

(P3)

REPUBLIQUE FRANCAISE - AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS
TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE ST DENIS

MINUTE N°
1ERE CHAMBRE
AFFAIRE N° 06/00750

JUGEMENT CIVIL
DU 11 DECEMBRE 2013

DEMANDEURS

Mme Agnès MARIMOUTOU veuve SOUPRAYENMESTRY

20 chemin Souprayen- Ravine à Marquet
97419 LA POSSESSION

Rep/assistant : Me Jacques HOARAU, avocat au barreau de
SAINT-DENIS-DE-LA-REUNION

Mme Marie Danielle SOUPRAYENMESTRY épouse CHEKIMANIN DRAVOUTIN

24 chemin Souprayen
97419 LA POSSESSION

Rep/assistant : Me Jacques HOARAU, avocat au barreau de
SAINT-DENIS-DE-LA-REUNION

M. Auguste Frédéric SOUPRAYENMESTRY

586 Rocade Sud
Mille Roches
97440 ST ANDRE

Rep/assistant : Me Jacques HOARAU, avocat au barreau de
SAINT-DENIS-DE-LA-REUNION

M. Damien Jean Nicole SOUPRAYENMESTRY

26 chemin Souprayen
Ravine à Marquet
97419 LA POSSESSION

Rep/assistant : Me Jacques HOARAU, avocat au barreau de
SAINT-DENIS-DE-LA-REUNION

M. Luçay Jean Marie SOUPRAYENMESTRY

22 chemin Souprayen
Ravine à Marquet
97419 LA POSSESSION

Rep/assistant : Me Jacques HOARAU, avocat au barreau de
SAINT-DENIS-DE-LA-REUNION

Mlle Christiane Marie Sonia SOUPRAYENMESTRY

14 chemin Souprayen
Ravine à Marquet
97419 LA POSSESSION

Rep/assistant : Me Jacques HOARAU, avocat au barreau de
SAINT-DENIS-DE-LA-REUNION

M. Jacky Jean Marie André SOUPRAYENMESTRY

16 chemin Souprayen

Ravine à Marquet

97419 LA POSSESSION

Rep/assistant : Me Jacques HOARAU, avocat au barreau de SAINT-DENIS-DE-LA-REUNION

M. Louis-Marie André SOUPRAYENMESTRY

20 chemin Souprayen

Ravine à Marquet

97419 LA POSSESSION

Rep/assistant : Me Jacques HOARAU, avocat au barreau de SAINT-DENIS-DE-LA-REUNION

Mme Lucie MARIMOUTOU

14, rue Mahatma Gandhi

97419 LA POSSESSION (REUNION)

Rep/assistant : Me Jacques HOARAU, avocat au barreau de SAINT-DENIS-DE-LA-REUNION

Mme Jeanne MARIMOUTOU épouse PAQUIRY

52 rue Nelson Mandela

App 6

97419 LA POSSESSION

Rep/assistant : Me Jacques HOARAU, avocat au barreau de SAINT-DENIS-DE-LA-REUNION

DEFENDEURS

**DEPARTEMENT DE LA REUNION PRIS EN LA PERSONNE DE MME LE
PRESIDENT DU CONSEIL GENERAL**

10 rue de la Source

97400 ST DENIS

Rep/assistant : Me Pierre CREGUT, avocat au barreau de SAINT-DENIS-DE-LA-REUNION

**COMMUNE DE LA POSSESSION PRISE EN LA PERSONNE DE SON
MAIRE**

Hôtel de Ville

10 rue Waldeck Rochet

97419 LA POSSESSION

Rep/assistant : Maître Thierry CODET de la SELARL CODET-CHOPIN, avocats au barreau de SAINT-DENIS-DE-LA-REUNION

INTERVENANT VOLONTAIRE

M. Valère Marius SOUPRAYENMESTRY

44 rue Mahatma Gandhi

97419 LA POSSESSION

Rep/assistant : Me Mickaël NATIVEL, avocat au barreau de SAINT-DENIS-DE-LA-REUNION

Copie exécutoire délivrée le :

Expédition délivrée le :

à Maître Thierry CODET de la SELARL CODET-CHOPIN

Me Pierre CREGUT

Me Jacques HOARAU

Me Mickaël NATIVEL

COMPOSITION DU TRIBUNAL

LORS DES DEBATS :

Le Tribunal était composé de :

Mme Anne DUBOIS, Vice-Présidente, magistrat rapporteur et rédacteur,
Madame Magalie LE BIHAN, Vice-Présidente
Madame Leïla ELYAHYIOUI, Juge,
assistés de Falida MAMODJEE OMARJEE, Greffier

Le Juge de la mise en état a présenté le rapport conformément à l'article 785 du C.P.C..

