

**RAPPORT N° 03/1-26**  
**au Conseil Municipal**

**OBJET**

**ACQUISITION AMIABLE DE TERRAINS**

**(M. KASSOU Ismaël - AP 52 et 56 - 325 Rue Leclerc et 13 Ruelle Tadar)**

Dans le cadre de la réalisation d'une liaison routière entre la Rue Maréchal Leclerc et le Boulevard Lancastel, il est apparu opportun pour la Commune d'exercer, par décision en date du 6 décembre 2001, son droit de préemption sur les terrains cités en objet suite à la réception d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner le 8 octobre 2001.

Alors que le prix inscrit dans la DIA était de 266 785,78 € (1 750 000 F), la Commune avait décidé de préempter à un prix légèrement inférieur (259 163 €, soit 1 700 000 F).

La vente de ce bien s'inscrivant dans le cadre d'une liquidation judiciaire, un accord est intervenu au final entre la Commune et le Juge pour que la vente se fasse au prix de la DIA de 266 785,78 € (soit 1 750 000 F).

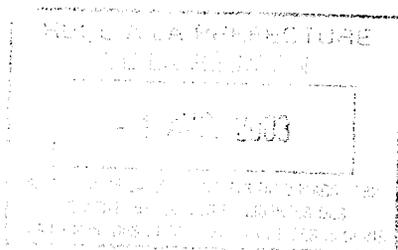
Le Juge Commissaire, par Ordonnance du 17 janvier 2002, a donc autorisé la vente de gré à gré au prix de 266 785,78 €.

Par Arrêté du 11 février 2002, la Commune a alors confirmé l'exercice de son droit de préemption au prix convenu avec le Juge. Cette décision étant, toutefois intervenue après le délai réglementaire relatif à la procédure de préemption (décision dans un délai de deux mois à compter de la réception de la DIA), la régularisation de l'acte implique que cette acquisition soit approuvée par le Conseil Municipal.

Je vous demande donc de :

- vous prononcer sur l'acquisition relative aux terrains cadastrés section AP 52 et 56 situés 325 Rue Maréchal Leclerc et 13 Ruelle Tadar, appartenant à Monsieur KASSOU Ismaël, au prix de 266 785, 78 € (1 750 000 F) compatible avec l'estimation des services du Domaine, étant précisé que la présente Délibération annule et remplace l'Arrêté du 11 février 2002 ;
- m'autoriser à intervenir dans l'acte correspondant.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



**LE MAIRE**  
**René-Paul VICTORIA**



DELIBERATION N° 03/1-26  
du Conseil Municipal  
en séance du vendredi 21 mars 2003

OBJET

**ACQUISITION AMIABLE DE TERRAINS**

(M. KASSOU Ismaël - AP 52 et 56 - 325 Rue Leclerc et 13 Ruelle Tadar)

**LE CONSEIL MUNICIPAL**

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

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les Articles L. 300-4, R. 321-20 et suivants ;

Sur le RAPPORT N° 03/1-26 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Dominique FOURNEL, 2ème Adjoint au Maire, présenté au nom des Commissions 1° Aménagement du Territoire, et 2° Finances et Administration Générale ;

Sur l'avis favorable desdites Commissions ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE  
A LA MAJORITE  
(1 voix contre et 1 abstention)**

**ARTICLE 1**

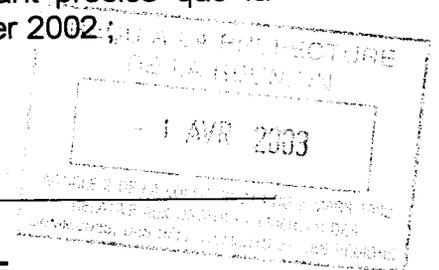
Autorise le Maire à procéder à l'acquisition relative aux terrains cadastrés section AP 52 et 56 situés 325 Rue Maréchal Leclerc et 13 Ruelle Tadar, appartenant à Monsieur KASSOU Ismaël, au prix de 266 785,78 € (1 750 000 F) compatible avec l'estimation des services du Domaine, étant précisé que la présente Délibération annule et remplace l'Arrêté du 11 février 2002 ;

**ARTICLE 2**

Autorise le Maire à intervenir dans l'acte correspondant.

