

L'an DEUX MIL DOUZE, le SAMEDI 25 FÉVRIER, à 09 h 10, le Conseil Municipal de Saint-Denis s'est assemblé en première séance annuelle, dans la Salle des Délibérations, sur convocation légale du Maire faite en application des Articles L. 2121-10 et L. 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales (séance clôturée à 11 h 27).

Il a été, conformément aux dispositions de l'Article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, procédé à la nomination de la Secrétaire de Séance prise dans le sein du Conseil Municipal. TURPIN Marie-Annick a été désignée, par vote à main levée et à l'unanimité des votants, pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

ÉTAIENT PRÉSENTS

ANNETTE Gilbert/ ORPHÉ Monique/ BAREIGTS Éricka/ MAILLOT Gérald/ HOAREAU Jean-François/ PONIN-BALLOM Gino/ PICARD Hajasoa/ LAURET Edmond/ VICTORIA RETOURNAT Danielle/ PESTEL René Louis/ VÉLOUPOULÉ MERLO Nalini/ ARMAND Alain/ HUMBLLOT Nicole/ ESPÉRET Jean-Pierre/ BRISSAC-FÉRAL Claude/ COUDERC Alain/ ADAME Brigitte/ LOUISE Rose Blanche/ CLAIN Claudette/ KICHENIN Virgile/ EUPHRASIE Didier/ CATHERINE Aline/ ASSABY Maximilien/ ISIDORE Marylise/ DINDAR Ibrahim/ NATIVEL Mickaël (arrivé à 09 h 48 au Rapport n° 12/1-03)/ JAVEL François/ TURPIN Marie-Annick/ FIDJI Jean-Claude/ ANDAMAYE Marie-Annick/ NAILLET Philippe (arrivé à 10 h 26 au Rapport n° 12/1-17)/ LOWINSKY Jacques/ SERVANTÈS Marie/ PAULÉE Marie-Thérèse/ PELTIER Hélyette/ FRANÇOISE Gérard/ VARONDIN Frédéric/ AHAMADI Salama/ TOQUET Stéphanie/ FOURNEL Dominique/ ALLIÉ Carmen/ TROTET Maryse/ INGAR Iqbal/ HOARAU Patricia/ BARDIÈRE Jean-Michel/ VICTORIA René-Paul/ HOARAU Serge/ CHÉFIARE Claudine

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

HOARAU Emmanuel		par BAREIGTS Éricka
CASSIM-CADJÉÉ Mohammad		par PESTEL René Louis
CÉCILÉRY Nathalie	pour toute la durée de la séance	par BRISSAC-FÉRAL Claude
JUSTINE Marie Séverine		par KICHENIN Virgile
ALBANY Christian		par FOURNEL Dominique
PONIN-BALLOM Gino	à son départ, à 11 h 02, au Rapport n° 12/1-35	par DINDAR Ibrahim

Les membres présents, au nombre de 48 sur 55, ont pu délibérer en exécution de l'Article L. 2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

ÉLUS INTÉRESSÉS

Article L. 2131-11 du Code Général des Collectivités Territoriales

En application des dispositions de l'Article L. 2131-11 du Code Général des Collectivités Territoriales, les élus intéressés n'ont pas pris part au vote portant sur les Rapports dont la liste suit.

- | | | |
|---------------------------|------------------------------------|--------------------|
| - BAREIGTS Éricka | au titre de la CINOR | Rapport n° 12/1-05 |
| - MAILLOT Gérald | | |
| - ASSABY Maximilien | | |
| - DINDAR Ibrahim | | |
| - NAILLET Philippe | | |
| - LOWINSKY Jacques | | |
| - FRANÇOISE Gérard | | |
| - VARONDIN Frédéric | | |
| <hr/> | | |
| - BAREIGTS Éricka | au titre de la CINOR | Rapport n° 12/1-12 |
| - MAILLOT Gérald | | |
| - ASSABY Maximilien | | |
| - DINDAR Ibrahim | | |
| - NAILLET Philippe | | |
| - LOWINSKY Jacques | | |
| - FRANÇOISE Gérard | | |
| - VARONDIN Frédéric | | |
| <hr/> | | |
| - HOAREAU Jean-François | au titre de la SODIPARC | Rapport n° 12/1-19 |
| - VÉLOUPOULÉ MERLO Nalini | | |
| - NAILLET Philippe | | |
| <hr/> | | |
| - KICHENIN Virgile | au titre du CAUE | Rapport n° 12/1-23 |
| (1) HOARAU Emmanuel | -en qualité de Conseiller Général- | |
| - FRANÇOISE Gérard | -en qualité de Conseiller Général- | |

