



Affaire 05-280922

Mutation foncière - Vente de terrains communaux

NOTA. /. Le Maire certifie que le compte rendu de cette délibération a été affiché à la porte de la Mairie, que la convocation avait été faite le **22 septembre 2022** et que le nombre de membres en exercice étant de **29**, le nombre de **présent(s)** est de : **15**

Absents : 11

Procurations : 03

Total des votes : 18

Secrétaire de séance : JUSTINE Victorien

Le quorum étant atteint, le Conseil Municipal a pu valablement délibérer

DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION

COMMUNE DE LA PLAINE DES PALMISTES

**EXTRAIT DU PROCES VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU VINGT-HUIT
SEPTEMBRE 2022**

L'an deux mille vingt-deux le **vingt-huit SEPTEMBRE** à **DIX-SEPT HEURE ONZE MINUTES** le Conseil Municipal de La Plaine des Palmistes dûment convoqué par Monsieur le Maire s'est assemblé au lieu habituel de ses séances sous la Présidence de Monsieur PAYET Johnny.

PRÉSENTS : Johnny PAYET Maire – Sabine IGOUFE 1^{ère} adjointe – Jean Yves FAUSTIN 2^{ème} adjoint – Mylène MAHALATCHIMY 3^{ème} adjointe – Joan DORO 4^{ème} adjoint – Gina DALLEAU 5^{ème} adjointe – Marie-Heliette THIBURCE 7^{ème} adjointe – Sonia ALBUFFY conseillère municipale – Micheline CLAIN conseillère municipale – Alain RIVIERE conseiller municipal – Sandra GRONDIN conseillère municipale – Joseph Luçay CHEVALIER conseiller municipal – Marie-Lourdes VÉLIA conseillère municipale – Mickaël PAYET conseiller municipal – Victorien JUSTINE conseiller municipal

ABSENT(S) : Frédéric AZOR conseiller municipal – Sabrina HOARAU conseillère municipale – Marie Émilie NALEM conseillère municipale – Sophie ARZAL conseillère municipale – Daniel JEAN-BAPTISTE dit PARNY conseiller municipal – MéliSSa MOGALIA conseillère municipale – BOYER Yannick conseiller municipal – Sylvie LEGER conseillère municipale – Jean-Luc SAINT-LAMBERT conseiller municipal – Joëlle DELATRE conseillère municipale – Jean-Yves VACHER conseiller municipal

PROCURATION(S) : Jean-Claude DAMOUR 6^{ème} adjoint à GRONDIN Sandra – Erick BOYER conseiller municipal à DORO Joan – Elisabeth BAGNY conseillère municipale à VÉLIA Marie-Lourdes

Publicité faite le : 04/10/2022

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20220928-DCM05-280922-DE
Date de télétransmission : 29/09/2022
Date de réception préfecture : 29/09/2022

Affaire 05-280922

Mutation foncière - Vente de terrains communaux

Le Maire rappelle que par délibération n°10-141021, le Conseil Municipal a validé les modalités et règlement de cessions des terrains communaux.

Par délibération en date du 25 mai 2022, l'Assemblée a validé la cession de plusieurs lots attribués suite à un appel à candidatures et a décidé de confier la commercialisation des parcelles communales non attribuées à une agence immobilière dans le cadre d'un marché à procédure adaptée.

Le Maire rappelle dans le tableau ci-dessous, la concordance des lots, la superficie et le prix de vente de chaque parcelle non attribuée :

| REFERENCE CADASTRALE | ADRESSE | SURFACE | PRIX DE CESSION HT | PRIX DE CESSION TTC | ACQUEREURS |
|--|----------------|--------------------|-----------------------|-------------------------------|--------------|
| AC 558 | RUE DUREAU | 530 m ² | 69 300,00 € | NON ASSUJETTIS A LA TVA | Non attribué |
| AC 563 | RUE DUREAU | 457 m ² | 70 400,00 € | | Non attribué |
| AI 561 | RUE DES CYPRES | 388 m ² | 41 800,00 € | | Non attribué |
| AI 575 | RUE DES CYPRES | 457 m ² | 52 800,00 € | | Non attribué |
| AP 333 ALLEE DES CHENES / LOTISSEMENT LA PETITE PLAINE | LOT 2 | 512 m ² | 51 040,00 € | 55 378,40 € | Non attribué |
| | LOT 6 | 405 m ² | 42 130,00 € | 45 711,05 € | Non attribué |
| | LOT 9 | 558 m ² | 60 830,00 € | 66 000,55 € | Non attribué |
| | LOT 10 | 503 m ² | 55 880,00 € | 60 629,80 € | Non attribué |

