

AFFAIRE No 37 - ACQUISITION D'UN TERRAIN DE 230 470 M2 CADASTRE
SECTION BY No 115, SIS A LA MONTAGNE (CHEMIN
NEUF) APPARTENANT AUX CONSORTS MAS

LE SECRETAIRE DONNE LECTURE DU RAPPORT.

Mesdames, Messieurs et Chers Collègues,

Par délibération en date du 13 août 1981 (Affaire no 37), vous avez, à l'unanimité, décidé d'engager la procédure d'acquisition, dans le cadre du Programme d'Action Foncière de Saint-Denis, de divers terrains parmi lesquels un terrain de 230 470 m², cadastré section BY no 115, sis à la Montagne (chemin Neuf). Ce projet a été déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral no 2964/DAGR/1 du 30 juillet 1982.

Les consorts MAS, propriétaires, ayant manifesté leur intention de vendre ce terrain, j'ai décidé d'exercer le droit de préemption de la Commune, conformément à la délégation reçue à cet effet. En désaccord sur le prix proposé, les consorts MAS ont saisi le Juge de l'Expropriation qui, par jugement en date du 13 décembre 1984, a fixé à 3 173 460 Francs, la valeur du terrain.

Je vous demande en conséquence, Mesdames, Messieurs et Chers Collègues, de bien vouloir m'autoriser à intervenir dans l'acte d'acquisition de ce terrain au prix ainsi fixé, ou à faire appel si vous estimez ce prix trop élevé, ou à défendre au cas où les propriétaires feraient eux-mêmes appel du jugement.

En cas d'acquisition (réserve foncière), la dépense sera inscrite au chapitre 908 article 210 du budget communal.

Je mets la question aux voix.

M. GERARD G. : C'est 3 173 460 Francs, au lieu de ... ?

LE MAIRE : Les prétentions du propriétaire étaient de 4,8 millions de Francs.

M. GERARD G. : Et combien avez-vous proposé ?

LE MAIRE : Les Domaines avaient proposé 1,6 million de Francs. En gros, cela fait 13 Francs le mètre carré. Dans cette affaire, on voit que le même Juge a deux fois de suite une estimation différente du même terrain.

M. ANNETTE : Mais là, il y a quand même un petit problème. Il y a un décalage important entre l'évaluation des Domaines et celle du Juge. Je sais que le Juge augmente souvent de 20 / 25 %. Et là, je vois qu'on passe presque du simple au double.

.../...

LE MAIRE : En théorie, lorsque la commune demande une évaluation au service des Domaines, celui-ci prend en compte les intérêts de la collectivité. Mais, si les particuliers vont en expropriation, alors le service des Domaines a tendance à défendre les intérêts de ces derniers.

M. ANNETTE : Ici, il s'agit d'un grand terrain. Mais, il y a des cas d'expropriations de petites propriétés où il y a une petite case. Dans ces cas-là, dans le même cas de figure où la commune jouit de son droit de préemption, le Juge ne donne que 20 ou 25 % de plus. Et, en général, les valeurs sont très en-dessous de ce que les propriétaires en attendent.

LE MAIRE : En général, c'est 20 à 30 % de plus. Mais, on a vu des cas où c'était le double. Dans certains cas, le Juge a déjà donné plus du double même.

M. GERARD G. : Ce qu'il faut noter, Monsieur le Maire, c'est que les personnes qui ne peuvent pas se défendre sont automatiquement lésées.

LE MAIRE : Les Domaines ont déjà reçu de nombreuses lettres à ce propos. Et, ils ont des critères qui nous échappent.

M. ANNETTE : Mais, dans le cas de petits propriétaires, je crois qu'on peut en tenir compte.

LE MAIRE : Au propriétaire, on propose souvent 15 à 20 % de plus, tout de suite. Et, nous lui disons que s'il va en expropriation, il aura à peu près cela. On est quand même légèrement en-dessous de l'expropriation, pour la simple raison qu'on n'est pas en expropriation.