CINOR Communauté Intercommunale du Nord de la Réunion
SODIPARC Société Dionysienne de Gestion des Équipements
CAUE Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement

(1) absent à la séance

ÉLUS INTÉRESSÉS (suite)

- ORPHÉ Monique -en qualité de Vice-Présidente de la CINOR- au titre de l'EPFR Rapport n° 12/1-32
- JAVEL François -en qualité de Vice-Président de la CINOR-
- FIDJI Jean-Claude -en qualité de Conseiller Général-
- ANDAMAYE Marie-Annick -en qualité de Vice-Présidente de la CINOR-
- LOWINSKY Jacques -en qualité de Vice-Président de la CINOR-

- ORPHÉ Monique au titre de la SODIAC
- BAREIGTS Éricka
- ARMAND Alain
- LOWINSKY Jacques
- FOURNEL Dominique

- ORPHÉ Monique au titre de la SIDR Rapport n° 12/1-36
- MAILLOT Gérald -en qualité de Conseiller Général-
- (2) PONIN-BALLOM Gino -en qualité de Conseiller Général-

- ANNETTE Gilbert au titre du CCAS Rapport n° 12/1-42
- ORPHÉ Monique
- VICTORIA RETOURNAT Danielle
- PESTEL René Louis
- ISIDORE Marylise
- TURPIN Marie-Annick
- ANDAMAYE Marie-Annick
- TROTET Maryse
- (3) ALBANY Christian

- ANNETTE Gilbert au titre de la Caisse des Écoles
- PICARD Hajasoa
- PAULÉE Marie-Thérèse
- FRANÇOISE Gérard
- VARONDIN Frédéric
- BARDIÈRE Jean-Michel

CINOR Communauté Intercommunale du NOrd de la Réunion
 EPFR Établissement Public Foncier de la Réunion
 SIDR Société Immobilière du Département de la Réunion
 CCAS Centre Communal d'Action Sociale

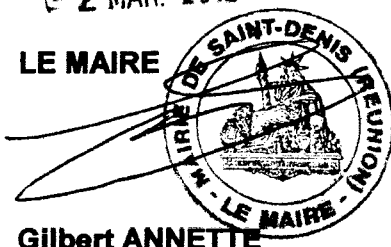
(2) parti au Rapport n° 12/1-35
 (3) absent à la séance

DÉPLACEMENTS D'ÉLUS en Salle des Délibérations pendant les travaux

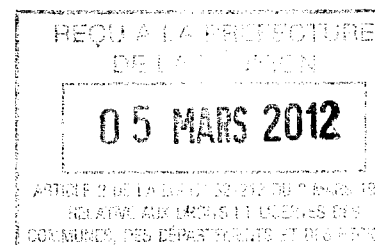
Élus	Horaires	Remarques
	ARRIVÉES	
NATIVEL Mickaël	à 09 h 48	au Rapport n° 12/1-03
NAILLET Philippe	à 10 h 26	au Rapport n° 12/1-17
	DÉPLACEMENT	
ANNETTE Gilbert	de 10 h 34 à 10 h 41	au Rapport n° 12/1-21
	DÉPARTS	
PONIN-BALLOM Gino	à 11 h 02	au Rapport n° 12/1-35 (procuration à DINDAR Ibrahim)

Le Maire certifie que le compte rendu de la présente séance a été affiché à la porte de l'hôtel de Ville de Saint-Denis le 2 MAR. 2012 et que le nombre de Conseillers Municipaux présents a été de 48 sur 55.