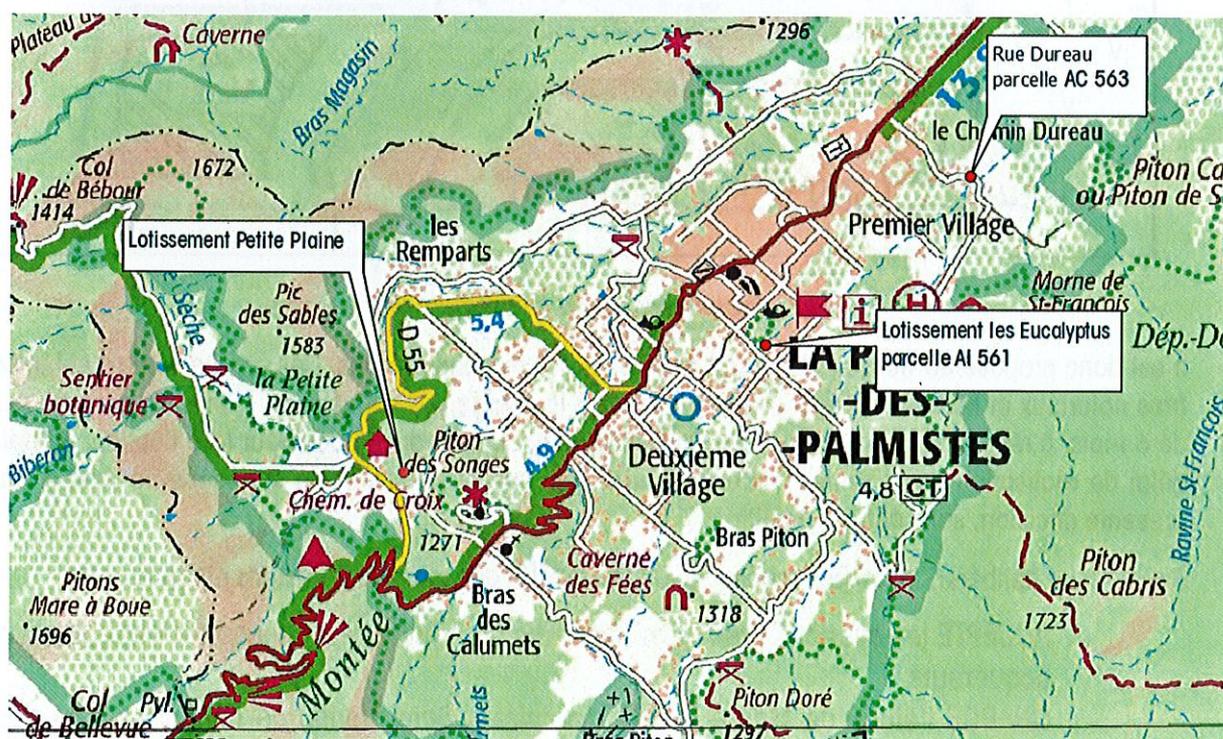
Le Maire informe l'Assemblée que suite aux désistements de deux acquéreurs les lots 1 et 8 du lotissement de La Petite Plaine sont disponibles et seront rajoutés dans le tableau ci-dessus.

De manière non exclusive, et suite à la commission MAPA du 17 août 2022, la commercialisation des lots précités est confiée à :

- L'agence F&C IMMOBILIER, 4 rue Franck Camille Cadet, à l'Etang-Salé-Les-Bains,
- L'agence VICTOIRE IMMOBILIER, Cité Vidot, 1 allée des Roses, à Saint Denis,
- L'agence KAPITOL IMMOBILIER, 46 chemin ligne des Bambous, à La Ravine des Cabris.

