

L'an DEUX MIL DOUZE, le MARDI 10 JUILLET, à 17 h 40, le Conseil Municipal de Saint-Denis s'est assemblé en quatrième séance annuelle, dans la Salle des Délibérations, sur convocation légale du Maire faite en application des Articles L. 2122-8 (élection d'Adjoints), L. 2121-10 et L. 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales (séance clôturée à 19 h 15).

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. CÉCILÉRY Nathalie 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/ MAILLOT Gérard/ HOAREAU Jean-François/ PICARD Hajasoa/ LAURET Edmond/ VICTORIA RETOURNAT Danielle/ PESTEL René Louis/ VÉLOUPOULÉ MERLO Nalini/ HUMBLOT Nicole/ BRISSAC-FÉRAL Claude/ COUDERC Alain/ LOUISE Rose Blanche/ CLAIN Claudette (arrivé à 17 h 57, au Rapport n° 12/4-06)/ KICHENIN Virgile (arrivé à 17 h 57, au Rapport n° 12/4-06)/ CATHERINE Aline/ ASSABY Maximilien/ ISIDORE Marylise/ JAVEL François/ TURPIN Marie-Annick/ CASSIM-CADJEE Mohammad/ FIDJI Jean-Claude/ NAILLET Philippe/ LOWINSKY Jacques (arrivé à 17 h 43, pendant l'appel nominal)/ SERVANTÈS Marie/ PAULÉE Marie-Thérèse/ PELTIER Hélyette/ FRANÇOISE Gérard/ VARONDIN Frédéric/ AHAMADI Salama/ CÉCILÉRY Nathalie/ JUSTINE Marie Séverine/ FOURNEL Dominique/ ALLIÉ Carmen/ TROTET Maryse (arrivée à 18 h 06, au Rapport n° 12/4-06)/ HOARAU Patricia/ VICTORIA René-Paul/ ALBANY Christian/ HOARAU Serge/ LOCATE Raziah

#### ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

BAREIGTS Éricka		par BRISSAC-FÉRAL Claude
PONIN-BALLOM Gino		par HOAREAU Jean-François
ARMAND Alain		par ANNETTE Gilbert
ADAMÉ Brigitte		par LOWINSKY Jacques
EUPHRASIE Didier	pour toute la durée de la séance	par JAVEL François
HOARAU Emmanuel		par MAILLOT Gérard
DINDAR Ibrahim		par PELTIER Hélyette
ANDAMAYÉ Marie-Annick		par ORPHÉ Monique
TOQUET Stéphanie		par VICTORIA RETOURNAT Danielle
BARDIÈRE Jean-Michel		par ALLIÉ Carmen
ESPÉRET Jean-Pierre	à l'arrivée de son mandataire, à 17 h 57, au Rapport n° 12/4-06	par KICHENIN Virgile
TROTET Maryse	à leur départ, à 18 h 30, au Rapport n° 12/4-09	par LOCATE Raziah
ALBANY Christian		par HOARAU Patricia

Les membres présents, au nombre de 40 sur 55, ont pu délibérer en exécution de l'Article L. 2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

#### ORDRE DU JOUR DE SEANCE

(complément)

En vertu des dispositions de l'Article L. 2121-12 (alinéas 3 et 4), le Conseil Municipal s'est prononcé, par vote à main levée et à l'unanimité des votants, sur l'inscription en urgence à l'Ordre du Jour de Séance du dossier complémentaire ci-après :

- Rapport n° 12/4-26 Convention d'intégration d'enfants déficients auditifs  
Ecole Maternelle Michel Debré

#### 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.

- (1) BAREIGTS Éricka au titre de la CINOR Rapport n° 12/4-11
- MAILLOT Gérard et Rapport n° 12/4-13
- ASSABY Maximilien
- (2) DINDAR Ibrahim
- NAILLET Philippe
- LOWINSKY Jacques
- FRANÇOISE Gérard
- VARONDIN Frédéric

ÉLUS INTÉRESSÉS (suite)