Les débats ont eu lieu à l'audience tenue le 22 Octobre 2013.

MISE EN DELIBERE

A l'issue des débats, les parties présentes et leurs conseils ont été avisés que le jugement serait mis à leur disposition le 11 Décembre 2013.

JUGEMENT :

contradictoire,
du 11 Décembre 2013,
en premier ressort

Prononcé par mise à disposition par Mme Anne DUBOIS, Présidente assistée de Falida MAMODJEE OMARJEE, Greffier

En vertu de quoi, le Tribunal a rendu le jugement dont la teneur suit :

Vu les assignations délivrées par les consorts SOUPRAYENMESTRY et MARIMOUTOU à l'encontre du DEPARTEMENT DE LA REUNION pris en la personne de Mme le président du Conseil Général et de la COMMUNE DE LA POSSESSION prise en la personne de son maire les 3 et 8/03/2006 ;

Vu l'ordonnance ayant joint les procédures le 12/06/2006 ;

Vu l'ordonnance d'incident rendue par le Juge de la Mise en état le 13/07/2006

Vu le jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance le 30/12/2008 ;

Vu le rapport d'expertise déposé par Mr MATTEI le 6/04/2011 ;

Vu les conclusions d'intervention volontaire de Mr Valère Marius SOUPRAYENMESTRY du 4/07/2011 ;

Vu les conclusions récapitulatives signifiées respectivement par Valère SOUPRAYENMESTRY, la COMMUNE DE LA POSSESSION, le DEPARTEMENT DE LA REUNION puis les demandeurs les 7/11/2012, 16/04/2013, 17/04/2013 et 25/05/2013 ;

Vu les dernières écritures déposées par la COMMUNE DE LA POSSESSION le 11/09/2013 ;

Vu l'ordonnance de clôture intervenue le 16/09/2013 fixant l'audience de plaidoiries devant la formation collégiale au 22/10/2013 date à laquelle l'affaire a été mise en délibéré au 11/12/2013 par mise à disposition au greffe.

SUR CE :

1) sur la procédure :

alors que selon le dernier calendrier de procédure mis en place par le Juge de la mise en état le 27/05/2013, la COMMUNE DE LA POSSESSION devait conclure pour le 15/07/2013 pour une clôture et fixation au 16/09/2013 après réponse éventuelle des autres parties le 9/09/2013, elle n'a signifié ses dernières écritures que le 11/09/2013.

Celles-ci tardives de près d'un mois alors que la défenderesse avait plus de 7 semaines pour conclure, seront par conséquent déclarées irrecevables et écartées des débats.

2) sur les faits :

les arrêtés préfectoraux des 17/10/1977 et 7/06/1978 ont déclaré d'utilité publique l'acquisition, à l'amiable ou par voie d'expropriation, par la SEDRE, pour le compte du département, des terrains d'assiette de la ZAC n° 1 en voie de création, sis dans le périmètre de la ZAD de Sainte Thérèse, commune de la Possession.

Ont été déclarées cessibles certaines parcelles dont celles des époux SOUPRAYENMESTRY cadastrées AN n° 275 b, c et d, d'une superficie totale de 193.870 m².

Par acte authentique des 30 novembre et 19 décembre 1979, les époux SOUPRAYENMESTRY ont alors vendu à l'amiable au DEPARTEMENT une portion de leur terrain de 241.732 m² pour le prix de 925.196 F en vue de la constitution de réserves foncières.

Suivant acte administratif du 12/11/1981, le DEPARTEMENT a vendu ce terrain à la COMMUNE DE LA POSSESSION moyennant le prix de 1.691.803,23 F.

Le 3/11/1989, la COMMUNE DE LA POSSESSION a échangé une partie de ce terrain d'une contenance de 177.230 m² avec les consorts PONGERARD pour une parcelle de 216.352 m² située à Ravine à Malheur, hors de la ZAC de Sainte Thérèse.