LE MAIRE



Gilbert ANNETTE



**OBJET EXERCICE DU DROIT DE RETROCESSION DES CONSORTS MAS
SUR LE TERRAIN COMMUNAL NON BATI CADASTRE EH N°44
SITUE A LA MONTAGNE**

**SUIVANT JUGEMENT DU TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE SAINT-DENIS
DATE DU 30 AVRIL 1996**

**SUIVANT DECISION DU 15 SEPTEMBRE 2010 DU JUGE DE L'EXPROPRIATION
DE FIXER LE PRIX DE LA RETROCESSION A 3 800 022.00 EUROS**

**AUTORISATION DONNEE AU MAIRE DE SIGNER L'ACTE DE RETROCESSION
DEVANT NOTAIRE**

Par ordonnance en date du 2 août 1987 du Juge de l'expropriation, la parcelle de terrain aujourd'hui cadastrée EH n° 44 (ex-BY112), située à La Montagne, pour une superficie de près de 48,4 hectares, propriété des Consorts MAS, a été déclarée expropriée au profit de la Commune de Saint-Denis. L'indemnité d'expropriation a été définitivement fixée par l'arrêt de la Cour d'Appel de Saint-Denis en date du 26 septembre 1994 à la somme de 10 580 370 francs, soit 1 610 410 euros.

Toutefois, la parcelle expropriée n'ayant reçu aucune destination dans le délai de cinq ans à compter de l'ordonnance d'expropriation, les Consorts MAS ont obtenu du Tribunal de Grande Instance de Saint-Denis un jugement daté du 30 avril 1996 leur reconnaissant le **droit d'obtenir la rétrocession de leur terrain.**

Par exploit d'huissier intervenu le 17 septembre 2008, les Consorts MAS ont assigné la Commune devant le TGI de Saint-Denis pour voir fixer le montant qu'ils devront régler à la Ville en contrepartie de ladite rétrocession.

Par ordonnance du 9 septembre 2009, le Juge de la mise en état s'est déclaré incompétent au profit du Juge de l'expropriation.

Suite à la visite des lieux et à l'audience du 5 février 2010, le Commissaire du Gouvernement a conclu le 2 juin 2010 à une estimation de la parcelle à la somme de 3 800 021,00 € ; soit avec une marge de 10%, de 4 200 000,00 €.

Après plusieurs renvois contradictoires, le Juge de l'expropriation a fixé en date du 15 septembre 2010 le montant à payer par les Consorts MAS à la somme de **3 800 022,00 euros.**

Enfin, par un arrêt daté du 26 septembre 2011, la Cour d'Appel de Saint-Denis a déclaré les Consorts MAS déchus de leur appel sur le montant du prix de la rétrocession.

En conséquence, je vous demande de bien vouloir ;

Rapport n° 12/1-30

- constater la rétrocession judiciaire de la parcelle EH 44 aux Consorts MAS, suivant ordonnance du Tribunal de Grande Instance de Saint-Denis daté du 30 avril 1996, au prix de 3 800 022,00 euros ;
- m'autoriser à signer l'acte de rétrocession correspondant.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE MAIRE



OBJET EXERCICE DU DROIT DE RETROCESSION DES CONSORTS MAS
SUR LE TERRAIN COMMUNAL NON BATI CADASTRE EH N°44
SITUE A LA MONTAGNE

SUIVANT JUGEMENT DU TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE SAINT-DENIS
DATE DU 30 AVRIL 1996

SUIVANT DECISION DU 15 SEPTEMBRE 2010 DU JUGE DE L'EXPROPRIATION
DE FIXER LE PRIX DE LA RETROCESSION A 3 800 022.00 EUROS

AUTORISATION DONNEE AU MAIRE DE SIGNER L'ACTE DE RETROCESSION
DEVANT NOTAIRE

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, Départements et Régions, modifiée ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique ;

Vu l'ordonnance datée du 2 août 1987 du Juge de l'expropriation déclarant la parcelle BY 112 (actuellement EH n°44), propriété des Consorts MAS, expropriée au profit de la Commune de Saint-Denis ;

Vu l'arrêt de la Cour d'Appel de Saint-Denis fixant en date du 26 septembre 1994 l'indemnité d'expropriation à la somme de 1 610 410.00 euros ;

