr. 20 c.	1,508 fr.	» c.
2. Pavé, 207 mètres, à 1 fr.	207	»
3. Pierre de taille, d'après le détail.	1,424	»

A reporter. 2,939 fr. » c.

	<i>Report.</i>	2,959 fr.	» c.
4.	560 m. de fondation, à 10 fr. le m. cube.	8,960	»
5.	260 m. 50 c. de voûtes de caves, et à 10 fr. le m. carré.	2,605	»
6.	Montant de la construction des façades. .	10,146	05
7.	Montant des murs de refend et de la moi- tié des murs mitoyens.	11,116	40
8.	Carrelage.	3,059	20
9.	Ouvrages de plâtrerie, de marbrerie, sculp- tures.	7,949	50
10.	Grosse charpente.	10,500	90
11.	Autre charpente, portails, etc.	962	20
12.	Escaliers, au nombre de dix.	4,068	60
13.	Grosse ferrure, grilles, etc.	1,150	»
14.	Ferblanterie, plomb, zinc.	709	»
15.	Menuiserie, ferrure, peinture et vitrerie.	7,590	95
16.	Objets divers, peinture, fresques, papier à tapisserie, etc.	2,541	»
	Somme.	<u>74,255</u>	fr. 80 c.
	Somme à valoir pour frais imprévus, le $\frac{1}{10}$	7,425	fr. 20 c.
	Honoraire pour direc- tion et réception des travaux, 5 p. %	3,713	»
	Total général.	<u>85,394</u>	fr. » c.

L'original de ce rapport passera du reste sous les yeux de MM. les jurés. Les signatures de MM. Virebent et Richard, qui y sont apposées, portent avec elles une irrécusable garantie d'intégrité et de lumière.

L'indemnité due à M. Darrieux se compose donc : d'abord de la somme nécessaire pour la reconstruction de sa maison, soit, d'après les dires de MM. Richard et Virebent.

85,594 fr.

Cette somme de 85,594 fr. sera improductive d'intérêts pendant le temps nécessaire pour la construction de la maison, qui ne pourra non plus être louée qu'après son achèvement. On peut calculer que deux années s'écouleront avant que les travaux soient terminés et que la maison puisse être habitée. Il faut donc ajouter à la somme de 85,594 fr. les intérêts de cette somme pendant deux années. Ils ne peuvent être perdus pour l'exproprié, sans qu'il subisse un préjudice; soit. 8,546 fr.

A cette somme d'intérêt, il faut ajouter ceux du prix représentant la valeur du terrain conservé, et dont M. Darrieux ne pourra pas jouir avant deux ans, terme nécessaire à la reconstruction de la maison. La valeur du sol restant étant fixée par la ville même à 50,000 fr., la privation de cette jouissance pendant deux ans constitue une perte de 5,000 fr.; soit. 5,000 fr.

L'indemnité est encore loin d'être complète. La somme de 85,594 et de 11,546 fr. couvre seulement les frais de reconstruction de sa maison sur le sol non exproprié et la privation de jouissance de cette somme pendant deux années. Mais l'immeuble de M. Darrieux a été diminué de 180 mètres composant la partie expropriée. La ville lui doit donc le prix de ces 180 mètres. Il importe de remarquer que, pour ces 180 mètres, nous ne raisonnons pas comme pour les hypothèses antérieures, où nous recherchions le prix du mètre carré d'un immeuble bâti.

D'après notre calcul actuel, la somme de 85,594 et 11,546 fr. représente l'indemnité due à M. Darrieux pour la perte *de la maison*; car, avec cette somme, il peut la rebâtir. Mais il perd les 180 mètres de terrain sur lesquels reposait la maison. La ville lui doit donc le prix de ces 180 mètres, considérés toutefois comme sol nu et non bâti, puisque la valeur superficière de sa maison est représentée par le chiffre de 85,594 et 11,546 fr., destiné à la reconstruire.