Par acte du 5/04/1997, les consorts PONGERARD ont vendu le solde du terrain de 100 m² à la société "lotissement PONGERARD pour le prix de 1.213.000 F sur laquelle a été réalisé un lotissement privé de 72 parcelles aujourd'hui bâties.

La COMMUNE DE LA POSSESSION a vendu le surplus du terrain à la SEDRE.

Considérant que ni le département ni la commune n'ont, dans le délai de 5 ans ayant suivi l'acquisition des 30/11/1978 et 19/12/1979, donné à leur terrain l'affectation prévue par la déclaration d'utilité publique mais l'ont cédé à des tiers pour des affectations différentes ou privées, les consorts SOUPRAYENMESTRY et MARIMOUTOU les ont assignés devant le TGI de Saint Denis par actes des 3 et 8/03/2006 pour voir dans leurs dernières écritures, avec exécution provisoire, et sur le fondement des articles L 221-1, L 221-2 et L 300-1 du Code de l'Urbanisme, L 12-6 du Code de l'Expropriation et l'article I du protocole de la Convention Européenne :

- ▶ dire que les défendeurs les ont privés illégalement de leur propriété et devront réparer le préjudice causé,
- ▶ les condamner en conséquence au paiement des sommes de :
 - * 26.584.500 € à titre de perte financière,
 - * 2.000.000 € à titre de privation de jouissance,
 - * 20.000 € du chef de l'article 700 du Code de Procédure Civile,

Une ordonnance du Juge de la Mise en état du 13/07/2006, confirmée par arrêt de la Cour d'Appel de Saint Denis du 5/12/2006 a rejeté l'exception d'incompétence matérielle soulevée par les défendeurs.

Par jugement du 30/12/2008, le tribunal a :

- ✓ DIT qu'en n'affectant pas à la destination prévue, le terrain vendu à l'amiable par les époux SOUPRAYENMESTRY en vertu des arrêtés préfectoraux des 17/10/1977 et 7/06/1978, la COMMUNE DE LA POSSESSION a causé aux consorts SOUPRAYENMESTRY, un préjudice financier,
- ✓ DIT qu'elle est en conséquence débitrice d'une indemnité réparatrice à déterminer par expertise et à calculer selon la formule suivante :
$$X/100 \times (\text{valeur actuelle du terrain}) - (\text{indemnité d'expropriation en francs/euros constants valeur 1979} - \text{intérêts sur cette indemnité au taux de 5\% entre 1979 et la date la plus proche du présent jugement} - \text{le coût de viabilisation du terrain})$$
 (X représentant la surface réellement utilisable du terrain),
- ✓ ORDONNE en conséquence une mesure d'expertise confiée à Mr MATTEI, avec essentiellement pour mission de :
 - voir et visiter le dit terrain, en présence des parties ou celles-ci dûment appelées ou représentées,
 - rechercher et dire qu'elle est la surface réellement utilisable du terrain,
 - en proposer une évaluation au jour le plus proche de ses opérations,
 - rechercher et proposer, au visa de plusieurs devis, une évaluation des coûts de viabilisation du même terrain,
- ✓ SURSIS à statuer.

Une ordonnance de la Cour d'Appel de Saint Denis du 28/05/2010 a déclaré irrecevable comme tardif l'appel diligenté par la COMMUNE DE LA POSSESSION.

Par jugement du 30/10/2011, la juridiction a rejeté la requête en omission de statuer présentée par les consorts MARIMOUTOU au motif qu'ils ont vendu leurs parcelles à l'amiable à la SEDRE qui n'est pas dans la cause.

L'expert judiciaire a déposé son rapport le 6/04/2011 et conclu à une valeur actuelle des terrains de 25.200.000 € et un coût de viabilisation de 4.140.000 €.