- (3) **PONIN-BALLOM Gino** au titre de l'AGCVD Rapport n° 12/4-14  
- VÉLOUPOULÉ MERLO Nalini  
- CASSIM-CADJEE Mohammad  
- NAILLET Philippe
- 
- ANNETTE Gilbert au titre de la Caisse des Ecoles  
- PICARD Hajasoa  
- PAULÉE Marie-Thérèse  
- VARONDIN Frédéric  
- FRANÇOISE Gérard  
(4) **BARDIÈRE Jean-Michel**
- 
- ANNETTE Gilbert au titre de la SEML Dionysport  
(1) **BAREIGTS Éricka**  
- COUDERC Alain  
- JAVEL François  
- PELTIER Hélyette  
(5) **ALBANY Christian**
- 
- (5) **ALBANY Christian** au titre de l'OMS
- 
- ORPHÉ Monique au titre de la SIDR Rapport n° 12/4-24  
- MAILLOT Gérald  
(3) **PONIN-BALLOM Gino**

CINOR Communauté Intercommunale du Nord de la Réunion  
AGCVD Association de Gestion du Centre-Ville Dionysien  
SEML... Société d'Economie Mixte Locale...  
OMS Office Municipal des Sports  
SIDR Société Immobilière du Département de la Réunion

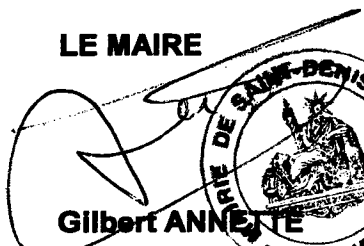
(3) et (4) élus absents  
(1) à la séance  
(5) élu parti au Rapport n° 12/4-09

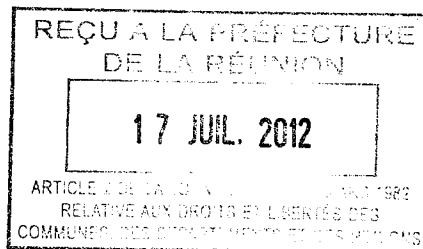
DÉPLACEMENTS D'ÉLUS en Salle des Délibérations pendant les travaux

Élus	Horaires	Remarques
	<b>ARRIVÉES</b>	
LOWINSKY Jacques	à 17 h 43	pendant l'appel nominal
CLAIN Claudette	à 17 h 57	au Rapport n° 12/4-06
KICHENIN Virgile		
TROTET Maryse	à 18 h 06	au Rapport n° 12/4-06
	<b>DÉPARTS</b>	
TROTET Maryse	à 18 h 30	au Rapport n° 12/4-09
ALBANY Christian	à 18 h 30	au Rapport n° 12/4-09
LOWINSKY Jacques	à 18 h 47	au Rapport n° 12/4-19

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 13 JUIL. 2012 et que le nombre de Conseillers Municipaux présents a été de 40 sur 55.

LE MAIRE

  
GILBERT ANNETTE  
LE MAIRE



**OBJET ACQUISITION DE LA PARCELLE KD 47 SUIVANT JUGEMENT N°12/00034  
RENDU LE 23 AVRIL 2012 FIXANT LE PRIX A 79 872 €**

**FIXATION JUDICIAIRE DU PRIX SUITE AU DESACCORD, ENTRE LA COMMUNE  
DE SAINT-DENIS ET MONSIEUR MAILLOT JEAN BERNARD, PROPRIETAIRE**

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

---

### **I) Contexte**

Par Déclaration d'Intention d'Aliéner reçue en Mairie de Saint Denis le 11 juillet 2011, Monsieur MAILLOT Jean Bernard a indiqué à la Commune son intention de vendre au prix de 128 000, 00 € le terrain non bâti de 512m<sup>2</sup> cadastré section KD n°47 sis 24, chemin des Gerberas- Bois de Néfles- à Sainte Clotilde.

La Commune a exercé le 12 Août 2011 son droit de préemption aux prix et conditions différents de ceux annoncés par le vendeur, soit 66 500, 00 €, conforme à l'avis financier de France Domaine.

Par courrier recommandé du 21 septembre 2011 réceptionné le jour même par nos services, le vendeur nous a informé sa décision de maintenir le prix de vente initial de l'immeuble à 128 000€.

### **II) Fixation judiciaire du prix**

Conformément aux dispositions contenues dans l'article R213-11 du Code de l'Urbanisme, le 04 octobre 2011, la Commune a saisi le juge de l'expropriation pour une fixation judiciaire du prix et a notifié son mémoire le jour même à Monsieur Maillot.

Le récépissé de consignation, en date du 21/11/2011, a été envoyé le 30 décembre 2011 par lettre recommandée avec accusé de réception conformément à l'article L 213-4-1 Code de l'Urbanisme.

