

RAPPORT N° 04/6-33
au Conseil Municipal

OBJET

DECLASSEMENT DU DOMAINE PUBLIC
ET CESSIION EN PLEINE PROPRIETE
DE TROIS ATELIERS-RELAIS ET D'UN TERRAIN NU
SUR LA ZONE D'ACTIVITES DE LA MONTAGNE

EK 156 et 157 / COMPTOIR DES ILES

La Société COMPTOIR DES ILES occupe trois ateliers-relais communaux de 100 m² chacun sur la Zone d'Activités de la Montagne depuis plusieurs années déjà.

Aujourd'hui, elle souhaite faire l'acquisition :

- 1) des locaux qu'il convient -au préalable- de déclasser du domaine public communal ;
- 2) du terrain sis à l'avant des ateliers d'une contenance de 498 m² (EK 157).

Aussi, je vous demande :

- de déclasser ces trois ateliers-relais du domaine public communal ;
- de vous prononcer sur la cession en pleine propriété au profit de la Société COMPTOIR DES ILES :
 - a) des trois ateliers-relais communaux de 100 m² chacun soit 300 m² au total ;
 - b) d'un terrain nu : EK 157 d'une superficie de 498 m²
- de m'autoriser à passer les actes y afférents avec ladite société sous la forme d'une vente en pleine propriété, selon les conditions juridiques et financières citées en annexe.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



René-Paul VICTORIA

**DELIBERATION N° 04/6-33
du Conseil Municipal
en séance du vendredi 17 décembre 2004**

OBJET

**DECLASSEMENT DU DOMAINE PUBLIC
ET CESSION EN PLEINE PROPRIETE
DE TROIS ATELIERS-RELAIS ET D'UN TERRAIN NU
SUR LA ZONE D'ACTIVITES DE LA MONTAGNE**

EK 156 et 157 / COMPTOIR DES ILES

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 ;

Sur le RAPPORT N° 04/6-33 présenté par le Député-Maire, au nom des Commissions Aménagement du Territoire / Finances et Administration Générale ;

Sur l'avis favorable des dites Commissions ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE
A L'UNANIMITE DES VOTANTS**

ARTICLE 1

Prononce le déclassement des trois ateliers-relais communaux sis sur la Zone d'Activités ;

ARTICLE 2

Approuve la vente en pleine propriété à la Société COMPTOIR DES ILES représentée par Monsieur Thierry BENARD sur terrain cadastré de la Montagne :

- de trois ateliers-relais de 100 m² soit un total de 300 m² sur la parcelle EK 156 ;
- du terrain nu EK 157 d'une superficie de 498 m².

**DECLASSEMENT DU DOMAINE PUBLIC
CESSION EN PLEINE PROPRIETE
DE TROIS ATELIERS-RELAIS ET D'UN TERRAIN NU
SUR LA ZONE D'ACTIVITES DE LA MONTAGNE**

EK 156 et 157 / COMPTOIR DES ILES

I- CONDITIONS JURIDIQUES

Nature de l'acte : vente en pleine propriété.

Biens concernés : trois ateliers-relais communaux de 100 m² chacun soit 300 m² au total ;
terrain nu : EK 157 d'une superficie de 498 m².

Activité exercée : vente de pièces détachées pour moto

Acquéreur : COMPTOIR DES ILES (gérant : M. BENARD Thierry)

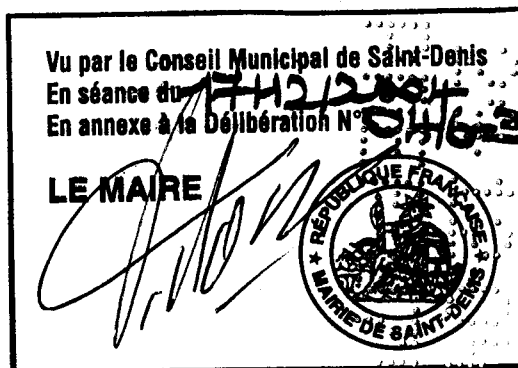
II- CONDITIONS FINANCIERES

Prix de vente global : trois ateliers-relais : 135 000 €
parcelle EK 157 : 90 € / m² (soit 44 820 € environ)

Paiement du prix : Comptant le jour de la signature de l'acte authentique de vente en sus des arriérés des loyers dus à la date de signature.