Deux agences immobilières ont fait parvenir à la Commune des propositions fermes d'achat pour les lots 2, 6, 8, 9 et 10 du lotissement La Petite Plaine et pour les parcelles AC 563, AI 561 et AI 575 dont les surfaces, prix et acquéreurs sont désignés dans le tableau ci-dessous :

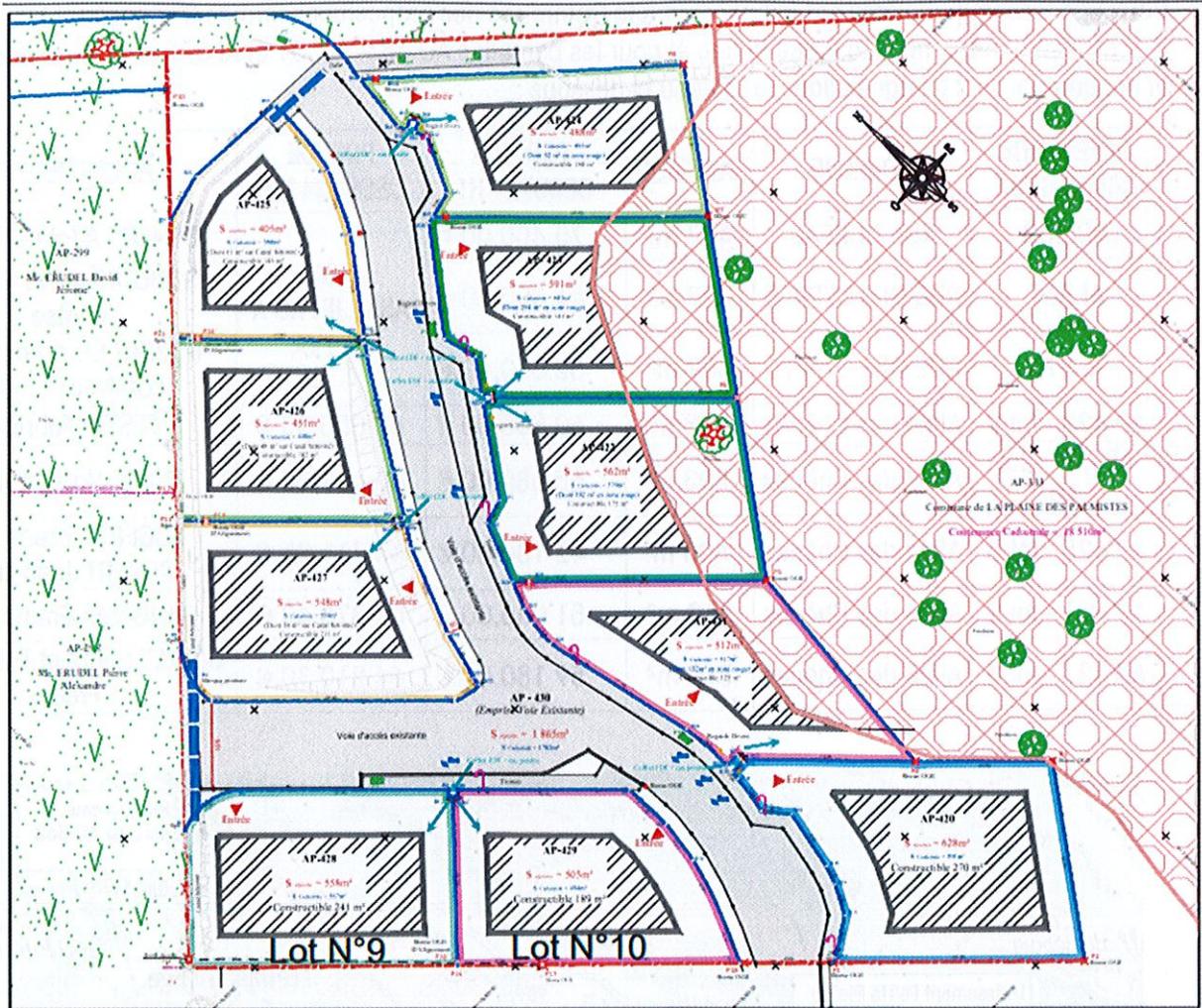
| REFERENCE CADASTRALE | ADRESSE | SURFACE | PRIX DE CESSION HT | PRIX DE CESSION TTC | ACQUEREURS |
|----------------------|------------------|--------------------|--------------------|-------------------------|--------------------------------------|
| AC 563 | RUE DUREAU | 457 m ² | 70 400,00 € | NON ASSUJETTIS A LA TVA | BENARD Adeline Mary |
| AI 561 | RUE DES CYPRES | 388 m ² | 41 800,00 € | | SCHOONEJANS Marie Thérèse |
| AI 575 | RUE DES CYPRES | 457 m ² | 52 800,00 € | | ROBERT Erick André et LOURAKIT Saïda |
| AP 428 - lot 9 | Allée des Chênes | 558 m ² | 60 830,00 € | 66 000,55 € | FESTIN Fabrice |
| AP 429 - lot 10 | Allée des Chênes | 503 m ² | 55 880,00 € | 60 629,80 € | TATEIA Norbert Axel |
| AP 425 - lot 6 | Allée des Chênes | 405 m ² | 42 130,00 € | 45 711,05 € | ROBERT Florence et ROBERT Jean Luc |
| AP 421 - lot 2 | Allée des Chênes | 512 m ² | 51 040,00 € | 55 378,40 € | GANGAMA Emmanuel |
| AP 427 - lot 8 | Allée des Chênes | 548 m ² | 59 180,00 € | 64 210,30 € | COLLET Hilary et TANDRYA Fred |



