



REPUBLIQUE FRANÇAISE

DEPARTEMENT DE LA REUNION

COMMUNE DE SAINT-JOSEPH

**EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

SÉANCE DU 14 DÉCEMBRE 2020

**DELIBERATION N° :
DCM_201214_016**

OBJET : Régularisation foncière d'une portion de terrain issue de la BW 2057 (ex BW 542 p)

NOTA : Le Maire certifie que le compte rendu de cette délibération a été affiché à la porte de la Mairie, le : **29 DEC. 2020**

Nombre des conseillers en exercice : **39**

Présents	35
Procuration	2
Votants	37
Abstention	0

Le Maire L'élu(e) délégué(e)



Lucette COURTOIS

L'an deux mille vingt , le quatorze décembre à 17h20, le conseil municipal, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, au gymnase Henri Ganofsky – rue du centre nautique 97480 Saint-Joseph, sous la présidence de Patrick LEBRETON – Maire

Présents

LEBRETON Patrick ; LANDRY Christian ; MUSSARD Rose-Andrée ; MOREL Harry Claude ; LEJOYEUX Marie Andrée ; VIENNE Axel ; K/BIDI Emeline ; MUSSARD Harry ; HUET Marie-Josée ; COURTOIS Lucette ; D'JAFFAR M'ZE Mohamed ; LEBON Guy ; FULBERT-GÉRARD Gilberte ; KERBIDI Gérald ; HOAREAU Emile ; JAVELLE Blanche Reine ; NAZE Jean Denis ; BATIFOULIER Jocelyne ; HUET Henri Claude ; MUSSARD Laurent ; DAMOUR Colette ; AUDIT Clency ; MOREL Manuela ; COLLET Vanessa ; CADET Maria ; HUET Jocelyn ; GEORGET Marilyne ; LEICHNIG Stéphanie ; HOAREAU Sylvain ; HUET Mathieu ; FRANCOMME Mélanie ; BENARD Clairette Fabienne ; LEBON Louis Jeannot ; GUEZELLO Alin ; K/BIDI Virginie

Absents – Représentés

LEBON David représenté(e) par LANDRY Christian
NASSER Haïfa représenté(e) par LEBON Louis Jeannot

Absents

LEVENEUR-BAUSSILLON Inelda ; DAMOUR Jean Fred

Il a été procédé, conformément à l'article L.2121-15 du Code général des collectivités territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris au sein du conseil.

Madame K/BIDI Emeline, 6ème adjointe, a été désignée à l'unanimité des suffrages exprimés pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.



Séance du 14 décembre 2020

DÉLIBÉRATION N° : DCM_201214_016

OBJET : Régularisation foncière d'une portion de terrain issue de la BW 2057 (ex BW 542 p)

NOTE EXPLICATIVE DE SYNTHÈSE

Le Président de séance expose :

Le conseil municipal est appelé à délibérer sur la régularisation foncière d'une portion de terrain issue de la BW 2057(ex BW 542p).

Cette opération intervient dans le contexte ci-après exposé et vise à clarifier les droits sur les parcelles cadastrées BW 542 et BW 541 appartenant respectivement à la Commune et aux Consorts DEPECHE. Il s'agit, par la voie amiable, de clore la contestation par lesdits Consorts du droit de propriété de la Commune sur la parcelle BW 542.

I – HISTORIQUE FONCIER

Les Parcelles BW 542 - BW 541

Par acte notarié des 18 mars et 07 avril 1992, la commune a acquis une parcelle située à l'angle de la rue Hippolyte Foucque et la rue Paul Demange, d'une surface de 1 616 m² référencée BW 542 au cadastre.

Ce terrain est aujourd'hui occupé par un parking public aménagé par la Commune et par l'opération de logements sociaux AH-MUI implantée sur une petite partie à l'ouest, réalisée dans le cadre de la RHI Centre Ville.

La parcelle BW 541 est contiguë à la parcelle BW 542 et appartient aux consorts DEPECHE (acquise en 1967 pour une superficie de 17 ares 25 centiares).