Ce point bien précisé, il nous reste à déterminer quelle est la valeur du mètre carré du sol nu: nous l'avons déjà dit, la valeur du sol varie selon les quartiers. Mais si on consulte les précédents

de l'Administration et les décisions du Jury dans les dernières années qui viennent de s'écouler, relatifs à l'évaluation des terrains délaissés en conformité des alignements tracés par l'Autorité municipale, il est facile de trouver la moyenne de la valeur du mètre carré. Dans l'appréciation du terrain délaissé par un propriétaire pour se conformer à l'alignement, et dans le cas de vétusté de sa maison, on ne tient pas compte de la moins-value résultant du reculement, à moins qu'il ne s'agisse d'une diminution nouvelle ou d'un redressement imprimés à la rue, ou que le reculement ne soit tellement considérable que la valeur locative de la maison ne soit notablement diminuée. Le prix des terrains délaissés, dans le cas d'alignement, par suite de vétusté, est donc le prix du sol nu.

Examinons maintenant l'indemnité qui a été donnée, dans ces derniers temps, à divers propriétaires qui ont été obligés de reculer dans les limites des alignements tracés pour les terrains qu'ils ont délaissés : M. Sipièrre a reçu 175 fr. du mètre carré dans la rue des Tourneurs ; M. Cornac a reçu 160 fr. du mètre carré dans la rue Baronnie, et 120 fr., rue du Puits-Vert ; M. Marestaing, rue de l'Echarpe, 159 fr. 48 c. ; M. Laromiguière, rue Gamion, 90 fr. ; M. Pascal, rue Temponières, 216 fr. ; M. Gleizes, rue des Balances, 260 fr. En comparant ces prix divers, on voit qu'à l'exception de la rue Gamion, de la rue de l'Echarpe et de la rue du Puits-Vert, rues sombres, inféquentées, loin de tous les centres importants de la cité, et dont le prix du mètre carré oscille entre 90 fr. et 159 fr., on voit, disons-nous, le prix du mètre carré du sol nu s'élever progressivement à 160, 175, 216 et 260 fr. Nous ne prétendons pas que le terrain, dans la rue de l'Orme-Sec, doit avoir la même valeur que dans la rue des Balances, c'est-à-dire 260 fr. ; mais nous prenons une moyenne, entre les 175 fr. de la rue des Tourneurs, les 216 fr. de la rue Temponières et les 260 fr. de la rue des Balances, et nous fixons cette moyenne à 200 fr. Cette moyenne est loin d'être exagérée, si l'on veut réfléchir que la rue de l'Orme-Sec débouche sur le Capitole, dont elle n'est sépa-

rée que de quelques pas, et que ce terrain a certainement une valeur supérieure à celui de la rue Temponières, qui a cependant été payé 216 fr. Ainsi donc, cette fois encore, les bases de notre évaluation sont posées sur des chiffres prudemment vérifiés, et nous restons certainement au-dessous de la valeur réelle du sol dans la rue de l'Orme-Sec : d'où il suit que la ville doit à M. Darrioux 200 fr. par mètre carré retranché. Or, comme le nombre des mètres carrés retranchés s'élève à 180, en multipliant 200 fr. par 180, on trouve la somme totale qui représente la valeur du sol nu exproprié, soit.

56,000 fr.

Mais la maison construite par M. Darrioux sur le terrain non exproprié aura évidemment beaucoup moins de valeur que celle qu'il possède aujourd'hui, parce qu'elle sera resserrée et comme étouffée dans un espace insuffisant et triangulaire, que les chambres et les appartements seront forcément irréguliers et formeront de faux équerres; nous avons indiqué du reste, dans le cours de ce Mémoire, ces causes diverses de dépréciation. On peut calculer que cette dépréciation sera au moins de 100 fr. par mètre carré. La ville, du reste, l'a si bien compris elle-même, qu'elle offre seulement 116 fr. du mètre carré non exproprié, c'est-à-dire un prix réduit bien au-dessous de la valeur du sol dans la rue de l'Orme-Sec, que nous avons estimé 200 fr. le mètre carré. Mais cet amoindrissement de la valeur du sol restant, M. Darrioux doit en être indemnisé; autrement l'expropriation lui causerait un préjudice qui resterait sans réparation. Nous disons que M. Darrioux a droit à une moins-value qui représente la différence qui existe entre 200 fr., prix moyen du mètre carré, sol nu, et 116 fr., prix offert par la ville pour la partie non expropriée, c'est-à-dire 84 fr. par mètre carré; soit, pour 258 mètres 50 centimètres.