M. ANNETTE : Ce qui arrive souvent, c'est qu'on exproprie quelqu'un qui a une petite propriété avec une case dessus ; et, avec la somme qu'il en retire, il est dans l'impossibilité d'acquérir un terrain équivalent avec une maison en plus. C'est un cas qui se présente.

LE MAIRE : Ce qui se passe souvent avec les petits propriétaires, c'est qu'on procède à un échange.

M. MANES : Si je comprends bien le sens de votre intervention, Monsieur ANNETTE, vous voulez dire que pour les petits propriétaires, le Juge à l'Expropriation décide d'un prix inférieur à la réalité, et que pour les grands, il décide d'un prix plus élevé. Vous avez une façon d'amener votre réflexion qui fait qu'elle est quelque peu confuse. Voilà pourquoi je me permets de vous demander une explication à vos propos.

M. ANNETTE : Je vais vous les expliciter. J'ai eu affaire à des petits propriétaires qui m'ont dit avoir un terrain valant tel prix, et la proposition du Juge était de 20 % supérieure à celle des Domaines ; mais, la somme qu'ils devaient retirer de la vente ne leur permettait pas d'avoir un terrain équivalent, d'autant que sur le terrain mis en vente, il y avait une maison. Il semble incontestable que ces personnes sont lésées. Et aujourd'hui, je vois qu'un Juge réévalue un terrain par rapport aux Domaines à 50 / 60 %. Je me demande alors si, dans le cas de petits propriétaires qui n'ont que cela comme biens, on ne pourrait pas avoir une attitude plus souple. Je parle du Conseil Municipal, bien sûr. Il y a la procédure normale ; mais, ne pourrait-on pas y introduire plus de souplesse ?

LE MAIRE : A ce propos, nous faisons preuve d'une certaine souplesse. Mais, nous ne pouvons pas introduire un recours contre nous-mêmes. On ne peut pas dire que l'on va aller à l'expropriation.

M. MANES : D'autant plus que si c'est un Juge qui décide d'un prix, je vois difficilement comment on pourrait le refuser ; à moins de faire appel ou d'aller en cassation. Mais, on peut difficilement demander au Juge de modifier sa décision.

M. ANNETTE : Pas le Juge, mais nous. Rien ne nous oblige à suivre le Juge.

M. MANES : C'est-à-dire que vous ferez une transaction à l'amiable.

M. ANNETTE : Par exemple, pour un terrain de 300 m² à Sainte-Clotilde, on pourrait donner un terrain équivalent pour que la personne ne soit pas lésée. J'espère que ce sera fait. Je connais des gens qui avaient une petite case et qui ne peuvent pas la refaire après la vente de leur propriété. Et, je crois que dans ces cas bien précis, il faut aller le plus loin possible.

M. MANES : Alors d'un côté, il faut écouter le Juge et de l'autre, faire l'acquisition à l'amiable.

M. ANNETTE : Il faut, il est vrai, du doigté.

M. GERARD M. : Sur ce dossier, il est demandé au Conseil Municipal d'autoriser le Maire à intervenir dans l'acte d'acquisition du terrain ou à faire appel s'il estime le prix trop élevé. C'est le Conseil Municipal seul qui va décider de cela.

M. ANNETTE : Sur ce dossier, il n'y a pas de problème.

LE MAIRE : Vous raisonnez en disant que le petit propriétaire, qui n'a pas les moyens, ne peut pas aller en expropriation.

M. ANNETTE : C'est cela. Ou alors, lorsqu'il y va, il a une estimation qui n'est pas juste.

LE MAIRE : La plupart du temps, nous n'achetons pas, nous procédons à un échange de terrains. C'est ce qui justifie les importantes acquisitions de terrains que nous faisons. Ces acquisitions permettent justement des échanges avec des gens, pour des terrains mieux placés.

Je mets aux voix.

LE RAPPORT EST ADOPTE A L'UNANIMITE.

---o-o-o0o-o-o---

Reçu à la Préfecture
le 03/01/1985