Pour extrait certifié conforme,  
Fait à Saint-Denis, le 28 MARS 2003

LE MAIRE  
René-Paul VICTORIA

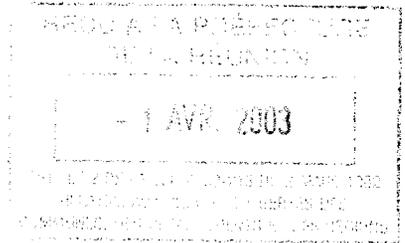


## ACQUISITION AMIABLE DE TERRAINS

Adresse Références cadastrales Superficie	Propriétaire	Prix	Mode d'acquisition	But d'acquisition	Observations
Angle Rue Maréchal Leclerc et Ruelle Tadar AP 52 et 56 493 m <sup>2</sup>	M. KASSOU Ismaël	266 785,78 € (1 750 000 F) soit 541,15 €/m <sup>2</sup> (3 549,70 F/m <sup>2</sup> ) compatible avec l'estimation des services du Domaine	Amiable	Réalisation d'un projet de voirie entre la Rue Maréchal Leclerc et le Boulevard Lancastel dans le périmètre du Grand Projet de Ville	L'acquisition de ces parcelles est réalisée dans le cadre d'une procédure de liquidation judiciaire.

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis  
en séance du vendredi 21 mars 2003  
et annexé à la Délibération n° 03/1-26

LE MAIRE  
René-Paul VICTORIA



DIRECTION DES SERVICES FISCAUX DE LA REUNION  
Brigade d'Evaluation Domaniale  
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

N° 7304

## AVIS DU DOMAINE

(Code de l'urbanisme, art R 213-21 et R 142-15)

Références : N° dossier : VV 1240/2001    Evaluateur : JC LELIEVRE  
**EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION OU DU DROIT DE DELAISSEMENT**  
1 SERVICE CONSULTANT: COMMUNE DE SAINT-DENIS

agissant

- en qualité de titulaire du droit de préemption

### 2 DATE DE LA CONSULTATION

Demande d'avis en date du 20-11-2001                      reçue le 26-11-2001

### 3 OPERATION SOUMISE AU CONTROLE (OBJET ET BUT)

Exercice du droit de préemption

dans une zone concernée par le D P U

Déclaration d'intention d'aliéner au prix de: 1 750 000 F soit 266 785,78 euros

reçue à la Mairie le 8-10-2001

et relative à l'immeuble décrit ci-après .

### 4 PROPRIETAIRE PRESUME

M KASSOU ISMAël

### 5 DESCRIPTION SOMMAIRE DE L'IMMEUBLE COMPRIS DANS L'OPERATION

Commune de

SAINT-DENIS

Adresse

rue du Maréchal Leclerc et ruelle Tadar

Section AP 52 et 56

Superficie totale

493 m2

Immeuble bâti habitation commerce

### 5a URBANISME

P.O.S.

Date du plus récent des actes rendant public  approuvant  ou modifiant le plan

et délimitant la zone concernée par le D.P.U.

par le droit de préemption au titre des espaces naturels sensibles du département

dans laquelle est situé le bien 18-12-1998

Date de référence pour apprécier l'usage effectif du bien : 18-12-1998

Situation au plan d'aménagement - Zone du plan - COS - Servitudes - Etat du sous-sol - Eléments particuliers de plus value et de moins value - Voies et réseaux - Divers

au P O S : zone UA

### 6 Origine de Propriété Ancienne

### 7 Situation locative occupé

9 Détermination du prix ou de la valeur vénale : 1 700 000 F (259 163,32 euros)

le prix de 1 750 000 F (266 785,78 euros) proposé dans la DIA très voisin est acceptable

## 11 Réalisation d'accords amiables :

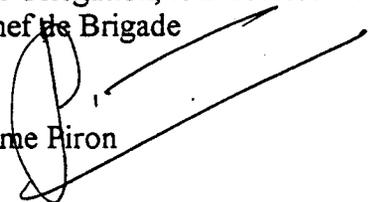
### 12 OBSERVATIONS PARTICULIERES

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si le bien concerné faisait l'objet d'une nouvelle déclaration d'intention d'aliéner

En cas de désaccord entre le titulaire du droit de préemption et le propriétaire de l'immeuble, le prix d'acquisition est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation (*Code de l'Urbanisme, art L 213-4 et L 142-5*)

Les actes destinés à constater les acquisitions poursuivies par les services de l'Etat sont passés par le service des Domaines (*art R 18 du Code du domaine de l'Etat*) .

A Saint Denis le 29 novembre 2001  
Le Directeur des Services Fiscaux  
par délégation, le Directeur Divisionnaire  
Chef de Brigade

  
Mme Firon

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis  
en séance du vendredi 21 mars 2003  
et annexé à la Délibération n° 03/1-26

**LE MAIRE**  
**René-Paul VICTORIA**