III- CLAUSES PARTICULIERES

- 1) Un droit de préemption conventionnel au profit de la Municipalité, en cas de vente de l'immeuble, sera intégré dans l'acte. Il s'exercera pendant une durée de cinq ans à compter de la signature de l'acte sur la base d'un éventuel non-respect des principes ci-après.
- 2) Principe de la spécialisation de l'activité commerciale, pendant dix ans à compter de la signature de l'acte.
- 3) Principe de l'interdiction en matière de construction de logement pendant la même durée de dix ans.
- 4) Les autres clauses prévues par la Délibération du Conseil Municipal de 25 avril 1992 (cession de part dans le cas d'acquisition par la Société ; création et maintien des emplois ; location de bâtiments) ne sont pas appliquées, car trop contraignantes dans le cadre d'une vente.



00. 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 7014
97701 Saint Denis Cédex 9
Tel : 02 62 48 69 31

N° 7307 V-R

AVIS DU DOMAINE

CONTROLE DES OPERATIONS IMMOBILIERES SUR LA VALEUR VENALE

Références : N° dossier : 411-V2337/2004
VENTE AMIABLE

Evaluateur : Jean-Claude LELIEVRE

1 Service consultant : Commune de Saint-Denis

2 Date de la consultation : 26 octobre 2004

3 Opération soumise au contrôle (objet et but) Vente à l'occupant

4 Propriétaire Commune de Saint-Denis

5 Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :
Commune de St-Denis (Zones D'Activités)
ZA LA MONTAGNE, 10 chemin des Tamarins, parcelle EK 156
3 ateliers relais au total 300 m2

5a. Urbanisme- Situation au plan d'aménagement - Zone du plan C.O.S. -Servitudes - Etat du sous-sol
Eléments particuliers de plus-value et de moins-value - voies et réseaux divers :
au POS zone UY, d'activités

7. Indication sommaire de la situation locative : Vente à l'occupant (SARL Comptoir des Iles)

9 détermination de la valeur vénale actuelle :
terrain et parties communes intégrées
135 000 €

13 observations particulières

L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai *d'un an*

A Saint Denis le 4 novembre 2004

Le Directeur des Services Fiscaux
par délégation, l'Inspecteur

Jean-Claude LELIEVRE



DIRECTION DES SERVICES FISCAUX DE LA REUNION
Bureau d'Evaluation Domaniale
Bureau des Impôts de Saint Denis Ouest
Rue Champ Fleuri à Sainte Clotilde
BP 7014
97011 Saint Denis Cédex 9
Tél : 02 62 48 69 31

AVIS DU DOMAINE

CONTROLE DES OPERATIONS IMMOBILIERES SUR LA VALEUR VENALE

Références : N° dossier : 411-V.0596/2004

Evaluateur : Jean-Claude LELIEVRE

VENTE AMIABLE

1 Service consultant : Commune de Saint-Denis

2 Date de la consultation : 30-01-2004 et 25 mars 2004

3 Opération soumise au contrôle (objet et but) Vente aux occupants

4 Propriétaire Commune de Saint-Denis

5 Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :
Commune de St-Denis (Zones D'Activités)
ZA LA MONTAGNE (section EK)

5a. Urbanisme- Situation au plan d'aménagement - Zone du plan C.O.S. -Servitudes - Etat du sous-sol -
Eléments particuliers de plus-value et de moins-value - voies et réseaux divers :
au POS zone UY, d'activités