II – CONTESTATION DU DROIT DE PROPRIÉTÉ DE LA COMMUNE

En 1992, l'attention est attirée sur le fait qu'il a été mentionné à tort que la superficie de la parcelle BW 541 était de 526 m² et celle de la BW 542 de 1616 m², ce qui constituerait une perte de 1200 m² (1725 -526) pour les consorts DEPECHE.

En 2002, les consorts DEPECHE ont engagé une action devant le Tribunal de Grande Instance de Saint-Pierre aux fins notamment de réparation de la privation d'une partie de leur terrain dont ils ne peuvent plus revendiquer en nature la superficie manquante, et par ailleurs afin que soit ordonnée une expertise afin de déterminer la superficie perdue par eux et en déterminer la valeur.

Le Tribunal de Grande Instance (TGI) de Saint-Pierre a ordonné, par décision du 25 avril 2003, ladite expertise.

Monsieur BRIAL géomètre expert, désigné par le TGI a en 2004 rendu son rapport dont les conclusions sont les suivantes :

- Selon les actes, la propriété DEPECHE faisait à l'origine 1725 m² et la propriété CHOAPIAN 1517 m² soit une masse totale de 3243 m² (que l'on ne retrouve pas sur le terrain).
- La filiation des propriétés établies par les actes notariés montrent que ces terrains correspondent aux parcelles BW 541 d'une contenance cadastrale de 526 m² et BW 542 de 1616 m² soit une masse totale de 2142 m² (plan cadastral).
- Il est envisagé dans le rapport, qu'un des deux actes est manifestement erroné mais qu'il est impossible de déterminer lequel avec certitude et souligne que les parties n'ont jamais fait le nécessaire pour mettre en conformité le plan cadastral avec les titres.

Ce qui aurait eu pour effet une possible confusion des désignations des biens, accentué d'autant plus par le manque de matérialisation des limites entre ces deux biens et ce serait l'ensemble de la parcelle BW 542 qui aurait été ainsi vendue à la Commune en 1992.

Au vu de cette situation complexe, l'expert propose, pour résoudre ce litige, de répartir équitablement l'excédant manquant de 1100 m² entre les deux propriétés (DEPECHE et ex CHOAPIAN/Commune).

Cette répartition de superficies basée sur les contenances cadastrales des parcelles BW 541 et BW 542, ramènerait à :

- 1 140 m² pour les DEPECHE contre les 1725 m² selon leur acte
- et 1002 m² par les CHOAPIAN (soit la Commune) contre 1517 m² selon titres.

Les conclusions de ce rapport montrant notamment les incohérences dans les titres, seront reprises suite à une nouvelle analyse des pièces par le cabinet VEYLAND demandée par la Commune en 2014.

Ainsi, dans la mesure où il est impossible aujourd'hui pour les deux parties de récupérer l'ensemble des surfaces inscrites dans leurs titre de propriété, cette solution consensuelle fait supporter à chacune ce déficit de surface de façon plus équitable.

En 2005, les consorts DEPECHE ont assigné la Commune de Saint-Joseph, estimant sa mise en cause nécessaire dans la procédure.

Par ordonnance du 11 mai 2006, le tribunal a estimé que la Commune étant propriétaire d'une portion de terrain qui n'appartenait pas aux vendeurs, il y a atteinte à la propriété immobilière des consorts DEPECHE, et que cette atteinte constitue une voie de fait ou même une simple emprise irrégulière.

La Commune a interjeté appel de cette décision et s'est ensuite pourvue en cassation, sans succès.

A partir de 2011, plusieurs échanges sont intervenus au fil des années entre la Commune et les différents représentants de la succession DEPECHE afin de mettre fin à cette situation pénalisante pour les deux parties en raison de l'impossibilité :

- pour la Commune de jouir paisiblement de son parking suite à la contestation de la famille DEPECHE qui en a interdit l'accès.
- et pour la famille DEPECHE de régler définitivement leur succession.

III – ISSUES AMIABLES

III-1 – Transaction

La Commune de Saint-Joseph et les consorts DEPECHE avaient conclue une transaction définitive et à l'amiable le litige qui les oppose, par la conclusion d'une convention, sur le fondement de l'article 2044 du Code civil.