Plan de situation



Accusé de réception en préfecture
 974-219740065-20220928-DCM05-280922-DE
 Date de télétransmission : 29/09/2022
 Date de réception préfecture : 29/09/2022



Plan de composition du lotissement Petite Plaine

Il est donc proposé au Conseil Municipal la cession des terrains précités. Ces prix de vente s'entendent hors frais notariaux et hors frais d'agence devant rester à la charge des acquéreurs. L'offre est assortie d'un délai de 6 mois, à réception de la décision du Conseil Municipal, pour que l'acquéreur lève l'option. Au-delà de ce délai de réalisation de la vente, l'offre deviendra caduque et la Commune se réserve le droit d'annuler la présente décision, sans autre formalité.

Appelé à en délibérer, le Conseil municipal, à l'**UNANIMITÉ** des membres présents et représentés,

- **ACCEPTE** les cessions précitées, hors frais de notaire et d'agence restant à la charge des acquéreurs,
- **CHARGE** l'étude de Maître LOCATE, notaire à Saint-Denis, de l'établissement des actes notariés,
- **AUTORISE** le Maire à signer tous documents afférents à cette cession.

Fait et délibéré en mairie les jours, mois et an ci-dessus et ont signé les membres présents

Pour copie conforme,
Le Maire,



Accusé de réception en préfecture
74-219740065-20220928-DCM05-280922-DE
Date de télétransmission : 29/09/2022
Réception en préfecture : 29/09/2022

Johnny RAYET

Direction Générale Des Finances Publiques
Direction régionale des Finances Publiques de La Réunion

Le 30/11/2021

Pôle d'évaluation domaniale
7 AVENUE ANDRE MALRAUX CS 21015
97744 SAINT DENIS CEDEX 9
téléphone : 02 62 94 05 83
mél. :
drfip974.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur régional des Finances publiques
de La Réunion

à

Monsieur Le Maire de la Plaine-Des-Palmistes

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Jaffer FAROOK
téléphone : 02 62 94 05 82
courriel : jaffer.farook@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. DS:6758191
Réf LIDO/OSE : 2021-97406-84285

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : AP0333

Adresse du bien : Allée des Chênes, Rue Raphaël Maillot - 97431 La Plaine-des-Palmistes

