

**RAPPORT N° 05/5-32**  
**au Conseil Municipal**

**OBJET**

**SIGNATURE D'UN PROTOCOLE TRANSACTIONNEL**  
**SUITE A LA DECISION DE PREEMPTION DE LA PARCELLE CT 1283**  
**SITUEE 35 ROUTE DU PITON BOIS-DE-NEFLES**

Le terrain cadastré CT 1283, appartenant à M. TECHER Joseph Achille, qui dispose d'une superficie de 13 321 m<sup>2</sup>, a fait l'objet d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) reçue en Mairie le 9 février 2005 ; le prix de vente était fixé à hauteur de 775 000,00 € (soit 58,00 €/ m<sup>2</sup>).

Compte tenu de la superficie du terrain et au vu du Programme Local de l'Habitat fixant comme objectif la création de 500 logements dont 50 LLS sur le secteur de Bois-de-Nèfles, il est apparu opportun, pour la Commune, de maîtriser cette unité foncière.

Par Arrêté n° 1246/05 en date du 18 mars 2005, la Commune a, par conséquent, exercé son droit de préemption sur ce terrain au prix de 775 000,00 €, conformément à l'avis des Domaines

Depuis cette décision de préemption, des éléments nouveaux sont intervenus qui ne rendent plus nécessaire la maîtrise de l'ensemble de la parcelle CT 1283 par la Commune.

Ainsi, le propriétaire de la parcelle contiguë CT 1078, par courrier du 10 mai 2005, a proposé de vendre à la collectivité une partie de son terrain pour une superficie d'environ 8 000 m<sup>2</sup> au prix de 57,00 €/ m<sup>2</sup> soit à un prix quasi identique à celui de la parcelle CT 1283.

Afin de permettre la cohabitation de logements sociaux et de logements privés à Bois-de-Nèfles, et dans un souci de mixité sociale, il semble dorénavant souhaitable de permettre à l'acquéreur évincé figurant dans la DIA de la parcelle CT 1283, à savoir : M. ARNAUD Rémy, d'acquérir une partie de la parcelle CT 1283 (7 500 m<sup>2</sup> environ), afin d'y réaliser son projet.

La Commune en se rendant propriétaire du « reliquat » de la parcelle CT 1283 (superficie de 5 900m<sup>2</sup>) au prix de 58,00 €/ m<sup>2</sup> conformément à l'avis des Domaines (soit un coût global de 342 200,00 €) et d'une partie du terrain cadastré CT 1078 (de 8 000 m<sup>2</sup> environ) maîtrisera, quant à elle, une unité foncière d'environ 14 000 m<sup>2</sup>.

## RAPPORT N° 05/5-32

PROJET DE

Conformément à l'Article 2044 du Code Civil, la concrétisation de ces nouvelles opérations relatives à la vente de la parcelle CT 1283 nécessite, au préalable la signature d'un Protocole Transactionnel dans lequel la Commune et M. ARNAUD Rémy s'engagent à acquérir une partie préalablement définie de la parcelle ; M.TECHER Joseph Achille s'engageant, quant à lui, à vendre le terrain conformément au plan de délimitation.


Par ailleurs, afin d'éviter toute contestation future, la Commune s'engagera à retirer sa décision de préemption et le propriétaire de la parcelle CT 1283, M. TECHER Joseph Achille, ainsi que l'acquéreur évincé, M. ARNAUD Rémy, s'engageront à ne pas contester les décisions de préemption et de retrait de la préemption prises par la Commune.

Je vous propose de vous prononcer sur le principe :

- de la signature du Protocole Transactionnel reprenant les éléments énoncés plus haut, dont vous trouverez un projet en annexe ;
- de l'acquisition en partie de la parcelle CT 1283 (5 900 m<sup>2</sup>) au prix de 342 200,00 € (soit 58,00 €/ m<sup>2</sup>), conformément à l'avis des Domaines ;
- et, en cas d'accord, de m'autoriser à signer le Protocole Transactionnel et l'acte d'acquisition, ainsi qu'à verser au notaire rédacteur les honoraires correspondants.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE DEPUTE-MAIRE



*[Signature]*

René-Paul VICTORIA

**DELIBERATION N° 05/5-32**  
**du Conseil Municipal**  
**en séance du vendredi 24 juin 2005**

**OBJET**

**SIGNATURE D'UN PROTOCOLE TRANSACTIONNEL**  
**SUITE A LA DECISION DE PREEMPTION DE LA PARCELLE CT 1283**  
**SITUEE 35 ROUTE DU PITON BOIS-DE-NEFLES**