Dans leurs dernières conclusions du 22/05/2013, les consorts SOUPRAYENMESTRY et MARIMOUTOU demandent au tribunal de :

- écarter des débats comme non pertinents et contraires à l'autorité de chose jugée attachée au jugement du 30 décembre 2008 et débouter la commune de la Possession de ses moyens contraires à ce qui y a été définitivement jugé,
- condamner solidairement la COMMUNE DE LA POSSESSION et le DÉPARTEMENT à leurs payer les sommes de :
 - * 21.060.000 € en réparation de leur préjudice financier,
 - * 2.000.000 € à titre d'indemnité pour privation de jouissance de leurs terrains,
- prendre acte que les concluants contestent d'ores et déjà le rapport ou conclusions de M. SIGNON, expert mandaté par la COMMUNE DE LA POSSESSION, et établi en méconnaissance du contradictoire et dans des termes certainement non fidèles à la mission confiée à l'expert judiciaire par le jugement du 30.12.2008,
- condamner solidairement les défendeurs à leur payer la somme de 20.000 € à titre de frais irrépétibles,
- condamner solidairement les mêmes aux entiers dépens dont distraction au profit de Maître Jacques HOARAU en application de l'article 699 du Code de Procédure Civile.

Valère SOUPRAYENMESTRY prie la juridiction qu'elle lui donne acte de son intervention volontaire en qualité d'héritier réservataire et de son adhésion aux conclusions des consorts SOUPRAYENMESTRY et qu'elle condamne les défendeurs à leur payer la somme de 22.060.000 € outre celle de 5.000 € en application de l'article 700 du Code de Procédure civile.

Le DEPARTEMENT prie quant à lui la juridiction de dire qu'il n'a commis aucune faute, de le mettre hors de cause et subsidiairement, de constater la prescription quadriennale de sa dette éventuelle. Il réclame une indemnité de procédure de 5.000 €.

- La COMMUNE DE LA POSSESSION sollicite du tribunal qu'il :
- ⇒ constate que le jugement du 30 décembre 2008 n'a pas statué à l'égard des consorts MARIMOUTOU ni de Valère SOUPRAYENMESTRY,
 - ⇒ déboute en conséquence ces derniers de leurs demandes à son encontre,
 - ⇒ dise qu'il n'y a pas lieu à indemnisation des consorts SOUPRAYENMESTRY de sa part,
 - ⇒ rejette en conséquence l'ensemble des prétentions des demandeurs à son encontre,
 - ⇒ à titre subsidiaire, constate que la formule de calcul de l'indemnité réparatrice telle qu'imposée par le jugement du 30 décembre 2008 n'est pas conforme à la jurisprudence de la CEDH,
 - ⇒ constate que le montant de l'indemnité fixée suivant rapport d'expertise du 30 mars 2011 repose sur une valorisation erronée,
 - ⇒ valorise en conséquence le montant de l'indemnité réparatrice au regard des calculs effectués par M. SIGNION suivant rapport d'expertise du 14 septembre 2011 et fixe l'indemnité à la somme de 891 963 €,
 - ⇒ en tout état de cause, condamne les consorts SOUPRAYENMESTRY et MARIMOUTOU ainsi que Valère SOUPRAYENMESTRY à lui verser la somme de 20 000 € du chef de l'article 700 du code de procédure civile,
 - ⇒ condamne les mêmes aux entiers dépens.

3) sur l'intervention volontaire de Valère SOUPRAYENMESTRY :

il ressort des actes de notoriété des 19 et 25/06/1996 et 19/11/2009 que Valère SOUPRAYENMESTRY est l'aîné des enfants du couple Antoine et Agnès SOUPRAYENMESTRY anciens propriétaires des biens querellés.

Son intervention volontaire en tant qu'héritier au côté de ses frères et soeurs est dès lors recevable.

4) sur les demandes des consorts MARIMOUTOU :

Il sera observé que dans leurs dernières conclusions, les demandeurs ne formulent aucune prétention au profit des consorts MARIMOUTOU.

En outre, un arrêt de la Cour d'Appel du 9/11/2012 confirmant le jugement du 30/03/2011 relatif à l'omission de statuer sur les prétentions des dames MARIMOUTOU a débouté ces dernières de leurs demandes tendant à voir dire qu'elles ont été privées illégalement de leur propriété et voir à solidairement condamner le DEPARTEMENT et la COMMUNE DE LA POSSESSION à les indemniser.

5) sur la mise hors de cause du DEPARTEMENT :

La juridiction a jugé le 30/12/2008 qu'en n'affectant pas à la destination prévue, le terrain vendu à l'amiable par les époux SOUPRAYENMESTRY en vertu des arrêtés préfectoraux des 17/10/1977 et 7/06/1978, la COMMUNE DE LA POSSESSION a causé à ses vendeurs, un préjudice financier, et qu'elle est en conséquence débitrice d'une indemnité réparatrice.