Valeur vénale : voir tableau ci-dessous.

| N° de lot | Superficie en m ² | Valeur vénale (avec marge d'appréciation de $\pm 10\%$) |
|-----------|------------------------------|--|
| 1 | 628 | 63 400,00 € |
| 2 | 512 | 46 400,00 € |
| 3 | 562 | 49 000,00 € |
| 4 | 591 | 49 400,00 € |
| 5 | 488 | 47 200,00 € |
| 6 | 405 | 38 300,00 € |
| 7 | 451 | 43 800,00 € |
| 8 | 548 | 53 800,00 € |
| 9 | 558 | 55 300,00 € |
| 10 | 503 | 50 800,00 € |

La valeur totale des dix lots revient à 497 400€ avec une marge d'appréciation de $\pm 10\%$.

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20220928-DCM05-280922-DE
Date de réimpression : 29/09/2022
Site de l'inspection Préfectorale de La Réunion

1 - SERVICE CONSULTANT

COMMUNE DE LA PLAINE-DES-PALMISTES
affaire suivie par : HUZIO Marie Noëlle

2 - DATE

de consultation : 15/11/2021
de réception : 15/11/2021
de visite : 15/11/2019 (lors d'une demande antérieure)
de dossier en état : 15/11/2021

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Cession.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Parcelle AP0333 en cours d'aménagement : Lot 1 : 628 m²- lot 2 : 512 m²- lot 3 : 562 m²-lot 4 : 591 m²-lot 5 : 488 m²-lot 6 : 405 m²-lot 7 : 451 m²-lot 8 : 548 m²-lot 9 : 558 m²-lot 10 : 503 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

Situation locative : libre.
Propriétaire : COMMUNE DE LA PLAINE DES PALMISTES.

6 - URBANISME – RÉSEAUX

P.L.U. : AUR
P.P.R. : B3 sauf pour les lots 2: 132 m²-lot 3: 192 m²-lot 4 : 254 m²-lot 5: 52 m² concernés par une zone R2.
Parcelles concernées par une servitude hydraulique : - lot 6 : 65 m² - lot 7 : 44 m² - lot 8 : 39 m² - lot 9 : 27 m².
Voiries et réseaux : oui.

7 - DATE DE RÉFÉRENCE

Sans objet.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison, en présence de termes de comparaison similaires.

La valeur totale des dix lots revient à 497 400€ avec une marge d'appréciation de ± 10 % (voir détail dans le tableau ci-dessus).

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

Dix-huit mois.

10 - OBSERVATIONS

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20220928-DCM05-280922-DE
Date de télétransmission : 29/09/2022
Date de réception préfecture : 29/09/2022

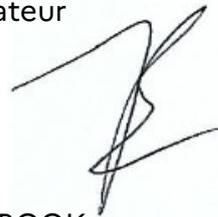
Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur Régional des Finances publiques et par délégation,

L'évaluateur



Jaffer FAROOK
Inspecteur des Finances Publiques



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Pôle d'évaluation domaniale
Téléphone : 02 62 94 05 83
Mél. : drfip974.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Jaffer FAROOK
Téléphone : 02 62 94 05 82
courriel : jaffer.farook@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. DS : 3234420
Réf Lido : 2020-406V1244



FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION REGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE LA
REUNION
7 AVENUE ANDRE MALRAUX CS 21015
97744 SAINT DENIS CEDEX 9

**MONSIEUR LE MAIRE DE LA PLAINE-DES-
PALMISTES**

Saint Denis, le 28/01/2021

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : AC0563

Adresse du bien : Rue Dureau – 97431 La Plaine-Des-Palmistes

Valeur vénale : 64 000€ assortie d'une marge d'appréciation de ± 10 %.

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 – SERVICE CONSULTANT

COMMUNE DE LA PLAINE-DES-PALMISTES
affaire suivie par : Mme ROBERT Bernadette ; M. ROLLAND Julien

2 – DATE

de consultation : 24/12/2020
de réception : 24/12/2020
de visite : 15/11/2019 (lors de l'évaluation antérieure)
de dossier en état : 24/12/2020

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Cession.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Parcelle non bâtie AC0563 d'une contenance cadastrale de 532m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

Situation locative : libre.
Propriétaire : Commune de La Plaine-Des-Palmistes.

