



LA PLAINE DES PALMISTES

DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION
COMMUNE DE LA PLAINE DES PALMISTES

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DES
DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL EN
DATE DU TRENTE JUILLET

DEUX MILLE VINGT

Affaire 15-300720

Affaire « GFA des Arums contre Commune de la Plaine des Palmistes » / Autorisation d'ester en justice devant le tribunal judiciaire de Saint-Denis

NOTA. / Le Maire certifie que le compte rendu de cette délibération a été affiché à la porte de la Mairie, que la convocation avait été faite le **24 JUILLET 2020** et que le nombre de membres en exercice étant de **29**, le nombre de **présent(s)** est de : **28**

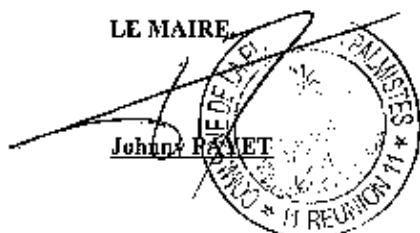

Absent (s) : 01.

Procuration (s) : 00

Total des votes : 28

Secrétaire de séance : **Victorien JUSTINE**

Le quorum étant atteint, le Conseil Municipal a pu valablement délibérer

LE MAIRE

Johnny PAYET


L'an deux mille vingt le **TRENTE JUILLET** à **DIX SEPT HEURES** le Conseil Municipal de la Plaine des Palmistes dûment convoqué par Monsieur le Maire s'est assemblé au lieu habituel de ses séances sous la Présidence de Monsieur **PAYET Johnny**.

PRÉSENTS : Johnny **PAYET** Maire - Sabine **IGOUBE** 1^{er} adjointe - Jean Yves **FAUSTIN** 2nd adjoint - Mylène **MAHALATCHIMY** 3^{em} adjointe - Joan **DORO** 4^{em} adjoint - Gina **DALLEAU** 5^{em} adjointe - Jean Claude **DAMOUR** 6^{em} adjoint - Marie-Hélène **THIBURCE** 7^{em} adjointe - François **FRUTEAU DE LACLOS** 8^{em} adjoint - Sonia **ALBUPY** conseillère municipale - Frédéric **AZOR** conseiller municipal - Micheline **CLAIN** conseillère municipale - Erick **BOYER** conseiller municipal - Sabrina **LIOARAU** conseillère municipale - Alain **RIVIERE** conseiller municipal - Lucay **CHEVALIER** conseiller municipal - Marie-Lourdes **VÉLIA** conseillère municipale - Mickaël **PAYET** conseiller municipal - Sandra **GRONDIN** conseillère - Elisabeth **BAGNY** conseillère municipale - Victorien **JUSTINE** conseiller municipal - Sophie **ARZAL** conseillère municipale - Mélissa **MOGALIA** conseillère municipale - Yannick **BOYER** conseiller municipal - Sylvie **LEGER** conseillère municipale - Jean-Luc **SAINTE-LAMBERT** conseiller municipal - Joëlle **DELA'TRE** conseillère municipale - Jean-Yves **VACHER** conseiller municipal

ABSENT(S) : Daniel **JEAN-BAPTISTE** dit **PARNY** conseiller municipal

PROCURATION(S)

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20200730-DCM15-300720-
DE
Date de télétransmission : 05/08/2020
Date de réception préfecture : 05/08/2020

Affaire 15-300720

Affaire « GFA des Arums contre Commune de la Plaine des Palmistes » / Autorisation d'ester en justice devant le tribunal judiciaire de Saint-Denis

La Collectivité a été assignée devant le tribunal judiciaire de Saint-Denis pour une affaire qui remonte du temps de l'ancienne propriétaire des terrains AW 102-472-473 et 108 sise au Bras Piton sur le secteur de Piton Cabri. La Commune étant nouvellement propriétaire de ces parcelles et comme convenu à l'acte de vente, la Commune subroge par conséquent Mme NATIVEL dans ce dossier. C'est donc à ce titre que la Collectivité est convoquée à la prochaine audience.

Pour mémoire, il s'agit d'un problème de servitude d'accès au profit du GFA qui était refusée par l'ancienne propriétaire. Le tribunal a accordé cette servitude avec une indemnisation à notre profit. A ce jour, le montant qui a été fixé par voie d'expert est contesté par le GFA.

Dans ce dossier, on envisage de régler ce problème par un protocole transactionnel.

Appelé à en délibérer, le Conseil municipal A LA MAJORITÉ DES MEMBRES PRÉSENTS, 3 CONTRE (Jean-Luc SAINT-LAMBERT conseiller municipal – Joëlle DELATRE conseillère municipale - VACHER conseiller municipal) et 4 ABSTENTIONS (Saphie ARZAL conseillère municipale – Mélissa MOGALIA conseillère municipale – Yannick BOYER conseiller municipal – Sylvie LEGER conseillère municipale) :

AUTORISE le Maire à ester auprès du tribunal judiciaire de Saint-Denis de La Réunion,
DÉSIGNE comme avocat Maître CHICAUD pour défendre la Commune dans cette affaire.
AUTORISE le maire ou en son absence l'élu délégué à effectuer toute les démarches y afférentes

Fait et délibéré en mairie les jours, mois et an ci-dessus et ont signé les membres présents

Pour copie conforme,

Maire,


Johnny PAYET

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20200730-DCM15-300720-
DE
Date de télétransmission : 05/08/2020
Date de réception préfecture : 05/08/2020

V29999

Jean-Pierre LIONNET
Avocat à la Cour
 9, rue Amédée Bédier
 97410 SAINT-DENIS
 Tél. 02.62.41.02.36.
 Fax 02.62.41.14.08.

SOP P. FILIPPI, G. JAMBOURIA, S. CHAPELIER
 huissiers de justice associés
 21, rue Anthonioz - 97410 SAINT-DENIS
 Tél. 02.62.23.01.01 - Fax 02.62.23.01.02
 Mobile 07 83 28 09 11 - 06 92 06 06 33

Réf: 120211-JCD-JK
 RO: 1204404

EXPEDITION

**ASSIGNATION EN INTERVENTION
 DEVANT LE TRIBUNAL JUDICIAIRE
 DE SAINT-DENIS DE LA REUNION**

L'AN DEUX MILLE VINGT ET LE **TREIZE MAI**

A LA REQUETE DE :

LE GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE LES ARUMS, Groupement au capital de 390 576, 90 €, immatriculée au registre de commerce et des sociétés de SAINT-DENIS sous le numéro D 438 537 235, dont le siège est situé au 40, rue des Arums - 97431 LA PLAINE DES PALMISTES (REUNION), pris en la personne de son gérant en exercice.

