



Commune
de
FAA'A



N° 208/2012

FAA'A, le 11 décembre 2012

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Date de convocation :
04 décembre 2012

Date d'affichage :
04 décembre 2012

Date de séance :
11 décembre 2012

NOMBRE DE CONSEILLERS

EN EXERCICE : 35
PRESENTS : 18
PROCURATIONS : .. 10
VOTANTS : 28
POUR : 22
CONTRE : 06
ABSTENTION : 00

Objet : autorisant l'acquisition des terres MAHO lot 4 bis section R3 parcelle n°362 et lot 5 bis section R3 parcelle n°363

Le Premier adjoint certifie que le compte rendu de cette délibération a été affiché à la porte de la mairie dans les délais légaux.

Le Président de séance

Desiré TOKORAGI

Le mardi 11 décembre 2012 à 8 h 00, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni dans la salle du Conseil Municipal de la mairie en séance publique sous la présidence de Monsieur le Premier adjoint, Désiré TOKORAGI, et ce conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-14 du Code Général des Collectivités Territoriales applicable aux communes de Polynésie Française.

Étaient présents :

Nom – Prénom	Prés.	Abs.	Procuration
TEMARU Oscar		X	
TOKORAGI Désiré	X		
MAKER Robert			D.TOKORAGI
CERAN-JERUSALEM André		X	
TERIITEHAU Roberto	X		
MAI Gérard		X	
VANAA Emma		X	
HATETE épouse TAHARAGI Linda	X		
CHIN FOO Rosina	X		
LAURENT Victoire	X		
TEAHU épouse PEREYRE Lucie	X		
TEKURARERE Eugène	X		
RAAPOTO Jean-Marius			V.LAURENT
TAUMATA Animera	X		
TEURU Germain	X		
LO Tai Chan André	X		
FARIUA Totoarii			A-M.GRAND-PITTMAN
TEFAATAU-FIRUU épouse MATI Juliana		X	
TEAUNA épouse POIA Clarisse			E.TEKURARERE
TETUAITEROI Georges			L.ZIMA
NIVA Pauline			L.PEREYRE
AUBRY Gilles		X	
ZIMA Laurence	X		
TARAHU épouse ATUAHIVA Teura			L.BARFF
ARII épouse BARFF Ema	X		
RUA épouse BARFF Linda	X		
NENA Tauhiti			R.TERIITEHAU
MAMATUI épouse GRAND-PITTMAN Anne-Marie	X		
TETAHAHI Célia	X		
MAAMAATUAIAHUTAPU épouse LE CAILL Maurea	X		
TEMAURI Jean			T.FULLER
FULLER Thilda	X		
TETUANUI Noa	X		
BOUISSOU Jean-Christophe		X	
AH LING épouse YNAM Barbara			N.TETUANUI

Les conseillers présents représentant la majorité des membres en exercice, qui sont au nombre de 18, il a été procédé conformément à l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales applicable aux communes de Polynésie Française, à la nomination d'un secrétaire de séance pris dans le sein du Conseil Municipal, Maurea LE CAILL ayant obtenu la majorité des suffrages a été désignée pour remplir cette fonction qu'elle a acceptée.

Madame Lucie PEREYRE a ensuite exposé à l'assemblée que :

En 1974, la commune de Faa'a construit le bassin « MUMUVAI » au dessus de la décharge municipale. En 1978 puis 1980, les époux AUBRY deviennent propriétaires de la terre MAHO. En 2009, mesdames Charlotte AUBRY épouse COULOMBEL et Myrtille AUBRY épouse DUQUENNE, héritières et propriétaires des terres MAHO lot 4 bis, parcelle n° 362 et lot 5 bis, parcelle n° 363 sollicitent une régularisation foncière de l'empiètement du bassin sur celles-ci. M. Désiré TOKORAGI, 1^{er} adjoint au maire, et M. André CERAN-JERUSALEMY, 3^{ème} adjoint au maire, optent alors pour une acquisition foncière sous réserve de l'évaluation par le Service du domaine, qui estime le prix de vente des parcelles à 4.500 F/m². Parallèlement, en mai 2009, le bureau de géomètres « GEO FENUA » évalue le prix de vente de ces mêmes terres à 1.600 F/m².

Le 11 août 2009, une première négociation a lieu avec les propriétaires, qui contestent les évaluations réalisées et fixent un prix de vente ferme à 7.500 F/m², proposition réitérée par courriers n°2678 et n°2677. Le 16 février 2010, une seconde négociation a lieu mais les héritières, sur la base d'une autre estimation établie par SOTOP TAHITI, refusent toujours de vendre en dessous de 7.500 F/m², voire 6500 F/m², et faute de consensus, sollicitent du Tribunal de Papeete la désignation d'un expert.