**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 Civil ;

Vu l'Arrêté n° 1246/05 du 18 mars 2005 relatif à l'exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle CT 1283 ;

Sur le RAPPORT N° 05/5-32 du Député-Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Dominique FOURNEL, 2<sup>ème</sup> Adjoint au Député-Maire, présenté au nom des Commissions Aménagement du Territoire / Finances et Administration Générale ;

Sur l'avis favorable des dites Commissions ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE**  
**A LA MAJORITE**  
**(7 voix contre - dont 3 par procuration)**

**ARTICLE 1**

Approuve le principe du Protocole Transactionnel fixant les conditions de vente de la parcelle CT 1283 appartenant à M. TECHER Joseph Achille, au profit de la Commune et de M. ARNAUD Rémy.

**ARTICLE 2**

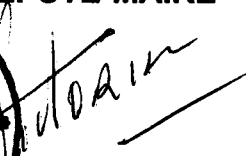
Approuve le principe de l'acquisition d'une partie de la parcelle CT 1283 (superficie de 5 900 m<sup>2</sup>) au prix de 342 200,00 € (soit 58,00 €/ m<sup>2</sup>), conformément à l'avis des Domaines.

**DELIBERATION N° 05/5-32**

**ARTICLE 3**

Autorise le Député-Maire à signer le Protocole Transactionnel et l'acte d'acquisition, ainsi qu'à verser au notaire rédacteur les honoraires correspondants.

Pour extrait certifié conforme,  
Fait à Saint-Denis, le - 1 JUL. 2005

**LE DEPUTE-MAIRE**  
  
**Paul VICTORIA**



## TRANSACTION (PROJET)

Entre les soussignés:

- **Le Maire de la commune de Saint-Denis de la Réunion**

Ci-après dénommée "le maire de la commune",

**Et**

- **Monsieur et Madame TECHER Joseph Achille** demeurant 26 rue Jules Ferry, 4<sup>ème</sup> étage, à Montrouge (92 120) représentés par leur **mandataire**, Monsieur Bruno TECHER domicilié 40 rue du Kerval –Montroquefeuil Saint-Gilles Les Bains (97 434)

Ci-après dénommés "les vendeurs"

**Et**

- **Monsieur ARNAUD Rémy** demeurant 75 rue Louis Lagourgue à Duparc, Sainte-Marie (97 438)

Ci-après dénommé "l'acquéreur évincé"

**Préalablement aux dispositions faisant l'objet du présent accord, il est rappelé que:**

Monsieur ARNAUD Rémy s'était engagé, par une promesse de vente en date du 2 janvier 2004, à acheter un terrain nu de 13 321 m<sup>2</sup>, cadastré CT 1283 sis 35, Route du Piton Bois de Nèfles – 97490 Sainte - Clotilde appartenant à Monsieur et Madame TECHER .

Par arrêté n°1246/05 en date du 18 mars 2005, le maire de la commune de Saint-Denis de la Réunion a exercé le droit de préemption qui lui est conféré par l'article L.210-1 du Code de l'urbanisme sur ledit terrain nu de 13 321 m<sup>2</sup>, cadastré CT 1283 sis 35, Route du Piton Bois de Nèfles – 97490 Sainte - Clotilde appartenant à Monsieur et Mme TECHER. La commune de Saint-Denis a procédé à l'acquisition de ce terrain aux prix et conditions proposés par le vendeur et contenus dans la Déclaration d'intention d'aliéner. En conséquence, la vente doit être considérée comme parfaite, la Commune de Saint-Denis s'est vue ainsi transférer la propriété de la parcelle préemptée.

Toutefois, la Ville ayant été destinataire d'une proposition d'acquisition sur une partie du terrain contigu cadastré CT 1078 (8 000 m<sup>2</sup> environ) à un prix comparable (57 €/m<sup>2</sup>), il apparaît, dorénavant, opportun pour la Ville de n'acquérir qu'une fraction de la parcelle CT 1283 (5 900 m<sup>2</sup>) et de permettre à l'acquéreur évincé de réaliser son projet sur l'autre partie du terrain cadastré CT 1283 (superficie de 7 587 m<sup>2</sup>).

La Ville se préserve, ainsi, la maîtrise d'une unité foncière de 14 000 m<sup>2</sup> environ en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux et rend possible, dans un objectif de mixité sociale, la réalisation d'un programme de logements privés situé à proximité.