Ayant pour avocat postulant, **Maître Jean-Pierre LIONNET**, avocat inscrit au Barreau de SAINT-DENIS, y demeurant au 9, rue Amédée Bédier - 97400 SAINT-DENIS (REUNION), chez qui domicile est élu, lequel se constitue et occupera sur la présente et ses suites

ET pour avocat plaçant, **Maître Jean-Claude DULEROY**, avocat inscrit au Barreau de SAINT-PIERRE, y demeurant au N°7, Rue du Presbytère, Appt. 42 - Résidence Lifa - 97410 SAINT-PIERRE (REUNION)

PAR HUISSIER

Maître Sophie FILIPPI, Maître Gildas JAMBOURIA, Maître Sandrine CHAPELIER
 Huissiers de Justice associés au sein de la Société Civile
 Huissiers de Justice - 21, rue Anthonioz - 97410 SAINT-DENIS
 Téléphone : 02 62 23 01 01 - Fax : 02 62 23 01 02
 Mobile : 07 83 28 09 11 - 06 92 06 06 33
 Site : <http://www.huissiers-reunion.com>
 Site : <http://www.huissiers-974.com>

SIGNIFIE ET LAISSE COPIE EN TETE DES PRESENTES A :

LA COMMUNE DE LA PLAINE DES PALMISTES, domiciliée en sa Mairie située au 230 Rue de la République - 97431 LA PLAINE DES PALMISTES (REUNION), représentée par son Maire en exercice, où étant et parlant à :

Et tel que décrit au RV de signification en dernière page

1/8

Accusé de réception en préfecture
 974-219740065-20200730-DCM15-300720-
 DE
 Date de télétransmission : 05/08/2020
 Date de réception préfecture : 05/08/2020

LES DOCUMENTS SUIVANTS :

- Jugement du Tribunal de Grande Instance de SAINT-DENIS du 23 avril 2014.
- Jugement du Tribunal de Grande Instance de SAINT-DENIS du 6 septembre 2017.

ET J'AI DONNE ASSIGNATION A LA PARTIE SUSNOMMEE D'AVOIR A COMPARAITRE ET SE FAIRE REPRESENTER :

A l'audience et par-devant le **TRIBUNAL JUDICIAIRE DE SAINT-DENIS (REUNION)**, sis au 5 avenue André Malraux – Champ Fleuri – 97490 SAINTE-CLOTILDE (REUNION), siégeant au Palais de Justice de ladite ville, salle ordinaire des audiences.

Etant précisé, que cette affaire est inscrite au rôle du Tribunal Judiciaire de Saint-Denis (1^{ère} Chambre) sous le numéro RG 12/04404 et qu'elle sera appelée à l'audience de mise en état qui aura lieu le

15 Juin 2020

TRES IMPORTANT

Article 760 du Code de procédure civile modifié par le Décret n° 2019-1333 du 11 décembre 2019 :

« Les parties sont, sauf disposition contraire, tenues de constituer avocat devant le tribunal judiciaire.

La constitution de l'avocat emporte élection de domicile. »

Article 5 de la loi n° 71-1130 du 31 décembre 1971 modifié par l'Ordonnance n° 2019-964 du 18 septembre 2019 :

« Les avocats exercent leur ministère et peuvent plaider sans limitation territoriale devant toutes les juridictions et organismes juridictionnels ou disciplinaires, sous les réserves prévues à l'article 4.

Ils peuvent postuler devant l'ensemble des tribunaux judiciaires du ressort de cour d'appel dans lequel ils ont établi leur résidence professionnelle et devant ladite cour d'appel.

Par dérogation au deuxième alinéa, les avocats ne peuvent postuler devant un autre tribunal que celui auprès duquel est établie leur résidence professionnelle ni dans le cadre des procédures de saisie immobilière, de partage et de licitation, ni au titre de l'aide juridictionnelle, ni dans des instances dans lesquelles ils ne seraient pas maîtres de l'affaire chargés également d'assurer la plaidoirie. »

Article 643 du Code de procédure civile :

« Lorsque la demande est portée devant une juridiction qui a son siège en France métropolitaine, les délais de comparution, d'appel, d'opposition, de recours en révision et de pourvoi en cassation sont augmentés de :

1/ Un mois pour les personnes qui demeurent en Guadeloupe, en Guyane, à la Martinique, à la Réunion, à Mayotte, à Saint Barthélemy, à Saint Martin, à Saint-Pierre et Miquelon, en Polynésie française, dans les îles Wallis-et-Futuna, en Nouvelle-Calédonie et dans les Terres australes et antarctiques françaises.

2/ Deux mois pour celles qui demeurent à l'étranger ».

2/8

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20200730-DCM15-300720-
DE
Date de télétransmission : 05/08/2020
Date de réception préfecture : 05/08/2020

Article 644 du Code de procédure civile :

« Lorsque la demande est portée devant une juridiction qui a son siège en Guadeloupe, en Guyane, à la Martinique, à La Réunion, à Mayotte, à Saint-Barthélemy, à Saint-Martin, à Saint-Pierre-et-Miquelon et dans les îles Wallis-et-Futuna, les délais de comparution, d'appel, d'opposition de tierce opposition dans l'hypothèse prévue à l'article 586 alinéa 3, et de recours en révision sont augmentés d'un mois pour les personnes qui ne demeurent pas dans la collectivité territoriale dans le ressort de laquelle la juridiction a son siège et de deux mois pour les personnes qui demeurent à l'étranger. »

A défaut de comparution dans ce délai, vous vous exposez à ce qu'un jugement soit rendu contre vous sur les seuls éléments fournis par votre adversaire.

Article 473 du Code de procédure civile :

Lorsque le défendeur ne comparait pas, le jugement est rendu par défaut si la décision est en dernier ressort et si la citation n'a pas été délivrée à personne.

Le jugement est réputé contradictoire lorsque la décision est susceptible d'appel ou lorsque la citation a été délivrée à la personne du défendeur.

Les personnes dont les ressources sont insuffisantes peuvent, si elles remplissent les conditions prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991, bénéficier d'une aide juridictionnelle. Elles doivent, pour demander cette aide, s'adresser au bureau d'aide juridictionnelle établi au siège social du Tribunal de Grande Instance de leur domicile.

Vous trouverez ci-après l'objet du procès en cours.

OBJET DE LA DEMANDE

L'EXPOSE DES FAITS ET DE LA PROCEDURE.

1.1/

Attendu que le GFA LES ARUMS est propriétaire de la parcelle située sur la Commune de LA PLAINE DES PALMISTES, au lieu-dit BRAS PITON, figurant au cadastre sous les références section AW n° 101, d'une contenance de 17ha 41a 95ca, pour l'avoir acquise de la SAFER suivant acte authentique reçu le 21 avril 2005 par Maître Sihem LOCATE, Notaire Associé à SAINT-DENIS, et ayant été publié à la conservation des hypothèques de SAINT-DENIS sous les références Volume 2005 P N° 3743 ; (Pièces 1 et 2)

Que cette parcelle est enclavée, à savoir qu'elle n'a aucune issue sur la voie publique la plus proche dénommée Saint-Ange VELIA ;

Que suivant l'acte d'acquisition en date du 21 avril 2005, le bien acquis par le requérant n'est concerné par aucune servitude conventionnelle active ou passive (Pièce 2)

1.2/

Attendu que le GFA LES ARUMS a souhaité désenclaver sa parcelle ;

Qu'à cette fin, il a tenté de trouver – à plusieurs reprises – une solution amiable avec Madame NATIVEL., propriétaire à l'époque des parcelles voisines cadastrées section AW 102 et 472, afin de voir établir amiablement une servitude de passage sur lesdites parcelles ;

3/8

Que cependant, toutes ces tentatives sont demeurées vaines ;

Que le GFA LES ARUMS a donc été contraint de saisir la Juridiction de céans (anciennement dénommée Tribunal de Grande Instance) afin de voir établir judiciairement ladite servitude de passage sur les parcelles de Madame NATIVEL.