Vu l'ordonnance du Tribunal de Grande Instance de Saint-Denis datée du 30 avril 1996 reconnaissant aux Consorts MAS le droit d'obtenir la rétrocession de leur terrain ;

Vu l'assignation en date du 17 septembre 2008 de la Commune de Saint-Denis, par les Consorts MAS, devant le Tribunal de Grande Instance de Saint-Denis pour voir fixer le montant à payer en contrepartie de la rétrocession dudit terrain ;

Vu la décision en date du 15 septembre 2010 du Juge de l'expropriation de fixer le prix de la rétrocession de ce terrain à 3 800 022.00 euros ;

Vu la décision du 26 septembre 2011 du Tribunal de Grande Instance de Saint-Denis de déclarer les Consorts MAS déchus de leur appel sur le prix fixé par le Juge de l'expropriation ;

Vu le montant de la rétrocession de la parcelle EH n°44 aux Consorts MAS fixé judiciairement à 3 800 022.00 euros ;

Considérant que le jugement du Tribunal de Grande Instance de Saint-Denis daté du 30 avril 1996 est passé en force de chose jugée ;

Considérant donc qu'il y a lieu, pour la Commune, d'exécuter ladite décision ;

Sur le RAPPORT N° 12/1-30 du Maire ;

Délibération n° 12/1-30

Vu le rapport de Monsieur Jean-Pierre ESPERET, 13^{ème} Adjoint, présenté au nom des Commissions
Affaire Générale/ Entreprise Municipale et Aménagement/ Développement Durable ;

Sur l'avis favorable des dites Commissions ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE
A L'UNANIMITE DES VOTANTS**

ARTICLE 1 Constate la rétrocession judiciaire de la parcelle communale EH n°44 aux Consorts
MAS, suivant ordonnance du Tribunal de Grande Instance de Saint-Denis daté du
30 avril 1996, au prix de 3 800 022,00 euros fixé par décision du Juge de
l'expropriation en date du 15 septembre 2010 (cf. annexe ci-joint) ;

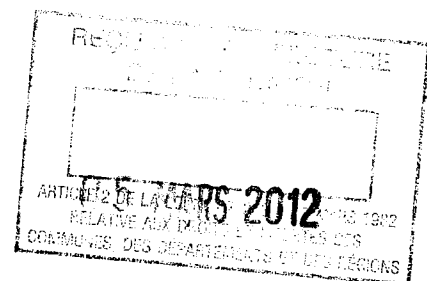
ARTICLE 2 Autorise le Maire à intervenir dans l'acte de rétrocession correspondant.