Afin de trouver une solution qui conviendrait à chacune des parties et prévenir toute contestation à naître relative au retrait de la décision de préemption, le maire de la commune, les vendeurs et l'acquéreur évincé ont convenu ce qui suit:

#### **Article 1<sup>er</sup>: Sur les engagements du maire de la commune**

1.1 - Le maire de la commune s'engage à retirer la décision de préemption n° 1246/05 en date du 18 mars 2005 dans un délai de quatre mois à compter du 18 mars 2005 et au plus tard dans les 15 jours à compter de la signature du présent protocole.

Le retrait de la décision de préemption n°1246/05 en date du 18 mars 2005 prendra la forme d'un arrêté pris par le maire de la commune de Saint-Denis.

1.2 - Par ailleurs, après avoir retiré l'arrêté 1246/05 et une fois ce retrait devenu définitif, le maire de la commune s'engage à acheter aux vendeurs, une partie du terrain cadastré CT 1283 d'une surface de 5 900 m<sup>2</sup>, tel que cela figure sur le plan de délimitation joint en annexe.

1.3 - L'achat dudit terrain de 5 900 m<sup>2</sup> se fera au prix de 342 200 € soit 58 €/m<sup>2</sup> conformément à l'avis du domaine en date du 17 mars 2005 et dans un délai de 3 mois à compter de la date à laquelle le retrait de la décision de préemption deviendra définitif.

#### **Article 2: Sur les engagements de l'acquéreur évincé**

2.1 - L'acquéreur évincé s'engage à acheter aux vendeurs, une fois le retrait de l'arrêté 1246/05 devenu définitif (c'est-à-dire purgé de tout recours et de toute possibilité de retrait), une partie du terrain en cause d'une surface de 7 587 m<sup>2</sup>, tel que cela figure sur le plan de délimitation joint en annexe.

2.2 - La cession de la surface de terrain de 7 587 m<sup>2</sup> entre les vendeurs et l'acquéreur évincé fera l'objet d'une nouvelle promesse de vente sous conditions suspensives.

2.3 - L'achat dudit terrain de 7 587 m<sup>2</sup> se fera au prix de 440 046 € soit 58 €/m<sup>2</sup> et dans un délai de 3 mois à compter de la date à laquelle le retrait de la décision de préemption deviendra définitif.

2.4 - L'acquéreur évincé s'engage également à ne pas exercer de recours quel qu'il soit à l'encontre des décisions du maire de la commune quant à l'exercice de son droit de préemption sur le terrain en cause (décision de préemption et retrait de cette même décision) et les délibérations du conseil municipal portant sur le retrait de la décision de préemption et sur le principe de la transaction.

### **Article 3: Sur les engagements des vendeurs**

3.1 - Les vendeurs s'engagent également à céder à la commune de Saint-Denis, une fois le retrait de la décision de préemption devenu définitif (c'est-à-dire purgé de tout recours et de toute possibilité de retrait) une partie du terrain en cause d'une surface de 5 900 m<sup>2</sup>, tel que cela figure sur le plan de délimitation joint en annexe.

La cession dudit terrain de 5 900 m<sup>2</sup> à la commune de Saint-Denis se fera aux prix et conditions énoncés à l'article 1.3 du présent protocole.

3.2 - Les vendeurs s'engagent à céder à l'acquéreur évincé, une fois le retrait de la décision de préemption devenu définitif (c'est-à-dire purgé de tout recours et de toute possibilité de retrait), une partie du terrain en cause d'une surface de 7 587 m<sup>2</sup> tel que cela figure sur le plan de délimitation joint en annexe.

La cession dudit terrain de 7 587 m<sup>2</sup> à l'acquéreur évincé se fera aux prix et conditions énoncés à l'article 2.3 du présent protocole.

Les vendeurs s'engagent à ne pas exercer de recours quel qu'il soit à l'encontre des décisions du maire de la commune quant à l'exercice de son droit de préemption sur le terrain en cause (décision de préemption et retrait de cette même décision) et les délibérations du conseil municipal portant sur le retrait de la décision de préemption et sur le principe de la transaction.

**Article 4: Droit applicable**

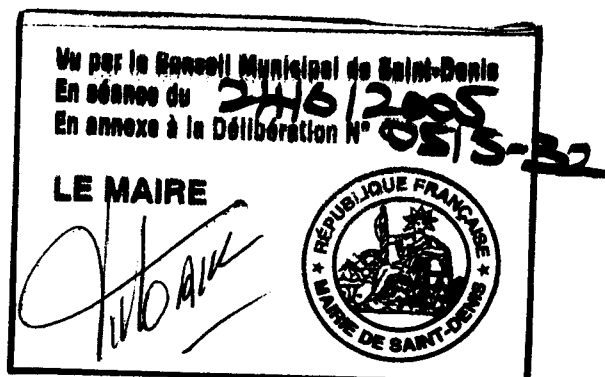
La présente transaction est soumise aux dispositions des articles 2044 et suivants du Code Civil.