En effet, pour mettre fin au litige ci-dessus énoncé et prévenir ainsi tout risque de mise en cause de l'opération de logements sociaux assise sur une partie de la parcelle BW 542, les parties avaient convenu du versement par la Commune d'une indemnité transactionnelle d'un montant de 140 000 euros, afin de réparer le préjudice subi par lesdits consorts du fait de la perte de foncier au profit de la commune.

La transaction n'a cependant pu aboutir à défaut d'entente avec les consorts DEPECHE.

III-2 – Régularisation foncière

- En 2017, le représentant l'ensemble de la succession a souhaité reprendre de manière plus apaisée, les négociations avec la Commune en vue de régler définitivement ce litige.
- En 2020, ces nouvelles négociations ont permis aujourd'hui de déboucher sur une proposition de régularisation foncière d'une portion de terrain issue de la parcelle BW 542 (devenue BW 2057) qui se portera non pas sur les 1200 m² revendiqués à l'origine par les consorts DEPECHE mais sur les 614 m² recalculés sur le principe de répartition de surfaces proposée en 2004 : soit 1 140 m² - 526 m² (1 140 m² ratio de surface obtenue pour les DEPECHE par le calcul de la répartition et 526 m² surface cadastrale de la BW 541 déjà maîtrisée par les consorts).

III-3 - Méthodologie mise en œuvre pour la régularisation foncière :

Dans le cadre de cette régularisation foncière, les consorts DEPECHE, acceptent de recevoir en définitive un apport financier à hauteur de 140 000 € (le même prix évoqué lors des premières négociations) pour la portion de terrain à régulariser en leur faveur.

Ce qui permettra à la Commune, après aboutissement de la procédure, de conserver la maîtrise de cette assiette foncière et de jouir à nouveau de son parking.

Pour ce faire, il est proposé aux parties d'intervenir par devant notaire afin de procéder :

- à un acte rectificatif de limites impliquant au préalable le détachement de la portion de terrain de 614 m², surface retenue par les consorts DEPECHE en vue de la réintégrer dans leur patrimoine ;
- et à effectuer concomitamment, au rachat par la Commune de ladite portion de terrain de 614 m² détachée au prix de 140 000 € convenu par les parties.

A cet effet, la Commune a donc missionné le cabinet Veyland afin de procéder au relevé du terrain cadastré BW ex542 (2057) en vue du bornage et de l'établissement du document d'arpentage relatif à la division parcellaire.

Les mesures sur le terrain ont mis en avant des incohérences au niveau de la limite représentée au plan cadastral entre la BW 541 appartenant aux consorts et la parcelle communale BW ex542 (2057). De fait, un éclaircissement doit être aussi apporté sur la situation du reliquat de terrain d'environ 100 m², non aménagé et situé à l'ouest du parking actuel.

Sur ce point, les consorts ont tenu à rappeler que cette petite portion de terrain ainsi identifiée sur le plan du géomètre a toujours fait partie de leur propriété familiale (BW 541) et qu'elle constitue le prolongement de leur cour, propos confortés d'après ces derniers, par la présence d'arbres fruitiers plantés par leurs aïeux.

Aussi, dans le cadre d'une démarche globale de régularisation considérant l'ensemble des revendications de terrain énoncées précédemment, il est proposé de prendre acte de la nouvelle délimitation sur le plan de bornage et d'établir en conséquence le plan de division parcellaire identifiant à la fois :

- la portion de 614 m² objet du rachat à 140 000 € par la Commune ;
- et la portion de terrain de 100 m² qui fera l'objet d'une rectification cadastrale au profit des consorts DEPECHE.

Les portions de terrain, objets de la régularisation sont identifiées comme suit :

Désignation des lots provisoires	Superficie provisoire *	Zonages PLU/PPR	PROCÉDURES	MONTANT
Division parcellaire issue de la BW 2057 (ex 542) LOT 1	100 m ²	U2 ER n° 56 / Nul	Rectification cadastrale au profit des consorts DEPECHE	–
Division parcellaire issue de la BW 2057 (ex 542) LOT 2	614 m ²		Rachat par la Commune après intégration de ce foncier dans le patrimoine foncier des consorts DEPECHE	PRIX DE RACHAT ** 140 000 €

*Selon le plan de principe pour accord, les contenances cadastrales et l'emplacement du trait de division seront définis et définitifs suite au bornage et à la réalisation du document d'arpentage.