1.3/

Attendu que par Jugement rendu le 23 avril 2014, le Tribunal de Grande Instance de SAINT-DENIS, constatant l'enclavement de la parcelle cadastrée section AW 101, a ordonné avant dire droit une expertise, confiée à Madame GIRAULT - BROYON, afin que soit déterminé l'assiette ainsi que les modalités du passage permettant de désenclaver la parcelle appartenant au concluant ;

Que l'expert judiciaire a rendu son rapport ;

Que par postérieurement au dépôt du rapport d'expertise judiciaire, Madame NATIVEL a sollicité l'homologation du rapport de Madame GIRAULT - BROYON, ainsi que la condamnation du GFA LES ARUMS à lui payer :

- 5.000 € à titre de dommages et intérêts en réparation de son préjudice personnel et moral.
- 4.000 € en application de l'article 700 du Code de procédure civile, ainsi que les entiers dépens.

1.4/

Attendu que par jugement rendu le 6 septembre 2017, le Tribunal de Grande Instance de SAINT-DENIS a :

- Homologué le rapport d'expertise établi par Madame GIRAULT-BROYON, mais uniquement quant à l'assiette de la servitude.
- Dit que le fonds appartenant au GFA LES ARUMS, lieudit Bras Pitou, commune de la Plaine des Palmistes, cadastré section AW n° 101, bénéficie d'un droit de passage de 5 mètres sur le fonds sis lieudit BRAS PITON, commune de LA PLAINE DES PALMISTES, cadastré section AW 102 et AW 472, appartenant à Madame Mireille NATIVEL, et dont l'assiette est matérialisée sur le plan figurant en annexe 7 du rapport d'expertise judiciaire en date du 30/08/2016 joint à la présente décision.
- Ordonné un complément d'expertise qui a été confié à Mme OSTA AMIGO Morgane, afin que cette dernière évalue l'indemnité proportionnée au dommage qui résulte de la création de la servitude.

Que ce jugement mixte contradictoire a été signifié à Mme NATIVEL, le 31 octobre 2017 et il est aujourd'hui définitif ;

Que Mme OSTA AMIGO a rendu son rapport complémentaire.

4/8

L5/

Attendu cependant que Madame NATIVEL a informé le GFA LES ARUMS de ce qu'elle finalisait la vente de ses parcelles, situées sur la commune de LA PLAINE DES PALMISTES, cadastrées section AW 102 et AW 472 à la commune de LA PLAINE DES PALMISTES, acquéreur ;

Que le notaire en charge de cette vente était l'Office notarial BARET, située à SAINT-PIERRE ;

Que le GFA LES ARUMS a finalement obtenu communication d'un acte authentique de vente dressé le 1^{er} juillet 2019 par Maître Nicolas BARET – Notaire à SAINT-PIERRE – par lequel Madame Mireille Marie Françoise NATIVEL a cédé en pleine propriété à la Commune de LA PLAINE DES PALMISTE plusieurs parcelles, dont celles cadastrées section AW 102 et AW 472, et ceci en contrepartie du versement de la somme de 120.000 euros ; (Pièce 17)

Que c'est dans ces circonstances que le GFA LES ARHUMS entend par la présente appeler en la cause la Commune de LA PLAINE DES PALMISTES afin que la procédure en cours devant le Tribunal Judiciaire de Saint-Denis lui soit commune et opposable.

II/ DISCUSSION.

2.1/ SUR LA MISE EN CAUSE DE LA COMMUNE DE LA PLAINE DES PALMISTES.

Attendu qu'aux termes de l'article 331 du Code de procédure civile, « *Un tiers peut être mis en cause (...) par la partie qui y a intérêt afin de lui rendre commun le jugement.* » ;

Qu'en l'espèce, le jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de SAINT-DENIS le 6 septembre 2017 a notamment ordonné un complément d'expertise qui a été confié à Mme OSTA AMIGO Morgane, afin que cette dernière évalue l'indemnité proportionnée au dommage qui résulte de la création de la servitude ;

Que l'expert judiciaire a rendu son rapport d'expertise ;

Que l'affaire est actuellement pendante devant ladite Juridiction et oppose le GFA LES ARHUM à Madame NATIVEL. ;

Que cette affaire a été renvoyée devant le Tribunal Judiciaire à son audience du 14/04/2020 (N° RG : 12/04404).

Attendu que suite au changement de propriétaire des parcelles des fonds servants, situés sur la Commune de la Plaine des Palmistes et cadastrés section AW 102 et AW 472, et ce au profit de la Commune de la Plaine des Palmistes, il convient d'appeler cette dernière en la cause afin qu'elle puisse faire valoir ses observations, dans la mesure où Madame NATIVEL n'a plus qualité ni intérêt à agir ;

Que dès lors, le Tribunal jugera recevable et bien fondée la mise en cause de la Commune de LA PLAINE DES PALMISTES et ce afin de lui permettre de formuler toutes les observations utiles et que le jugement à intervenir lui soit commun et opposable ;

Qu'il sera par ailleurs ordonné la jonction de la présente instance avec celle déjà pendante devant le Tribunal judiciaire de SAINT-DENIS, enregistrée au rôle sous le numéro RG 12/04404,

5/8

2.2/SUR LES DEPENS.

Attendu que les dépens seront réservés.

PAR CES MOTIFS

Vu les Jugements rendus par le Tribunal de Grande Instance de SAINT-DENIS les 23 avril 2014 et 6 septembre 2017.

Vu les articles 325 et 331 du Code de procédure civile,

Vu les pièces produites au débat.

CONSTATER que par jugement mixte contradictoire rendu le 6 septembre 2017 signifié à Mme NATIVEL le 31 octobre 2017, le Tribunal de Grande Instance de SAINT-DENIS, après avoir constaté l'état d'enclave de la parcelle appartenant au GFA LES ARUMS, a dit et jugé que le fonds appartenant à ce dernier, lieudit BRAS PITON, Commune de LA PLAINE DES PALMISTES, cadastré section AW n° 101, bénéficie d'un droit de passage de 5 mètres sur le fonds sis lieudit BRAS PITON, Commune de LA PLAINE DES PALMISTES, cadastré section AW 102 et AW 472, appartenant à Mme Mireille NATIVEL et dont l'assiette est matérialisée sur le plan figurant en annexe 7 du rapport d'expertise judiciaire en date du 30/08/2016 joint à la présente décision.