Elle a retenu au contraire que les demandeurs ne sont pas fondés à soutenir qu'en revendant les biens acquis le 12/11/1981, le DEPARTEMENT n'a pas respecté les termes de l'article 21-1 du code de l'expropriation alors que l'article L221-1 du code de l'urbanisme applicable dispose qu'avant leur utilisation définitive, si les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières ne peuvent faire l'objet d'aucune cession en pleine propriété, ils peuvent par contre l'être dans le cadre de cessions que les personnes publiques pourraient se consentir entre elles.

Elle a également souligné que du fait de cette revente, la destination du terrain a échappé au DEPARTEMENT et qu'en conséquence sa responsabilité ne peut plus être recherchée.

Ainsi, la responsabilité de la seule commune ayant été retenue à l'exclusion de celle du DEPARTEMENT, il sera fait droit à la demande de mise hors de cause de ce dernier.

6) sur la prescription quadriennale :

les défendeurs soulèvent la prescription quadriennale de la loi du 30/12/1968 en faisant valoir qu'étant d'ordre public, elle est susceptible d'être régulièrement opposée à tout stade de la procédure devant les premiers juges dès lors que la créance n'a pas été matériellement acquittée.

S'il est exact qu'en vertu des articles 122 et 125 du Code de Procédure Civile, une fin de non recevoir peut être soulevée à tout moment de la procédure, elle ne peut plus être opposée par une partie après une décision au fond passée en force de chose jugée tranchant dans son dispositif la contestation prétendument irrecevable, même dans le cas d'une poursuite d'instance (Cass. Com. 17/07/2001)

En l'espèce, dans son jugement du 30/12/2008 devenu définitif du fait de l'irrecevabilité de l'appel, le tribunal a tranché au fond la responsabilité de la COMMUNE DE LA POSSESSION et ne s'est pas contenté d'ordonner avant dire droit une mesure d'instruction.

Celle-ci est au contraire la conséquence de sa décision prise au fond jugeant qu'"en n'affectant pas à la destination prévue, le terrain vendu à l'amiable par les époux SOUPRAYENMESTRY en vertu des arrêtés préfectoraux des 17/10/1977 et 7/06/1978, la COMMUNE DE LA POSSESSION a causé aux conjoints SOUPRAYENMESTRY, un préjudice financier, et qu'elle est en conséquence débitrice d'une indemnité réparatrice à déterminer par expertise".

Ce dispositif est corroboré par la motivation qui retient que :

- (...)
- la commune de la POSSESSION a agi en violation des dispositions de l'article L221-2 du code de l'urbanisme précité d'autant que la cession des terrains expropriés à un tiers a pour effet de leur faire perdre l'affectation prévue, de sorte que la demande de possession est alors fondée dans son principe (...)
 - Force est donc de constater que le but de l'expropriation, à savoir l'utilité publique, n'a pas été respecté, puisque l'expropriation a abouti à la satisfaction d'intérêts privés (...)
 - Cet échange n'est par ailleurs justifié par aucun motif d'utilité publique, ce qui n'est même pas contesté par la commune, complètement taisante sur ce sujet (...)
 - En outre, durant cette période, le bien a engendré une plus-value appréciable dont les anciens propriétaires se sont vus privés, compte tenu du contexte réunionnais qui en 20 années, a vu les prix des terrains progresser suivant une courbe presque exponentielle (...)

L'autorité de chose irrévocablement jugée qui s'attache à cette décision rend par conséquent irrecevable la fin de non recevoir tirée de la prescription quadriennale, même d'ordre public, soulevée par la défenderesse (Cass. Civ. 2^{ème} 15/09/2005).

7) sur l'identité de l'autorité expropriante dans la DUP du 7/06/1978 :

Procédant à une analyse des deux arrêtés préfectoraux des 17/10/1977 et 7/01/1978 visés dans les conclusions des demandeurs, la COMMUNE DE LA POSSESSION soutient que la SEDRE doit être regardée comme la seule autorité expropriante et est par conséquent l'unique débitrice des obligations en découlant.