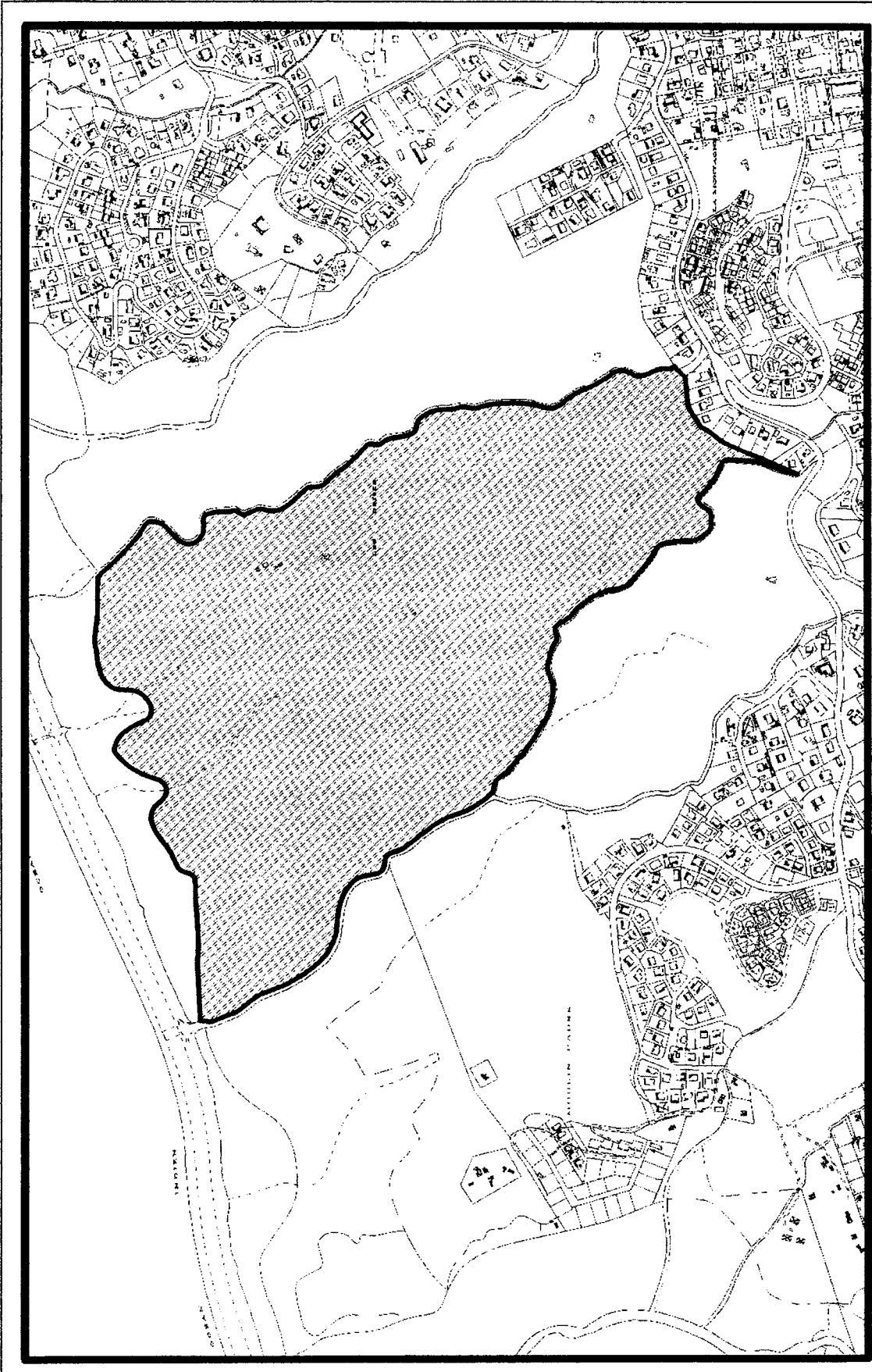
Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le 2 MAR. 2012

LE MAIRE



Gilbert ANNETTE





Parcelle EH n° 44 - La Montagne

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS
TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE SAINT-DENIS (RÉUNION)

JURIDICTION DÉPARTEMENTALE DE L'EXPROPRIATION

JUGEMENT FIXATION DU PRIX DE RETROCESSION

DOSSIER N° 09/00051
Jugement N° 10/00013

A l'audience du **15 Septembre 2010**, tenue au Palais de Justice de SAINT-DENIS par Francis OGET, 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 7 Septembre 2009, assistée de Rosa GIRAULT, Greffier.

Il a été rendu le jugement dont la teneur suit :

ENTRE :

Mme Edith Catherine MAS épouse GERARD
née le 26 Juillet 1953 à PARIS IXEME
6 rue Monseigneur de Beaumont
97400 SAINT-DENIS

M. François MAS
né le 12 Décembre 1954 à SAINT DENIS(RÉUNION)
2 rue Pasteur
97400 SAINT-DENIS

M. Jean Pierre André MAS
né le 14 Juin 1956 à SAINT DENIS (97400)
02 Rue Pasteur
97400 SAINT DENIS

Mme Henriette Liliane MAS épouse DE LAGRANGE
née le 03 Février 1961 à SAINT DENIS (97400)
2 Rue Pasteur
97400 SAINT-DENIS

Représentés par Me Paul Henri BUNDERVOET, avocat au barreau de SAINT-DENIS (RÉUNION)

D'UNE PART,

ET :

La COMMUNE DE SAINT DENIS
représentée par son Maire en exercice
Rue de Paris
97400 SAINT-DENIS
Représentée par Me Gabriel AMOURDOM, avocat au barreau de SAINT-DENIS
(RÉUNION)

D'AUTRE PART,

En présence de Monsieur le Commissaire du Gouvernement.