CONSTATER que les parcelles situées lieudit BRAS PITON, Commune de LA PLAINE DES PALMISTES, cadastrées section AW 102 et AW 472, ont été vendues à la Commune de LA PLAINE DES PALMISTES par acte authentique de vente du 1^{er} juillet 2019 dressé par Maître Nicolas BARET, Notaire à SAINT-PIERRE.

EN CONSEQUENCE :

JUGER recevable et bien fondée la mise en cause de la Commune de LA PLAINE DES PALMISTES, et ce afin de lui permettre de formuler toutes les observations utiles dans la procédure inscrite sous le numéro 12/04404 et que le jugement à intervenir lui soit commun et opposable.

ORDONNER la jonction entre la présente instance et celle actuellement pendante devant le Tribunal judiciaire inscrite au répertoire général de ladite Juridiction sous le numéro 12/04404.

RESERVER les dépens de l'instance.

Je lui ai étant et parlant comme dessus, laissé copie du présent acte et du bordereau énumératif des pièces qui seront produites

coût est de : voir page 8

BORDEREAU ENUMERATIF DES PIECES QUI SERONT COMMUNIQUERS.

1. Justificatif d'immatriculation du GFA LES ARUMS
2. acte d'acquisition du GFA LES ARUMS.
3. extrait du plan cadastral

6/8

4. photographie aérienne
5. fiche d'immeuble de la parcelle AW n° 102
6. lettre du GFA LES ARUMS à Mme NATIVEL du 06.07.2011
7. lettre de Mme NATIVEL au GFA LES ARUMS du 19/08/2011
8. lettre du technicien de l'ONF à Mr PICARD, fermier, du 11.10.2011.
9. sommation interpellative du 26.06.2012.
10. lettre de Mme NATIVEL du 09.07.2012.
11. Lettre de l'Agent Patrimonial de l'ONF en date du 03 avril 2013
12. Dire du GFA LES ARUMS
13. Envoi du dire du GFA LES ARUMS par mail du 27.07.2016.
14. Justificatif de lecture du Dire du GFA LES ARUMS par l'expert judiciaire le 15.09.2016.
15. Extrait des délibérations du Conseil Municipal de la Plaine des Palmistes.
16. Arrêté fixant la valeur vénale indicative des terres agricoles à la REUNION.
17. Acte authentique de vente dressé par Maître BARET – Notaire à SAINT-PIERRE – le 1^{er} juillet 2019.

718

SCP
PASCAL FILIPPI
CHANTAL TAMBOURA
SANDRA CHAPELET
Huisiers de Justice associés
23 rue Archambeau
Résidence Ombellute BP 110
97410 SAINT PIERRE
☎ : 0282250021
✉ : 0282355842
✉ : scp.filippi.tamboura@wanadoo.fr
Caisse Des Dépôts Et Consignations
EANCN° : FR 78 8201 0001 00021101L H

**ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE
EXPEDITION**

COUT DE L'ACTE	
Décret n°2018-230 du 28 février 2018	
Article du 26 février 2018 sur les tarifs réglementés des huissiers de justice	
Emolument (Art R44-3 C. Com)	24,98
Frais de déplacement (Art A44-16)	10,73
Total HT	35,72
TVA (8,50 %)	3,04
Taxe forfaitaire (Art D02 bis du CGI)	14,89
Total hors affranchissement	53,55
Affranchissement (Art R44-3)	
Affranchissement LIS	0,80
Total TTC	54,35
Acte soumis à la taxe	



Références : V - 29999
MRCPM

**MODALITE DE REMISE A PERSONNE
(PERSONNE MORALE)**

LE : MERCREDI TREIZE MAI DEUX MILLE VINGT

A la demande de :

GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE LES ARUMS, inscrite sous le N° D438537235 au registre du commerce de Saint-Denis, dont le siège social est à (97431) LA PLAINE-DES-PALMISTES, 40 Rue des Arums

Etant mandaté à l'effet de signifier un acte de : Assignation

Celui-ci a été remis par clerc assermenté dont les mentions sont visées par nous sur l'original et l'expédition et selon les déclarations qui lui ont été faites, à :

Commune de la **PLAINE DES PALMISTES**, représentée par son maître en exercice, domiciliée en sa mairie située au (97431) LA PLAINE-DES-PALMISTES, 230 Rue de la République

suivant les modalités ci-après indiquées.

Je me suis transporté à l'adresse ci-dessus, et là étant, la copie du présent a été remise à **MADAME MARIE LOUISE GISELE, DIRECTRICE GENERALE DES AFFAIRES** ainsi déclaré(e),

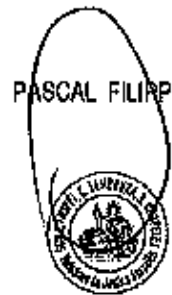
qui a affirmé être habilité(e) à recevoir copie de l'acte, et confirmé que le domicile ou siège social du destinataire était toujours à cette adresse.

La lettre prévue à l'article 658 du Code de procédure civile a été adressée ce jour ou le premier jour ouvrable suivant la date du présent, au domicile du destinataire ci-dessus, avec copie de l'acte. Le cachet de l'huissier est apposé sur l'enveloppe.

Le copie du présent acte a été établi en 8 feuillets et 12 feuillet(s) en annexe.

Le coût de l'acte est détaillé ci-contre.

Visées par moi les mentions relatives à la signification.



8/8

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20200730-DCM15-300720-DE
Date de télétransmission : 05/08/2020
Date de réception préfecture : 05/08/2020

REPUBLIQUE FRANÇAISE - AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS
TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE ST DENIS

MINUTE N°
1ERE CHAMBRE
AFFAIRE N° 12/04404

**JUGEMENT CIVIL
DU 23 AVRIL 2014**

DEMANDERESSE

GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE LES ARUMS
40 Rue des Arums
97431 LA PLAINE DES PALMISTES
Rep/assistant : Me Jean Pierre LIONNET, avocat au barreau de
SAINT-DENIS-DE-LA-REUNION
Rep/assistant : Me Jean-Claude DULEROY, avocat au barreau de ST PIERRE

DEFENDERESSE

Mme Mireille Marie Françoise NATIVEL
12 Allée Montpièler
Apt 36 - Bât A - Résidence Le Botanla
97400 SAINT-DENIS (REUNION)
Rep/assistant : Me Robert FERDINAND, avocat au barreau de
SAINT-DENIS-DE-LA-REUNION

Copie exécutoire délivrée le :
Expedition délivrée le :
à Me Jean-Claude DULEROY
Me Robert FERDINAND
Me Jean Pierre LIONNET

COMPOSITION DU TRIBUNAL

LORS DES DEBATS :

Le Tribunal était composé de :

Mme Anna DUBOIS, Vice-Présidente, magistrat rapporteur et rédacteur
Madame Magalie LE BIHAN, Juge,
Madame Laïla ELYAHYIOUI, Juge,
assistée de Felida 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 25 Février 2014.