21,714 fr.

Ajoutons que M. Darrioux sera assujéti à des dépenses assez considérables, pour transporter provisoirement son étude dans un autre local; qu'il sera obligé d'y faire des travaux d'appropriation, qui seront perdus pour lui, parce que l'occupation de ce local ne

sera que temporaire; qu'il devra payer pendant deux ans, c'est-à-dire pendant la durée de la construction, un loyer qui sera d'autant plus élevé qu'il ne pourra pas le choisir loin de son habitation, et qu'il ne pourra pas non plus faire un bail à long terme. Tout déplacement de l'étude d'un notaire entraîne, en outre, la perte de quelques clients, de la campagne surtout, qui, trouvant l'étude, où ils avaient l'habitude de venir, fermée ou démolie, se laissent remorquer par le premier courtier d'affaires, sous la main duquel ils tombent. Ces préjudices multiples peuvent être évalués de la manière suivante :

1° Frais de déménagement de l'étude et du mobilier (minimum).	286 fr.
2° Frais d'appropriation d'une étude et cabinet dans un autre local.	2,400
3° Indemnité pour déplacement, perte de clientèle, de loyer, etc., etc.	10,000
Les divers chiffres qui précèdent totalisés nous donnent un total général de.	167,540 fr.

La différence qui existe entre ce résultat et la demande notifiée par M. Darrioux à la ville de Toulouse qui est de 165,940 fr. provient de ce que l'indemnité pour frais d'appropriation d'une étude et d'un cabinet dans un nouveau local n'avait été évaluée que 1,000 fr. au lieu de 2,400 fr., somme qu'un calcul plus exact a fait reconnaître nécessaire.

Les calculs que nous venons de faire sont inexorables et découlent rigoureusement des principes que nous avons posés en matière d'indemnité. Si on conteste ces principes, on retombe fatalement dans les calculs arbitraires de la valeur vénale, calculs condamnés par la législation ancienne et moderne sur l'expropriation, et par les deux discussions de la loi de 1853 et de 1841. Tous ces monuments législatifs reconnaissent l'insuffisance et les dangers de la valeur vénale prise comme règle d'indemnité, et contiennent la réfutation historique de cette théorie que la justice condamne.

Lorsque, dans un intérêt public, on est obligé de faire fléchir le

grand principe de l'inviolabilité de la propriété individuelle, d'enlever à un homme une propriété à laquelle il tient quelquefois par la puissance des souvenirs, par ces liens indéfinissables qui expliquent cet amour si vivace que nous portons au sol, de troubler sa possession, de déranger ses calculs d'avenir, de lui faire violence enfin, il faut lui donner du moins l'équivalent de tout ce qu'on lui fait perdre. La propriété privée est justement ombrageuse et inquiète : il faut la rassurer par l'application intelligente et large du principe déposé dans la loi de 1841.

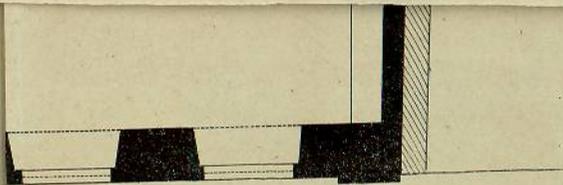
La maison que la ville enlève à M. Darrieux est l'élément principal de sa modeste fortune. Si ses conclusions ne sont pas adoptées par le Jury, on aura porté une atteinte considérable à une position laborieusement acquise. Condamné à rebâtir sur le sol qu'il conserve, avec une indemnité insuffisante, une maison d'une valeur moindre que celle dont on le dépouille, entraîné dans les frais toujours si hasardeux d'une reconstruction, il n'entrevoit qu'avec une profonde inquiétude l'avenir qu'on veut lui faire. L'offre de la ville, si elle pouvait être accueillie, serait pour lui une spoliation; mais le Jury a été institué comme la protection vivante des expropriés. Cette offre est une iniquité; car non-seulement on ne veut pas lui donner la réparation du préjudice qu'on lui cause, mais on lui fait des conditions particulières, une loi spéciale d'évaluation dérogatoire à celle adoptée pour tous les autres propriétaires. On ne lui offre pas un prix égal à la valeur moyenne des propriétés bâties expropriées à Toulouse depuis quinze ans environ; on ne lui offre pas un prix proportionné à celui qu'on offre à ses voisins qui ont des immeubles de valeur inférieure; on ne lui offre pas un prix représentant la valeur relativement supérieure de son immeuble; on ne lui tient aucun compte de la moins-value que le retranchement opéré fait subir à la partie restante, ni de tous les autres inconvénients que la dépossession entraîne pour lui.