EXPOSE DES FAITS ET PROCEDURE

Par ordonnance en date du 2 août 1987 du juge de l'expropriation, la parcelle de terrain cadastrée BY 112 (actuellement EH 44) située à LA MONTAGNE, propriété des consorts MAS, a été déclarée expropriée au profit de la COMMUNE DE SAINT DENIS .

L'indemnité d'expropriation a été définitivement fixée par l'arrêt de la Cour d'Appel de Saint Denis en date du 26 septembre 1994, à la somme de 10.580.370 Francs, soit 1.610.410 euros.

La parcelle expropriée n'ayant reçu aucune destination dans le délai de cinq ans de l'ordonnance d'expropriation, les consorts MAS ont obtenu du tribunal de Grande instance de SAINT DENIS un jugement en date du 30 avril 1996 leur reconnaissant le droit d'obtenir la rétrocession de leur terrain.

Par exploit en date du 17 septembre 2008, les consorts MAS ont assigné la Commune de SAINT DENIS devant le tribunal de Grande instance de SAINT DENIS pour voir fixer le montant qu'ils devront régler à la Commune de SAINT DENIS en contre partie de la rétrocession de leur parcelle de terrain.

Par ordonnance en date du 9 septembre 2009, le juge de la mise en état s'est déclaré incompétent au profit du juge de l'expropriation.

Par ordonnance du 18 décembre 2009 rectifiant une première ordonnance en date du 27 novembre 2009, la vue des lieux et l'audience ont été fixées au 5 février 2010 à 9 heures et 14 h 30.

Par mémoire en date du 31 mars 2010, les consorts MAS ont demandé au juge de l'expropriation de fixer le prix de la rétrocession à la somme de 1.610.406 euros correspondant à la somme que la Commune de SAINT DENIS leur avait versée.

Par mémoire en date du 27 mai 2010 la Commune de SAINT DENIS demande que le prix de la rétrocession soit fixé à la somme de vingt millions d'euros (20.000.000 €).

Elle se fonde notamment sur un rapport d'expertise judiciaire en date du 20 février 2007 retenant une valeur vénale de ce bien à la somme de 15.582.455 euros qui doit être réévaluée depuis 2007 pour tenir compte de l'évolution de la valeur des terrains.

La Commune demande également de voir dire que l'acte notarié de rétrocession et le paiement du prix par les consorts MAS devront intervenir dans le délai de un mois du jugement à intervenir à peine de déchéance de leur droit à rétrocession, conformément aux dispositions de l'article L12-6 du Code de l'expropriation.

Par nouveau mémoire déposé au greffe le 25 août 2010, les consorts MAS contestent l'argumentation de la Commune sur la valeur du prix de rétrocession et l'évaluation retenue par le cabinet d'expertise. Ils considèrent également que la plus value acquise par le terrain depuis son expropriation, il y a 23 ans (qui serait de 2.589.594 € suivant la valeur de 4.200.000 € proposée par le Commissaire du Gouvernement pour le prix) doit leur revenir pour deux raisons :

I°) L'expropriation opérée est intervenue dans un but spéculatif.

II°) La jurisprudence de la C.E.D.M. considérant dans un cas d'espèce similaire, la plus value engendrée devant revenir aux expropriés.

Ils sollicitent enfin la condamnation de la Commune au paiement d'une somme de 3.500 € au titre de l'article 700 du Code de Procédure civile.

Le Commissaire du Gouvernement a conclu le 2 juin 2010 à une estimation de la parcelle à la somme de 3.800.021 €, soit avec une marge de 10 %, de 4.200.000 €.

Il est fait référence aux écritures des parties pour l'exposé complet de leurs moyens et prétentions.

Après plusieurs renvois contradictoires, l'affaire a été retenue à l'audience du 9 Septembre 2010.

A cette date, les parties ont été avisées que le jugement mis en délibéré, serait rendu le 15 septembre 2010 par mise à disposition au greffe.

MOTIVATION DE LA DECISION

La rétrocession n'est pas une résolution, mais une nouvelle vente à un prix correspondant à la valeur du bien.

