

DEPARTEMENT DE LA REUNION
VILLE DU PORT



EXTRAIT DU PROCÈS VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du mardi 5 mars 2024

Nombre de conseillers en exercice : 39

Quorum : 20

A l'ouverture de la séance

Nombre de présents : 27

Nombre de représentés : 07

Mise en discussion du rapport

Nombre de présents : 27

Nombre de représentés : 07

Nombre de votants : 34

OBJET

Affaire n° 2024-034

PROCOLE TRANSACTIONNEL
VILLE SIDR CONSORTS LE
NORMAND
VISANT A METTRE FIN AU
CONTENTIEUX PENDANT PRES LA
COUR ADMINISTRATIVE D'APPEL
DE BORDEAUX

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE, le mardi 5 mars, le conseil municipal de Le Port s'est réuni à l'hôtel de ville, après convocation légale sous la présidence de M. Olivier Hoarau, Maire.

Secrétaire de séance : Mme Annick Le Toullec.

Étaient présents : M. Olivier Hoarau Maire, Mme Annick Le Toullec 1^{ère} adjointe, M. Armand Mouniata 2^{ème} adjoint, Mme Jasmine Béton 3^{ème} adjointe, Mme Karine Mounien 5^{ème} adjointe, M. Wilfrid Cerveaux 6^{ème} adjoint, Mme Mémouna Patel 7^{ème} adjointe, M. Mihidoiri Ali 8^{ème} adjoint, Mme Bibi-Fatima Anli 9^{ème} adjointe, M. Guy Pernic 10^{ème} adjoint, Mme Catherine Gossard 11^{ème} adjointe, M. Jean-Paul Babef, M. Franck Jacques Antoine, M. Henry Hippolyte, M. Jean-Max Nagès, Mme Danila Bègue, Mme Brigitte Cadet, M. Zakaria Ali, M. Jean-Claude Adois, Mme Véronique Bassonville, M. Didier Amachalla, Mme Honorine Lavielle, Mme Barbara Saminadin, Mme Aurélie Testan, Mme Gilda Bréda, M. Sergio Erapa et Mme Annie Mourgaye.

Absents représentés : M. Bernard Robert 4^{ème} adjoint par Mme Danila Bègue, Mme Claudette Clain Maillot par Mme Karine Mounien, M. Fayzal Ahmed Vali par M. Zakaria Ali, M. Alain Iafar par M. Jean-Paul Babef, Mme Sophie Tsiavia par Mme Mémouna Patel 7^{ème} adjointe, Mme Garicia Latra Abélard par Mme Véronique Bassonville, Mme Paméla Trécasce par Mme Barbara Samindadin.

NOTA : le Maire certifie que :

- la convocation du conseil municipal a été faite et affichée le 26 février 2024.

- la liste des délibérations a été affichée à la porte de la mairie le 6 mars 2024.

Arrivée(s) en cours de séance : Néant.

Départ(s) en cours de séance : Néant.

Absents : M. Patrice Payet, Mme Firose Gador, M. Bertrand Fruteau, Mme Valérie Auber et Mme Patricia Fimar.

.....
.....

LE MAIRE

OLIVIER HOARAU

Affaire n° 2024-034

**PROTOCOLE TRANSACTIONNEL VILLE SIDR CONSORTS LE NORMAND
VISANT A METTRE FIN AU CONTENTIEUX PENDANT PRÈS LA COUR
ADMINISTRATIVE D'APPEL DE BORDEAUX**

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la Loi n° 82-213 du 02 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, Départements et Régions, modifiée ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;

Vu les articles 2044 et suivant du code civil définissant la transaction comme un contrat par lequel les parties terminent une contestation née ou préviennent une contestation à naître ;

Vu le code des relations entre le public et l'administration et notamment l'article L 423-1 ;

Vu la circulaire ministérielle du 6 avril 2011 relative au développement du recours à la transaction pour régler amiablement les conflits ;

Vu l'instance en cours près la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux ;

Vu le rapport présenté en séance ;

Vu le projet de protocole transactionnel joint au rapport sus nommé ;

Considérant que :

- L'objectif de résorption de l'habitat insalubre sur l'îlot Cayrol est aujourd'hui atteint ;
- Toutes les familles concernées ont été relogées et les bâtis insalubres démolis ;
- Les familles recensées initialement au titre de la RHI n'ont pas vocation à revenir sur cet îlot ;

Considérant l'intérêt pour les parties de tenter une médiation en vue de trouver une issue amiable au litige ;

Considérant l'avis favorable de la commission « Aménagement – Travaux – Environnement » réunie le 21 février 2024 ;

Après avoir délibéré et à l'unanimité,

DÉCIDE

Article 1 : d'approuver le projet de protocole transactionnel à intervenir entre la Ville du Port, la SIDR et l'indivision Le Normand, dans les conditions relatées dans le rapport joint en annexe ;

Envoyé en préfecture le 14/03/2024

Reçu en préfecture le 14/03/2024

Publié le 14/03/2024

ID : 974-219740073-20240305-DL_2024_034-DE



Article 2 : d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer ledit protocole et tous les actes correspondants.

**POUR EXTRAIT CONFORME
LE MAIRE**

A blue circular official stamp of the 'COMMUNE DU PORT-BLAIS REUNION' is partially obscured by a large, stylized black ink signature.

Olivier HOARAU

**PROTOCOLE TRANSACTIONNEL VILLE SIDR CONSORTS LE NORMAND
VISANT A METTRE FIN AU CONTENTIEUX PENDANT PRES LA COUR
ADMINISTRATIVE D'APPEL DE BORDEAUX**

Le présent rapport a pour objet de recueillir l'avis du conseil municipal sur le projet de protocole transactionnel à intervenir entre la Ville, la SIDR et les consorts Le Normand afin de mettre un terme au litige les opposant.

La réalisation du projet RHI MULTI SITES, portant sur les îlots Cayrol, Dupleix, Campbell et Lyon, a été confiée à la SIDR par convention publique d'aménagement en date du 31 janvier 2002, dans le cadre du programme de renouvellement urbain et de redynamisation du centre-ville de LE PORT.

Le préfet de la Réunion a déclaré d'utilité publique l'opération d'aménagement RHI multi sites - îlots Cayrol (arrêté n° 102866 du 3 décembre 2010) et Dupleix (arrêté n° 11-0086 du 20 Janvier 2011)

Aux termes de ces arrêtés, la SIDR a été autorisée à acquérir soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation les terrains nécessaires à l'opération parmi lesquels, six parcelles, propriété de l'indivision Le Normand :

- Les parcelles AE 468, 476, 477, 478 sur l'îlot Cayrol
- Les parcelles AE 155, 157 sur l'îlot Dupleix.

Le 11 mars 2011, les consorts Le Normand ont saisi le juge de l'expropriation d'un recours en annulation des deux arrêtés de déclaration d'utilité publique (DUP) et de cessibilité liés à l'opération ;

Par jugement du 27 août 2012, le juge de l'expropriation a fixé l'indemnité due aux consorts Le Normand, pour l'expropriation des parcelles de l'îlot Cayrol, à **171 412,16 euros** ; laquelle somme est toujours consignée à la caisse des dépôts et consignations à la suite du refus de l'indivision de percevoir l'indemnité en raison du recours pendant devant le Tribunal administratif.

En outre, dans le cadre de l'opération « quartier mairie », la commune était bénéficiaire d'un emplacement réservé n° 11 sur la parcelle cadastrée AE 251, également propriété indivise des consorts Le Normand. Le conseil municipal du 1^{er} février 2024 a approuvé la suppression du dit emplacement réservé devenu sans objet.

Par délibération du 30 juillet 2013, prenant acte du souhait des parties de mettre un terme aux différends les opposant tant sur l'opération RHI Multi Sites que sur l'opération quartier mairie, le conseil municipal a approuvé le principe d'une transaction entre la Ville et Monsieur LE NORMAND portant notamment sur un échange foncier entre les parcelles, propriétés de l'indivision Le Normand, cadastrées AE 468, 476, 477, 478 (îlot Cayrol), AE n°155 et 157 (îlot Dupleix) **et la parcelle communale cadastrée AH n° 569.**

Par délibération en date du 6 août 2019, le conseil municipal, constatant que ledit protocole transactionnel n'avait toujours pas pu être mis en œuvre, **6 années après que les parties se soient entendues sur une solution amiable**, a abrogé la délibération du 30 juillet 2013 et a approuvé la cession de la parcelle AH n° 569 à un tiers au prix de 480 000 €.

Le 21 mars 2022, le tribunal administratif, saisi d'une requête par Monsieur Paul LE NORMAND a fait droit à la demande des requérants et a annulé la délibération du 6 août 2019 précitée. La Commune a interjeté appel de ce jugement auprès de la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux le 22/06/2022.

Au cours de l'année 2023, Les parties étant disposées à transiger, pour mettre fin à l'amiable au différend les opposant en évitant les frais et délais inhérents à une procédure contentieuse, la ville a sollicité et obtenu le report de la clôture de l'instruction devant la cour d'appel de bordeaux.

En outre, la SIDR, bénéficiaire des parcelles de l'îlot Cayrol cadastrées AE 468, 476, 477, 478 et 469, 479, est prête à accompagner la Ville dans le règlement amiable du litige l'opposant aux consorts Le Normand.

