

RAPPORT N° 06/5-50
au Conseil Municipal

OBJET

**CESSION EN PLEINE PROPRIETE DE PARCELLE
SUR LA ZONE D'ACTIVITES DE FOUCHEROLLES
(SNC PROFILEX / HV 175)**

Suivant Délibération n°00/6-23 en séance du 20 octobre 2000, Monsieur PECH Jean Claude bénéficie d'un bail à construction sur la parcelle communale cadastrée HV 175 d'une superficie de 3 263 m² sur la zone d'activités de Foucherolles.

Il y a édifié un bâtiment occupé par la SNC PROFILEX dont il est le gérant pour une activité de profilage métaux.

Aujourd'hui, Monsieur PECH Jean Claude souhaite accéder à la pleine propriété de la parcelle mise à sa disposition.

En conséquence, je vous demande de m'autoriser à passer l'acte avec Monsieur PECH Jean Claude sous la forme d'une vente pour un montant total de 564 640,00 € (soit 160,00 € / m²) en pleine propriété selon les conditions juridiques et financières citées en annexe.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE DEPUTÉ MAIRE



René-Paul VICTORIA

DELIBERATION N° 06/5-50
du Conseil Municipal
en séance du lundi 11 septembre 2006

OBJET

**CESSION EN PLEINE PROPRIETE DE PARCELLE
SUR LA ZONE D'ACTIVITES DE FOUCHEROLLES
SNC PROFILEX / HV 175**

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° 05/6-50 présenté par le Député-Maire, au nom des Commissions Développement Economique, Tourisme et Coopération / Finances et Administration Générale ;

Sur l'avis favorable desdites Commissions ;

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

ARTICLE 1

Approuve la vente en pleine propriété de la parcelle attribuée à la SCN PROFILEX (gérant Monsieur PECH Jean Claude), située dans la zone d'activités de Foucherolles, cadastrée HV 175 et d'une superficie de 3 263 m² pour un montant total de 564 640,00 €, soit 160,00 € / m².

ARTICLE 2

Autorise le Député-Maire à intervenir dans l'acte de vente à passer avec la SNC PROFILEX sur la base des conditions juridiques et financières visées en annexe.

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le 18 SEP. 2006



René-Paul VICTORIA

**CESSION EN PLEINE PROPRIETE DE PARCELLE
SUR LA ZONE D'ACTIVITES DE FOUCHEROLLES
SNC PROFILEX / HV 175**

I- CONDITIONS JURIDIQUES

Nature de l'acte : vente en pleine propriété d'une parcelle bâtie.

II- ATTRIBUTAIRE

Zone d'activités Attributaire	Référence cadastrale	Activité	Superficie	Prix de cession en €/m ²
Foucherolles SNC PROFILEX (M. PECH J. Claude)	HV 175	Profilage métaux	3 263 m ²	160,00 € / m ²


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 dix 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, 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 SCI ; création et maintien des emplois ; location de bâtiments) ne sont pas appliquées car trop contraignantes dans le cadre d'une vente.

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
En séance du 11/9/06
En annexe à la Délibération N° 06/5-50

LE MAIRE

MORIN



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

N° 7307 V-R

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

AVIS DU DOMAINE

CONTROLE DES OPERATIONS IMMOBILIERES SUR LA VALEUR VENALE

Références : N° dossier : 411V0640/06 .. Évaluateur : JP GUILLAUD

VENTE AMIABLE

1 Service consultant : Commune de ST DENIS

2 Date de la consultation : 09/03/06

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

4 Propriétaire Commune de ST DENIS

5 Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :
Commune de : ST DENIS
ZA Foucherolles, section HV.

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 UI

7 Situation locative : Vente aux occupants titulaires de baux à construction

9 Détermination de la valeur vénale actuelle : Le prix du terrain nu peut être estimé à
environ 150 €/m², voire plus selon situation.

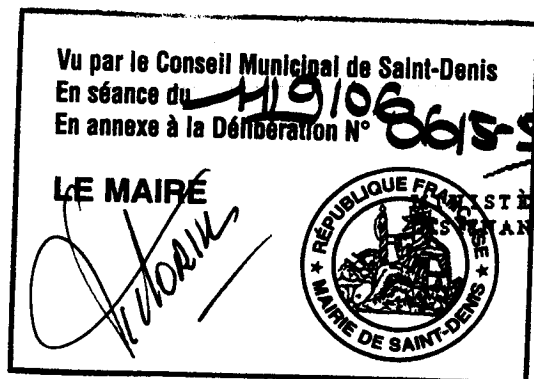
Ces terrains sont tous pratiquement totalement encombrés de constructions qui, à
quelques exceptions près, appartiennent à des tiers en vertu d'un bail à construction
conclu avec la municipalité. La résiliation de ces baux intervient a priori en même temps
que la vente des terrains.