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20200730-DCM15-300720-
DE
Date de télétransmission : 05/08/2020
Date de réception préfecture : 05/08/2020

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 23 Avril 2014.

JUGEMENT :
contradictoire,
du 23 Avril 2014,
en premier ressort

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

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

Vu l'assignation délivrée par le GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE LES ARUMS (GFA) à l'encontre de Mme Mireille NATIVEL le 19/11/2012;

Vu les conclusions récapitulatives respectivement déposées par la défenderesse puis le demandeur les 19/08/2013 et 2/10/2013 ;

Vu l'ordonnance de clôture intervenue le 14/10/2013 fixant l'audience de plaidoiries devant la formation collégiale au 26/02/2014 date à laquelle l'affaire a été mise en délibéré au 23/04/2014 par mise à disposition au greffe.

*

SUR CE :**1) sur les faits :**

Par acte authentique du 21/04/2005, le GFA a acquis de la SAFER une parcelle de 17 ha 41a et 96 ca cadastrée section AW n°101, située au lieu-dit Bras Piton commune de la Plaine des Palmistes et jouxtant celle cadastrée AW 102 appartenant à Mireille NATIVEL.

Arguant de l'enclavement de son terrain et de l'opposition de sa voisine à toute solution amiable, le GFA a assigné Mme NATIVEL devant le Tribunal de Grande Instance de Saint Denis par acte du 19/11/2012 pour voir dans ses dernières conclusions, sur le fondement des articles 882 et 683 du Code Civil :

- ▶ constater que son fonds ne dispose d'aucune issue sur la voie publique,
- ▶ constater que le chemin le plus court et le moins dommageable permettant de désenclaver sa parcelle est celui situé sur celle de la défenderesse,
- ▶ dire en conséquence que son fonds bénéficie d'un droit de passage de 4 mètres de largeur sur la parcelle AW 102,
- ▶ avant dire droit, ordonner une expertise aux fins de déterminer si l'assiette et le mode de servitude de passage sont déterminés par trente années d'usage continu par le demandeur ou par ses auteurs,
- ▶ dans la négative, proposer une nouvelle assiette du droit de passage la moins dommageable pour les fonds servants en tenant compte des intérêts du fonds enclavé, et en indiquant le nom du ou des propriétaires concernés,
- ▶ donner son avis motivé sur l'éventuelle indemnité proportionnelle au dommage qui pourrait être due au fonds servant,
- ▶ débouter Mme NATIVEL de l'ensemble de ses demandes,
- ▶ réserver les dépens.

- ✓ La défenderesse prie quant à elle la juridiction de :
- ✓ déclarer le GFA irrecevable et mal fondé en toutes ses demandes et l'en débouter,
- ✓ condamner le même à lui payer une indemnité de procédure de 4.000 €,
- ✓ condamner le demandeur aux dépens.

2) sur l'état d'enclave :

selon l'article 682 du Code Civil, est enclavée la parcelle qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante.

En l'espèce, l'acte d'acquisition du demandeur du 21 avril 2005, l'extrait du plan cadastral et la photographie aérienne produits aux débats établissent que la parcelle AW 101 n'a pas d'issue sur la voie publique.

Les courriers de l'ONF des 11 octobre 2011 et 3 avril 2013 attestent de cette situation. Le premier fait état de la possibilité de créer un accès routier à la parcelle 101, preuve de l'inexistence actuelle d'un tel accès. Le second mentionne l'abandon du projet de route forestière au regard du dénivelé et des obstacles très importants à franchir pour relier les deux routes existantes et des investissements trop importants à engager pour les travaux nécessaires à la réalisation d'une telle infrastructure.

Le fait que le 18 février 2012, M. Picard a précisé *"qu'à l'heure d'aujourd'hui nous sommes enclavés car en période de pluie nous ne pouvons y accéder"* n'est pas contradictoire puisqu'il confirme qu'il n'existe pas de passage suffisamment praticable pour desservir son terrain.

Cet état d'enclave est au demeurant corroboré par les lettres mêmes adressées par Mme NATIVEL à la SAFER, au GFA et à son fermier Mr PICARD, les 10 juillet 2009, 8 juillet 2011, 19 août 2011, 23 février 2012 et 9 juillet 2012.

Il s'avère en effet que la défenderesse n'a jamais contesté l'état d'enclavement de la parcelle voisine mais a toujours refusé l'établissement d'une servitude sur sa parcelle au motif qu'elle *"avait indiqué, en son temps, qu'au départ l'accessibilité à la parcelle, objet de la demande, aurait dû être expressément prévue avant de procéder à l'installation d'un agriculteur"* ; que *"pour être efficace, une action en justice doit être dirigée vers le vrai responsable de vos difficultés d'exploitation c'est-à-dire les GFA LES ARUMS qui vous a vendu un terrain enclavé"* ; qu'elle n'est *"en rien responsable de votre installation sur une parcelle privée d'accessibilité"*.

Elle considère en effet qu'il *"vous appartenait avant de vous engager, de recueillir toutes les informations nécessaires auprès GFA LES ARUMS AFIN de pouvoir exploiter ce terrain dans les meilleures conditions sans pénaliser le voisinage"* et que dans cette affaire elle est *"seulement la victime d'erreurs commises par d'autres qui aboutissent pour ma parcelle à une demande de servitude pénalisante par nature ; ce qui constitue pour mon terrain un préjudice grave et irréversible"* (...) alors qu'elle a *"le devoir conformément aux souhaits de mon père décédé l'année dernière de conserver l'intégrité du terrain NATIVEL qu'il m'a légué"*.

Il s'évince de l'ensemble de ces éléments que la parcelle AW101 est enclavée.

Enfin, l'état d'enclave est caractérisé quelles que soient l'installation ou non d'un fermier sur le terrain et l'édification ultérieure d'une maison par ce dernier.

D'autre part, en vertu de l'article 683 du Code Civil, le passage doit être régulièrement pris du côté où le trajet est le plus court du fonds enclavé à la voie publique et fixé dans l'endroit le moins dommageable à celui sur le fond duquel il est accordé.

Par conséquent, la défenderesse ne peut reprocher au demandeur de n'avoir pas averti d'autres voisins à ce stade de la procédure et notamment l'ONF, alors même que le courrier du 3 avril 2013 établit que le dénivelé et les obstacles à franchir pour relier les deux routes existantes sont très importants et que les travaux nécessaires à la réalisation d'une telle infrastructure engageraient des investissements trop importants.

Une expertise sera ordonnée aux frais avancés du GFA afin d'obtenir tous éléments de nature à conférer à celui-ci un accès à la voie publique la plus proche par tous les moyens modernes de transport, de déterminer à cette fin l'assiette et les modalités du passage à prendre sur le terrain NATIVEL, sauf si un passage plus court et moins dommageable peut être pris ailleurs et d'évaluer l'indemnité proportionnée au dommage qui en résultera.