Ainsi, les parties, Ville, SIDR et les Consorts Le Normand se sont rapprochés et se sont entendues sur la solution amiable définitive suivante :

- 1) **La SIDR s'engage** à rétrocéder à la Ville les parcelles :
 - AE 468, 476, 477, 478, valorisées par référence au jugement d'expropriation, à hauteur de 171 412,16 € ;
 - AE 469 et AE 479 valorisées au prix d'acquisition par la SIDR dans le cadre de la procédure d'expropriation soit respectivement 65 000 € et 49 906 €
- 2) En sa qualité d'autorité concédante de la ZAC RHI multisite, **La Ville s'engage**, au titre d'une solution de substitution à la vente de la parcelle communale AH 569 antérieurement promise aux consorts Le Normand, à leur :
 - a) **Rétrocéder et céder gratuitement, en l'état, au plus tôt le 30 juin 2025 et au plus tard le 31 décembre 2025, les parcelles listées ci-dessous :**
 - **AE 468, 476, 477, 478**, d'une contenance cadastrale totale de **702 m²**, libres de toute occupation, valorisées par référence au jugement d'expropriation et tenant compte des frais d'éradication de l'habitat insalubre supportés par la Ville, à hauteur de 283 500 € (*soit : 171 416,12 € indemnité expropriation + 112 000 € frais d'éradication*) ;
 - **AE 469, 479** d'une contenance cadastrale totale de **488 m²** valorisée par référence au prix des domaines, à hauteur de 183 000 € ;
 - **AE 261** juxtaposée à l'unité foncière de l'indivision Le Normand (AE 251 et 253) d'une contenance cadastrale totale de **253 m²** et valorisée par référence au prix des domaines à hauteur de 470 500 euros ;
 - b) **Verser une somme de 5 000 euros maximum** à titre de participation au paiement des frais d'avocat, dans le cadre de la procédure d'appel initiée par la Commune de LE PORT.
 - c) Justifier, du caractère exécutoire de la modification du PLU prenant acte de la **suppression de l'emplacement réservé grevant la parcelle AE 251**, au plus tard à la signature du présent protocole.
- 3) En contrepartie de cette solution de substitution, et dès la signature du présent protocole, **les Consorts Le Normand :**
 - Renoncent au bénéfice des indemnités d'expropriation qui leur ont été allouées par jugement en date du 27 août 2012, par le juge de l'expropriation pour les parcelles AE 468, 476, 477, 478 situées sur l'îlot Cayrol. Ces indemnités

resteront acquises à la SIDR, dans le cadre de la convention publique d'aménagement.

- **S'engagent de manière ferme, définitive et irrévocable à se désister de toute réclamation, instance et action** ayant pour cause directe ou indirecte les faits exposés introduit à l'encontre de la délibération du conseil municipal de Le Port en date du 6 août 2019 ;
- **S'interdisent expressément à revenir sur leur désistement et/ou de se pourvoir en cassation** du jugement de la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux qui prendra acte dudit désistement ;
- **Plus généralement, s'interdisent directement ou indirectement d'engager toute instance ou action à l'encontre de la commune et/ou de la SIDR, en tout ou partie, sous quelque forme que ce soit, en lien avec la délibération du 6 août 2019 précitée.**

4) Il est expressément convenu entre les parties que chacune d'entre elle conservera à sa charge les frais et honoraires de ses propres conseils exposés dans le cadre de l'instance relatée au présent protocole.

Considérant d'une part que :

- L'objectif de résorption de l'habitat insalubre sur l'îlot Cayrol est aujourd'hui atteint ;
- Toutes les familles concernées ont été relogées et les bâtis insalubres démolis ;
- Les familles recensées initialement au titre de la RHI n'ont pas vocation à revenir sur cet îlot.

Et considérant d'autre part, l'intérêt pour les parties de tenter une médiation en vue de trouver une issue amiable au litige,

Il est demandé au conseil municipal :

- **d'approuver** le principe d'une transaction entre la Ville du Port , la SIDR et l'indivision Le Normand, visant à mettre fin au litige les opposant, dans les termes du projet de protocole transactionnel ci-dessus relaté ;
- **d'autoriser** le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer ce protocole ainsi que tout acte et document se rapportant à la présente affaire,

PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL

ENTRE :

LA COMMUNE DU PORT,

Ayant son siège en l'Hôtel de Ville 9 rue Rénaudière de Vaux et représentée par Monsieur le Maire, agissant en vertu de la délibération..... (annexe 5)

ci-après dénommée « la Commune »
D'UNE PART,

ET

Monsieur Paul LE NORMAND, domicilié 18, ruelle Floricourt 97400 Saint Denis de la Réunion.

Monsieur Denis LE NORMAND, domicilié 1, avenue Messmer 67400 Illkirch-Graffensentaden.

Monsieur François LE NORMAND, domicilié 1 ter, rue Jules Ferry 67400 Illkirch-Graffensentaden

Représentés par Monsieur LENORMAND PAUL dument mandaté à cet effet (annexe 3)

Domiciliés à l'effet des présentes, au Cabinet d'avocats CMAA, agissant par Maître Bernard CAZIN, 34 rue Descaix 75015 PARIS

Ensemble désignés « l'Indivision Le Normand »,

D'AUTRE PART,

EN PRESENCE DE :

La SIDR, représentée par son Directeur Général, M. Laurent PINSEL

PREAMBULE

1. Dans le cadre de l'opération globale d'aménagement « P.R.U. » du centre-ville de la commune du Port, un projet particulier d'aménagement de résorption de l'habitat insalubre - RHI « multi sites » a été mis en place et une zone d'aménagement concerté « ZAC RHI Multi sites » a été créée à cet effet par délibération du conseil municipal en date du 18 novembre 2008.
2. La ville du Port a confié à la SIDR par voie de convention publique d'aménagement la réalisation de cette RHI multi-sites portant sur les îlots Cayrol, Dupleix, Campbell et Lyon.
3. Les Consorts Le Normand étaient propriétaires indivis des parcelles cadastrées section AE 468, AE 476, AE 477 et AE 478, situées ruelle Jean Cayrol ; ils sont par ailleurs propriétaires des parcelles AE 155 et AE 157 situées rue Dupleix.
4. Par arrêté n° 102866 du 3 décembre 2010, le préfet de la Réunion a déclaré d'utilité publique l'opération d'aménagement RHI multi sites - îlot Cayrol et déclaré cessibles les terrains nécessaires à l'opération. Aux termes de cet arrêté, la SIDR a été autorisée à acquérir soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation les immeubles visés en annexe de l'arrêté.
5. Par un arrêté n° 11-0086 du 20 janvier 2011, le préfet de la Réunion a également déclaré d'utilité publique l'opération d'aménagement RHI multi sites - îlot Dupleix, également au bénéfice de la SIDR et déclaré cessibles les terrains nécessaires à l'opération.
6. Par jugement en date du 27 août 2012, le juge de l'expropriation a fixé les indemnités suivantes au bénéfice des consorts Le Normand :
 - Parcelles AE 468, 476, 477, 478 : **171 412,16 euros**

A ce jour, le concessionnaire (la SIDR) n'a pas encore versé les indemnités d'expropriation mais a, depuis le 27 janvier 2020, consigné la somme de 171 412,16 € à la Caisse des dépôts et consignations

En effet, la SIDR a adressé un courrier en date du 27 novembre 2019 à l'indivision LENORMAND pour obtenir leur accord préalable avant le quittancement de l'indemnité d'expropriation.

Le 28 décembre 2019, Monsieur Paul Le Normand a informé la SIDR de son refus de percevoir ladite indemnité en raison du recours pendant devant le Tribunal administratif, aussi cette dernière a-t-elle consigné la somme.
7. Monsieur Paul LE NORMAND, a saisi le tribunal administratif le 11 mars 2011 d'une requête tendant à l'annulation des deux arrêtés de DUP et de cessibilité du préfet de la Réunion précités en date des 3 décembre 2010 et 20 janvier 2011.

8. La commune du Port est par ailleurs bénéficiaire d'un emplacement réservé sur une parcelle cadastrée AE 251 en indivision à M. Alfred Lenormand et ses trois frères et située, hors RHI, à proximité immédiate du nouvel Hôtel de Ville. Cet emplacement réservé est destiné à permettre la création d'un axe piéton partant de l'hôtel de Ville jusqu'à l'Eglise Jeanne d'Arc.
9. La commune a engagé une procédure d'infraction aux règles d'urbanisme à l'encontre de M. Lenormand pour avoir engagé des travaux sans autorisation sur un bâtiment implanté sur la parcelle AE 251 Cette procédure n'a pas été menée jusqu'à son terme.

Le 20 septembre 2012, les parties se sont rapprochées pour envisager une solution amiable au différend qui les opposait tant sur l'opération RHI Multi Sites que sur l'opération Quartier Mairie, et se sont entendues notamment sur un échange foncier. En contrepartie de cet échange foncier, les parties s'engageaient à mettre un terme au contentieux en cours.

10. Par une délibération en date du 30 juillet 2013, le conseil municipal de la commune de LE PORT a approuvé le principe d'une transaction entre la Ville et Monsieur LE NORMAND, représentant les propriétaires indivis, dans les termes du protocole annexé à ladite délibération et a autorisé le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer le protocole et tous actes et documents se rapportant audit dossier.
11. Le protocole transactionnel n'a, nonobstant cette délibération, jamais été signé par les parties et les échanges de parcelles n'ont pas été constatés par actes administratifs.
12. Par un jugement n°1100249 du 15 mai 2014, il a été donné acte du désistement de Monsieur LE NORMAND de sa requête tendant à l'annulation des deux arrêtés de DUP et de cessibilité du préfet de la Réunion précités en date des 3 décembre 2010 et 20 janvier 2011.
13. Par une délibération en date du 6 août 2019, le conseil municipal de la commune de LE PORT, prenant acte que ledit protocole transactionnel n'avait toujours pas pu être mis en œuvre [depuis 2013], a décidé d'abroger la délibération du 30 juillet 2013 et a approuvé la cession de la parcelle AH n°569 à Monsieur et Madame MAILLOT ou toute société immobilière créée par eux.
14. Par une requête, en date du 28 octobre 2019, enregistrée sous le numéro 1901443-0, Monsieur Paul LE NORMAND a demandé au Tribunal administratif de La Réunion d'annuler cette délibération.
15. Par jugement rendu le 21 mars 2022, le Tribunal a fait droit à sa demande.
16. Par une requête en appel en date du 22 juin 2022 enregistrée sous le numéro 2201692, la Commune de LE PORT a interjeté appel dudit jugement ;

17. Au cours de l'année 2023, en vue d'étudier les possibilités de mettre un terme au contentieux en cours, les parties se sont rapprochées et ont constaté :

- Que l'indivision Le Normand était disposée à renoncer à son action contentieuse s'il lui était proposé par la commune l'acquisition de parcelles sur lesquelles elle pourrait développer ses projets,
- Que la commune de Le Port souhaite un règlement global des litiges fonciers l'opposant aux Consorts Le Normand.
- La commune dispose de terrains susceptibles de faire l'objet d'une cession à titre gratuit à l'Indivision Le Normand.
- Qu'il est ainsi possible, dans ces conditions, de mettre fin à l'amiable au différend opposant les parties, en évitant les frais et délais inhérents à une procédure contentieuse ;
- Que les parties ont pris l'exacte mesure de leur désaccord et décidé, en pleine connaissance de leurs droits respectifs, de se rapprocher sur la base de ce qui précède ;
- Que l'ensemble de ces dispositions peut être acté dans l'accord transactionnel dont la teneur suit.