L'offre qui lui est faite est tellement dérisoire, tellement en-dehors de toutes les données de la science et de l'expérience de nos dernières années qu'on ne peut pas même la prendre comme base d'une dis-

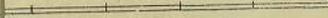
cussion sérieuse. La ville a-t-elle voulu, en faisant une offre si étrangement discordante avec la réalité des choses, marquer d'avance d'un caractère d'exagération les demandes les plus justes et les plus modérées, et préparer un argument dans la distance des chiffres de l'offre et de la demande ? On ne saurait le croire, et cependant l'offre inexplicable qui est faite à M. Darrieux atteste le plus complet oubli de toutes les règles théoriques et pratiques d'évaluation d'indemnité usitées jusqu'à ce jour.

DARRIEUX, Notaire.

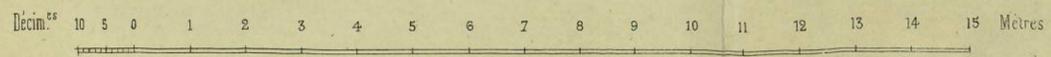
**SAINT-GRESSE, Avocat et Docteur
en Droit.**



11 12 13 14 15 Mètres

A horizontal scale bar with vertical tick marks corresponding to the numbers 11, 12, 13, 14, and 15.

Fait et Dressé par
M. M^{rs} Richard et F^s Virebent Aîné,
Architectes à Toulouse,
le 15 Avril 1850.



MIDI.

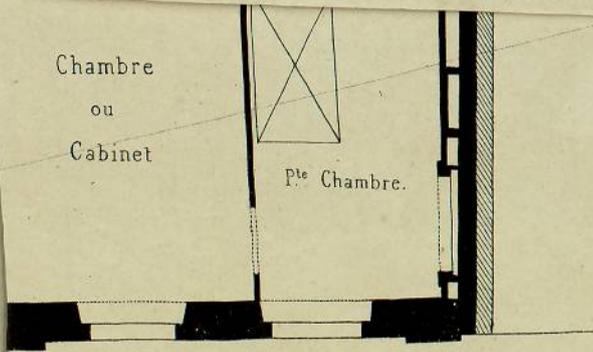
Fait et Dressé par
 M. M^{rs} Richard et F^{rs} Virebent Aîné,
 Architectes à Toulouse,
 le 15 Avril 1850.

Litho. DELOR, Toulouse.

Chambre
ou
Cabinet



Pte Chambre.



Plan du 1^{er} Etage
de l'Hôtel de M^r Darrieux, Notaire.

Nota. Le 2^{me} Etage est à peu près
semblable excepté quelques Sous Divisions en Cloisons.

Le supplément du Grand Escalier et
son remplacement par un Escalier ordinaire.



NORD

Grenier
à
Fourrage

Arbre.

Salle
à Manger.

Placards

Escalier à l'Anglaise.

Cour.

Chambre
à
Coucher

Lieux
à
l'Anglaise

E Entresol
au-dessus du
Boudoir.

Boudoir
E

Chambre
à
Coucher.

Anti-Chambre

Palier-Galerie

Grand
Escalier

Vestibule

Dégaînement

E Entresol
à l'entour de l'Alcove

E

E

E Entresol
au-dessus du
Dégaînement.

