

9/1) Expropriation pour cause d'utilité publique de deux parcelles de terrain portant les numéros 94 et 95 de la section A0, d'une superficie respective de 621 m² et 134 m², situées à Saint-Denis au 133 de la rue du Maréchal Leclerc, appartenant à M. AFFEJEE Issop Issop.

Le Maire dans lecture du rapport :
Messieurs,

Par sa lettre en date du 28 Octobre dernier, M. Issop Issop AFFEJEE m'a rappelé que depuis plusieurs années la Commune avait envisagé de se rendre acquéreur d'un terrain lui appartenant sis au N° 133 de la rue du Maréchal Leclerc.

Le prix de vente proposé était de 25.000. frs. le mètre carré.

M. AFFEJEE prétend que le fait par la Commune de ne pas lui avoir répondu jusqu'ici lui cause un préjudice considérable car depuis de nombreuses années il ne peut ni vendre, ni construire, ni retirer un revenu normal de sa propriété.

En réponse, je lui ai confirmé que le Conseil Municipal, appelé à donner son avis sur sa proposition de vente à la Commune de Saint-Denis d'un terrain compris dans le plan d'aménagement de la Ville, a rejeté à l'unanimité son offre, en raison de son prix exorbitant qu'il a sévèrement critiqué et jugé au cours de ses délibérations.

Je lui ai fait toutefois observer que je transmettais cependant son offre à la Direction de l'Enregistrement et des Domaines pour évaluation administrative, me réservant tout recours écarté sa demande qui constitue, par le prix offert, une atteinte à la libre exécution du plan d'aménagement de la ville.

Par sa lettre N°879- D en date du 21 Novembre dernier, M. le Directeur de l'Enregistrement et des Domaines m'a fait savoir qu'il résulte de l'enquête effectuée par l'un de ses agents que le terrain en cause a une valeur vénale globale actuelle

de 8.050.000. frs. Toutefois, dans la perspective d'un accord amiable, cette valeur pourrait être portée au maximum à 3.500.000. frs. C.M.

Il a ajouté qu'il est néanmoins recommandé d'effectuer l'opération par la voie de l'expropriation pour cause d'utilité publique en raison des avantages financiers que comporte cette procédure, au cas particulier; par application de l'article 21, modifié par l'ordonnance N° 58.997 du 23 Octobre 1958. En effet, le Juge de l'Expropriation ne pourra pas attribuer aux parcelles en cause une valeur supérieure à celle qui leur a été donnée lors de leur acquisition par M. AFFEJEE Issop en 1959 et en 1960, révisée, compte tenu des variations du coût de la construction constatées par l'Institut National de la Statistique.

Cette valeur légale maximale serait de :

$$\frac{1.958.194 \times 173}{142} + \frac{300.000 \times 173}{141} = \underline{\underline{2.753.687. \text{ frs.}}}$$

à laquelle il y aurait lieu d'ajouter une indemnité de remplai de 25 % et l'indemnisation d'une maison en bois et tôle de 6 pièces construite en 1960 par M. AFFEJEE et dont le prix de revient était de 1.800.000. frs. susceptible de révision.

Pour rendre applicable cette évaluation, il faut que les mutations de référence, c'est-à-dire celle du 12 Juin 1959 pour la parcelle 94 et celle du 4 Mai 1960 pour la parcelle N° 95 se situent à moins de 5 ans de l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique. Cette condition ne pourra être remplie, au cas particulier, que si le Maire était à même de faire ouvrir ladite enquête avant le 1er Juin 1965.

Par une nouvelle lettre N° 888-D en date du 26 Novembre dernier, M. le Directeur de l'Enregistrement et des Domaines appelle mon attention sur le fait qu'en plus des évaluations ci-dessus, des indemnités accessoires seraient dues, en cas d'expropriation, aux locataires de l'immeuble **AFFEJEE Issop Ismaël**.

1) Pour les 9 familles logées :

- Relogement et déménagement ou, à défaut, indemnité de réinstallation et de déménagement pouvant être fixées forfaitairement à 30.000 + 10.000 = 40.000. frs. par famille, soit pour l'ensemble :

$$40.000 \times 9 = 360.000. \text{ frs.}$$

2) Pour le tailleur et le coiffeur :

- Offre d'un local de remplacement, indemnité de privation de jouissance d'un mois, soit 30.000. frs., et déménagement ou indemnité de déménagement (10.000.F.)

A défaut d'offre d'un local, indemnité d'éviction totale devant permettre la réinstallation à l'exclusion de toute autres. On peut la fixer forfaitairement à une fois et demie le bénéfice forfaitaire admis par les Contributions Directes, soit :

- pour le tailleur : 95.000 x 1,5 142.500. frs.
 - pour le coiffeur : 180.000 x 1,5 270.000. "
-
- 412.500. frs.

Total des indemnités à prévoir :

a) sans relogement, sans déménagement ni offre de local professionnel :

$$360.000 + 412.500 \text{ } \underline{\underline{772.500. \text{ frs.}}}$$

b) avec relogement, déménagement et offre de local professionnel :

$$30.000 \times 2 \text{ } \underline{\underline{60.000. \text{ frs.}}}$$

Messieurs, je vous demande de me faire connaître votre avis à ce sujet.

Je mets la question aux voix ./.

La dépense correspondante sera imputée sur le chapitre 216 "Acquisitions de terrains" du budget 1965. "

LE MAIRE / Nous avons reçu une offre de M. Issop Ismaël **AFFEJEE** pour ce terrain sis rue du Maréchal Leclerc, en vue de l'aménagement d'un parking. Il nous avait primitivement offert ce terrain pour la somme de 28.000.000. francs CFA.

Après enquête il s'est avéré que le prix nominal est d'environ 8.000.000. de francs, compte tenu de toutes les indemnités à prévoir.

M. AFFEJEE Abdoul Hack : ce terrain a été acheté par M. Issop Ismaël **AFFEJEE** au prix de 1.500.000. frs.CFA. sur adjudication, et il est grevé par ailleurs de nombreuses servitudes...

LE MAIRE : c'est la raison pour laquelle, devant le geste inélegant de M. Issop Ismaël **AFFEJEE**, et conformément au vœu exprimé par M. J. P. **FONTAINE**, je vous demande, Messieurs, de m'autoriser à procéder à l'expropriation pour cause d'utilité publique dudit terrain

M. AFFEJEE Abdoul Hack : pour ma part, j'insiste pour que ce terrain soit exproprié.

En conséquence, le Maire est autorisé à l'unanimité à engager la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique du terrain de M. Issop Ismaël **AFFEJEE** sis rue du Maréchal Leclerc à Saint-Denis.