PROJET

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Article 1 : Objet de la transaction

Le présent accord constitue une transaction entre les parties au sens de l'article 2044 du Code Civil, au terme duquel « *la transaction est un contrat par lequel les parties terminent une contestation née ou préviennent une contestation à naître. Ce contrat doit être rédigé par écrit* ».

Cette transaction a pour objet de fixer d'un commun accord entre les parties les termes d'une rétrocession de parcelles entre la Commune et l'indivision Lenormand aux fins de mettre un terme aux différends et litiges fonciers les opposant.

Article 2 : Détermination des termes des échanges fonciers

A- La rétrocession des parcelles par la SIDR à la Commune

La Ville de LE PORT n'étant pas propriétaires de l'ensemble des parcelles, il appartient premièrement à la SIDR de les lui rétrocéder.

La clôture de la Convention publique d'aménagement grevant ses parcelles devant intervenir le 31 décembre 2024, la SIDR s'engage à rétrocéder à la Ville, au plus tard au second semestre 2025 :

- les parcelles AE 468, 476, 477, 478 d'une contenance totale de 702 m²
- les parcelles AE 469-479 d'une contenance totale de 488 m².

La SIDR autorise toutefois l'indivision LE NORMAND à déposer une demande de permis de construire sur lesdites parcelles à compter de la signature et de la signification du présent protocole par et à l'ensemble des parties.

B- Engagements de la Commune

- La rétrocession et la cession de parcelles :

En sa qualité d'autorité concédante de la ZAC RHI multisite, la commune de Le Port entend favoriser l'émergence d'une issue amiable au litige opposant l'Indivision Le Normand à la Commune (recours contre la cession de la parcelle AH 569), en proposant à cette dernière, moyennant l'abandon de toute action contentieuse, une cession et une rétrocession gratuite de parcelles ci-dessous précisées et dans les conditions suivantes :

- Les parcelles AE 468, 476, 477, 478, d'une contenance totale de 702 m² valorisées et libres de toutes occupations, par référence au jugement

d'expropriation et tenant compte des frais d'éradication de l'habitat insalubre supportés par la Ville, à hauteur de 283 500 € (soit : 171 416,12 € indemnité expro + 112 000 € frais d'éradication)

- Les parcelles AE 469 et 479 d'une contenance de 488 m2 au prix des domaines, soit 183 000 € (avis ci-joint) la parcelle AE 261 juxtaposée à l'unité foncière de l'indivision LE NORMAND (AE 251 et 253) d'une contenance totale de 253m2 et évaluée à 470 500 euros par le service des domaines (**avis ci-joint, annexe 2**). La cession et la rétrocession des parcelles à l'Indivision Le Normand seront réalisés sur la base du parcellaire cadastral sans qu'aucun plan ni PV de bornage ne soient réalisés au préalable (annexe 6).
- Les parcelles seront acquises en l'état et l'Indivision LE NORMAND fera son affaire d'éventuelles démolitions.
- La cession, à l'Indivision LE NORMAND, de l'ensemble des parcelles précitées, sera finalisé dans un seul acte notarié qui interviendra au plus tôt le 30 juin 2025 et au plus tard le 31/12/2025.

Sans préjudice au jour de la signature du présent protocole du classement de la parcelle AE 261 dans le domaine public, et dans l'attente du déclassement et de la désaffectation, la Commune, en qualité de gestionnaire du domaine public, donne d'ores et déjà son accord (par référence à l'article R.431-13 du Code de l'urbanisme tel qu'interprété par l'arrêt du Conseil d'Etat du 23 novembre 2022, Commune de Juvisy, requête n°449443) à l'indivision LE NORMAND pour déposer une demande de permis de construire sur ladite parcelle à compter de la signature du présent protocole par et à l'ensemble des parties, étant expressément rappelé que le permis de construire ne saurait être mis en œuvre avant tout déclassement et toute désaffectation de la parcelle AE261.

➤ Les indemnités

La Commune justifiera du paiement de la somme 1 500 € relative aux frais irrépétibles à laquelle elle a été condamnée dans le cadre du jugement du Tribunal administratif du 21 mars 2022 (**jugement ci-joint, annexe 1**) au plus tard à la signature dudit protocole.

A titre de participation au paiement des frais d'avocat de l'Indivision dans le cadre de la procédure d'appel initiée par la Commune de LE PORT, cette dernière versera une somme de 5.000 euros maximum à l'indivision LE NORMAND (**notes d'honoraires ci jointes**).

La Commune et la SIDR ne verseront aucune indemnité supplémentaire à l'indivision LE NORMAND.

➤ Autres engagements

La Commune justifiera, du caractère exécutoire de la modification du PLU prenant

acte de la suppression de l'emplacement réservé grevant la parcelle AE 251, au plus tard à la signature du présent protocole.(annexe 4)

C – Engagements conjoints LE NORMAND

L'indivision Le Normand renonce au bénéfice des indemnités d'expropriation qui lui ont été allouées par jugement en date du 27 août 2012, par le juge de l'expropriation pour les parcelles AE 468, 476, 477, 478 situées sur l'îlot Cayrol (**jugement ci-joint**). Ces indemnités resteront acquises à la SIDR, dans le cadre de la convention publique d'aménagement.

Article 3 : Concessions réciproques des parties

Les deux parties sont ainsi tombées d'accord sur les points suivants.

L'indivision Le Normand renonce à percevoir l'indemnité d'expropriation qui leur a été accordée par décision du juge de l'expropriation en date du 27 août 2012. Par ailleurs, la Commune de LE PORT s'engage à céder et rétrocéder gratuitement à l'indivision LE NORMAND et au plus tard le 31 décembre 2025 les parcelles AE 468, 469, 476, 477, 478, 479 et 261

En contrepartie de ces cessions et rétrocessions, l'Indivision Le Normand estimera clos le contentieux relatif à la parcelle communale section AH n°569 vendue par la Ville. A ce titre, elle renoncera à toute prétention indemnitaire à l'égard de la Ville.

Les termes de l'échange seront constatés au sein d'un seul et même acte notarié enregistré aux services des hypothèques selon le planning prévisionnel exposé à l'article 4 qui interviendra pour donner suite à la rétrocession des parcelles par la SIDR à la Commune de LE PORT.

Elle accueillera favorablement le désistement de la Commune de son appel devant la Cour administrative de Bordeaux et renoncera à solliciter des frais d'instance dès la signature du présent protocole.

La commune renoncera de son côté à toute action indemnitaire à l'encontre de l'Indivision Le Normand.

Moyennant la stricte application de ces stipulations, qui forme un tout indivisible, chacune des parties renonce définitivement à exercer tout recours portant sur les mêmes faits et confère à la présente transaction l'autorité de la chose jugée en vertu de l'article 2052 du code civil.

Article 4 : Prise d'effet

Le présent protocole transactionnel, dûment signé et paraphé par les deux parties, prendra effet à compter de sa notification à chacune des parties qui interviendra dans les trois mois qui suivront la validation par le conseil municipal.

Le présent protocole devra être parfaitement réalisé à compter de la réalisation de la dernière des formalités selon le planning prévisionnel ci-joint :

Délibération de la Commune sur la signature du protocole	Début 2024 – prochain Conseil municipal le 5 mars 2024
Signature et notification du protocole à l'ensemble des parties	Dans un délai de 3 (trois) mois à compter de la validation par le conseil municipal
Désistement de la Commune de la procédure en appel n°2201692 et acquiescement de l'Indivision qui renonce aux frais d'instances	A compter de la signature du protocole
Rétrocession des parcelles AE 468, 476, 477, 478 de la SIDR à la Commune	Au plus tard au second semestre 2025
Prise de possession anticipée des parcelles AE 468, 476, 477, 478 si projet de construction avec PC par l'indivision Lenormand	Début 2024
Levée de l'emplacement réservé sur la parcelle AE 251	Affaire inscrite au conseil municipal du 01/02/24 (annexe 4)
Prise de possession anticipée de la parcelle AE 261 à l'Indivision LE NORMAND	Au plus tard le 31 décembre 2025
Rétrocession des parcelles AE 469-479 de la SIDR à la Commune	Au plus tard au second semestre 2025
Cession de l'ensemble des parcelles AE 468, 476, 477, 478, 469, 479, 261 à l'Indivision LE NORMAND	A compter du 30 juin 2025 et au plus tard le 31 décembre 2025

Article 5 : Frais

Chacune des parties conservera à sa charge ses frais liés à l'établissement du

présent protocole, y compris de conseil.

Article 6 : Différends et litiges

Tout différend ou litige relatif à la validité, l'interprétation ou l'exécution du présent protocole sera soumis, à l'initiative de la partie la plus diligente, au Tribunal administratif de Saint-Denis de la Réunion.