Conformément à l'article 2052 du Code civil, la présente transaction a l'autorité de la chose jugée et ne peut être révoquée pour cause d'erreur de droit ou pour cause de lésion.

Fait en trois originaux,

A . . . . . le

(Signatures de la commune, des vendeurs et de l'acquéreur évincé précédées des mentions manuscrites "Lu et approuvé, bon pour transaction et renonciation")





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 Cédex 9  
Tel : (02 62) 48 69 31

**AVIS DU DOMAINE**

(Code de l'urbanisme, art R 213-21 et R 442-15)

Références : N° dossier : 2005/ 411 V 0328 ; Évaluateur : ; V: BAUBIL  
**EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION OU DU DROIT DE DELAISSEMENT**  
1 SERVICE CONSULTANT: Commune de ST DENIS

**2 DATE DE LA CONSULTATION**

Demande d'avis en date du 18/02/05 reçue le 22/02/05

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

Exercice du droit de Prémption

-\*dans une zone concernée par le D P U

Déclaration d'intention d'aliéner au prix de: 775 000 €

recue à la mairie le 09/02/05.

et relative à l'immeuble décrit ci-après .

**4 PROPRIETAIRE PRESUME : M. ET MME TECHER JEAN LUC**

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

Commune de ST DENIS

Adresse 35, Route du Piton Bois de Nèfles

Références cadastrales ~~CL 25~~

Superficie totale 13 321 m<sup>2</sup>

à usage De terrain nu

Autres éléments

**5a URBANISME**

P.L.U.

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

Date de référence pour apprécier l'usage effectif du bien : 31/01/05

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 PLU ; zone AUx

**6 ORIGINE DE PROPRIETE**  
indéterminée

**7 SITUATION LOCATIVE**  
libre

**9 DETERMINATION DU PRIX OU DE LA VALEUR VENALE :**  
775 000 €

**11 REALISATION D'ACCORDS AMIABLES**  
Marge de 10%

**12 OBSERVATIONS PARTICULIERES**

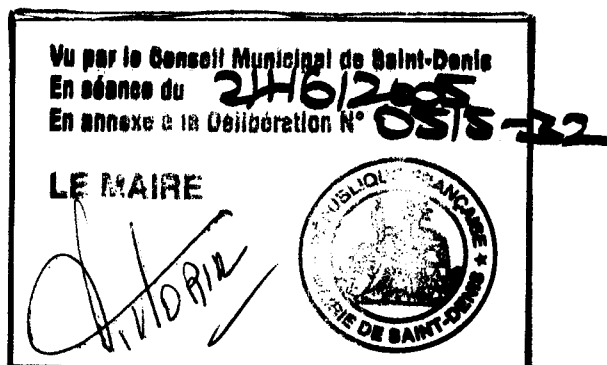
L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si le bien concerné faisait l'objet d'une nouvelle déclaration d'intention d'aliéner .

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 17/03/05  
Le Directeur des Services Fiscaux  
par délégation , le Directeur Divisionnaire

  
André MERCADAL





**DIRECTION DES SERVICES FISCAUX DE LA REUNION**  
**BRIGADE D'EVALUATION DOMANIALE**

N° 7300 A-R

Hôtel des Impôts de Saint Denis Ouest  
 1 Rue Champ Fleuri à Sainte Clotilde  
 BP 7014

**AVIS DU DOMAINE**

97701 Saint Denis Cédex 9  
 Tel : 02 62 48 69 31  
 Réception sur rendez-vous

Valeur vénale  
 (Code du Domaine de l'État, art. R 4 ou décret n° 86-455 du 14 mars 1986 modifié)  
 Loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001.