Cependant, ce faisant, elle remet en cause l'autorité irrévocable de chose jugée qui s'attache au jugement du 30/12/2008 qui a déjà écarté son moyen tiré de l'identité de l'autorité expropriante après analyse des courriers échangés entre le préfet et la mairie en août 1980, des extraits des registres de ses délibérations notamment des séances des 23 juin 1979 et 5 novembre 1980 et de l'acte de vente du 12 novembre 1981.

8) sur l'aménagement correspondant à l'objet de la DUP du 7/06/1978 :

là encore, l'argument de la défenderesse tendant à voir dire infondée la thèse des demandeurs selon laquelle le but de l'expropriation aurait été méconnu, est irrecevable du fait de l'autorité irrévocable de chose jugée qui s'attache au jugement du 30/12/2008 ayant constaté que le but de l'expropriation, à savoir l'utilité publique, n'a pas été respecté puisque l'expropriation a abouti à la satisfaction d'intérêts privés.

9) sur le montant de l'indemnité réparatrice :

Au regard de son établissement unilatéral à la demande d'une seule partie, le rapport de Mr SIGNON ne peut s'analyser en une contre expertise mais constitue un élément de preuve ayant valeur de simple renseignement.

A ce titre et dès lors qu'il a bien été communiqué et a pu être débattu contradictoirement, il n'a pas à être écarté des débats.

=> sur la formule :

La défenderesse se prévaut à tort de l'arrêt du 21 octobre 2008 aux termes duquel la CEDH a procédé à un revirement de jurisprudence et a modifié la formule de calcul portant sur l'indemnité compensatoire, pour conclure que l'indemnité revenant aux demandeurs ne peut être fixée sur la base de celle retenue par le jugement du 30 décembre 2008.

Ce dernier est en effet devenu définitif et s'applique en toutes ses dispositions en dépit de l'arrêt invoqué.

L'indemnité réparatrice doit donc se calculer selon la formule suivante :

X/100 x (valeur actuelle du terrain) - (indemnité d'expropriation en francs/euros constants valeur 1979 - intérêts sur cette indemnité au taux de 5% entre 1979 et la date la plus proche du présent jugement - le coût de viabilisation du terrain)
(X représentant la surface réellement utilisable du terrain),

soit :

$$I = X/100 \times V - (\text{viabilisation} + I + C)$$

La COMMUNE DE LA POSSESSION soutient à tort que l'indemnité doit être déterminée comme suit : $I = X/100 \times [V - (I_0 - I - C)]$. En effet, la formule ne met pas entre parenthèse la valeur du terrain et les indemnités et frais à soustraire et, d'autre part, les divisions et multiplications se calculent toujours en priorité sur les additions et soustractions.

Mr Mattei n'avait donc à ajouter les intérêts financiers et le coût des aménagements à la valeur actuelle du terrain, contrairement à la thèse de l'expert privé de la défenderesse.

De surcroît, l'expert judiciaire n'a pas appliqué la formule mais a recherché les éléments la composant à savoir : X/100 ainsi que la valeur actuelle du terrain et le coût de viabilisation du terrain, le calcul proprement dit de l'indemnité revenant au tribunal.

=> Sur la notion de surface utilisable :

en reprenant la surface vendue en 1979 de 241 732 m², Mr Mattei en a exclu les voiries communales de 30 482 m², le réservoir et les délaissés communaux de 262 m², l'emprise de la ravine de 4 728 m², les logements militaires faisant partie du Domaine de 8 799 m² et les parcelles en réserve foncières de la commune de 7 728 m². Il a ainsi retenu comme surface utilisable le reste des parcelles appartenant à l'Etat pour 17 934 m², les terrains communaux occupés illégalement de 13 735 m², et ceux privés des Témoins de Jéhovah de 42 571 m² et des lotissements Pongérad et Palmerai de 108 968 m², d'une superficie totale de 183 208 m².

Mr SIGNON estime dans son rapport privé que l'utilisation des parcelles objets de la DUP ne devait pas se limiter à des lotissements sociaux et en déduit que la notion de surface utilisable doit porter sur les seules surfaces qui n'ont pas été affectées à l'objet de la DUP.

Il en déduit que l'expert judiciaire aurait du aussi exclure les terrains de l'Etat et les squats sociaux, affectés à des fins publiques ou sociales à but collectifs compatibles avec l'objet de la DUP ainsi que les voiries collectives sur le lotissement Pongérad d'intérêt public pour être utilisées par l'ensemble de la population.