Fait au Port le en 3 (deux) exemplaires originaux,

Pour la Commune,

Pour les Consorts

Le Maire,

Pour la SIDR,

son Directeur Général,

Sont annexés au présent protocole :

1. Jugement d'expropriation
2. Évaluations du service des domaines
3. Mandat de Monsieur Denis LENORMAND à Monsieur PAUL LENORMAND
Mandat de Monsieur François LENORMAND à Monsieur PAUL LENORMAND
4. Délibération du 1^{er} février 2024 levant l'emplacement réservé sur la parcelle AE 251
5. Délibération du X du conseil municipal autorisant le Maire à procéder à la signature du présent protocole
6. Plan cadastral

Envoyé en préfecture le 14/03/2024

Reçu en préfecture le 14/03/2024

Publié le 14/03/2024

ID : 974-219740073-20240305-DL_2024_034-DE



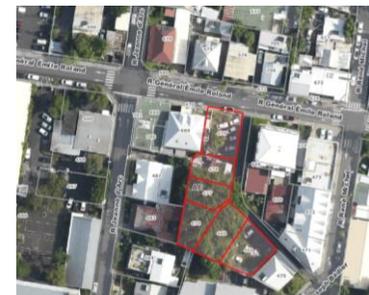
Parcelle AH 569 – Bd de Brest



ILOT MAIRIE DU PORT
PRU du Centre Ville -
Parcelles AE 251 et AE 261



ILOT CAYROL – RHI Multisites
Parcelles AE 468-469-476-477-478-
479 – Rue Général Emile Roland



SIGNATURE D'UN NOUVEAU PROTOCOLE D'ACCORD FONCIER AVEC LES CONSORTS LENORMAND



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 13/10/2023

Direction Régionale des Finances Publiques de La Réunion

Pôle d'évaluation domaniale

7 Avenue André Malraux CS 21015
97744 Saint-Denis CEDEX 9

téléphone : 02 62 94 05 88

mél. : drfip974.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur régional des Finances publiques
de la Réunion

à

Commune du Port
Charles RIGAUD

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Patrice FRADIN

téléphone : 06 93 02 07 18

courriel : patrice.fradin@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 13818551

Réf OSE : 2023-97407-63518

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :

Immeuble à usage de bureaux

Adresse du bien :

2, rue de la Commune de Paris - 97420 Le Port

Valeur :

470 500 €, assortie d'une marge d'appréciation de $\pm 10\%$
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Il est rappelé aux consultants que cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé ou une acquisition (ou une prise à bail) à un prix plus bas.

Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, à condition de pouvoir le justifier, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour céder à un prix inférieur ou acheter (ou prendre à bail) à un prix supérieur.

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Charles RIGAUD

2 - DATES

de consultation :	28/08/2023
de réception :	29/08/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	07/09/2023
du dossier complet :	06/10/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession:	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
----------	--

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Cession de la parcelle communale AE 261 aux consorts Le Normand, propriétaires des parcelles AE 251 et 253 sises Avenue Commune de Paris. Cette cession intervient dans un cadre contentieux.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Immeuble situé dans l'hypercentre portois.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Tous réseaux et voiries.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Le Port	AE 261	2, rue de la Commune de Paris	253 m ²	Bureaux

4.4. Descriptif

Immeuble en R+1 sous dalle, dans un état moyen.

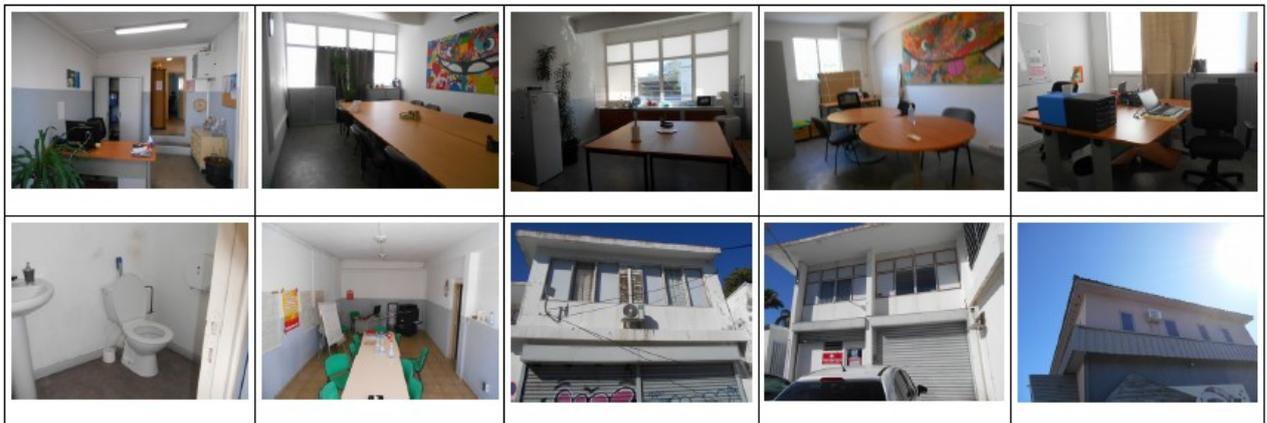
Le premier niveau est composé de 5 bureaux, un accueil, toilettes et une salle de convivialité.

Ce sont les services sociaux de la mairie qui occupent cet espace.

Le rez-de-chaussée composé de 6 bureaux sommairement délimités avec des cloisons en bois est occupé partiellement par un syndicat.

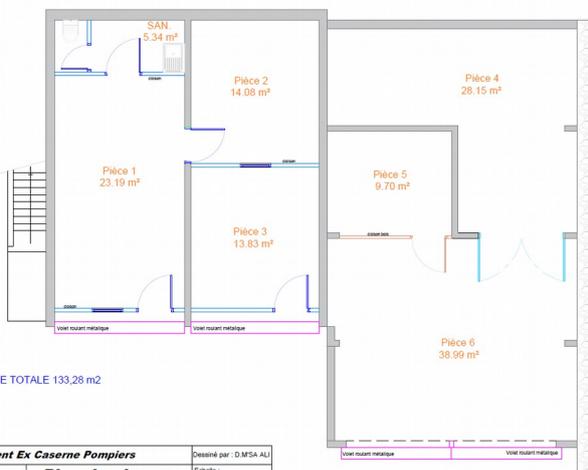
Des toilettes publiques sont accolées au bâtiment.

L'immeuble mériterait un ravalement total et complet.

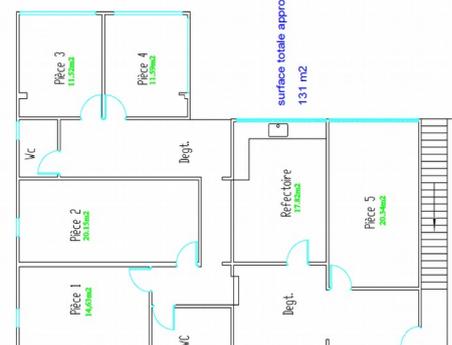


4.5. Surfaces du bâti

Surface totale de 264,28 m².



	REORGANISATION DES SERVICES 2021 Bâtiment Ex Caserne Pompiers R+1	PROJET	N° : B8 - R+1
		Plan de masse	Date : 08/09/2021 Echelle : Indice : 0



Affaire : **Bâtiment Ex Caserne Pompiers** Dessiné par : D.MSA AUJ

LE PORT **Plan de niveau RDC**

Echelle: _____
Date: 05/10/2023
Titre: _____
Plan N°: _____ 002

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune du Port

5.2. Conditions d'occupation

L'immeuble devrait être vendu libre de toute occupation.

6 - URBANISME

Zonage UB du PLU approuvé le 2/10/2018.

7 - MÉTHODE (S) D'ÉVALUATION MISE (S) EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode comparative et suivant les données du consultant.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Recherche de cessions de bureaux entre mai 2019 et mai 2022.

<i>Bureaux sur la commune du Port</i>							
N	date mutation	adresse	commune	cadastre	Surface	prix	Prix/m ²
1	27/03/2018	RUE OLIVIER POULOT	Le Port	AV 34	200	445 000	2 225
2	13/10/2017	ZONE ARTISANALE	Le Port	AV 62	664	650 000	979
3	31/07/2019	18 BD DE STRASBOURG	Le Port	AI 672 lots 2-4-9 à 18	264	432 390	1 638
4	31/12/2019	18 BD DE STRASBOURG	Le Port	AI 672 lots 1-5 à 8	126	313 300	2 487
5	25/11/2020	ALL AVICENNE	Le Port	AI 670 lot 91	21	30 000	1 429
						Moyenne	1751
						Médiane	1638

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Le terme n°1 correspond à un local d'activités comprenant au rez-de-chaussée bureau et zone de stockage et au premier étage des bureaux.

Le terme n° 2 sera écarté, car il correspond à un terrain sur lequel est édifié un pylône supportant des antennes de réseaux hertziens et d'émission-réception.

Les termes 3 et 4 correspondent à des cessions de bureaux avec parkings et le terme n°5 à un bureau de petite superficie.

Ce terme sera également écarté car non significatif à cause de la superficie très petite.

Tous les termes restitués sont de superficie plus faible que le bien à

La moyenne retraitée s'élève à 2 116 €/m² et la médiane à 2 225 €/m².

La médiane sera préférée du fait de l'hétérogénéité des termes et de l'état du bâtiment.

Un abattement de 20 % sera appliqué compte-tenu de l'état du bâtiment et de l'aspect plus zone de stockage que de bureaux du rez-de-chaussée.

Soit une valeur retenue au m² de 1 780 €.

9- DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

Acquisition

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **470 500 €.** (valeur arrondie)

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à **423 500 €.** (valeur arrondie)

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10- DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11- OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

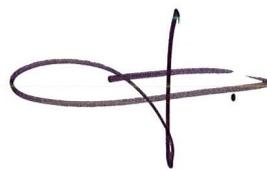
12- COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour la Directrice régionale des Finances Publiques par intérim et par délégation,
L'évaluateur



Patrice FRADIN
Inspecteur des Finances publiques



Direction Générale Des Finances Publiques
Direction Régionale des Finances Publiques de La
Réunion

Pôle d'évaluation domaniale
7 Avenue André Malraux CS 21015
97744 Saint-Denis CEDEX 9
téléphone : 02 62 94 05 88
mél. : drfip974.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 19/07/2023

Le Directeur régional des Finances publiques
de la Réunion

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Patrice FRADIN
téléphone : 06 93 02 07 18
courriel : patrice.fradin@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. DS : 13234073
Réf OSE : 2023-97407-52365

à
Commune du Port

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr](http://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien : Parcelles non bâties cadastrées AE 469 – AE 479

Adresse du bien : Ruelle Jean Cayrol 97420 Le Port

Valeur vénale: 183 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de $\pm 10\%$
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Il est rappelé aux consultants que cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé ou une acquisition (ou une prise à bail) à un prix plus bas. Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, à condition de pouvoir le justifier, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour céder à un prix inférieur ou acheter (ou prendre à bail) à un prix supérieur.

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : HOARAU Élodie

2 - DATES

de consultation :	04/07/2023
de réception :	04/07/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	04/07/2023
du dossier complet :	04/07/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Acquisition:	<input type="checkbox"/>
--------------	--------------------------

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input type="checkbox"/>
-----------------	--------------------------

3.3. Projet et prix envisagé

Les parcelles doivent être rétrocédées à la commune par la SIDR (bien de retour) et feront l'objet d'une cession à un tiers dans le cadre d'un contentieux. La SIDR a acquis ces parcelles par ordonnance n°11/00004 du 19 juillet 2011 afin d'aménager la ZAC RHI Multi-sites. L'opération doit être soldée et les biens récupérés par la Ville. Il convient donc d'obtenir l'évaluation des biens afin d'envisager une transaction tripartite.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Terrains avec accès sur la ruelle Jean Cayrol

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Tous réseaux et voiries

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Le Port	AE 469	Ruelle Jean Cayrol	241 m ²	TAB
Le Port	AE 479	Ruelle Jean Cayrol	247 m ²	TAB

4.4. Descriptif

Terrains à bâtir de forme rectangulaire .

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

SIDR

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

PLU du 2/10/2018

Zonage Ub

PPR Néant

La zone **Ub** correspond **au centre historique et patrimonial de la commune du Port**. Les objectifs poursuivis sont notamment de préserver les formes urbaines continues, renforcer le cœur marchand et protéger le patrimoine historique et architectural de la vieille ville implantée selon le plan en damier hérité de la trame « Filloz ».

7 - MÉTHODE COMPARATIVE

7.1. Études de marché

7.1.1.Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison- Source DVF

Recherche de cessions de terrains en zonage Ub

Référence Cadastre	BNDP	Date	Occupation	Terrain m ²	Zonage	M ² / €	Valeur	Observation
AL 335	2021P02825	31/03/2021	NON BATI	225	Ub	458	103 000	
AL 1457	2019P05464	09/09/2019	NON BATI	185	Ub	478	88 500	
AE 763 -771	2019P01057	31/01/2019	NON BATI	280	Ub	332	93 000	Vente commune
AE 134 – 136	2019P00164	05/12/2018	NON BATI	454	Ub	374	170 000	Vente commune
					Moyenne	411		
					Médiane	416		

7.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Les deux derniers termes correspondent à des cessions effectuées par la commune.

La superficie arpentée du terme n° 1 est de 207 m², ce qui donne une valeur au m² de 498 €.

Le terme n°2 sera écarté, car il s'agit d'une expropriation.

La moyenne et la médiane ainsi retraitées s'élèvent à 401 € et 374 €.

La médiane sera préférée compte-tenu du caractère disparate des termes restitués.

8- DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuelle d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **183 000 € (arrondie)**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à **201 000 € (arrondie)**.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

9- DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

10- OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

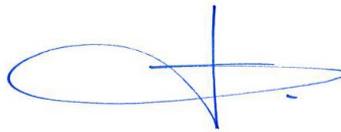
11- COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur régional des Finances publiques
et par délégation



Patrice FRADIN
Inspecteur des Finances Publiques

Envoyé en préfecture le 14/03/2024

Reçu en préfecture le 14/03/2024

Publié le 14/03/2024

ID : 974-219740073-20240305-DL_2024_034-DE

GERBANDIER Jean

De: valerie_penet@sidr.fr
Envoyé: mardi 4 septembre 2012 09:03
À: AURE Prisca; DESNOST Florence
Cc: GERBANDIER Jean
Objet: jugement fixant les indemnités Lenormand Cayrol
Pièces jointes: jugement 1ère instance Lenormand Cayrol.pdf

ARRI

N°

12012149
PDT → T lab → Z
PAB → E

bonjour,

ci-joint le jugement pour info,
montant initial SIDR = 116 000€, montant fixé avec indemnités de emploi = 171 412.16€

Bonne réception,

Valérie PENET
Chargée d'Opérations Aménagement
Tél : 02.62.47.69.10
Fax : 02.62.91.20.85

Ce message ainsi que les éventuelles pièces jointes est exclusivement destiné aux personnes dont le nom figure ci-dessus. Il peut contenir des informations confidentielles dont la divulgation est à ce titre rigoureusement interdite. Dans l'hypothèse où vous avez reçu ce message par erreur, merci de le renvoyer à l'adresse e-mail ci-dessus et de détruire toute copie. Tout message électronique est susceptible d'altération. La SIDR décline toute responsabilité au titre de ce message s'il a été modifié ou falsifié ou pour tout usage non autorisé ou contraire à la loi.

05/09/2012

**TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE
DE SAINT-DENIS (RÉUNION)**
5 avenue André Malraux
CHAMP FLEURI - BP 338
97494 SAINTE CLOTILDE CEDEX

Saint-Denis, le 28 Août 2012

**JURIDICTION DÉPARTEMENTALE
DE L'EXPROPRIATION**
Tél. 0262.40.24.36 - Bureau 222

**SOCIETE IMMOBILIERE DU DEPARTEMENT
DE LA REUNION**
A l'attention de Mme Monique PRUD'HOMME
12 rue Félix Guyon
97400 ST DENIS

Lettre recommandée avec A.R.

N/REF : Dossier N° 11/00119

SOCIETE IMMOBILIERE DU DEPARTEMENT DE LA REUNION
C/

**Denis LENORMAND
Paul Alfred LENORMAND
François LENORMAND**

OBJET : Communication de la grosse pour notification
du jugement du 27 Août 2012

V/REF : MP/11/11-257/Acq.942707



Monsieur le Directeur

J'ai l'honneur de vous adresser ci-joint **une copie exécutoire** du jugement N° 12/00075 rendu le 27 Août 2012 dans le dossier de la procédure visée en référence, aux fins de notification.

Il est rappelé que cette décision ne sera définitive qu'après signification à l'initiative de la partie la plus diligente.

L'article R.13-42 du Code de l'expropriation stipule "*la notification des jugements et arrêts aux parties et au commissaire du gouvernement se fait conformément aux dispositions des articles 675 et suivants du Code de Procédure Civile.*" (D. 2005-467 du 13 mai 2005)

Vous en souhaitant bonne réception.

P.J. Grosse + Expédition du jugement



REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE SAINT-DENIS (RÉUNION)

JURIDICTION DÉPARTEMENTALE DE L'EXPROPRIATION

JUGEMENT DE FIXATION D'INDEMNITÉS

DOSSIER N° 11/00119
Jugement N° *AR175*

Audience du 27 Août 2012, tenue au Palais de Justice de SAINT-DENIS
par Elise MALLAND, Juge de l'Expropriation du Département de la RÉUNION,
désignée à ces fonctions par ordonnance de Monsieur le Premier Président de la Cour
d'Appel de SAINT-DENIS en date du 29 août 2011, assistée de Joëlle GRONDIN,
Greffier.

Il a été rendu le jugement dont la teneur suit :

ENTRE :

SOCIETE IMMOBILIERE DU DEPARTEMENT DE LA REUNION (SIDR)
12 rue Félix Guyon
97400 ST DENIS
représentée par **Madame Nathalie RAKOTOVAO**

D'UNE PART,

ET :

M. Denis LENORMAND
18 Ruelle Floricourt
97400 SAINT-DENIS
Rep/assistant : **Me Chendra KICHENIN, avocat au barreau de**
SAINT-DENIS-DE-LA-REUNION

M. Paul Alfred LENORMAND
18 ruelle Floricourt
97400 Rep/assistant : Me Chendra KICHENIN, avocat au barreau de
SAINT-DENIS-DE-LA-REUNION SAINT-DENIS (REUNION)

M. François LENORMAND
1 Avenue Messmer
67400 ILLKIRCH GRAFFENSTADEN
Rep/assistant : **Me Chendra KICHENIN, avocat au barreau de**
SAINT-DENIS-DE-LA-REUNION

D'AUTRE PART,

En présence de Monsieur le Commissaire du Gouvernement.

EXPOSE DES FAITS ET PROCÉDURE

Par lettre du 12 juillet 2012, la **S.A. SOCIETE IMMOBILIERE DU DEPARTEMENT DE LA REUNION (SIDR)** a saisi la juridiction aux fins de fixation des indemnités dues pour l'expropriation des parcelles situées sur le territoire de la commune du PORT et figurant au cadastre de cette commune sous les références AE 468 AE 476 AE 477 et AE 478.

A la requête étaient joints :

- la copie en double exemplaire des mémoires adressés aux expropriés ;
- la copie des lettres de notification desdits mémoires.

La visite des lieux a été effectuée le 27 avril 2012.

Les parties ont été avisées de la date d'audience par la notification de l'ordonnance de transport contenant mention de la date d'audience.

L'affaire, appelée le 3 mai 2012, renvoyée au 11 juin 2012 et mise en délibéré pour être rendue le 27 août 2012.