Par jugement n° 11/00054 du 21 février 2011, le Tribunal de Papeete désigne Jean-Michel CORTEEL pour procéder à l'expertise judiciaire de ces parcelles. Par courrier du 27 octobre 2011, il transmet un pré-rapport d'expertise estimant le prix de vente des parcelles à 7800F/m², pré-rapport contesté par le 1^{er} adjoint suite à plusieurs incohérences constatées, notamment :

- l'inexactitude de l'altitude des terres d'environ « 50m » vis-à-vis de la décharge,
- l'affirmation qu'un « professionnel, agent immobilier ou notaire, n'éprouvera aucune difficulté à trouver acquéreur pour une parcelle de superficie inférieure à 2.000 m², dans l'état actuel de viabilisation, située en cet emplacement, au prix de 7.800 F le m² » alors que l'urbanisme délivrerait difficilement un permis de construire aussi près du bassin,
- le prix de 7800F/m² fixé par l'expert judiciaire écarte trop facilement le coût de la parcelle R 537 + 681 qui se trouve à proximité du bassin et vendue à 120 F/m² en 2011

Le 1^{er} adjoint propose alors d'acheter à 2.500F/m² voire 3.500m² alors que notre avocat Me Arcus USANG propose, lui, l'homologation du pré-rapport d'expertise et du prix fixé à 7.500 F/m².

Lors de la commission de l'Environnement et des Services Techniques du 27 janvier 2012, les élus optent pour l'acquisition des deux parcelles à 7.500 F/m² pour un montant total de 16.170.000 FCP, décision transmise à Me USANG. Par jugement n°12/00104 du 18 avril 2012, le Tribunal de Papeete homologue l'accord des parties et dit que la Commune de Faa'a est propriétaire des terres MAHO lot 4 bis section R3 parcelle n°362 d'une superficie de 1.759m² pour le prix de 13.192.500 FCP et lot 5 bis section R3 parcelle n°363 d'une superficie de 37m² pour le prix de 2.977.500 FCP, une erreur matérielle corrigée par jugement n°12/00521 du 8 août 2012 en 397 m².

Suite à l'avis favorable de la CEST du 15 novembre 2012, il vous est proposé d'acter l'acquisition de ces parcelles en adoptant le projet de délibération ci-après.

Le Conseil Municipal, après avoir entendu, l'exposé de Madame Lucie PEREYRE :

- Vu** la loi organique n°2004-192 du 27 février 2004 modifiée portant statut d'autonomie de la Polynésie française et la loi n°2004-193 du 27 février 2004 complétant le statut d'autonomie de la Polynésie française ;
- Vu** la loi n°71-1028 du 24 décembre 1971 modifiée relative à la création et à l'organisation dans le territoire de la Polynésie française promulguée par arrêté n°31/AA du 6 janvier 1972 ;
- Vu** l'ordonnance n°2007-1434 du 5 octobre 2007 modifiée portant extension des première, deuxième et cinquième parties du Code général des collectivités territoriales aux communes de la Polynésie française, à leurs groupements et à leurs établissements publics ;
- Vu** le décret n°2008-1020 du 22 septembre 2008 portant extension des première, deuxième et cinquième parties du Code général des collectivités territoriales aux communes de la Polynésie française, à leurs groupements et à leurs établissements publics ;
- Vu** l'arrêté n°173/AA du 30 janvier 1965 instituant deux communes ayant respectivement pour chef-lieu PIRAE et FAA'A et étendant à ces communes toutes les dispositions applicables à celles de PAPEETE et d'UTUROA conformément à l'article 58 du décret n°57-812 du 22 juillet 1957.

- Vu l'ordonnance de référé n°11/00054 du 21 février 2011 du Tribunal civil de première instance de Papeete;
- Vu le jugement n°12/00104 du 18 avril 2012 du Tribunal civil de première instance de Papeete homologuant l'accord des parties ;
- Vu le jugement n°12/00521 du 8 août 2012 du Tribunal civil de première instance de Papeete rectifiant l'erreur matérielle insérée dans le jugement n°12/00104 du 18 avril 2012 ;
- Vu le pré-rapport d'expertise de M. Jean-Michel CORTEEL du 24 octobre 2011 ;
- Vu le bon de commande n°2012001450 du 02/11/12 à l'attention de la Sarl Topo Pacifique pour la réalisation d'un document d'arpentage ;
- Vu le rapport de présentation et l'avis des élus de la Commission Environnement et Services Techniques du 15 novembre 2012 ;
- Considérant** la nécessité de délimiter les périmètres de protection des captages destinés à l'alimentation en eau potable de la Commune de Faa'a par une régularisation foncière des terrains occupés par les unités de production, de stockage et de distribution hydrauliques ;

Dans sa séance du 11 décembre 2012 ;

ADOpte A LA MAJORITE DES MEMBRES PRESENTS

- Article 1^{er}** : Est autorisée l'acquisition des terres MAHO lot 4 bis section R3 parcelle n°362 d'une superficie de 1.759 m² et lot 5 bis section R3 parcelle n°363 d'une superficie de 397 m² pour un montant total de 16.170.000 FCP.
- Article 2** : Le Maire ou son suppléant est autorisé à signer tous les documents y afférents.
- Article 3** : La dépense y afférente est imputée au budget annexe Eau – exercice 2012 – section investissement – chapitre 21 - nature 2115 – code fonction 811.
- Article 4** : La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif dans un délai de 3 mois à compter de son affichage et de sa transmission au représentant de l'Etat, et est prise pour servir et valoir ce que de droit.

Fait et délibéré à FAA'A, le 11 décembre 2012

Le Président de séance,


Désiré TOKORAGI



Le Maire de la Commune de Faa'a atteste, sous sa responsabilité, que le présent acte a été transmis au Haut commissaire de la République en Polynésie française le . . **20 DEC. 2012** . et affiché le . . **20 DEC. 2012**