

OBJET **ECHANGE DE TERRAINS NON BATIS**
CE 1055 - lot 304 / chemin Josée Michel - Montagne / Commune de Saint Denis
IS 438 / 12 bis chemin Hilaire Sainte-Colombe - Montagne / M. ERIMA Abdila

I - CONTEXTE

Une ancienne parcelle communale cadastrée IS 438 située au 12 bis Chemin Hilaire Sainte-Colombe à la Montagne a été vendue par Monsieur DIFFERNAND à Monsieur ERIMA Abdila.

L'acte de cession intégrait une servitude de passage accordée par la commune et indispensable à la desserte de la parcelle.

Suite à différents dégâts, notamment climatiques, cette servitude est aujourd'hui impraticable et le terrain se retrouve donc enclavé.

Monsieur ERIMA a sollicité la ville afin de rétablir cette servitude à laquelle il a droit.

Un diagnostic des lieux et une expertise technique ont conclu à l'impossibilité de rétablir la voie d'accès si ce n'est moyennant la réalisation d'un ouvrage conséquent et à priori très coûteux sans pour autant garantir la totale sécurité des usagers.

II - OBJET DE LA DEMANDE

Monsieur ERIMA avait déposé un permis de construire sur sa parcelle dans le but de construire une habitation.

Par ailleurs, la servitude ne dessert qu'une seule parcelle.

Au vu des éléments énoncés ci-dessus, et après analyse du foncier communal sur le secteur, la ville a proposé un échange de parcelle sur le même secteur.

Même si la parcelle proposée par la commune a une superficie inférieure de 100 m², Monsieur ERIMA a accepté cette proposition, étant dans l'attente de pouvoir mener à bien son projet de construction.

Sur la base des avis de France Domaine, l'échange s'opérerait donc de la manière suivante :

- Parcelle IS 438 de 740 m² située 12 bis Chemin Hilaire Sainte-Colombe à La Montagne appartenant à Monsieur ERIMA Abdila d'une valeur de 68 711 € correspondant au prix auquel il a acquis la parcelle par acte notarié signé le 29 février 2012 soit 67 100 € et au prix de raccordement et d'installation d'un compteur d'eau soit 1 611 €.

Rapport n° 14/4-56

Le prix étant inférieur au seuil de consultation obligatoire en matière d'acquisition, France Domaine n'a pas émis d'avis sur la valeur de ce bien et a renvoyé la ville aux documents en notre possession (acte de Mr ERIMA).

- Parcelle communale CE 1055 lot 304 de 639 m² située Chemin Josée Michel-La Montagne d'une valeur de 95 000 €, conforme à l'avis N°2014- 411V0050 daté du 30 janvier 2014.

Soit une soulte de 26 289 € en faveur de la commune.

Compte tenu de ce surcoût un étalement du paiement de cette soulte a été envisagé.

En accord avec lui, le paiement sera échelonné sur 5 ans pour une échéance annuelle de 5 257,80 € soit un montant mensuel de 438,15 €.

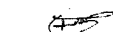
Ces clauses particulières seront prévues dans l'acte notarié pour garantir le paiement des échéances à la commune.

Je vous demande de bien vouloir approuver ce projet d'échange foncier négocié amiablement avec Monsieur ERIMA Abdila selon les conditions financières ci-dessus énoncées.

Je vous prie de bien vouloir délibérer.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20140628-14456-A1-DE
Date de réception préfecture : 03/07/2014

Signé électroniquement par :
Le Maire
02/07/2014



Gilbert ANNETTE

OBJET **ECHANGE DE TERRAINS NON BATIS**
CE 1055 - lot 304 / chemin Josée Michel - Montagne / Commune de Saint Denis
IS 438 / 12 bis chemin Hilaire Sainte-Colombe - Montagne / M. ERIMA Abdila

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° 14/4-56 du Maire ;

Vu le rapport de Madame Claudette CLAIN, 6^{ème} Adjointe, présenté au nom des Commissions Affaire Générale/ Entreprise Municipale, et Aménagement/ Développement Durable ;