PRETENTIONS ET MOYENS

Vu l'arrêté préfectoral du 3 décembre 2010,

Vu le déroulement de l'enquête du 31 août au 20 septembre 2010,

Vu les expropriations prononcées dans le cadre de l'opération aménagement RHI Multi sites Îlot Cayrol, sur le territoire de la commune du Port,

L'expropriant, par mémoire notifié le 8 mars 2011, offre une indemnité de dépossession de 116 000 euros.

Au soutien de son offre, la SIDR rappelle que la parcelle AE 468 est d'une superficie de 222 m², le AE 476 de 185 m², la parcelle AE 477 de 142 m² et la AE 478 de 154 m². Elles se situent en zone Ua2. La SIDR produit l'avis des domaines en date du 11 juin 2008 qui fixe la valeur des parcelles à 105 000 euros. La SIDR précise qu'il existe un arrêté d'insalubrité irrémédiable en date du 9 août 2007 sur les parcelles. En réponse à l'absence de production de termes de comparaison, la SIDR en a produit.

Par mémoire en date du 5 mai 2012 Paul Alfred LENORMAND fait des demandes par le biais de Maître CAZIN. Néanmoins, à l'audience du 3 mai 2012, il était représenté par Maître KICHENIN. Il y aura lieu de tenir compte uniquement du mémoire de Maître KICHENIN.

Par mémoire du 30 mai 2012, Paul Alfred, Denis et François LENORMAND sollicitent qu'il soit ordonné le sursis à statuer. A titre subsidiaire ils demandent que l'indemnité soit fixée à la somme de 322 920 euros incluant l'indemnité de remploi.

Au soutien de leurs demandes, ils expliquent qu'une instance est pendante devant le tribunal administratif de Saint-Denis concernant la procédure administrative s'agissant de la nullité de la convention d'aménagement qui ne permettrait pas à la SIDR d'être bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique. Subsidiairement, ils expliquent avoir essayé de valoriser le terrain mais qu'ils se sont confrontés à l'inertie de la commune. Ils avaient

fait réaliser une étude architecturale pour la construction de 14 à 15 logements. Le bénéfice escompté était de 486 396 euros. Ils disent avoir tenté de faire évacuer les occupants sans droit ni titre qui sont présents. Ils sollicitent donc 280 800 euros au titre de l'indemnité et 42 120 euros au titre de l'indemnité de rempli.

Le Commissaire du Gouvernement dans ses conclusions en date du 10 avril 2012, a retenu la parcelle AE 477 comme non bâtie, les autres comme bâties. Il a évalué les terrains comme nus en appliquant un abattement pour encombrement puis il a évalué les constructions. Il fixe le prix de l'ensemble des terrains à la somme de 125 400 euros et 15 540 euros pour l'indemnité de rempli.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur la demande de sursis à statuer :

Il n'appartient pas au juge de l'expropriation de vérifier la régularité de la procédure administrative. La demande en fixation d'indemnité est recevable même si il y a un recours contre une déclaration d'utilité publique, une ordonnance d'expropriation.

Le recours exercé contre la déclaration d'utilité publique n'est pas suspensif de la procédure d'expropriation tant que l'acte de déclaration d'utilité publique n'a pas été annulé. Il n'y a pas lieu de surseoir à statuer, l'expropriant menant la procédure d'expropriation à son terme, à ses risques.

En conséquence, il y aura lieu de rejeter la demande de sursis à statuer.

Sur la fixation d'indemnité :

Pour fixer les indemnités dues pour l'expropriation, le Tribunal doit tenir compte des offres, des demandes, des cessions de toutes natures intervenues dans le même secteur géographique pour les biens comparables ainsi que de la situation des biens, notamment au regard des règles d'urbanisme.

Les 4 parcelles sont contiguës. Elles forment un L le long de la ruelle Jean CAYROL. La parcelle AE 468 est clôturée, vide de toute occupation, en friches avec des déchets. Les trois autres parcelles sont occupées. L'ensemble est fermé par des tôles. A l'intérieur on constate la présence de 3 maisons en bois sous tôles. La cour est bétonnée. L'intérieur des maisons est carrelé. Il y a une citerne dans la cour, des compteurs d'eau et d'électricité. Une deuxième cour arrière supporte beaucoup de déchets. L'ensemble est délabré, sale. Les terrains se situent dans une ruelle calme en plein centre du Port.

Il apparaît que Paul Alfred LENORMAND a reçu pendant plusieurs années des mises en demeure de nettoyage concernant la parcelle AE 468.

Lors du transport Paul Alfred LENORMAND explique ne pas percevoir de loyers des personnes présentes dans les maisons.

La date de référence se situe un an avant le début de l'enquête préalable, soit le 31 août 2009.

Il résulte des articles L13-13, L13-14, L13-15 du code de l'expropriation que les indemnités allouées doivent couvrir l'intégralité du préjudice matériel direct et certain causé par l'expropriation. Le bien est évalué au jour du jugement compte tenu d'une part de sa consistance matérielle et juridique à la date de l'ordonnance portant transfert de propriété ou à défaut au jour du jugement, et d'autre part de son usage effectif ou sa qualification de terrain à bâtir à la date de référence.

Plusieurs méthodes permettent de faire une évaluation des parcelles. La méthode par comparaison mais aussi par récupération foncière. Cette méthode est adaptée pour les terrains à bâtir lorsque des promoteurs immobiliers avaient des projets sur les terrains. Néanmoins, Paul Alfred LENORMAND s'il explique qu'il avait des projets et qu'une enquête de faisabilité a chiffré le bénéfice de l'opération à la somme de 486 396 euros, ne produit pas les pièces. Il ne produit qu'un plan basique d'un architecte chiffrant les m2.

Ainsi, la méthode privilégiée de détermination du prix retenue sera celle de la comparaison par référence aux transactions les plus représentatives du marché pour des biens de même caractéristiques.

- Sur la parcelle AE 468 :

Il s'agit de la seule parcelle vide de toute occupation de 222 m2. LA SIDR produit une évaluation des domaines en date du 4 juillet 2011 qui fixe pour l'ensemble des parcelles un montant de 105 000 euros, soit le même montant que l'avis émis en juin 2008, 3 ans avant.

La SIDR, en ce qui concerne les terrains nus, ne produit pas de termes de comparaison. Les expropriés ne produisent pas de termes de comparaison

En ce qui concerne les termes de comparaison fournis par le commissaire du gouvernement, il convient d'écarter les biens de petite consistance, inférieurs à 100 m2 puisque la parcelle en fait 222. Ainsi, on peut retenir trois biens : parcelle AE 580 de 200 m2 pour un prix actualisé de 240 euros le m2, parcelle AE 584-690-691 de 428 m2 pour une valeur actualisée de 213 euros le m2 et enfin la parcelle AE 690-691 de 136 m2 pour un prix actualisé de 159 euros le m2. Soit une moyenne de 204 euros le m2.

S'agissant d'une parcelle en plein centre ville, comme les termes de comparaison, qui a pu connaître des difficultés relatives à des dépôts de déchets polluants mais qui au jour de la visite n'en comprenaient pas, il y aura lieu de retenir un prix au m2 de 204 euros.

L'indemnité principale de la parcelle AE 468 est donc fixée à la somme de **45 288 euros**.

- Sur l'indemnité de emploi :

Aux termes de l'article R 13-46 du Code de l'expropriation, l'indemnité de emploi est calculée compte tenu des frais de tous ordres normalement exposés pour l'acquisition de biens de même nature moyennant un prix égal au montant de l'indemnité principale. Toutefois, il ne peut être prévu de emploi si les biens étaient notoirement destinés à la vente, ou mis en vente par le propriétaire exproprié au cours de la période de six mois ayant précédé la déclaration d'utilité publique. Le montant de l'indemnité de emploi éventuellement prévue doit être calculé compte tenu des avantages fiscaux dont les expropriés sont appelés à bénéficier lors de l'acquisition de biens de remplacement.

En raison de la baisse des droits de mutation à titre onéreux, du passage à l'euro et de la nécessaire indemnisation des frais exposés lors du rachat des biens de faible valeur, le taux de emploi sera fixé à 20% de l'indemnité principale jusqu'à 5 000, 00 euros, à 15% de 5 001, 00 à 15 000, 00 euros et 10% au delà. Cette indemnité est due même si la partie expropriée ne procède pas au rachat de biens de remplacement

L'indemnité de emploi sera calculée de la sorte :

20% sur 5 000, 00 euros = 1 000, 00 euros

15% sur 10 000 euros = 1 500, 00 euros

10% sur 30 288 euros = 3 028,80 euros.

L'indemnité de emploi sera donc fixée à la somme de **5 528,80 euros**.

- Sur les parcelles AE 476, 477 et 478 :

Il s'agit de trois parcelles qui se suivent et supportent des habitations et des cours. Il s'agit d'habitats déclarés insalubres. Il n'y a pas de toilettes et salles de bains dans les maisons qui sont constituées de bois sous tôles. Jean Alfred LENORMAND produit des documents prouvant qu'il a essayé dans les années 2001 de faire partir les squatters.

Compte tenu de ces caractéristiques, de la très faible valeur des constructions, le commissaire du gouvernement a préféré évaluer le terrain nu avec un abattement pour encombrant puisque le terrain vaut plus cher que les constructions. Il conviendra de calculer l'indemnité dans un premier temps avec cette méthode.

La SIDR en ce qui concerne les terrains nus ne produit pas de termes de comparaison. Néanmoins, elle explique avoir acquis un ensemble de parcelles dans le centre ville du Port : AL 93, AL 94, AL 96, AL 97, AL 98, AL 99; AL 499, AL 634 et AL 635 pour un montant de 736 000 euros et une superficie de 6 809 m². IL s'agirait de construction de bois sous tôles similaire. Cette vente a été faite à 108 euros le m².

Compte tenu de la méthode adoptée par le commissaire du gouvernement et du prix au m² pour parcelle nue fixé pour la AE 468, il convient de retenir le même prix de 204 euros le m².