En revanche, la demande tendant à déterminer si l'assiette et le mode de servitude de passage sont déterminés par trente années d'usage continu par le demandeur ou par ses auteurs, est étrangère au litige de désenclavement et sera par conséquent écartée.

L'affaire sera renvoyée à l'audience de mise en état du 17 novembre 2014 dans l'attente du dépôt du rapport d'expertise.

Les dépens seront réservés en fin d'instance.

*

PAR CES MOTIFS

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

ORDONNE une expertise confiée à Mme Blanche GIRAULT avec pour mission de :

- entendre les parties en leurs dires, demandes et explications,
- se faire communiquer par elles tous les documents utiles,
- se rendre sur les lieux, les parties présentes ou dûment appelées, les voir et les visiter,
- proposer tous éléments de nature à conférer au GFA LES ARUMS, un accès à la voie publique la plus proche par tous les moyens modernes de transport, et tout spécialement pour tous véhicules automobiles d'une largeur normale,
- à cette fin, déterminer l'assiette et les modalités du passage à prendre par priorité sur le terrain de Mme Mireille NATIVEL, sauf à proposer une nouvelle assiette du droit de passage moins dommageable pour d'autre(s) fond(s) servant(s) et en indiquant alors, le nom du ou des propriétaires concernés afin que ces derniers puissent éventuellement être appelés en la cause,
- évaluer l'indemnité proportionnée au dommage qui en résultera,
- fournir au Tribunal tous éléments utiles à la solution du litige,

DIT que l'expert accomplira sa mission conformément aux dispositions des articles 273 à 283 du Code de Procédure Civile, qu'il pourra entendre toutes personnes, qu'il aura la faculté de s'adjoindre tous spécialistes de son choix dans une spécialité différente de la sienne, à charge de joindre leur avis au rapport,

DESIGNE le juge chargé du contrôle de l'expertise pour en suivre le déroulement à compter de la présente décision et jusqu'à la taxe des honoraires de l'expert,

DIT que l'expert dressera rapport de ses opérations pour être déposé au Greffe dans les CINQ mois de sa saisine en un original et une copie après en avoir adressé un exemplaire à chacune des parties en cause,

Fixons l'avance des frais d'expertise à valoir sur le montant des honoraires de l'expert à la somme de 2 500 € qui sera consignée par LE GFA LES ARUMS entre les mains du régisseur d'avances et de recettes du TGI de Saint Denis de la Réunion avant le 4 JUIN 2014,

DIT qu'à défaut de consignation de la provision dans le délai imparti la désignation de l'expert sera caduque,

DIT que lors de la première réunion l'expert dressera un programme de ses investigations et évaluera d'une manière aussi précise que possible le montant prévisible de ses honoraires et de ses débours,

DIT qu'à l'issue de cette réunion l'expert fera connaître au Juge chargé du contrôle de l'expertise et aux parties la somme globale qui lui paraît nécessaire pour garantir en totalité le recouvrement de ses honoraires et sollicitera le cas échéant, le versement d'une provision complémentaire,

DIT que l'expert tiendra le Juge chargé du contrôle de l'expertise informé de l'avancement de ses opérations et le saisi de toute difficulté y afférente,

DIT qu'il sera pourvu au remplacement de l'expert dans les cas, conditions et formes des articles 234 et 235 du Code de Procédure Civile,

DIT que l'expert déposera son rapport dans l'hypothèse où les parties ne parviendraient pas entre elles à une conciliation,

RAPPELLE que les délais fixés à l'expert sont impératifs, que leur non respect constitue une faute grave, sauf motif légitime et qu'à défaut il pourra être fait application des dispositions de l'article 235 al2 et de celles de l'article 284- du Code de Procédure Civile,

DIT qu'à l'issue de ses opérations, l'expert adressera aux parties un projet de sa demande de recouvrement d'honoraires et débours, en même temps qu'il l'adressera au magistrat taxateur,

DIT que les parties disposeront à réception de ce projet, d'un délai de 15 jours pour faire valoir leurs observations sur cet état de frais, que ces observations seront adressées au magistrat taxateur afin de débat contradictoire préalable à l'ordonnance de taxe,

SURSOIT à statuer sur l'ensemble des demandes,

RENVOIE l'affaire à l'audience de mise en état du 17 NOVEMBRE 2014 à 14h,

RÉSERVE les dépens,

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, et ordonne à Jura Mission de Justice sur ce fait 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 le main,
A tous Commandants et Officiers de la Force Publique de prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis.
En foi de quoi, le minute de la présente décision a été signée comme dessus.

Pour copie certifiée conforme
Le Greffier



REPUBLIQUE FRANÇAISE - AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE ST DENIS**

MINUTE N°
1ERE CHAMBRE
AFFAIRE N° 12/04404
NAC : 74D

**JUGEMENT CIVIL
DU 06 SEPTEMBRE 2017****DEMANDERESSE**

GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE LES ARUMS
40 Rue des Arums
97431 LA PLAINE DES PALMISTES
Rep/assistant : Me Jean pierre LIONNET, avocat au barreau de
SAINT-DENIS-DE-LA-REUNION
Rep/assistant : Me Jean claude DULEROY, avocat au barreau de
SAINT-PIERRE-DE-LA-REUNION

DEFENDERESSE

Mme Mireille Marie Françoise NATIVEL
12 Allée Montplaisir
Apt 35 - Bât A - Résidence La Botania
97400 SAINT-DENIS (REUNION)
Rep/assistant : Me Robert FERDINAND, avocat au barreau de
SAINT-DENIS-DE-LA-REUNION

Copie exécutoire délivrée le :
Expedition délivrée le :
à Me Jean claude DULEROY
Me Robert FERDINAND
Me Jean pierre LIONNET

COMPOSITION DU TRIBUNAL**LORS DES DEBATS :**

Le Tribunal était composé de :

Madame Danielle SALDUCCI, Vice-Présidente
Madame Monique BEHARY-LAUL-SIRDER, Vice-Présidente, magistrat rédacteur
Madame Magalie LE BIHAN, Juge,
assistées de Madame Alexia PLEUCHOT, Greffier

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



Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20200730-DCM15-300720-
DE
Date de télétransmission : 05/08/2020
Date de réception préfecture : 05/08/2020

Les débats ont eu lieu à l'audience tenue le 23 Mai 2017.

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 12 juillet 2017. A cette date, la mise à disposition a été prorogée au 08 Septembre 2017.

JUGEMENT :
contradictoire,
du 08 Septembre 2017,
en premier ressort

Prononcé par mise à disposition par Madame Danielle SALDUCCI, Présidente assistée de Madame Antoinette LAURET, Greffier

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

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par acte authentique du 21/04/2005, le GFA a acquis de la SAFER une parcelle de 17 ha 41a et 96 ca cadastrée section AW n°101, située au lieu-dit Bras Piton commune de la Plaine des Palmistes et jouxtant celle cadastrée AW 102 appartenant à Mireille NATIVEL.