Références : N° dossier : 2005/411 V 1159 Evalueur : V. BAUBIL

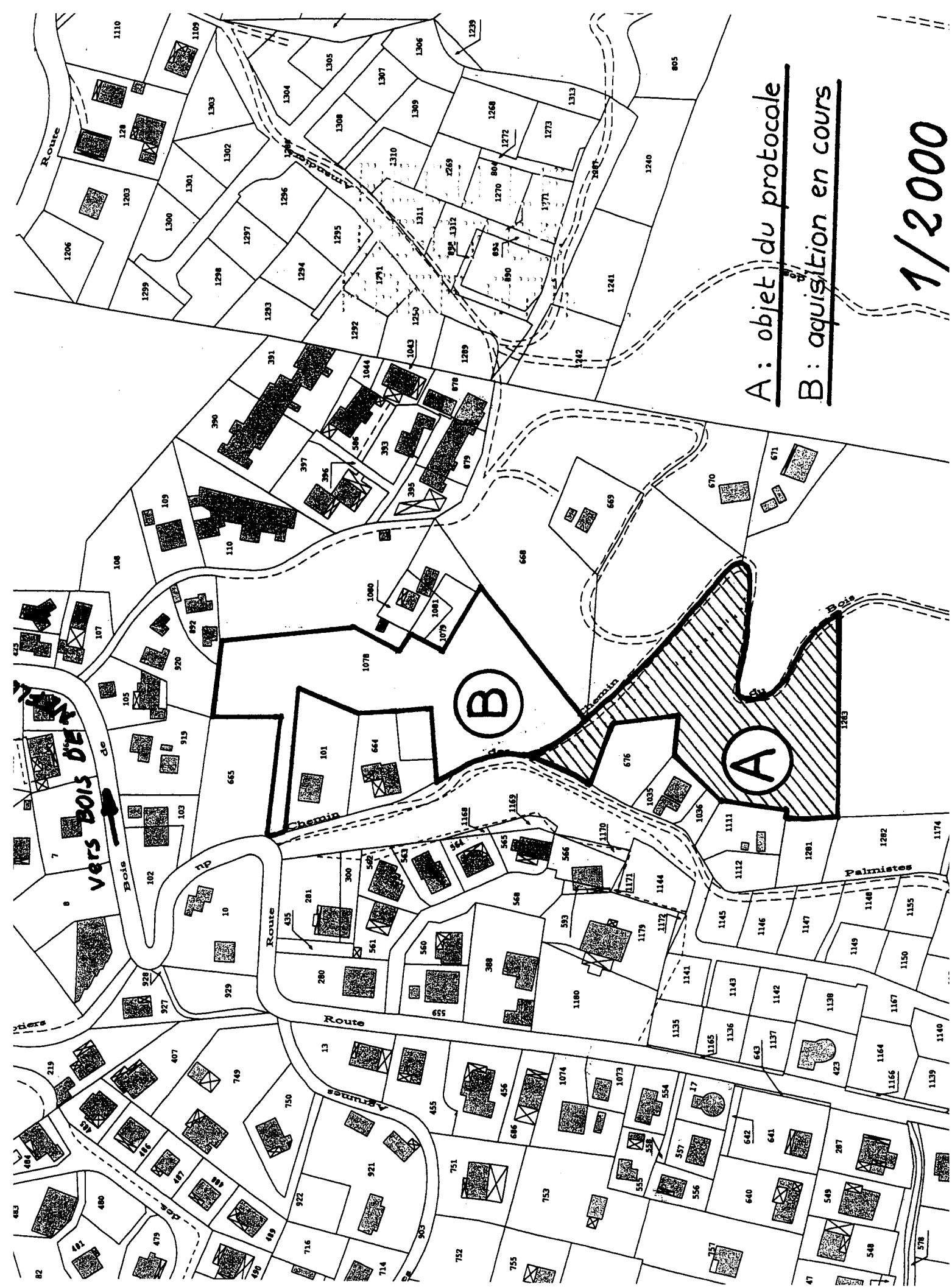
**ACQUISITION**  
**AMIABLE**

- 1 Service consultant : Commune de ST DENIS
- 2 Date de la consultation : Demande du 14/06/05
- 3 Opération soumise au contrôle (objet et but) : réserve foncière
- 4 Propriétaire présumé M. et Mme TECHER Joseph
- 5 Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :  
 Commune de : ST DENIS  
 Parcelle cadastrée CT 1283 p consistant en un terrain nu de 5 900 m<sup>2</sup> sis Chemin des Papayers
- 5a Urbanisme-Situation au plan d'aménagement-Zone de plan-C.O.S.-Servitudes Etat du  
 sous sol-Elements particuliers de plus value et de moins value-Voies et réseaux divers :  
 Au PLU zone Aux
- 6 Origine de propriété : indéterminée
- 7 Situation locative : libre
- 9 Détermination de la valeur vénale actuelle : 342 200 €
- 11 Réalisation d'accords amiables : marge de 10%
- 12 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  
 Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.  
 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 21/06/05

Le Directeur des Services Fiscaux  
 par délégation, l'Inspecteur Principal

Daniel ESPERANCE



A: objet du protocole

B: acquisition en cours

1/2000