Il faudra par la suite appliquer un abattement à ce tarif. Visiblement le commissaire du gouvernement a appliqué un abattement de 25 %. L'ensemble de la parcelle fait 480 m². Le commissaire du gouvernement note la présence de deux constructions de 60 m². Le pourcentage d'abattement est fonction d'un encombrement partiel ou total. On applique généralement un abattement entre 10% et 40 % dans le cadre d'encombrement partiel. En l'espèce, l'encombrement est partiel.

Le deuxième critère de choix du % d'abattement est fonction de la qualité de la construction. Il est constant que le coefficient de minoration doit être apprécié à un niveau bas lorsqu'il s'agit d'une construction légère facilement destructible. En l'espèce, il s'agit de maisons en bois sous tôles.

En conséquence, il conviendra d'appliquer un coefficient d'abattement de 15 %.

Les indemnités principales peuvent être fixées comme suit :

- Pour la parcelle AE 476 : 204 euros x 184 m² = 37 536 - 15 % = **31 905,60 euros**
- Pour la parcelle AE 477 : 204 euros x 142 m² = 28 968 - 15 % = 24 622,80 euros
- Pour la parcelle AE 478 : 204 euros x 154 m² = 31 416 - 15 % = 26 703,6 euros

Néanmoins, si on applique la méthode par comparaison classique en ce qui concerne les parcelles construites, comme terrain bâti, le commissaire du gouvernement fixe un prix pour terrain bâti de 39 000 euros pour la parcelle 468, en réalité, la parcelle 478. Il est donc plus juste de retenir cette somme, la construction, dans ce cas, valant plus que le terrain nu.

L'indemnité pour la parcelle AE 478 sera donc fixée à la somme de **39 000 euros**.

La deuxième construction est située sur la parcelle AE 477 pour la laquelle le commissaire du gouvernement retient un prix pour terrain bâti (noté par erreur AE 478) de 36 000 euros.

L'indemnité pour la parcelle AE 477 sera fixée à la somme de **36 000 euros**.



- Sur l'indemnité de emploi :

- Pour la parcelle AE 476 :

L'indemnité de emploi sera calculée de la sorte :
20% sur 5 000, 00 euros = 1 000, 00 euros
15% sur 10 000 euros = 1 500, 00 euros
10% sur 16 905,60 euros = 1 690,56 euros.

L'indemnité de emploi sera donc fixée à la somme de **4 190,56 euros**.

- Pour la parcelle AE 477 :

L'indemnité de emploi sera calculée de la sorte :
20% sur 5 000, 00 euros = 1 000, 00 euros
15% sur 10 000 euros = 1 500, 00 euros
10% sur 21 000 euros = 2 100 euros.

L'indemnité de emploi sera donc fixée à la somme de **4 600 euros**.

- Pour la parcelle AE 478 :

L'indemnité de emploi sera calculée de la sorte :
20% sur 5 000, 00 euros = 1 000, 00 euros
15% sur 10 000 euros = 1 500, 00 euros
10% sur 24 000 euros = 2 400 euros.

L'indemnité de emploi sera donc fixée à la somme de **4 900 euros**.

Sur les frais et dépens :

En application des dispositions de l'article L 13-5 du code de l'expropriation la partie expropriante sera condamnée aux entiers dépens.

En application de l'article 700 du code de procédure civile, la partie perdante ou condamnée aux dépens est condamnée à payer à l'autre partie une somme que le juge détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens ; le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée.

En l'espèce, les consorts LENORMAND n'ont pas fait de demande.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal statuant publiquement, par jugement contradictoire, en matière d'expropriation et en premier ressort ;

REJETTE la demande de sursis à statuer,

FIXE l'indemnité due par la SIDR pour l'expropriation de la parcelle située sur la commune du Port, cadastrée section AE 468 avec une emprise de 222 m2 :

- pour l'indemnité principale : 45 288 euros
- pour l'indemnité de emploi : 5 528,80 euros

Soit une indemnité de dépossession de **50 816 euros**,

FIXE l'indemnité due par la SIDR pour l'expropriation de la parcelle située sur la commune du Port, cadastrée section AE 476 avec une emprise de 184 m2 :

- pour l'indemnité principale : 31 905,60 euros
- pour l'indemnité de remploi : 4 190,56 euros

Soit une indemnité de dépossession de **36 096, 16 euros**,

FIXE l'indemnité due par la SIDR pour l'expropriation de la parcelle située sur la commune du Port, cadastrée section AE 477 avec une emprise de 142 m2 :

- pour l'indemnité principale : 36 000 euros
- pour l'indemnité de remploi : 4 600 euros

Soit une indemnité de dépossession de **40 600 euros**,

FIXE l'indemnité due par la SIDR pour l'expropriation de la parcelle située sur la commune du Port, cadastrée section AE 478 avec une emprise de 154 m2 :

- pour l'indemnité principale : 39 000 euros
- pour l'indemnité de remploi : 4 900 euros

Soit une indemnité de dépossession de **43 900 euros**,

DIT n'y avoir lieu à condamnation au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

CONDAMNE la SIDR aux entiers dépens.

La présente décision a été signée par le Président et le Greffier.

LE GREFFIER,

pour copie certifiée
Le Greffier

LE PRÉSIDENT,

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE SAINT-DENIS

CHAMBRE DE L'EXPROPRIATION

Elise MALLAND,
Juge chargée de l'expropriation,

Soit transmis à Monsieur le Commissaire du gouvernement

Expropriants

M^{me} Prud'homme - SIDR

NOTE INFORMATIVE

En charge du service de l'expropriation depuis une année, j'ai pu noter certains points d'organisation que nous pouvons améliorer ainsi que la nécessité de vous faire connaître mes exigences concernant les dossiers présentés.

L'expropriation concerne le droit fondamental de propriété et doit permettre une juste et préalable indemnité. Le juge de l'expropriation est à la fois garant du droit de propriété de valeur constitutionnel et garant des deniers publics. Il s'agit d'un droit d'équilibre entre différents intérêts fondamentaux.

1 - L'organisation :

A- Du service

Un juge et un greffier constituent le service : Elise MALLAND et Joëlle GRONDIN. Vous pouvez nous joindre au 06 62 40 24 36, par mail joëlle.grondin@justice.fr ou elise.malland@justice.fr.

Le service dispose d'un véhicule pour les transports et d'un téléphone portable utilisé pendant les transports. Ainsi, nous sommes joignables durant les transports au 06 92 66 24 08.

Compte tenu des autres services que nous gérons, la seule disponibilité pour organiser les transports est le vendredi matin.

Les audiences d'expropriation, hors cas exceptionnel, se tiennent les 2^{ème} et 4^{ème} lundi au TGI en salle 4.

Normalement, la date d'audience est fixée dans l'ordonnance de transport et correspond à la première audience fixée après le transport. Néanmoins, un renvoi est parfois fait lors du transport contrairement à la demande d'une partie.

B- Des dossiers

UNIQUEMENT POUR LES DOSSIERS DE PLUS DE 3 PARCELLES :

Lors de l'envoi du dossier de fixation d'indemnité, saisissant le juge, il conviendra d'annexer un planning de transport avec les horaires de visite de chaque parcelle. En effet, il convient que les horaires de rendez-vous soit individualisés par parcelle dès l'ordonnance de transports faite par le greffe.

Comme vous organisez la visite sur les lieux puisque vous connaissez les parcelles, il conviendra de nous donner cette organisation en même temps que le dossier afin qu'elle soit intégrée dans l'ordonnance de transport.

Seuls les dossiers avec planning pourront être fixés.

POUR TOUS LES TRANSPORTS :

Afin d'organiser au mieux les transports et notamment d'éviter au maximum les changements de dates qui ne sont tolérables que dans des cas exceptionnels, il est rappelé que les transports sont fixés dans les 6 semaines à 2 mois de l'ordonnance. Il convient que le commissaire du gouvernement ainsi que les expropriants nous fassent part d'éventuelles indisponibilités au moins trois mois à l'avance.

Il convient que les expropriants qui seront présents lors du transport prennent contact avec le greffe au moins une semaine à l'avance afin de nous fixer un rdv. Si la parcelle est compliquée à trouver, il doit être fixé un RDV plus simple : mairie....

A défaut de RDV fixé, nous ne pourrions nous déplacer sur les lieux.

2 - Les dossiers de fixation d'indemnité

Il convient afin qu'une bonne justice soit rendue que certains éléments légalement prévus soient présents dans chaque dossier. Il est parfois très difficile d'évaluer un prix au m² alors qu'aucune partie ne produit de termes de comparaison valables.

A- La date de référence :

Dans tous les dossiers il a été fait référence à une date correspondant à 1 an avant l'ouverture de l'enquête publique. Or il ne s'agit pas forcément de cette date. La date de référence est fondamentale car elle permet de fixer la date à laquelle on évalue la consistance du bien.

L'article L13-15 du code de l'expropriation fixe les différentes dates en fonction des cas. Notamment le L13-15-II- 4 : date où est devenu opposable au tiers le plus récent des actes rendant public(...)le POS : pour emplacement réservé, ZAC, espace naturel sensible,

préemption...

Il convient que chaque mémoire indique précisément la date de référence retenue, ainsi que les conclusions du commissaire du gouvernement.

B - Un mémoire “ justifié “ :

L'article R13-25 du code de l'expropriation mentionne “ les mémoires comportent l'exposé des moyens et conclusions des parties, celles-ci y joignent les documents et pièces qu'elles entendent produire”. La jurisprudence a fixé qu'une évaluation chiffrée de ses offres sans le moindre commentaire ni même une présentation détaillée des calculs entache de nullité ce mémoire.

Ainsi, il convient de saisir le juge avec un “ mémoire justifié” à peine d'irrecevabilité. Il est fréquent que le mémoire se borne à fixer une indemnité principale et une indemnité de emploi sans même produire l'avis des domaines auquel il fait juste référence. Pour rappel, l'avis des domaines n'est valable que pour un temps limité.