E

Chambre
à
Coucher.

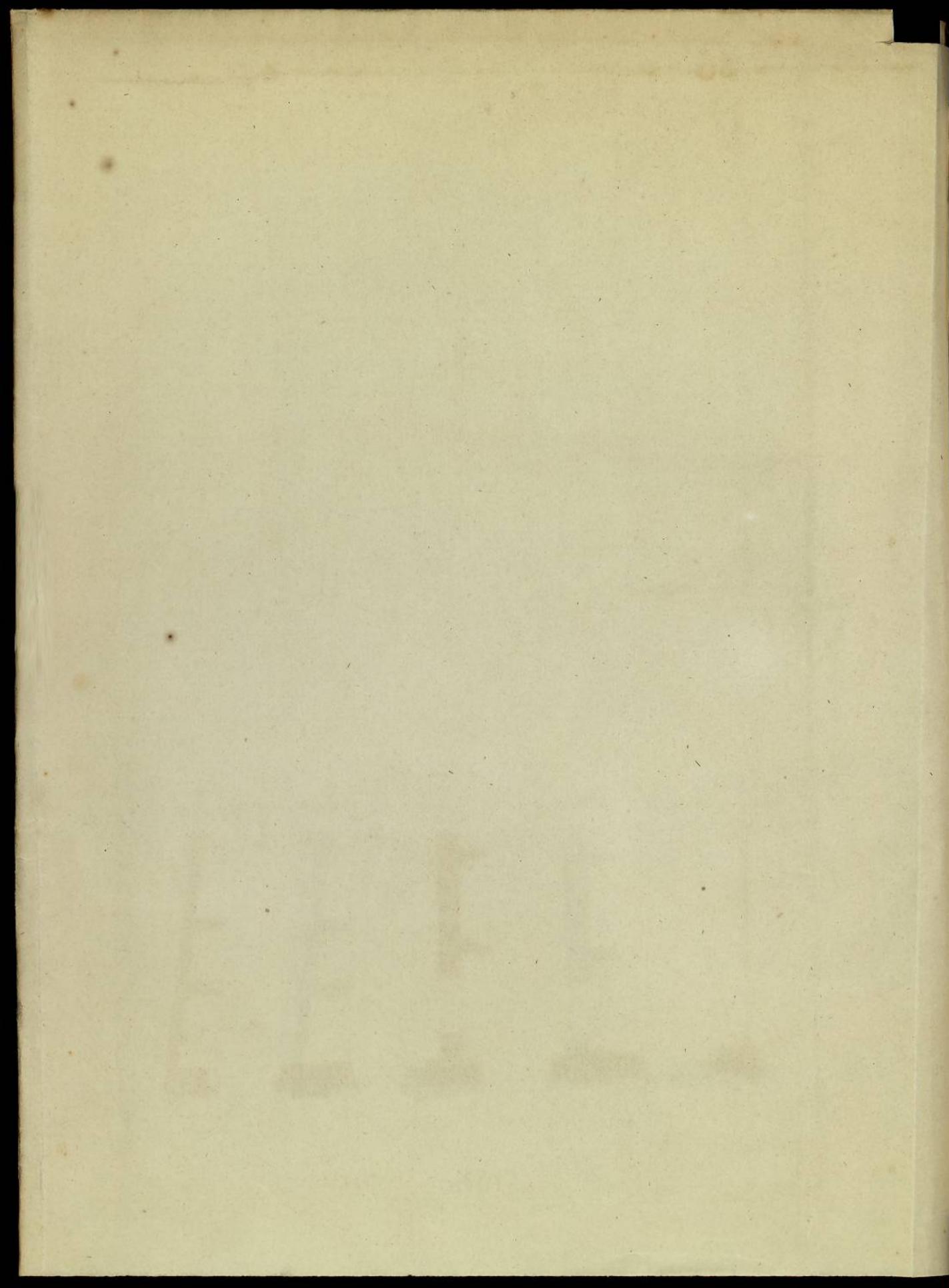
Salon
de
Compagnie.