Le 17 février 2012, les différentes parties se sont transportées sur les lieux en présence de Madame Le Juge de l'Expropriation.

Par jugement n°12/00034, en date du 23 avril 2012, le juge de l'expropriation s'est prononcé sur le prix de vente de la parcelle cadastrée KD 47 appartenant à Monsieur MAILLOT, fixant à la somme de 79 872.00 € (156 €/m<sup>2</sup>) le terrain de 512 m<sup>2</sup>, objet du litige, sis 24 chemin des GERBERAS.

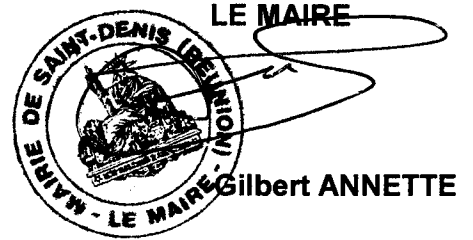
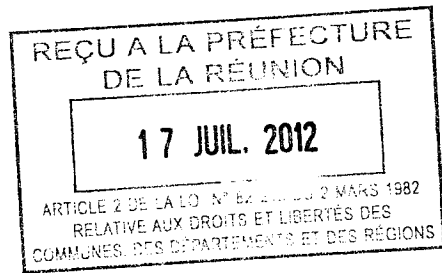
En conséquence, je vous demande de bien vouloir :

- constater la fixation judiciaire de la parcelle KD 47 à un prix de 79 872.00 € suivant le jugement n°12/00034, en date du 23 avril 2012 ;

**Rapport n° 12/4-21**

- autoriser le Maire à intervenir dans l'acte d'acquisition aux conditions fixées par le dit jugement.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



**OBJET** ACQUISITION DE LA PARCELLE KD 47 SUIVANT JUGEMENT N°12/00034  
RENDU LE 23 AVRIL 2012 FIXANT LE PRIX A 79 872 €

FIXATION JUDICIAIRE DU PRIX SUITE AU DESACCORD, ENTRE LA COMMUNE  
DE SAINT-DENIS ET MONSIEUR MAILLOT JEAN BERNARD, PROPRIETAIRE

AUTORISATION DONNEE AU MAIRE DE SIGNER L'ACTE D'ACQUISITION  
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'Urbanisme ;

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

Vu le jugement n°12/00034 fixant le prix de vente de la parcelle appartenant à Monsieur MAILLOT, fixant en date du 23 avril 2012 fixe à la somme de 79 872.00 € le prix de la parcelle KD 47 ;

Considérant que ce jugement a été signifié et qu'il a été accepté par les parties au litige.

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

Sur le RAPPORT N° 12/4-21 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Virgile KICHENIN, 3<sup>ème</sup> Adjoint de Quartier, présenté au nom de la Commission ad hoc (Affaire Générale/ Entreprise Municipale et Aménagement/ Développement Durable) ;

Sur l'avis favorable de ladite Commission ;

APRES EN AVOIR DELIBERE  
A L'UNANIMITE

9 abstentions  
(dont 3 votes par procuration)

pour

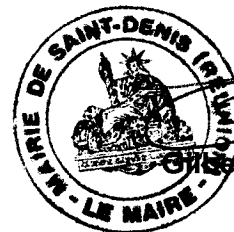
↓  
M. Dominique FOURNEL, Mme Carmen ALLIE,  
Mme Patricia HOARAU, M. René-Paul VICTORIA,  
M. Serge HOARAU, Mme Raziah LOCATE

↓  
autres élus présents et mandatés

**ARTICLE 1** Constate la fixation judiciaire de la parcelle KD 47 à un prix de 79 872.00 € suivant le jugement du 23 avril 2012.

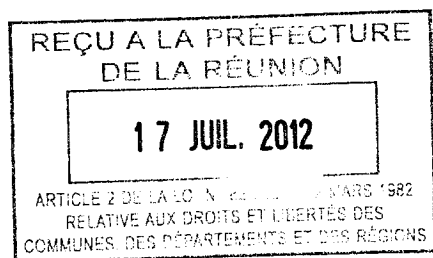
**ARTICLE 2** Autorise le Maire à intervenir dans l'acte d'acquisition aux conditions fixées par le dit jugement.