Il convient de justifier son offre par des termes de comparaison.

C - Les termes de comparaison :

Il existe plusieurs méthodes d'évaluation des biens. Afin d'utiliser la méthode par comparaison, il convient de multiplier les termes de comparaisons. Néanmoins, il faut choisir des biens comparables (taille, consistance, emplacement, vétusté....), et des ventes réalisées dans des conditions normales.

Ainsi, la simple production de tableau précisant une section du cadastre, la superficie et le prix ne saurait être suffisant.

Il convient d'expliquer au juge en quoi ces références retenues sont comparables. Le plus simple, comme ça a été fait dans certains dossiers, serait de produire une photo aérienne du bien pris en référence, une localisation par rapport au bien exproprié...afin que le juge puisse évaluer si les biens sont comparables.

A défaut, nous serons dans l'obligation de nous rendre sur les termes de comparaison lors des transports.

De même, si aucune partie ne produit de terme de comparaison, si les parties ne se fixent qu'à des accords amiables mais sans solliciter le bénéfice de l'article L13-16 du code de l'expropriation, si le juge ne s'estime pas suffisamment informé, une expertise du bien sera ordonnée.

Des termes de comparaison sont également nécessaires en ce qui concerne des terrains agricoles, le juge ne saurait en aucun cas se contenter de l'arrêté qui fixe le prix des terres, mais sollicite que lui soit fournis également des termes de comparaison.



MINISTÈRE DE LA JUSTICE

**TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE
DE SAINT-DENIS DE LA REUNION**

5, Avenue André Malraux
B.P. 338 - 97494 Sainte-Clotilde Cedex

**LETTRE
PRIORITAIRE**

ST DENIS CTC
REUNION
28-08-12
775 00 1X1461
0801 974850

€ R.F.
LA POSTE
005,18
SX 120500

Déduire 7 grammes

RECOMMANDÉ

SOCIETE IMMOBILIERE DU DEPARTEMENT DE
LA REUNION

AR

12 rue Félix Guyon
97400 ST DENIS

DESTINATAIRE

2C 057 857 8757 3



Envoyé en préfecture le 14/03/2024

Reçu en préfecture le 14/03/2024

Publié le 14/03/2024

ID : 974-219740073-20240305-DL_2024_034-DE



**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE LA REUNION**

REPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 1901443

M. LE NORMAND

**M. Borges-Pinto
Rapporteur**

**M. Riou
Rapporteur public**

**Audience du 28 février 2022
Décision du 21 mars 2022**

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le tribunal administratif de La Réunion,

(1^{ère} chambre bis)

C

Vu la procédure suivante :

Par une requête, enregistrée le 28 octobre 2019, M. Paul Alfred Le Normand, représenté par Me Cazin, avocat, demande au tribunal :

1°) d'annuler la délibération n° 2019-098 en date du 6 août 2019 par laquelle le conseil municipal de Le Port a décidé de procéder à l'abrogation de la délibération n° 2013-095 du 30 juillet 2013 ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Le Port la somme de 5 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Il soutient que :

- la délibération attaquée a été prise hors délai ;
- elle a méconnu le principe du contradictoire.

Par un mémoire en défense, enregistré le 16 octobre 2020, la commune de Le Port, représentée par Me Gaspar, avocat, conclut au rejet de la requête et à ce qu'une somme de 2 000 euros soit mise à la charge du requérant au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- à titre principal, la requête est irrecevable;
- à titre subsidiaire, l'action de M. Le Normand est prescrite.

Vu : les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code civil ;
- le code général des collectivités publiques ;
- le code des relations entre le public et l'administration ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de M. Borges-Pinto ;
- les conclusions de M. Sauvageot, rapporteur public ;
- les observations de M. Le Normand ;
- et les observations de Me Garnier, avocat substituant Me Gaspar représentant la commune de Le Port.

Considérant ce qui suit :

1. A l'issue de sa séance du 30 juillet 2013, le conseil municipal de Le Port a approuvé, par délibération n° 2013-095, le principe d'une transaction entre la ville de Le Port et M. Paul Le Normand, représentant l'indivision Le Normand, pour mettre un terme aux litiges les opposant, et autorisé le maire, ou tout adjoint habilité, à signer un protocole transactionnel ainsi que tous actes et documents se rapportant à cette affaire. Par délibération n° 2019-098 du 6 août 2019, le conseil municipal de Le Port a procédé à l'abrogation de cette délibération.

En ce qui concerne l'exception de prescription :

2. Aux termes de l'article 2224 du code civil, dans sa rédaction applicable au litige : « *Les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer.* »

3. Les conclusions de la requête de M. Le Normand portent sur l'annulation de la délibération du 6 août 2019 en tant qu'elle retire l'ordonnance du 30 juillet 2013 pour non-respect du contradictoire et ne portent pas sur l'exécution de sa créance née de cette dernière ordonnance. Par suite, l'exception de prescription de l'action de M. Le Normand doit être écartée.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

4. D'une part, aux termes de l'article L. 2122-21 du code général des collectivités territoriales : « *Sous le contrôle du conseil municipal et sous le contrôle administratif du représentant de l'Etat dans le département, le maire est chargé, d'une manière générale, d'exécuter les décisions du conseil municipal et, en particulier : (...) / 7° De passer dans les mêmes formes les actes de vente, échange, partage, acceptation de dons ou legs, acquisition, transaction, lorsque ces actes ont été autorisés conformément aux dispositions du présent*

N°1901443

code ; (...) ». Aux termes de l'article 1583 du code civil relatif à la vente : « *Elle est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé* ». Il résulte de ces dispositions que le maire est tenu d'appliquer les délibérations du conseil municipal décidant notamment d'une vente d'un terrain communal ou d'un échange de parcelles.

5. D'autre part, aux termes de l'article L. 242-1 du code des relations entre le public et l'administration : « *L'administration ne peut abroger ou retirer une décision créatrice de droits de sa propre initiative ou sur la demande d'un tiers que si elle est illégale et si l'abrogation ou le retrait intervient dans le délai de quatre mois suivant la prise de cette décision* ». En outre, aux termes de l'article L. 121-1 du code des relations entre le public et l'administration : « *Exception faite des cas où il est statué sur une demande, les décisions individuelles qui doivent être motivées en application de l'article L. 211-2, ainsi que les décisions qui, bien que non mentionnées à cet article, sont prises en considération de la personne, sont soumises au respect d'une procédure contradictoire préalable* ». Enfin, selon l'article L. 122-1 du code des relations entre le public et l'administration : « *Les décisions mentionnées à l'article L. 211-2 n'interviennent qu'après que la personne intéressée a été mise à même de présenter des observations écrites et, le cas échéant, sur sa demande, des observations orales. Cette personne peut se faire assister par un conseil ou représenter par un mandataire de son choix. (...)* ».

6. Il ressort des pièces du dossier que la délibération du 30 juillet 2013 a créé des droits au profit de M. Paul Le Normand dès lors qu'elle constitue une décision de la commune d'échanger, entre autres, la parcelle communale cadastrée AH 569, valorisée à 250 000 euros, contre les parcelles, propriétés indivises des consorts Le Normand, cadastrées AE 468, AE 476, et AE 477, valorisées à 171 412, 16 euros, et AE 155 et AE 157, valorisées à 54 000 euros, cet échange donnant lieu au paiement d'une soulte au profit de la commune d'un montant de 24 587, 84 euros. En outre, il ressort des mêmes pièces que M. Paul Le Normand a donné son accord à cet échange dès le 8 juillet 2013 ainsi que, par la suite, les autres propriétaires de l'indivision. Enfin, le 23 novembre 2015, à la suite d'une demande de la commune, le conseil du requérant a rappelé cet accord et l'attente des consorts Le Normand d'une signature du protocole transactionnel par le maire de Le Port. Par suite, l'absence d'exécution de la délibération du 30 juillet 2013 ne résulte que d'une inertie du maire de Le Port à signer ledit protocole. Or il est constant que la délibération en litige a été prise le 6 août 2019, soit au-delà du délai de quatre mois dont disposait le conseil municipal pour retirer celle du 30 juillet 2013, délibération adoptée au surplus sans en informer au préalable M. Paul Le Normand ni le mettre à même de présenter ses observations. Par suite, M. Paul Le Normand est fondé à soutenir que la délibération du 6 août 2019 est intervenue en méconnaissance des dispositions précitées des articles L. 121-1, L. 122-1 et L. 242-1 du code des relations entre le public et l'administration et à en demander l'annulation pour ces motifs.

Sur les conclusions présentées au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

7. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge de M. Le Normand, qui n'est pas la partie perdante dans la présente instance, la somme que la commune demande au titre des frais exposés et non compris dans les dépens.

N°1901443

8. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la commune de Le Port, la somme de 1 500 euros au titre des frais exposés par M. Paul Le Normand sur le fondement des mêmes dispositions.

DECIDE :

Article 1^{er} : La délibération en date du 6 août 2019 du conseil municipal de Le Port est annulée.

Article 2 : La commune de Le Port versera à M. Paul Le Normand la somme de 1 500 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Les conclusions de la commune de Le Port présentées au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 4 : Le présent jugement sera notifié à M. Paul Le Normand, représentant l'indivision Le Normand, et à la commune de Le Port.

Délibéré après l'audience du 28 février 2022 à laquelle siégeaient :

- M. Séval, président ;
- M. Caille, premier conseiller ;
- M. Borges-Pinto, premier conseiller ;

Rendu public par mise à disposition au greffe le 21 mars 2022

Le rapporteur,

P. BORGES-PINTO

Le président,

J.-P. SEVAL

Le greffier,

D. CAZANOVE

La République mande et ordonne au préfet de La Réunion en ce qui le concerne ou à tous huissiers de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

Pour expédition conforme,
P/La greffière en chef,
Le greffier,

D. CAZANOVE