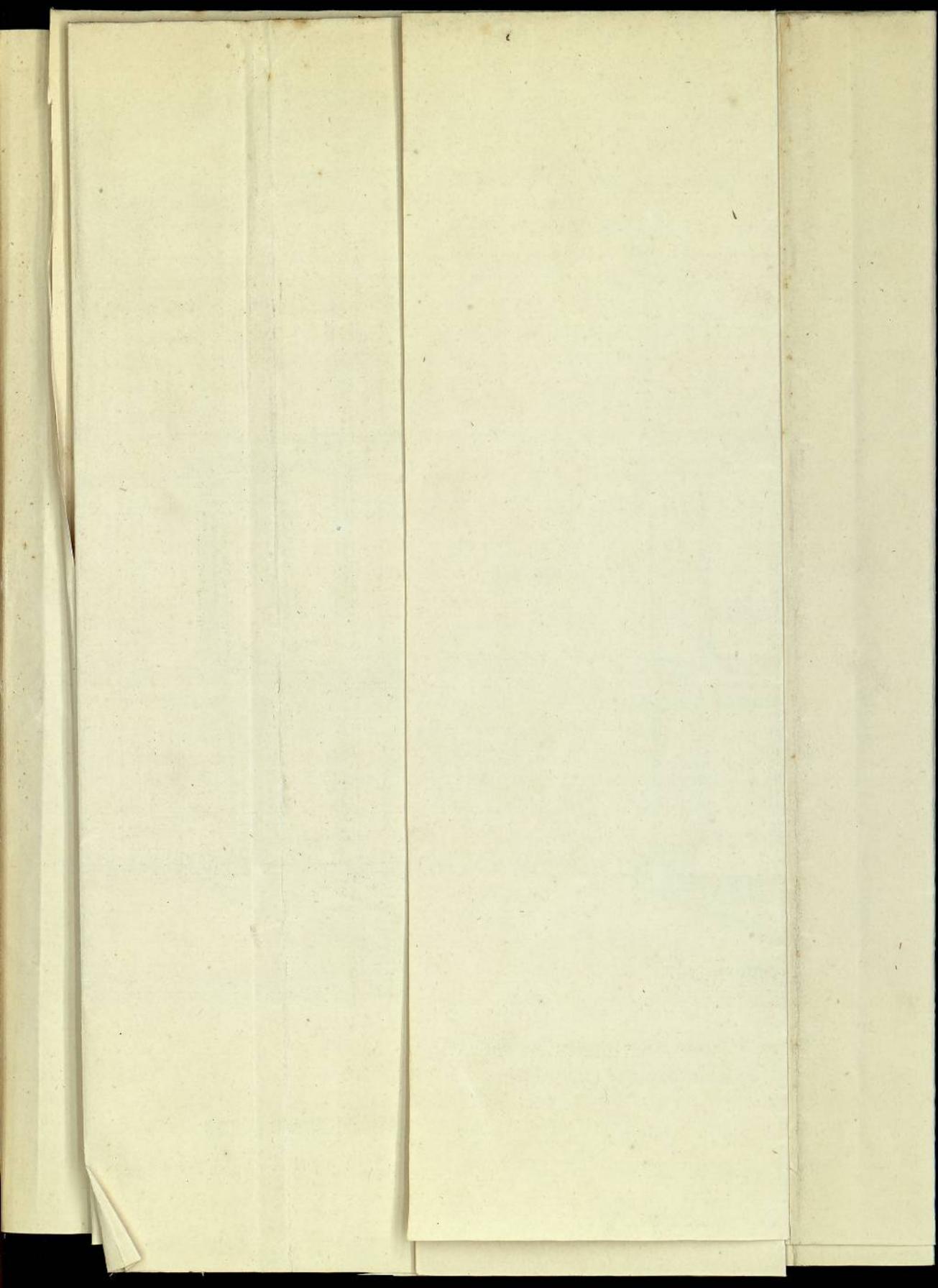
Chambre
ou
Cabinet

P^{te} Chambre.

Rue de l'Orme Sec.