Sur l'avis favorable des dites Commissions ;
(1 abstention de Monsieur René-Paul VICTORIA en Commission AG/EM) ;

APRES EN AVOIR DELIBERE
A L'UNANIMITE DES VOTANTS

ARTICLE 1 Approuve le projet d'échange foncier négocié amiablement avec Monsieur ERIMA Abdila selon les termes suivants :

- Parcelle IS 438 de 740 m² située 12 bis Chemin Hilaire Sainte-Colombe à La Montagne appartenant à Monsieur ERIMA Abdila d'une valeur de 68 711.00 € correspondant au prix auquel il a acquis la parcelle par acte notarié signé le 29 février 2012 soit 67 100.00 € auquel ont été ajoutés les frais de raccordement et d'installation d'un compteur d'eau pour un montant de 1 611.00 € TTC.

Délibération n°14/4-56

- Parcelle communale CE 1055 lot 304 de 639 m2 située Chemin Josée Michel-La Montagne d'une valeur de 95 000.00 € conforme à l'avis n°2014-411V0050 daté du 30 janvier 2014.

Soit moyennant le versement d'une soulte de 26 289.00 € au profit de la Commune dont le paiement sera échelonné sur 5 ans pour une échéance annuelle de 5 257,80 € (soit un montant mensuel de 438,15 €).

