

**OBJET EXERCICE DU DROIT DE PREFERENCE / RACHAT DES DROITS
AU BAIL A CONSTRUCTION DE LA SOCIETE DENOMMEE SPID-SPIDI
SUR TERRAIN HC 218 - ZONE D'ACTIVITES FINETTE**

Début 1990, suite à la cession des baux à construction initialement conclus entre la Commune de Saint-Denis et la société dénommée « Mobilier sur Mesure », la SARL SPIDI est devenue titulaire de deux baux à construction portant sur les parcelles BT 322 et BT 435 situées ZAC Finette à Sainte-Clotilde. Ces parcelles, d'une superficie totale de 1 400 m², ont depuis été remembrées sous le numéro unique HC n°218.

Le Tribunal Mixte de Commerce de Saint-Denis ayant prononcé la liquidation judiciaire de la SARL SPIDI en 2002, un mandataire liquidateur a été nommé en vue de diligenter une procédure d'adjudication de l'actif constitué par lesdits baux à construction.

Dans ce cadre, la Commune avait décidé de faire une offre de 200 000 euros conforme à l'estimation de l'expert désigné à la requête du mandataire liquidateur, pour la reprise des baux à construction. Cette démarche devait permettre à la Ville de récupérer la pleine propriété des terrains et bâtiments sur lesquels elle ne percevait plus aucun loyer. Elle s'est toutefois heurtée à l'offre concurrente de 221 000 euros de la SA CODIBP.

La cession a donc été autorisée au profit de cette société par ordonnance du Tribunal de Commerce. Mais faute de financement nécessaire, le projet n'a pu être mené à bien puisque cette entreprise a elle-même été placée en liquidation judiciaire.

Afin de permettre à la Ville de retrouver la pleine jouissance de son bien, la Commune a finalement décidé d'exercer son droit de préférence prévu à l'acte et de racheter les droits au bail pour un montant actualisé de 200 000,00 euros accepté par le Tribunal de Commerce au terme d'une ordonnance du Juge commissaire datée du 04 juillet 2013.

En conséquence, je vous propose aujourd'hui de vous prononcer sur le rachat des droits au bail à construction restant à courir sur le bien cadastré section HC numéro 218 pour un montant fixé à 200 000,00 euros conformément à l'expertise immobilière de Monsieur Philippe TARDIVEL datant de 2003 ; précision étant faite que ce montant est supérieur à l'évaluation financière réalisée en date du 22 août 2013 par les services de France Domaine en raison d'une occupation sans titre et à caractère économique des bâtiments existant.

En cas d'accord, je vous demande de m'autoriser à :

- 1° signer l'acte d'acquisition correspondant,
- 2° procéder au versement des honoraires correspondants au(x) notaire(s) chargé(s) de la rédaction de l'acte.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

**OBJET EXERCICE DU DROIT DE PREFERENCE / RACHAT DES DROITS
AU BAIL A CONSTRUCTION DE LA SOCIETE DENOMMEE SPID-SPIDI
SUR TERRAIN HC 218 - ZONE D'ACTIVITES FINETTE**

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 Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;

Sur le RAPPORT N° 13/4-47 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur ESPERET Jean-Pierre, 11ème Adjoint, présenté au nom des Commissions Affaire Générale/ Entreprise Municipale et Aménagement/ Développement Durable ;

Sur l'avis favorable des dites Commissions ;

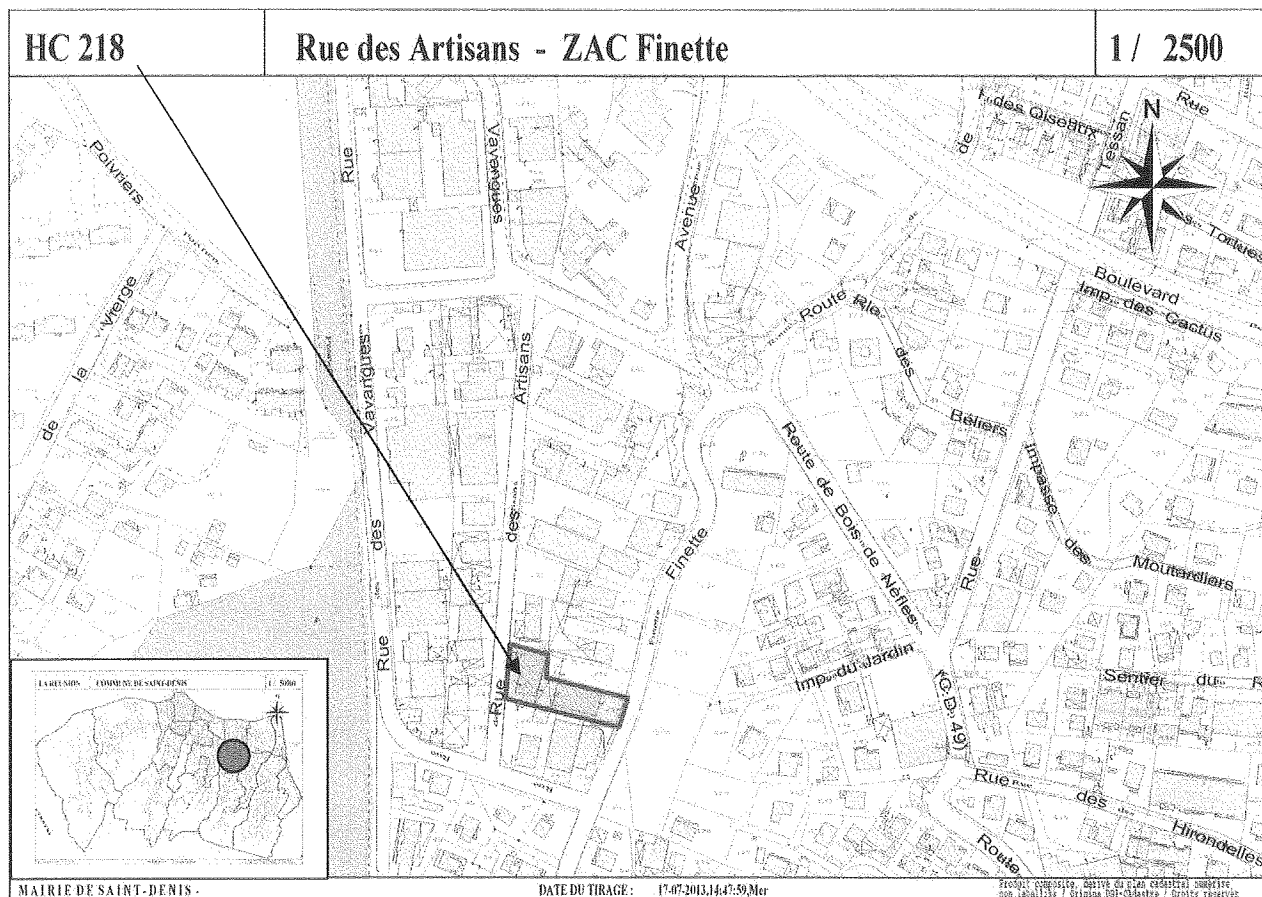
**APRES EN AVOIR DELIBERE
A L'UNANIMITE DES VOTANTS**