Pour extrait certifié conforme,  
Fait à Saint-Denis, le 13 JUIL. 2012

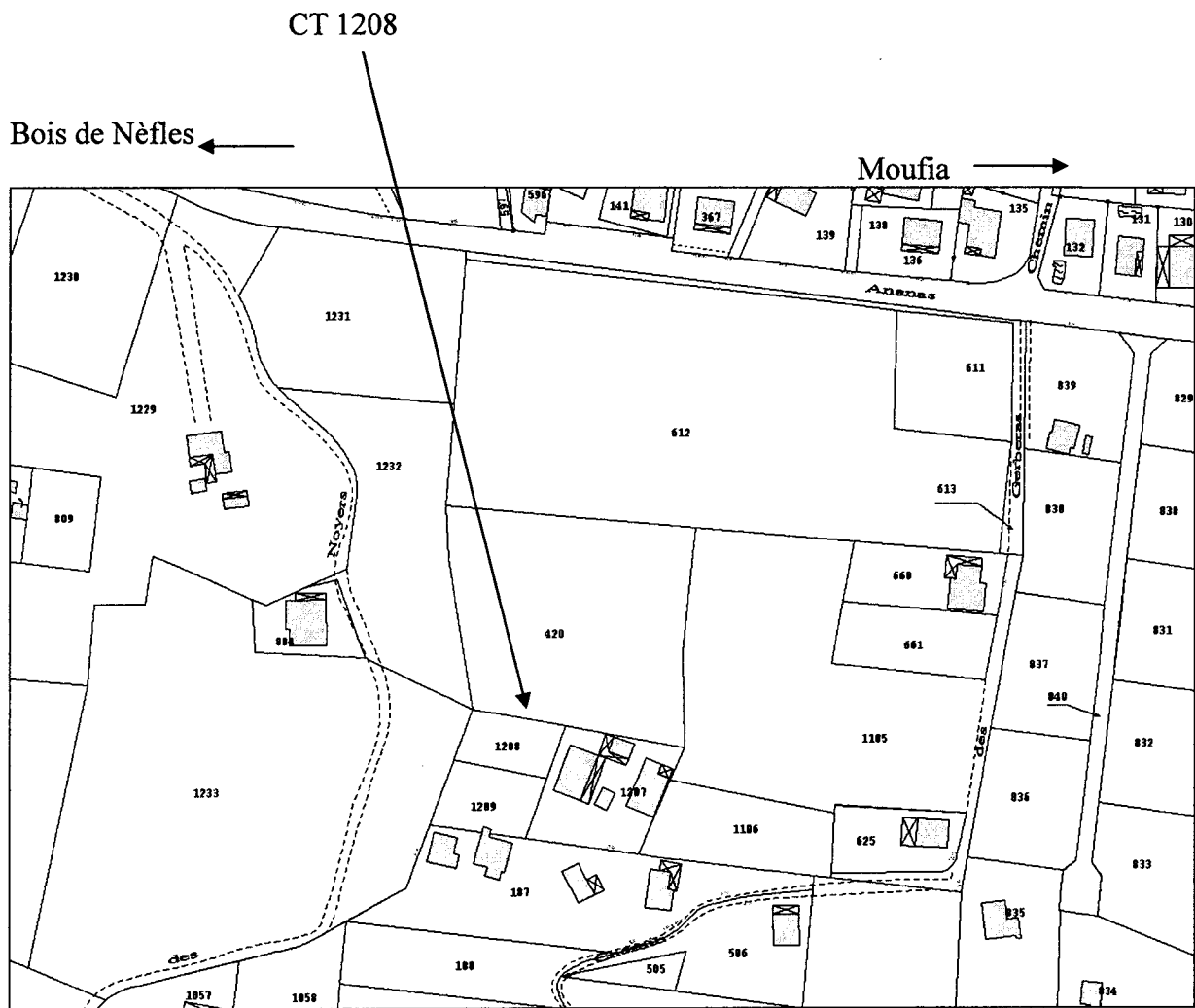


LE MAIRE

Christ ANNETTE



**ACQUISITION PARCELLE CT 1208  
ROUTE DES ANANAS  
PERIMETRE OPERATION PENTES ZANANAS- BOIS DE NEFLES**



REPUBLIQUE FRANCAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE SAINT-DENIS (RÉUNION)

JURIDICTION DÉPARTEMENTALE DE L'EXPROPRIATION

Extrait des minutes du Greffe du Tribunal  
de Grande Instance de SAINT-DENIS  
(RÉUNION)

JUGEMENT DE FIXATION DU PRIX

DOSSIER N° 11/00121

Jugement N° 12/00034

A l'audience du 23 Avril 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 :