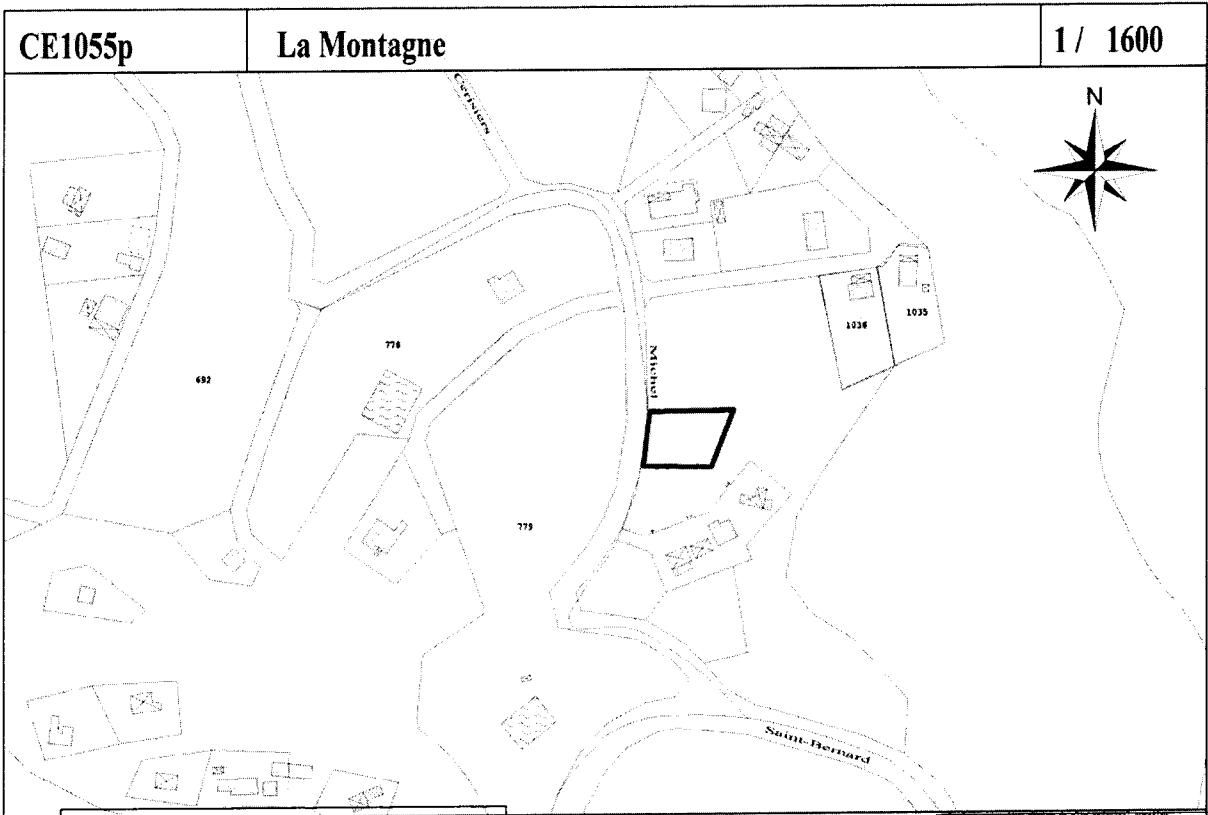
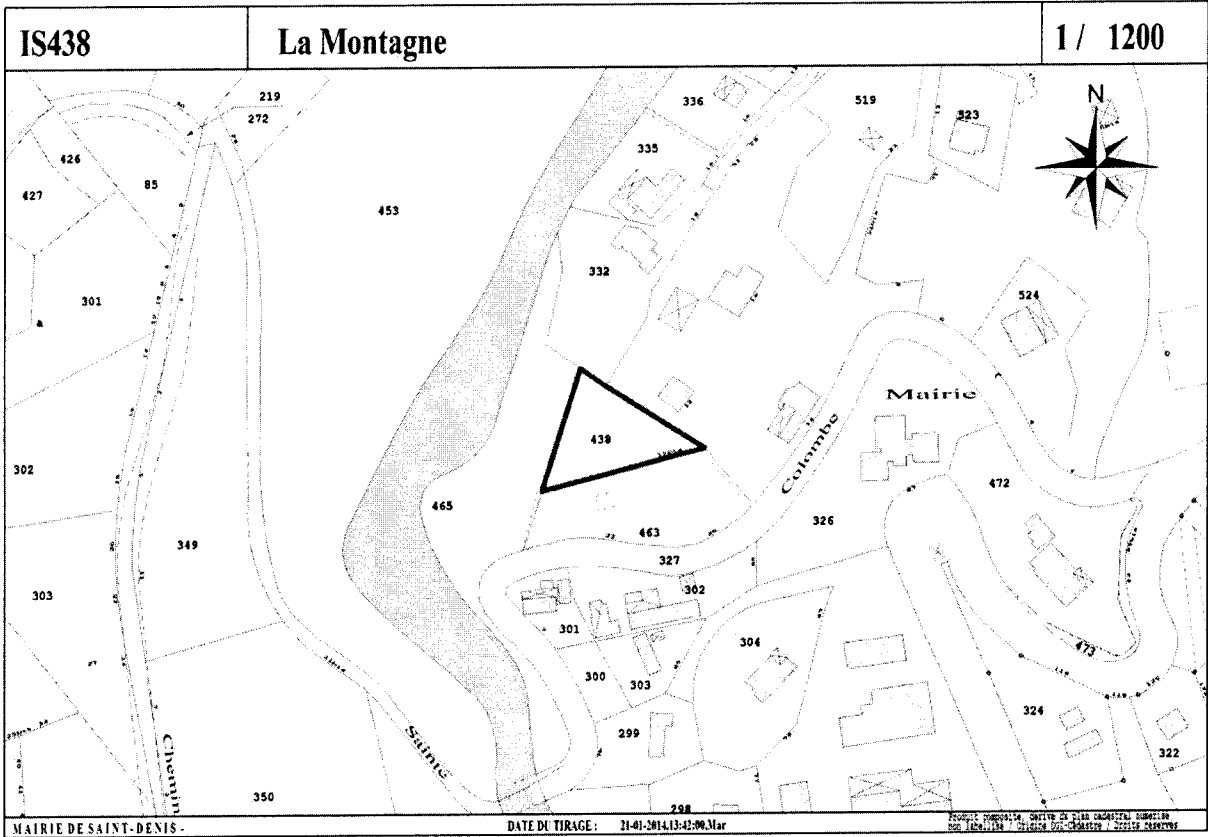
Ces clauses particulières seront prévues dans l'acte notarié pour garantir le paiement des échéances à la commune.

ARTICLE 2 Autorise le Maire à intervenir dans les actes correspondants.


Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20140628-14456-A2-DE
Date de réception préfecture : 03/07/2014

Signé électroniquement par :
Le Maire
02/07/2014


Gilbert ANNETTE



MAIRIE DE SAINT-DENIS
 Réception en préfecture
 974-219740115-20140628-14456-B1-DE
 Date de réception préfecture : 03/07/2014

Signé électroniquement par :
 Le Maire
 02/07/2014

 Gilbert ANNETTE



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° 7307

AVIS DU DOMAINE

VENTE AMIABLE

Pour nous joindre :

Références : N° dossier : 2014-411V0050
Affaire suivie par : L. SAVIRAYE
Téléphone : 02 62 94 05 85
Télécopie : 02 62 94 05 83
Courriel : drfip974.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

- 1 Service consultant : Commune de Saint Denis
- 2 Date de la consultation : Demande du 10/01/2014 complétée le 27/01/2014
- 3 Opération soumise au contrôle (objet et but) : Echange du lot n° 304 de la parcelle CE n° 1055 avec la parcelle IS n° 438
- 4 Propriétaire présumé : Commune de Saint Denis
- 5 Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :
Commune de Saint Denis
Emprise de 639 m² sur la parcelle cadastrée CE n° 1055 formant le lot n° 304 du plan de division.
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 : AUM
Au PPR : RB3
Terrain plat bordant la voie publique.
- 7 Situation locative : Libre
- 9 Détermination de la valeur vénale actuelle : 95 000 €

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 30 janvier 2014

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques
de LA REUNION
L'Inspecteur des Finances Publiques

Lilian SAVIRAYE

à
MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE
ET DES FINANCES

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20140628-14456-B2-DE
Date de réception préfecture : 03/07/2014

Signé électroniquement par :
Le Maire
02/07/2014

Gilbert ANNETTE



DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION REGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
DE LA REUNION
Division du Domaine
7 Avenue André Malraux
97 705 SAINT DENIS MESSAG CEDEX 9

Saint-Denis, le 30 janvier 2014

Pour nous joindre :
Références : N° dossier : 2014-411V0051
Affaire suivie par : L. SAVIRAYE
Téléphone : 02 62 94 05 85
Télécopie : 02 62 94 05 83
Courriel : drfip974.pgn.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

Monsieur le Maire de Saint Denis

Direction Gestion du Patrimoine Communal – Pôle Foncier
Hôtel de Ville
97717 Saint Denis MESSAG CEDEX 9

A l'attention de Madame PONS

OBJET : Evaluation de IS n° 438 sur la Commune de Saint Denis

REFER : Votre demande d'évaluation du 8 janvier 2014 reçue le 10 janvier 2014

Monsieur le Maire,

Par courrier, ci dessus référencé, vous m'avez demandé d'évaluer la parcelle IS n° 438. En effet votre collectivité veut, dans le cadre d'un échange, acquérir cette parcelle et céder en contrepartie le lot n° 304 sur la parcelle CE n° 1055.

D'une part, la parcelle IS n° 438 a été acquise au prix de 60 000 € le 22 février 2012.

D'autre part, lors du déplacement sur site avec vos services, nous avons pu constater un problème d'accès à cette parcelle qui est enclavée et ne dispose pas d'un accès carrossable.

Au regard des éléments qui précèdent, la parcelle IS n° 438 a **une valeur très inférieure à 75 000 €**, seuil de consultation obligatoire du service du Domaine en matière d'acquisition.

Ce seuil, actualisé par l'arrêté ministériel du 17 décembre 2001, s'inscrit dans un dispositif dont la finalité est de simplifier et d'alléger les formalités pesant sur les organismes consultants, tout en maintenant une nécessaire transparence de leurs opérations immobilières.

Au cas présent, l'opération ne remplit pas les conditions obligatoires pour bénéficier d'une évaluation et ne fera pas, par conséquent, l'objet d'un avis.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE
ET DES FINANCES

Le Responsable de la Division Domaine
Denis RAMSAMY

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20140628-14456-B3-DE
Date de réception préfecture : 03/07/2014

Signé électroniquement par :
Le Maire
02/07/2014

Gilbert ANNETTE