Cette valeur doit être appréciée à la date de la décision de première instance fixant le prix de rétrocession et, en l'absence de date de référence prévue par la loi en matière de rétrocession, la qualification du terrain s'apprécie à la date à laquelle le droit de rétrocession a été reconnu, soit en l'espèce le 30 avril 1996.

parcelle d'une contenance totale de 484 370 m² est partagée en :

- 314.179 m² en zone N (Zone Naturelle non constructible)
- 23.440 m² en Zone AUX et en Zone R2 (terrain dont l'urbanisation future est subordonnée à une modification du PLU ; zone R2, partie inconstructible en raison du plan de prévention des risques)
- 24.803 m² en Zone AUM R2 (constructions possibles en théorie mais le zonage R2 ne le permet pas),
- 62.295 m² en Zone AUX (hors R2),
- 59.536 M² EN Zone AUM (hors R2)
- 117 m² en Zone AUA (constructible)

Soit une superficie totale de 59.637 m² qui a vocation à être construite actuellement moyennant aménagements.

Compte tenu des caractéristiques de la parcelle, des différents zonages applicables et des éléments fournis aux débats, il y a lieu de retenir :

- pour les parties situées en zones N, AUXR2 et AUMR2, une valeur de 0,50 € le m².
- pour les parties situées en zone AUM et AUA, une valeur de 45 € le m², proposée par le Commissaire du Gouvernement citant un élément de comparaison tout à fait pertinent.
- pour la partie située en zone AUX une valeur de 15 € le m² s'agissant d'un terrain en l'état inconstructible.

Soit les calculs suivants

62.295 m ²	X	15.00 €	=	934.425 €
23 440 m ²	X	0.50 €	=	11.720 €
24.803 m ²	X	0.50 €	=	12.402 €
314.179 m ²	X	0.50 €	=	157.090 €
59.536 m ²	X	45.00 €	=	2.679.120 €
117 m ²	X	45.00 €	=	5.265 €

Soit un total de 3.800.022 €

Il sera fait droit à hauteur de 3.000 € à la demande formulée au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

PAR CES MOTIFS

Le juge de l'expropriation statuant publiquement, par jugement contradictoire, en premier ressort,

Vu les dispositions de l'article L12-6 du Code de l'expropriation,

FIXE à la somme de **Trois Millions Huit Cent Mille Vingt Deux Euros (3.800.022 €)** le prix de rétrocession de la parcelle cadastrée EH44 d'une superficie de 484.370 m² située à LA MONTAGNE, Commune de SAINT DENIS.

Dit que le contrat de rachat doit être passé et le prix payé dans le délai d'un mois de cette décision, à peine de déchéance.

Dit que LA Commune de SAINT DENIS devra payer aux Consorts la somme de **Trois Mille Euros (3.000 €)** en application de l'article 700 du Code de Procédure civile.

Dit que les dépens seront supportés par la Commune de SAINT DENIS.

La présente décision a été signée par

Le Greffier,

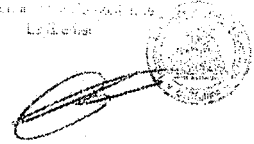
Le Juge de l'Expropriation

Rosa GIRAULT,

Francis OGET

En vertu de la loi n° 100 du 10 mai 1901 relative aux communes
à statut particulier, l'Etat a transféré à la commune de Saint-Denis
la propriété de la parcelle cadastrée EH44 d'une superficie de
484.370 m² située à LA MONTAGNE, Commune de SAINT DENIS.
A cet effet, l'Etat a transféré à la commune de Saint-Denis
la somme de 3.800.022 € en application de l'article 700 du Code de Procédure civile.
En conséquence, l'Etat a transféré à la commune de Saint-Denis
la somme de 3.000 € en application de l'article 700 du Code de Procédure civile.

Maire de Saint-Denis



Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
 En séance du **25/02/2012**
 En annexe à la Délibération N° **124-30**

LE MAIRE



REQUA LA PREFECTURE
 DE SAINT-DENIS

05 MARS 2012

APRÈS AVOIR VU LE DÉCRET N° 1148 2012
 RELATIF AU MONT ET LIGNIER DES
 COMMUNES DES DÉPARTEMENTS ET DES RÉGIONS