Il considère donc que ne rentrent pas dans l'objet de la DUP les parcelles des témoins de Jéhovah (42 572,17 m²) et les parcelles hors voiries sur le lot échangé avec Pongérad (17 938,53 m² et 73 720,52 m²) de sorte que le pourcentage de surface utilisable est de 58,91%.

Il convient toutefois de rappeler que le jugement du 30/12/2008 a souligné que

- s'il a pu être considéré pendant un temps que l'expropriant n'était pas tenu d'affecter, dans le délai de 5 ans, la réserve foncière constituée par voie d'expropriation, cette jurisprudence est désormais révolue,
- en échangeant en 1989 partie des terrains SOUPRAYENMESTRY acquis en 1981 avec d'autres appartenant aux époux PONGERARD situées hors ZAC, elle a agi en violation des dispositions de l'article L 221-2 du Code de l'Urbanisme précité d'autant que la cession des terrains expropriés à un tiers a pour effet de leur faire perdre l'affectation prévue.

Ne peuvent par conséquent être pris en compte les événements, programmes immobiliers et autres, d'utilité publique ou non, votés et/ou réalisés à l'issue du délai quinquennal imposé par les textes.

Il s'en évince que l'expert judiciaire a, à juste titre, estimé que la surface utilisable devait être considérée comme la surface (libre ou occupée) des terrains SOUPRAYENMESTRY n'ayant pas été utilisée conformément à l'objet de la DUP, sans avoir à rechercher quelle utilisation a été faite par la commune des terrains des consorts PONGERARD reçus en échange.

Par conséquent, sa proposition de retenir un pourcentage de surface utilisable de 81% doit être retenue.

=> sur la valorisation actuelle des terrains :

l'expert SIGNON retient une inexactitude résultant d'un écart entre la surface parcellaire réelle du terrain et celle mentionnée à l'acte d'achat.

Cependant, alors qu'il a procédé à une analyse parcellaire s'appuyant d'une part sur le cadastre puis sur un calcul SIG (système d'information géographique) et retenu que les deux écarts en découlant sont proches 13 889 m² pour le premier 11 603 m² pour le second, il a néanmoins fondé ses calculs sur la base de la surface cadastrale, comme l'a fait l'expert judiciaire.

Son moyen sera donc écarté.

=> sur le prix du foncier nu :

la défenderesse ne peut sérieusement objecter que le prix retenu par l'expert qui se fonde sur le guide de l'immobilier de la Réunion 2009-2010, est insuffisamment documenté étant de surcroît observé que la référence utilisée par Mr SIGNON n'est ni annexée à son rapport ni produite aux débats.

En revanche, il ressort du guide de l'immobilier réunionnais (édition 2009-2010) que la valeur des terrains sis dans le secteur de « Boeuf Mort » se situe dans une fourchette de 172 à 208 € le mètre carré.

Aucun élément spécifique ne justifie de retenir le ratio de 230 € le mètre carré retenu par M. Mattei, la fourchette haute du guide précité correspondant également à la bonne situation des terres en partie basse du secteur concerné.

Il en résulte que le coût des terrains nus organisés en lotissement serait de 137 406 m² x 208 €/m² = 28 580 448 € (valeur nette vendeur du terrain vendu par lots) et non 137 406 x 230 €/m².

=> sur les coûts de viabilisation :

Le calcul du ratio moyen portant sur un total de 77 lots réalisés dans les quatre opérations MIMOSA, BÉNITIERS, MADURAN ET BOIS DE NÉFLES de 28 086 €/lot permet de retenir un ratio de 30 000 €/lot, soit un coût des travaux VRD de :
229 lots x 30 000 = 6.870.000 €

=> sur le taux d'abattement pour construction :

le taux de 40% préconisé par la COMMUNE DE LA POSSESSION pour la parcelle faisant l'objet d'une occupation illégale ne se justifie pas dans la mesure où l'indemnité réparatrice n'a pas pour objet d'exproprier en vue d'un usage distinct des terrains.

Le taux de 20% proposés par l'expert judiciaire apparaît au contraire justifié et sera retenu.

=> sur le coût des travaux d'aménagement :

Contrairement à ce qu'estime la défenderesse, la viabilisation concerne l'ensemble des VRD et non pas le seul coût des aménagements publics qui devraient selon elle n'intégrer que les travaux de viabilisation de base (réseaux).