Arguant de l'enclavement de son terrain et de l'opposition de sa voisine à toute solution amiable, le GFA a assigné Mme NATIVEL devant le Tribunal de Grande Instance de Saint Denis par acte du 19/11/2012 pour voir dans ses dernières conclusions, sur le fondement des articles 882 et 883 du Code Civil :

- constater que son fonds ne dispose d'aucune issue sur la voie publique,
- constater que le chemin le plus court et le moins dommageable permettant de désenclaver sa parcelle est celui situé sur celle de la défenderesse,
- dire en conséquence que son fonds bénéficie d'un droit de passage de 4 mètres de largeur sur la parcelle AW 102,
- avant dire droit, ordonner une expertise aux fins de déterminer si l'assiette et le mode de servitude de passage sont déterminés par trente années d'usage continu par le demandeur ou par ses auteurs,
- dans la négative, proposer une nouvelle assiette du droit de passage la moins dommageable pour les fonds servants en tenant compte des intérêts du fonds enclavé, et en indiquant le nom du ou des propriétaires concernés,
- donner son avis motivé sur l'éventuelle indemnité proportionnelle au dommage qui pourrait être due au fonds servant,
- débouter Mme NATIVEL de l'ensemble de ses demandes,
- réserver les dépens.

La défenderesse prie quant à elle la juridiction de :

- déclarer le GFA irrecevable et mal fondé en toutes ses demandes et l'en débouter,



- condamner le même à lui payer une indemnité de procédure de 4.000 €,
- condamner le demandeur aux dépens.

Par jugement du 23/4/2014, le tribunal, constatant l'enclavement de la parcelle AW101, a ordonné une expertise permettant de conférer au GFA Les ARUMS un accès à la voie publique par tous moyens modernes de transport et de déterminer à cette fin, l'assiette et les modalités du passage à prendre sur le terrain NATIVEL, sauf si un passage plus court et moins dommageable peut être pris ailleurs et d'évaluer l'indemnité proportionnée au dommage qui en résultera

Le rapport d'expertise a été déposé le 12/9/2016

Dans ses dernières conclusions du 2/2/2017, le GFA Les ARUMS a sollicité:

- de dire et juger que le fonds leur appartenant bénéficie d'un droit de passage de 5mètres de largeur sur les parcelles sises à la commune de la plainedes palmistes, au fiefdil Bras Piton, figurant au cadastre sous les références section AV n°102 et Awn°472 appartenant à Mme NATIVEL Mireille Marie Françoise et dont l'assiette est matérialisée sur le plan figurant en annexe7 du rapport d'expertise judiciaire
- de fixer l'indemnité compensatrice due à une somme comprise entre 3000 et 4000€ à défaut,
- ordonner un complément d'expertise afin que l'expert judiciaire évalue l'indemnité due en considération du seul dommage occasionné aux fonds servant
- débouter la défenderesse de l'ensemble de ses demandes
- la condamner aux dépens

exposant que la parcelle dont elle est propriétaire est enclavée pour n'avoir aucun accès à la voie publique, ce qui a été confirmé par l'ONF et par l'expert judiciaire, que la seule possibilité pour permettre la desserte de son fonds est de créer une servitude, ayant pour fonds servants, les fonds appartenant à la défenderesse et ayant pour assiette un chemin d'une emprise de 5 m de large et positionné à cheval sur l'axe du chemin bétonné existant et après le radier à l'est de la ligne matérialisée par 17 piquets, que l'indemnité calculée est disproportionnée par rapport à la valeur vénale de la totalité de la propriété du GFA ou à celle de la défenderesse, qui par ailleurs, ne justifie pas avoir financé le chemin bétonné, que l'indemnité doit être proportionnée au dommage subi par le propriétaire du fonds servant à l'exclusion de tout autre considération et notamment la valeur vénale du terrain ou le manque à gagner du fait de l'impossibilité de construire sur la parcelle objet de la servitude, que le dommage en résultant est minime puisque la parcelle de la défenderesse n'est ni habitée ni exploitée, que la création de cette servitude ne créera pas un passage important de véhicule puisque sa parcelle est uniquement occupée par son locataire et sa famille, que cette servitude se situera sur les abords de la propriété de la défenderesse, sans la traverser, ni la couper, que l'éventuelle constructibilité de la parcelle est improbable en raison de parcelles à forte vocation agricole et constituerait un préjudice éventuel, qu'aucun préjudice moral n'est justifié

Dans ses dernières conclusions du 7/2/2017, Mme NATIVEL Mireille Marie Françoise a sollicité de :

- dire et juger que le désenclavement du terrain du GFA ne se fera pas sur sa propriété

à titre subsidiaire, homologuer le rapport d'expertise et condamner la GFA au paiement d'une indemnité de 56.316€



- à titre reconventionnel, condamner le GFA à lui payer 5000€ à titre de dommages et intérêts pour préjudice moral

- en cas de complément d'expertise, dire que l'expert devra produire des éléments permettant d'apprécier les conditions locales du marché

- condamner le GFA à lui payer la somme de 4000€ au titre de l'article 700 du CPC outre les dépens dont distraction au profit de Me FERDINAND, avocat conformément à l'article 699 du CPC

exposant que si lors de l'expertise, elle avait accepté le principe du passage de la desserte de la servitude sur son terrain, désormais, elle s'y oppose puisque le contrat de vente à le GFA prévoyait qu'une servitude de passage devait être créée par l'ONF, qu'elle n'a pas à subir les carences de l'ONF et du cedant, la SAFER qui avait assuré que la parcelle vendue serait desservie par l'ONF, que le locataire du GFA avait envisagé la création d'un centre équestre avec piste équestre qui d'après l'ONF dans son courrier du 11/10/2011 reste viable, que le rapport d'expertise devra être homologué quant au montant de l'indemnité qui a pris en compte les conditions locales du marché et les inconvénients subis par la circulation des véhicules et donc, la baisse de valeur de sa parcelle lorsqu'elle deviendra constituible, qu'elle a subi un stress important et une atteinte à sa réputation

L'ordonnance de clôture est intervenue le 20/2/2017

L'affaire a été plaidée à l'audience du 23/5/2017, date à laquelle les parties ont déposé leurs dossiers

Elles ont été informées de ce que le jugement serait rendu le 12/7/2017 prorogé au 6/9/2017 par mise à disposition au greffe de la juridiction

MOTIFS DE LA DÉCISION

Attendu qu'il a été déjà jugé par décision du 23/4/2014 que la parcelle appartenant au GFA cadastrée section AW n°101, située au lieu dit Bras Piton commune de la Plaine des Palmistes et jouxtant celle cadastrée AW 102 appartenant à Mirielle NATIVEL est enclavée pour n'avoir aucune issue sur la voie publique, compte tenu de la topographie des lieux et notamment de la présence d'une forêt domaniale, que la seule issue consiste en la création d'une servitude de passage pour tous véhicules sur le chemin bétonné existant sur la parcelle de Mme NATIVEL.

