

RAPPORT N° 99/4-45
au Conseil Municipal

OBJET

**CESSION DE TERRAIN (AN 636) PAR BAIL A CONSTRUCTION
A LA SEMADER POUR LA REALISATION D'UN PROGRAMME
DE LLS A LA RUE JACOB**

Par Délibération n°98/7-17 en date du 18 décembre 1998, le Conseil Municipal a approuvé le principe de la cession à la SEMADER du terrain communal non bâti de 2351 m² cadastré AN 636 sis rue Jacob, et ce en vue de la construction de 31 LLS.

Pour mémoire, cette cession a été consentie par voie de bail à construction issu de la loi n° 64-1247 du 16 décembre 1964, pour une durée de 34 ans à compter du 1er avril 1999, et moyennant un loyer total (sur la période) de 1 700 000 Frs payable à la signature du bail.

Néanmoins, il convient de porter à la connaissance du Conseil que M. le Préfet par requête sommaire introductive d'instance datée du 12 mai 1999 a demandé au Tribunal Administratif l'annulation de ladite délibération au motif que le bail à construction équivaut à une cession de droits réels immobiliers et que dans ce cas, conformément à l'article 2241-1 du Code Général des Collectivités, l'avis du service des Domaines - en l'espèce celui relatif à la valeur locative dudit terrain - est obligatoire.

Or, celui-ci n'a pas été demandé par le service dans la mesure où l'examen des textes en vigueur ainsi que les consultations aussi bien du service des Domaines que de notaires de la place ont conduit à penser que l'exigence de ce document n'est obligatoire que pour les cessions d'immeubles et non pour les cessions de droits réels immobiliers tel le bail à construction.

L'analyse juridique présentée par le service, et motivant ce point de vue, n'a donc pas été retenue par Monsieur le Préfet qui a décidé de déférer la délibération devant le Tribunal Administratif.

Afin de ne pas retarder l'opération de construction de logements, il a été convenu de saisir le service des Domaines et de demander au Conseil Municipal de délibérer de nouveau au vu de cet avis qui estime la valeur locative de la parcelle objet du bail à construction à 1 700 000 F.

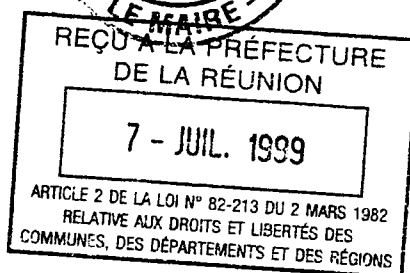
Je vous demande en conséquence :

RAPPORT N° 99/4-45

- De confirmer le principe de cette cession selon les modalités suivantes :
 - Formalité juridique : bail à construction ;
 - Durée : 34 ans ;
 - Condition financière : le loyer annuel est de 50 000 F, soit un total cumulé pour la période du bail de 1 700 000 F payable à la signature ;
- De m'autoriser à signer le bail à construction et à verser au notaire rédacteur les honoraires correspondants.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE MAIRE
Michel TAMAYA



DELIBERATION N° 99/4-45
du Conseil Municipal
en séance du mercredi 30 juin 1999

OBJET

CESSION DE TERRAIN (AN 636) PAR BAIL A CONSTRUCTION
A LA SEMADER POUR LA REALISATION D'UN PROGRAMME
DE LLS A LA RUE JACOB

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la Loi n° 82-213 du 2 Mars 1982, relative aux droits et libertés des
Communes, Départements et Régions, modifiée ;

Vu le Code Générales des Collectivités Territoriales ;

Sur le RAPPORT n° 99/4-45 du Maire ;

Vu le Rapport de Monsieur Alain ZANEGUY, Conseiller Municipal, présenté au
nom des Commissions Aménagement et Entreprise Municipale / Finances ;

Sur l'avis favorable desdites Commissions ;

APRES EN AVOIR DELIBERE
A L'UNANIMITE DES VOTANTS

ARTICLE 1

Confirmer le principe de cette cession selon les modalités suivantes :

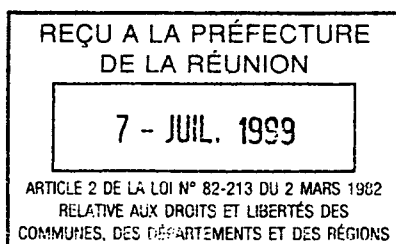
- Formalité juridique : bail à construction ;
- Durée : 34 ans ;
- Condition financière : le loyer annuel est de 50 000 F
soit un total cumulé pour la période du bail de 1 700 000 F payable à la
signature.

ARTICLE 2

Autorise le Maire à signer le bail à construction et à verser au notaire rédacteur
les honoraires correspondants.

Pour extrait certifié conforme
fait à Saint-Denis, le - 6 JUIL. 1999

LE MAIRE
Michel TAMAYA



DIRECTION DES SERVICES FISCAUX DE LA RÉUNION

Brigade d'Évaluation Domestique

Hôtel des Impôts de Saint Denis Ouest

1 Rue Champ Fleuri à Sainte Clotilde

BP 7015

97701 Saint Denis Messag Cédex 9

Tel : (02 62) 48 69 31

789

N° 730

AVIS DU DOMAINE

CONTROLE DES OPERATIONS IMMOBILIERES

Décret n° 96-455 du 11/06/96
Références : Dossier : 1999-1117-99 Évaluateur : J-C LELIEVRE Dact. : L011IN.DOC

AVIS SUR LA VALEUR LOCATIVE

1 Service consultant : **COMMUNE DE SAINT DENIS**

2 Date de la consultation **04/06/1999 complétée le 11/06/1999**

3 Opération soumise au contrôle (objet et but) : **Bail à construction au profit de la SEMADER pour construction de 31 I.L.S**

4 Propriétaire : **COMMUNE DE SAINT DENIS**

5 Description sommaire de l'immeuble et/ou des locaux à évaluer :
Commune de **SAINT DENIS**

parcelle cadastrée AN n° 636
Terrain de 2 351m², façade sur la rue Jacob.

5a Utilisation actuelle - Environnement - Autres éléments de plus - value ou de moins - value - Appréciation d'ensemble

7 Situation locative

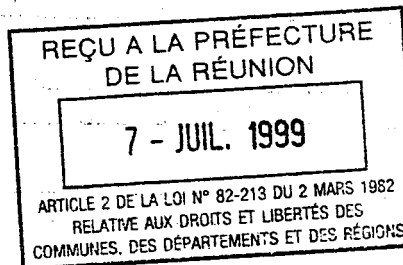
9 Valeur locative retenue : Redevance annuelle de **34 550 F** correspondant à un capital à verser en une seule fois de **636 100 F**

Valeur retenue pour le denier d'entrée ou pas de porte: Éventuellement, pour une location commerciale:

12 Réalisation d'un accord amiable

A Saint Denis le 21 Juin 1999.

Le Directeur des Services Fiscaux
par déléguation, l'Inspecteur



J-C LELIEVRE