MIDI



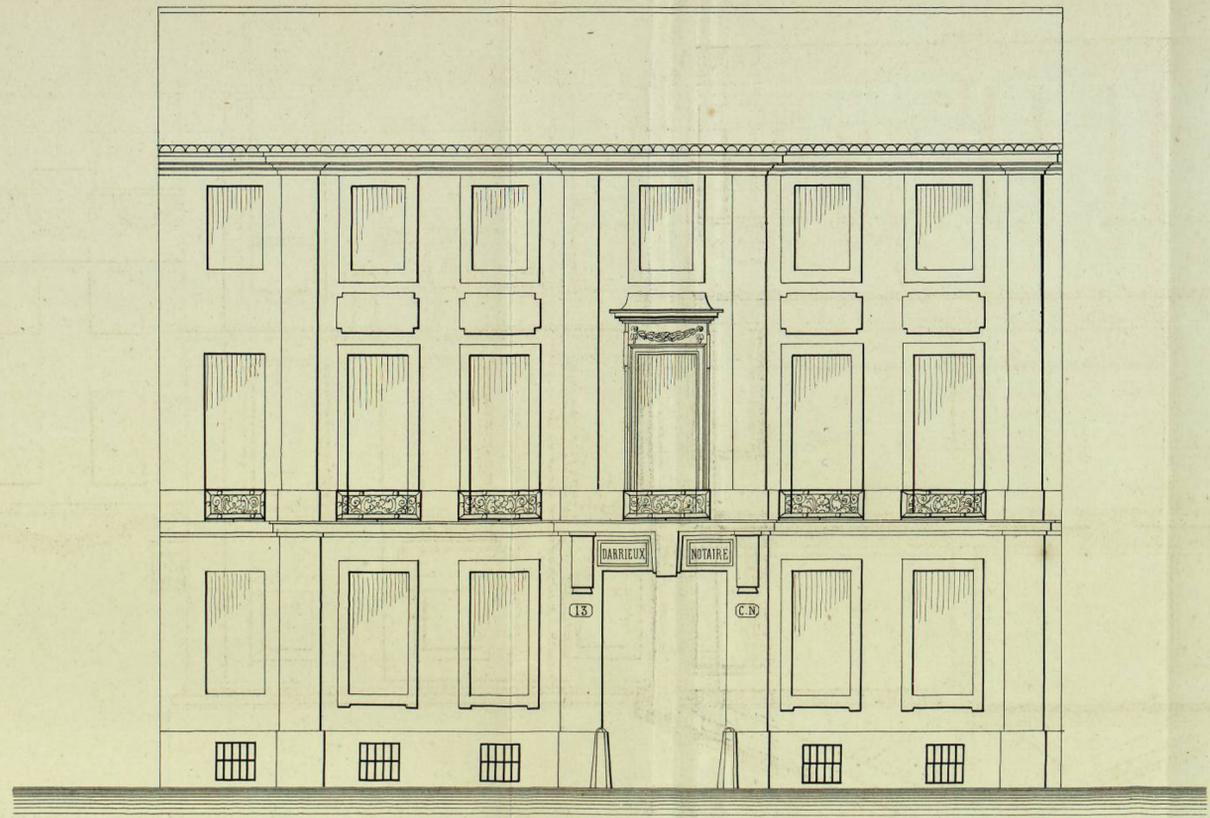


Coupe du grand Corps de Logis prise dans l'axe de l'Allée d'Entrée et dans celui des deux Portails; le 1^{er} sur la Rue de l'Orme Sec et le 2^{me} sur la Cour. Et élévation des Façades de l'aile droite longeant le côté Levant de la Cour.

HÔTEL DE M^r DARRIEUX Notaire.
Situé Rue de l'Orme Sec, 13.



HÔTEL DARRIEUX, ÉLÉVATION DE LA FAÇADE SUR LA RUE DE L'ORME SEC, 13.



Litho. Delar, Toulouse.

0 5 10 15 Mètres.

Fait par M.M. Richard et Fr^s Virebent Architectes,
à Toulouse, le 20 Avril 1850.