**COMMUNE DE SAINT-DENIS**  
**DGA - DEVELOPPEMENT URBAIN**  
**DIR. GESTION DU PATRIMOINE COMMUNAL**  
Hotel de Ville  
97400 ST DENIS

représentée par Mme Charlotte PONS et M. David DEREUSE

D'UNE PART,

ET :

**M. Jean Bernard MAILLOT**  
46 Chemin de la Vierge  
Résidence Bois de Rose - Appt 12 - Bâtiment A  
97400 SAINT-DENIS ( REUNION)

comparant assisté de Me Eric DUGOUJON, avocat au barreau de SAINT-DENIS-DE-LA-REUNION

D'AUTRE PART,

En présence de Monsieur le Commissaire du Gouvernement.



## EXPOSE DES FAITS ET PROCEDURE

Jean Bernard MAILLOT a transmis une déclaration d'intention d'aliéner à la **COMMUNE DE SAINT-DENIS**, envoyée le 7 juillet 2011, reçue le 12 juillet 2011 concernant son terrain à bâtir situé à Saint-Denis section KD 47, 24 chemin des Gerberas pour une surface totale de 512 m<sup>2</sup> au profit de Parvathy CALIXTE pour un montant de 128 000 euros.

Par courrier du 12 août 2011 adressé à Jean Bernard MAILLOT, la **COMMUNE DE SAINT-DENIS**, titulaire du droit de préemption l'a informé de sa décision d'exercer ce droit en proposant le prix de 66 500,00 € en se référant à l'évaluation du service des Domaines en date du 04 août 2011.

Par courrier en date du 20 septembre 2011, Jean Bernard MAILLOT a exprimé à la **COMMUNE DE SAINT-DENIS** son refus de céder son bien au prix offert par ce dernier.

Par mémoire du 04 octobre 2011, la **COMMUNE DE SAINT-DENIS** a saisi la juridiction aux fins de fixation judiciaire du prix par application des articles R 213-11 et L 213-4-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans son mémoire, le demandeur rappelle que la date de référence est le 28 janvier 2011 et que le terrain se situe en zone Auj institué spécifiquement par le dernier plan local d'urbanisme en vue de l'opération "pente Z'ananas". La commune cite plusieurs termes de comparaison relatifs à des transactions sur le même secteur pour des prix de 16 280 euros pour 145 m<sup>2</sup> (vente en date du 8 mars 2011), 3 159 585 euros pour 22 095 m<sup>2</sup> (vente en date du 7 juillet 2011), soit 143 euros le mètre carré et 112 euros le mètre carré. Elle transmet trois évaluations faites par les domaines fixant une marge de négociation de 10 %.

Elle soutient que la notification du mémoire en réponse de Jean-Bernard MAILLOT était tardive. La commune note que les termes de comparaisons produits par Jean-Bernard MAILLOT concernent des terrains viabilisés ou construits. Elle rappelle que le terrain n'est pas viabilisé et que la commune n'aurait pas accordé de permis de construire. Elle soutient que le prix de vente initial était excessif à 250 euros le mètre carré alors que les terrains viabilisés se vendent 180 euros le mètre carré.

La commune de Saint-Denis a consigné la somme de 9975 euros le 4 octobre 2011 à la caisse des dépôts et consignation.

Par conclusions en date du 16 mars 2012, Jean-Bernard MAILLOT, sollicite que le prix de la parcelle soit fixé à 128 000 euros et que la commune de Saint-Denis soit condamnée à lui verser la somme de 2 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Au soutien de ses demandes, il demande que soit écartés les termes de comparaisons de la commune concernant des parcelles de grandes surfaces ou petites surfaces. Selon lui seul peut être retenu l'avis des domaines concernant un terrain de 480 m<sup>2</sup> évalué à 70 000 euros mais comprenant des moins values. Il sollicite que le prix de cette vente datant de 2009 soit augmenté du fait de l'évolution du marché. Il soutient qu'il faut retenir les ventes ayant eu lieu sur le marché entre personnes privées et non uniquement avec la collectivité. Il produit cinq termes de comparaisons datant de 2003 à 2010. Il rappelle que l'aménagement de la ZAC va apporter une forte plus-value à la parcelle.