ARTICLE 1 Autorise le Maire à procéder à l'acquisition des droits au bail à construction restant à courir sur le bien cadastré section HC numéro 218, sis la Zone d'Activité Finette, pour un montant fixé à 200 000,00 euros conformément à l'expertise judiciaire de Monsieur Philippe TARDIVEL réalisée en date du 29 janvier 2003.

ARTICLE 2 Autorise le Maire à intervenir dans l'acte de notoriété correspondant.

ARTICLE 3 Autorise le Maire à faire procéder aux inscriptions budgétaires nécessaires (sous Fonction 820 - Article 2111 - terrain non bâti et Article 2115 - terrain bâti) du Budget principal.

Plan de situation



Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20130921-13447-2-DE
Date de réception préfecture : 01/10/2013

Avis des Domaines



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
DE LA REUNION
Division du Domaine
7 Avenue André Malraux
97 705 SAINT DENIS Messag CEDEX 9

N° 7300 R

AVIS DU DOMAINE

ACQUISITION

(Code général de la propriété des personnes publiques et Code du
Domaine de l'Etat art R 4 ou décret n° 86-455 du 14 mars 1986)

Pour nous joindre :
Références : N° dossier : 2013-411V0997
Affaire suivie par : L. SAVIRAYE
Téléphone : 02 62 94 05 85
Télécopie : 02 62 94 05 83
Courriel : drfip974.pgp.domaine@dgifp.finances.gouv.fr

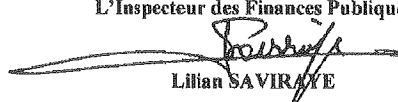
- 1 Service consultant : Commune de Saint Denis
- 2 Date de la consultation : 6/06/2013
- 3 Opération soumise au contrôle (objet et but) : Acquisition par la Commune des droits restant à
courir du preneur sur la construction
Baux à construction entre la Commune (bailleur)
et un tiers d'une durée de 40 ans. Lots 12 et 13 de
la zone d'activités Finette, baux datés
respectivement des 2/08/1985 et 8/01/1987.
- 4 Propriétaire présumé :
- 5 Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :
Commune de Saint Denis
Sur parcelle cadastrée HC n° 218, d'une superficie de 1 400 m², trois wonder building d'une surface
respective de 465, 359, 98 m² et un dépôt sous tôle de 294 m² au sol dont une partie empiète sur la
parcelle HC n° 216.
- 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 : UA
Au PPR : Néant
- 6 Origine de propriété : Indéterminée
- 7 Situation locative : Occupée par un tiers sans que la nature juridique de cette occupation soit
précisée dans la saisine.
- 9 Détermination de la valeur vénale actuelle des 150 000 €
droits restant à courir:
- 11 Réalisation d'accords amiables : Marge de négociation de 10 %

12 Observations particulières :

Cette évaluation correspond 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 ou si les règles d'urbanisme,
notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.
Elle ne tient pas compte de l'éventuelle présence d'amiante, de termites ni des risques liés au
saturnisme.

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de
rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés,
s'exerce auprès de la Direction Régionale des Finances Publiques de LA REUNION.

A Saint-Denis, le 22 août 2013
Pour le Directeur Régional des Finances Publiques
de LA REUNION
L'Inspecteur des Finances Publiques


Lilian SAVIRAYE

MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE
ET DES FINANCES

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20130921-13447-2-DE Date de réception préfecture : 01/10/2013