** En application des dispositions prévues par l'article 23 de la loi n°2001-1168 du 11 décembre 2001, cette transaction foncière est dispensée d'avis du directeur des services fiscaux comme étant d'un montant inférieur au seuil fixé par l'arrêté ministériel du 5 décembre 2016 qui est de 180 000 €.

Il est donc proposé au conseil municipal :

- de reconnaître dans le cadre de la régularisation foncière, les limites séparatives des terrains qui figurent sur le plan "projet pour accord de principe" établi par le cabinet de géomètre y afférent ;
- d'approuver la rectification cadastrale du LOT 1 de 100 m² et du LOT 2 de 614 m² à rattacher à la propriété des consorts DEPECHE suivant les plans (bornage et division) à finaliser du géomètre et selon les accords intervenus en ce sens entre les parties ;
- d'approuver le rachat par la Commune du LOT 2 de 614 m² au prix de 140 000 € et qui a été au préalable intégré dans le patrimoine des consorts DEPECHE dans le cadre de la procédure foncière selon les accords amiables entre les parties ;
- d'autoriser le Maire à signer tout document ou pièce se rapportant à cette affaire, notamment les actes authentiques à intervenir par devant notaire.

Le conseil municipal est invité à en délibérer.

Après avoir entendu l'exposé du rapporteur,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu la note explicative de synthèse n°16,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, **à l'unanimité des suffrages exprimés** :

Présents : 35

Représentés : 2

Pour : 37

Abstentions : 0

Contre : 0

Article 1^{er}.-

RECONNAÎT dans le cadre de la régularisation foncière, les limites séparatives des terrains qui figurent sur le plan "projet pour accord de principe" établi par le cabinet de géomètre y afférent, comme suit :

Désignation des lots provisoires	Superficie provisoire *	Zonages PLU/PPR	PROCÉDURES	MONTANT
Division parcellaire issue de la BW 2057 (ex 542) LOT 1	100 m ²	U2 ER n° 56	Rectification cadastrale au profit des consorts DEPECHE	-
Division parcellaire issue de la BW 2057 (ex 542) LOT 2	614 m ²	/ Nul	Rachat par la Commune après intégration de ce foncier dans le patrimoine foncier des consorts DEPECHE	PRIX DE RACHAT ** 140 000 €

*Selon le plan de principe pour accord, les contenances cadastrales et l'emplacement du trait de division seront définis et définitifs suite au bornage et à la réalisation du document d'arpentage.

** En application des dispositions prévues par l'article 23 de la loi n°2001-1168 du 11 décembre 2001, cette transaction foncière est dispensée d'avis du directeur des services fiscaux comme étant d'un montant inférieur au seuil fixé par l'arrêté ministériel du 5 décembre 2016 qui est de 180 000 €.

Article 2.-

APPROUVE la rectification cadastrale du LOT 1 de 100 m² et du LOT 2 de 614 m² à rattacher à la propriété des consorts DEPECHE suivant les plans (bornage et division) à finaliser du géomètre et selon les accords intervenus en ce sens entre les parties.

Article 3.-

APPROUVE le rachat par la Commune du LOT 2 de 611 m² au prix de 140 000 € et qui a été au préalable intégré dans le patrimoine des consorts DEPECHE dans le cadre de la procédure foncière selon les accords amiables entre les parties.

Article 4.-

AUTORISE le Maire à signer tout document ou pièce se rapportant à cette affaire notamment les actes authentiques à intervenir par devant notaire.

Article 5.-

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Saint-Denis de la Réunion dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État.

Acte rendu exécutoire

par transmission en Préfecture le :

Et publication ou notification

Du :

Pour extrait certifié conforme,
Le Maire

L'élu(e) délégué(e)



Lucette COURTOIS