Les conclusions du Commissaire du Gouvernement, communiquées à toutes les parties, fixent le prix à 66 500,00 euros. Il retient que la moyenne des transactions s'établit à 135 euros le mètre carré mais que compte tenu de la difficulté d'accès au terrain, il y a lieu de retenir 130 euros le mètre carré. Le commissaire du gouvernement indique 5 termes de comparaison sans préciser de quel type de transaction il s'agit. Les termes de comparaison se situent entre les années 2007 et 2009. Il ne retient pas les deux termes de comparaison donnés par la commune. Il ne fixe pas de date de référence.

Par conclusions en réponse, il rappelle son rôle impartial. Il remet en cause les termes de comparaison retenus par Jean-Bernard MAILLOT puisqu'il s'agit de terrains bâtis.

La visite des lieux a été effectuée le 17 février 2012 en présence des parties.

L'audience a été tenue le 26 mars 2012 à 14 heures.

L'affaire a été mise en délibéré au 23 Avril 2012 par mise à disposition au greffe.

### MOTIVATION DE LA DÉCISION

La parcelle KD 47 est d'une superficie de 512 m<sup>2</sup>. Le terrain se situe en zone Auj institué spécifiquement par le dernier plan local d'urbanisme qui a été adopté par une délibération du conseil municipal du 18 décembre 2010. Il s'agit de constituer une seule unité foncière afin de mettre en place l'opération d'aménagement des mi-pentes "Pente Z'ananas" par la construction de 500 logements.

La parcelle se situe à Bois de Nèfles sur la commune de Saint-Denis sur les hauteurs. On y accède par une voie où les voitures ne peuvent pas se croiser. Elle se situe dans un quartier calme comprenant des maisons en bois sous toiles du côté gauche de la voie. La parcelle se situe du côté droit. Elle est en friche, non entretenue avec une très belle vue sur la mer. Elle a été aplanie. Elle est délimitée par un mur de soutien de plusieurs mètres de hauteur avec une maison d'habitation en dur en dessous. La parcelle est traversée par une ligne électrique. Le terrain n'est pas viabilisé.

#### Sur la notification tardive du mémoire :

*En application de l'article R213-11 du code de l'urbanisme, si le titulaire du droit de préemption estime que le prix mentionné à l'article R. 213-10 (b) est exagéré, il peut, dans le délai de quinze jours à compter de la réception de la réponse du propriétaire, saisir la juridiction compétente en matière d'expropriation par lettre recommandée adressée au secrétariat de cette juridiction. Une copie, en double exemplaire, du mémoire du titulaire du droit de préemption est jointe à la lettre adressée au secrétariat de la juridiction. Le propriétaire doit en être informé simultanément.*

*Il est ensuite procédé comme il est dit aux articles R. 13-22 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.*

*A défaut de saisine de la juridiction dans le délai fixé par le présent article, le titulaire du droit de préemption est réputé avoir renoncé à l'exercice de son droit. En cas d'application de l'article L. 213-4-1, copie du récépissé de la consignation doit être adressée au propriétaire et à la juridiction.*

Aux termes de l'article R13-23 du code de l'expropriation, *le défendeur dispose d'un délai de six semaines à compter de la notification du mémoire du demandeur pour adresser à celui-ci son mémoire en réponse. Faute par l'exproprié d'avoir notifié son mémoire dans ledit délai, sa réponse à l'offre de l'expropriant est réputée en tenir lieu.*

En l'espèce, Jean-Bernard MAILLOT n'a pas notifié son mémoire dans le délai de 6 semaines. Néanmoins, dans sa réponse à l'offre de l'expropriant, réputé en tenir lieu, il maintenait le prix fixé dans la déclaration d'intention d'aliéner. Les conclusions, valant mémoire, déposées en dehors des délais mais laissant un délai suffisant à la commune et au commissaire du gouvernement pour y répondre mettent en échec la présomption prévue à l'article R13-23 du code de l'expropriation et sont donc recevables.

#### Sur la fixation du prix :

Pour fixer les indemnités dues pour l'expropriation, le juge de l'expropriation 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 régies d'urbanisme.

La date de référence suivant les dispositions de l'article L 213-4 du Code de l'Urbanisme est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le plan d'occupation des sols et délimitant la zone dans laquelle est situé le bien. En l'espèce, la date de référence est celle à laquelle le POS de la Commune est devenu opposable aux tiers, soit le 28 janvier 2011.

Ainsi, il ne peut être tenu compte d'une éventuelle plus value apportée à la parcelle du fait de l'aménagement de la zone.