Que l'expert a proposé que son emprise soit fixée à 6 m de large et positionnée à cheval sur l'axe du chemin bétonné existant et située après le radier à l'est de la ligne matérialisée par les 17 piquets, proposition acceptée par les parties lors de l'expertise

Attendu qu'aux termes de l'article 682 du code civil, le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de jouissance, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

Qu'aux termes de l'article 683 du code civil, Le passage doit régulièrement être pris du côté où le trajet est le plus court du fonds enclavé à la voie publique.

Néanmoins, il doit être fixé dans l'endroit le moins dommageable à celui sur le fonds duquel il est accordé



Attendu que la défenderesse s'oppose à cette servitude arguant de ce que dans l'acte de vente du GFA, il appartenait à L'ONF de la créer

Mais attendu qu'il ressort des pièces produites et de l'expertise, que la création d'une telle servitude telle que déterminée dans l'acte notarié, et serpentant entre les arbres, à flanc de versant dans la forêt départementale-domaniale serait uniquement piétonnier et très peu large, et serait difficilement praticable compte tenu de l'impossibilité de le rendre carrossable sans terrassements considérables qui détruiraient en outre une bande de forêt, ce que confirment par ailleurs les courriers de l'ONF des 11/10/2011 et 3/4/2013

Que compte tenu du coût excessif des travaux qui en résulterait (cass civ 3^{ème} 4/6/1971), il convient d'homologuer le rapport d'expertise en ce qui concerne l'assiette de cette servitude qui apparaît dès lors le moins dommageable

Attendu que l'expertise diligentée avait également pour objet de déterminer l'indemnité proportionnée au dommage due à la propriétaire du fonds servant conformément aux dispositions de l'article 682 du code civil

Qu'il ressort du rapport d'expertise que cette indemnité a été évaluée par rapport à la valeur vénale du terrain

Attendu que cependant, devant être fixée en considération du seul dommage occasionné, elle ne peut se monter à la valeur vénale du terrain correspondant à l'assiette du passage (Cass Civ 3^{ème} 9/2/1994)

Que c'est dans ce sens que par ailleurs, la demanderesse a produit un dire antérieurement à la clôture de l'expertise et dans les débats, qui n'a pas été pris en compte par l'expert, contrairement aux dispositions de l'article 276 du CPC.

Que compte tenu de ces éléments, il convient de faire droit à la demande de complément d'expertise

*sur les demandes accessoires

Elles seront réservées dans l'attente du dépôt de l'expertise

PAR CES MOTIFS

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

HOMOLOGUE le rapport d'expertise quant à l'assiette de la servitude
En conséquence,

DIT que le fonds appartenant au GFA les ARUMS sis l'audit Bras Piton commune de la Plaine des Palmistes, cadastré section AW n°101 bénéficie d'un droit de passage de 8 mètres sur le fonds sis l'audit Bras Piton commune de la Plaine des Palmistes, cadastré section AW n° 102 et AW n°472 appartenant à Mme Mireille NATIVEL et dont l'assiette est matérialisée sur le plan figurant en annexe 7 du rapport d'expertise judiciaire en date du 30/8/2018 joint à la présente décision



Avant dire droit sur l'indemnité

ORDONNE un complément d'expertise confiée à
Madame OSTA AMIGO Morgane
175 rue du Rond-La Plaine des Grègues
97480 SAINT-JOSEPH

avec pour mission de :

- entendre les parties en leurs dires, demandes et explications,
- ▶ -se faire communiquer par elles tous les documents utiles,
- ▶ -se rendre sur les lieux, les parties présentes ou dûment appelées, les voir et les visiter,
- ▶ -évaluer l'indemnité proportionnée au dommage qui résulte de la création de la servitude ,
- ▶ -fournir au Tribunal tous éléments utiles à la solution du litige,

DIT que l'expert accomplira sa mission conformément aux dispositions des articles 273 à 283 du Code de Procédure Civile, qu'il pourra entendre toutes personnes; qu'il aura la faculté de s'adjoindre tous spécialistes de son choix dans une spécialité différente de la sienne, à charge de joindre leur avis au rapport,

DESIGNE le juge chargé du contrôle de l'expertise pour en suivre le déroulement à compter de la présente décision et jusqu'à la taxe des honoraires de l'expert,

DIT que l'expert dressera rapport de ses opérations pour être déposé au Greffe dans les CINQ mois de sa saisine en un original et une copie après en avoir adressé un exemplaire à chacune des parties en cause,

FIXE l'avance des frais d'expertise à valoir sur le montant des honoraires de l'expert à la somme de 1 500 € qui sera consignée par LE GFA LES ARUMS entre les mains du régisseur d'avances et de recettes du TGI de Saint Denis de la Réunion avant le 15 OCTOBRE 2017,

DIT qu'à défaut de consignation de la provision dans le délai imparti la désignation de l'expert sera caduque,

DIT que lors de la première réunion l'expert dressera un programme de ses investigations et évaluera d'une manière aussi précise que possible le montant prévisible de ses honoraires et de ses débours,

DIT qu'à l'issue de cette réunion l'expert fera connaître au Juge chargé du contrôle de l'expertise et aux parties la somme globale qui lui paraît nécessaire pour garantir en totalité le recouvrement de ses honoraires et sollicitera le cas échéant, le versement d'une provision complémentaire,

DIT que l'expert tiendra le Juge chargé du contrôle de l'expertise informé de l'avancement de ses opérations et le saisira de toute difficulté y afférente



Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20200730-DCM15-300720-
DE
Date de télétransmission : 05/08/2020
Date de réception préfecture : 05/08/2020

DIT qu'il sera pourvu au remplacement de l'expert dans les cas, conditions et formes des articles 234 et 235 du Code de Procédure Civile,

DIT que l'expert déposera son rapport dans l'hypothèse où les parties ne parviendraient pas entre elles à une conciliation,

RAPPELLE que les délais fixés à l'expert sont impératifs, que leur non respect constitue une faute grave, sauf motif légitime et qu'à défaut il pourra être fait application des dispositions de l'article 235 al2 et de celles de l'article 284- du Code de Procédure Civile,

DIT qu'à l'issue de ses opérations, l'expert adressera aux parties un projet de sa demande de recouvrement d'honoraires et débours, en même temps qu'il l'adressera au magistrat taxateur,

DIT que les parties disposeront à réception de ce projet, d'un délai de 15 jours pour faire valoir leurs observations sur cet état de frais, que ces observations seront adressées au magistrat taxateur afin de débat contradictoire préalablement à l'ordonnance de taxe,

SURSOIT à statuer sur les demandes,

RENVOIE l'affaire à l'audience de mise en état du 14 mai 2016 à 8h30,

RÉSERVE les dépens,

En foi de quoi le présent jugement a été signé par le président et le greffier.

Le Greffier


Le Président


En conséquence, la République Française mande et ordonne à tous Huissiers de Justice sur ses requêtes 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 même mandats lesquels en seront également tenus. En foi de quoi la minute de la présente décision a été signée comme suit.

Pour copie conforme certifiée
 Greffier




Me Jean Claude DULEROY

Me Robert FERDINAND

Me Jean pierre LIONNET