Par conséquent, au regard de l'ensemble de ces éléments, les paramètres de la formule servant à déterminer l'indemnité revenant aux demandeurs sont les suivants :

- * X/100 = 81%
- * valeur actuelle du terrain : 23 512 755,20 €
- * indemnité d'expropriation en euros constants valeur 1979 : 430 938,48 €
- * Intérêts de 5% de décembre 1979 à décembre 2013 : 1 832 931,30 €
- * coût de viabilisation : 4.140.000 €

Ainsi, $I = 81 \% \times 23\,512\,755,20 - (430\,938,48 + 1\,832\,931,30 + 4.140.000)$.

La COMMUNE DE LA POSSESSION sera par conséquent condamnée à payer à l'ensemble des consorts SOUPRAYENMESTRY la somme de 12 641 461,92 €.

En revanche, il a déjà été jugé par la décision du 30/12/2008 qui s'impose également aux demandeurs, que le préjudice de jouissance ne peut être indemnisé.

La prétention de 2.000.000 € à nouveau formulée de ce chef est donc irrecevable.

10) sur les demandes annexes :

la COMMUNE DE LA POSSESSION qui succombe, supportera les dépens comprenant le coût de l'expertise judiciaire.

L'issue du procès, la longueur de la procédure et l'équité commandent de faire application de l'article 700 du Code de Procédure civile à hauteur de 20.000 € au profit des demandeurs et de 1.000 € au profit de l'intervenant volontaire.

Dans la mesure où les consorts SOUPRAYENMESTRY ont maintenu leur demande à l'encontre du DEPARTEMENT alors que l'absence de faute de ce dernier avait été clairement retenue dès le jugement du 30 décembre 2008, il est équitable de laisser à leur charge partie des frais irrépétibles que cette partie a dû engager pour se défendre à hauteur de 5000 €.

Enfin, aucun motif d'urgence ou d'opportunité ne justifie l'exécution provisoire du présent jugement sur le fondement de l'article 515 du Code de Procédure Civile.

*

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal, statuant en premier ressort, par jugement contradictoire, prononcé par mise à disposition au greffe,

DECLARE irrecevables comme tardives les conclusions du 11/09/2013 de la COMMUNE DE LA POSSESSION,

DECLARE recevable l'intervention volontaire de Valère SOUPRAYENMESTRY,

MET HORS DE CAUSE le DEPARTEMENT DE LA REUNION,

ECARTE la fin de non recevoir tirée de la prescription quadriennale soulevée par la COMMUNE DE LA POSSESSION,

CONDAMNE la COMMUNE DE LA POSSESSION à payer à mesdames Marie Danielle et Christine Marie Sonia SOUPRAYENMESTRY et messieurs Auguste Frédéric, Damien Jean Nicole, Luçay Jean Marie, Jacky Jean Marie André, Louis Marie André et Valère SOUPRAYENMESTRY les sommes de :

- ▶ 12 641 461,92 € à titre de dommages-intérêts en réparation de leur préjudice financier,
- ▶ 20.000 € du chef de l'article 700 du code de procédure civile

DECLARE irrecevable la demande en réparation de leur préjudice de jouissance formulée par les consorts SOUPRAYENMESTRY,

LES CONDAMNE à payer au DEPARTEMENT DE LA REUNION la somme de 5.000 € en application de l'article 700 du Code de Procédure civile,

REJETTE le surplus des demandes,

CONDAMNE la COMMUNE DE LA POSSESSION aux dépens distraits au profit des avocats de la cause pour ceux dont ils ont fait l'avance sans avoir reçu provision,

Et le présent jugement a été signé par madame A. DUBOIS, vice présidente, et par madame F. OMARJEE, greffier.

Le greffier

Le président

En conséquence, La République Française mande et ordonne
à tous Huissiers de Justice sur ce requis de mettre la présente
décision à exécution et
Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République
près les Tribunaux de Grande Instance d'y tenir la main.
A tous Commandants et Officiers de la Force Publique de prêter main forte
jusqu'à ce qu'ils en seront également requis.
En foi de quoi, la minute de la présente décision a été signée comme dessus.

Pour copie certifiée conforme
Le Greffier