La juridiction n'est pas liée par l'offre de déclaration d'intention d'aliéner et elle fixe le prix à la date du jugement, en tenant compte des termes de comparaisons produits correspondant à des mutations effectuées et aux caractéristiques de l'immeuble.

En l'espèce, la parcelle se situe donc dans une zone constructible. Mais, elle est non viabilisée ce qui empêcherait la délivrance d'un permis de construire actuellement.

Jean-Bernard MAILLOT fournit des termes de comparaisons, soit très anciens (2003), soit qui ne correspondent pas aux caractéristiques du terrain en cause. La pièce numéro 14 correspond à un terrain comprenant une maison F4. Il y aura lieu de les écarter. Seule la pièce 15 pourrait être retenue à titre indicatif mais il s'agit d'un terrain viabilisé avec la délivrance d'un permis de construire dans le cadre d'un lotissement. Ce terrain a été vendu à 252 euros le mètre carré.

Le commissaire du gouvernement retient des ventes concernant des terrains à bâtir ayant eu lieu entre 2007 et 2009 pour une moyenne de 135 euros le mètre carré. Néanmoins, il n'y a pas de précisions sur les caractéristiques des terrains afin de déterminer si ils sont constructibles, non constructibles, viabilisés, non viabilisés. Les prix sont très variables entre 68 euros le mètre carré et 237 euros le mètre carré.

Enfin, la commune produit trois avis des domaines qui ne pourront être retenus qu'à titre indicatif puisqu'aucune trace de vente n'est produite. Le terrain de la taille la plus proche de la parcelle en cause concerne la parcelle CT 1498 d'une superficie de 480 m<sup>2</sup> pour 70 000 euros, soit 145 euros le mètre carré. Enfin, il y aura lieu d'écarter la pièce 4 s'agissant de la vente d'un terrain de seulement 145 mètre carré, et de retenir la vente proche de la date de référence s'agissant de la pièce 5 de la commune pour un prix de 143,01 euros le mètre carré.

Ainsi, si l'on retient la grande variabilité des prix du commissaire du gouvernement entre 68 et 237 euros le mètre carré et sa moyenne retenu à 135 euros le mètre carré, le prix pour un terrain de même taille viabilisé avec permis de construire à 252 euros le mètre carré, pour lequel on pourra retenir un prix à 200 euros non viabilisé, la vente ayant eu lieu début 2011 pour 143,01 euros le mètre carré, et enfin l'avis des domaines pour un terrain d'une surface proche, soit 480 m<sup>2</sup> pour un prix de 145 euros ; Si l'on considère que le terrain est en zone constructible, non viabilisé, qu'il s'agit d'un beau terrain aplani, dans une zone calme, proche du centre ville, avec une vue sur la mer et la montagne, il y a lieu de fixer le prix au mètre carré à 156 euros.

Il convient donc de retenir un prix du bien de **79 872 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 au 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, Jean-Bernard MAILLOT a dû prendre un avocat pour faire valoir ses droits relatifs au droit de propriété de valeur constitutionnel. La Commune de Saint-Denis sera donc condamnée à verser à Jean-Bernard MAILLOT la somme de 2 000 euros 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 articles R 213-10 du Code de l'Urbanisme et R 13-35 du Code de l'expropriation,

Vu la justification de la consignation effectuée par la COMMUNE DE SAINT-DENIS,

**FIXE à la somme de 79 872 € (soixante dix neuf mille huit cent soixante douze euros) le prix de la parcelle KD 47 appartenant à Jean Bernard MAILLOT,**

**CONDAMNE** la COMMUNE DE SAINT-DENIS à verser la somme de **2 000 € (deux mille euros)** à Jean-Bernard MAILLOT au titre de l'article 700 du code procédure civile,

**LAISSE** les dépens à la charge du demandeur.

La présente décision a été signée par le président et le greffier.

Le Greffier,

Le Juge de l'Expropriation

Pour copie certifiée conforme  
Joëlle GRONDIN Le Greffier

Elise MALLAND



REÇU A LA PRÉFECTURE  
DE LA RÉUNION  
17 JUIL. 2012  
ARTICLE 2 DE LA LOI N° 82-100 DU 7 FÉVRIER 1982  
RELATIVE AUX DROITS ET LIBERTÉS DES  
COMMUNES, DES DÉPARTEMENTS ET DES RÉGIONS

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis  
En séance du 10/7/2012  
En annexe à la Délibération N° 214-21  
**LE MAIRE**