7. Indication sommaire de la situation locative : Vente aux occupants titulaires de baux à construction

9 détermination de la valeur vénale actuelle :
86 €/m²

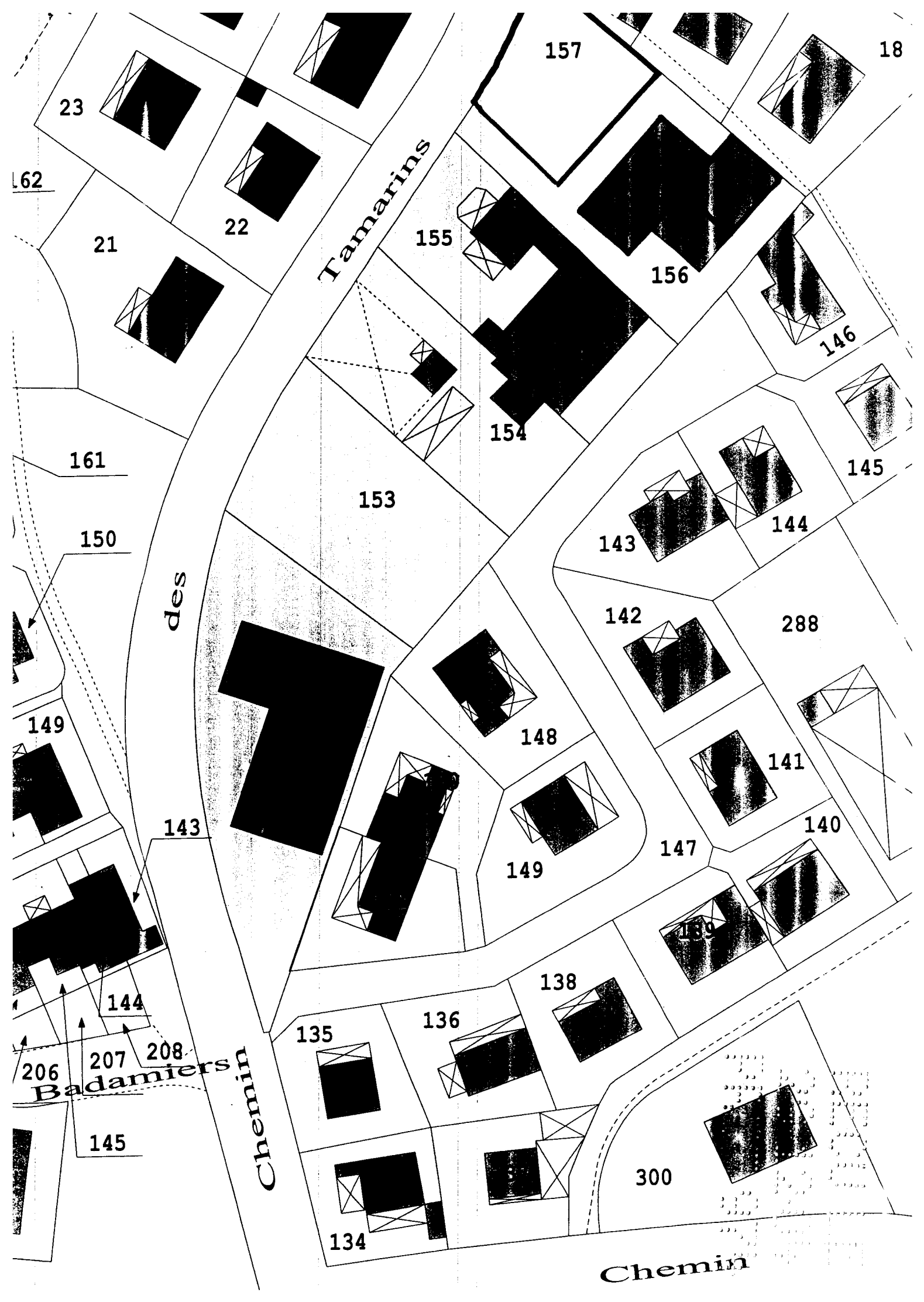
13 observations particulières

L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur vénale actuelle, une nouvelle
consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai *d'un an*
A Saint Denis le 29 mars 2004

Le Directeur des Services Fiscaux
par délégation, l'inspecteur

Jean-Claude LELIEVRE





18

157

23

162

21

22

Tamarins

155

156

146

154

145

161

153

143

144

150

des

142

288

149

148

141

143

149

147

140

206

207

208

Badamiers

144

135

136

138

139

Chemin

145

134

300

Chemin