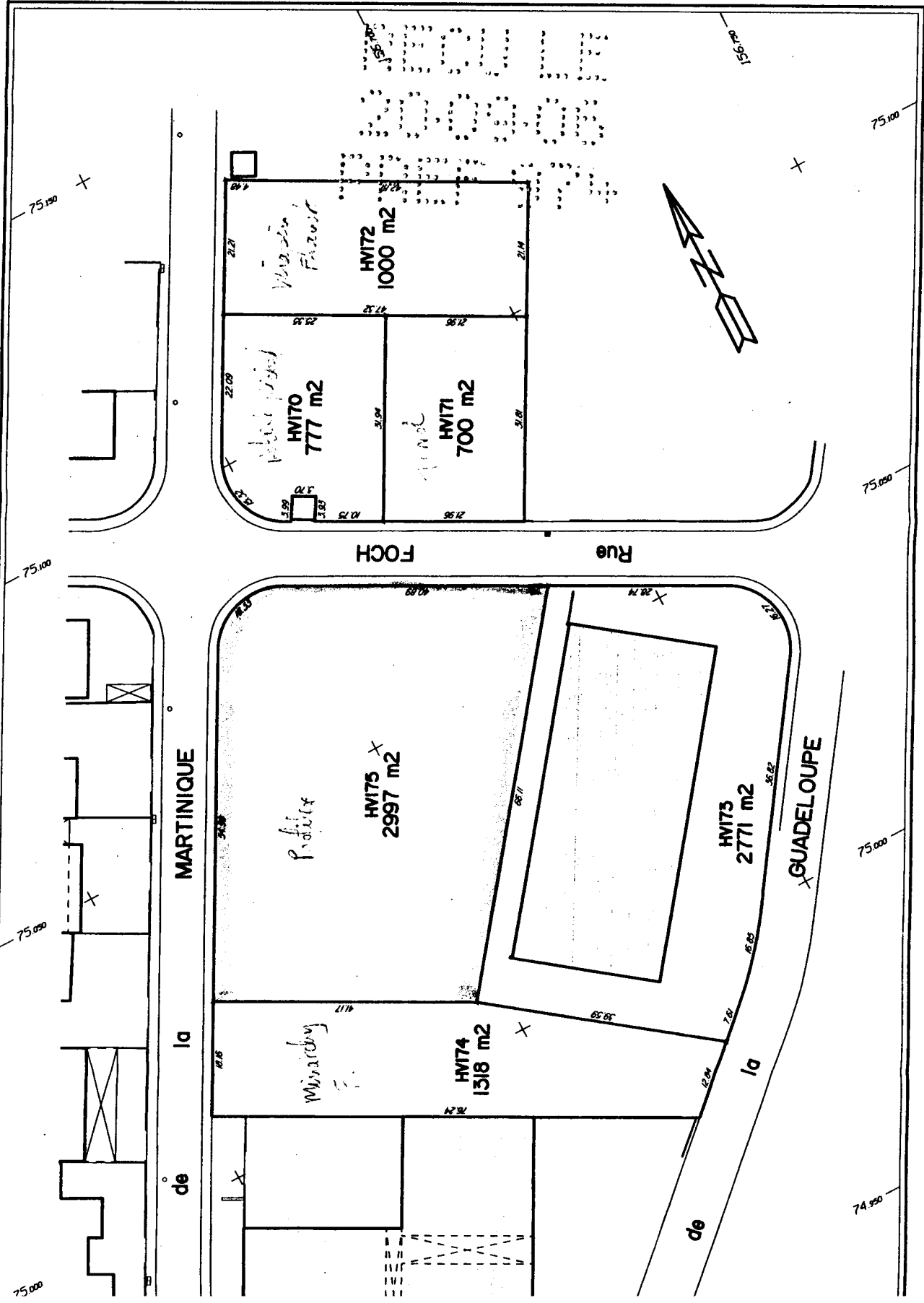
Lors de cette résiliation, si la commune entend renoncer aux droits acquis sur les
constructions qui auraient, en principe, normalement dû lui revenir en fin de bail, il me
paraîtrait comme un minimum de vendre le terrain pour sa valeur nue et non encombrée.

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

A Saint Denis le 13/07/06
Le Directeur des Services Fiscaux
par délégation, l'Inspecteur
Jean Paul GUILLAUD





155.100
 155.100
 155.100

75.100

75.100

Rue FOCH

75.000

75.000

Rue de la MARTINIQUE

HV175
 2997 m²
Profite

HV173
 2771 m²

Rue de la GUADELOUPE

75.000

Minaudy

HV174
 1318 m²

Rue de la

74.950

75.000