6 – URBANISME – RÉSEAUX

P.L.U. : UR
P.P.R. : B2
Voiries et réseaux : présence de réseaux (eau et edf).

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20220928-DCM05-280922-DE
Date de télétransmission : 29/09/2022
Date de réception préfecture : 29/09/2022

7 – DATE DE RÉFÉRENCE

Sans objet.

8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison.

Valeur vénale : 64 000€ assortie d'une marge d'appréciation de ± 10 %.

9 – DURÉE DE VALIDITÉ

Dix-huit mois.

10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Évaluations antérieures : le 03/12/2019 (réf. : 2019-406V1398) pour 64 000€.

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur Régional des Finances publiques et par délégation,

L'évaluateur



Jaffer FAROOK
Inspecteur des Finances Publiques



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Pôle d'évaluation domaniale
Téléphone : 02 62 94 05 83
Mél. : drfip974.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Jaffer FAROOK
Téléphone : 02 62 94 05 82
courriel : jaffer.farook@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. DS : 3327826
N° dossier OSE : 2020-97406-01128



FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION REGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE LA
REUNION
7 AVENUE ANDRE MALRAUX CS 21015
97744 SAINT DENIS CEDEX 9

**MONSIEUR LE MAIRE DE LA PLAINE-DES-
PALMISTES**

Saint Denis, le 23/02/2021

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : AI0561

Adresse du bien : rue des Eucalyptus – 97431 La Plaine-Des-Palmistes

Valeur vénale : 38 000€ assortie d'une marge d'appréciation de ± 10 %.

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 – SERVICE CONSULTANT

COMMUNE DE LA PLAINE-DES-PALMISTES
affaire suivie par : Mme ROBERT Bernadette ; M. ROLLAND Julien

2 – DATE

de consultation : 11/01/2020
de réception : 11/01/2020
de visite : 21/01/2021
de dossier en état : 21/01/2021

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Cession.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Parcelle non bâtie AI0561, d'une surface de 388 m² au PLU : Uc au PPR : B3.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Situation locative : libre.
Propriétaire : Commune de la Plaine-Des-Palmistes.

6 – URBANISME – RÉSEAUX

P.L.U. : Uc
P.P.R. : B3
Voiries et réseaux :

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20220928-DCM05-280922-DE
Date de télétransmission : 29/09/2022
Date de réception préfecture : 29/09/2022

7 – DATE DE RÉFÉRENCE

Sans objet.

8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est évaluée à 38 000€ assortie d'une marge d'appréciation de $\pm 10 \%$.

9 – DURÉE DE VALIDITÉ

Dix-huit mois.

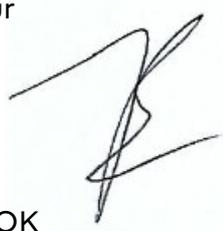
10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur Régional des Finances publiques et par délégation,

L'évaluateur



Jaffer FAROOK
Inspecteur des Finances Publiques

Direction Générale Des Finances Publiques
Direction régionale des Finances Publiques de La Réunion

Le 26/08/2021

Pôle d'évaluation domaniale
7 AVENUE ANDRE MALRAUX CS 21015
97744 SAINT DENIS CEDEX 9
téléphone : 02 62 94 05 83
mél. :
drfip974.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur régional des Finances publiques
de La Réunion

à

Monsieur Le Maire de la Plaine-Des-Palmistes

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Jaffer FAROOK
téléphone : 02 62 94 05 82
courriel : jaffer.farook@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. DS:5086701
Réf LIDO/OSE : 2021-97406-57316

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : AI0575

Adresse du bien : Rue des Cypres - 97431 La Plaine-des-Palmistes

Valeur vénale : 48 000€ assortie d'une marge d'appréciation de ± 10 %.

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20220928-DCM05-280922-DE
Date de télétransmission : 29/08/2022
Date de réception en préfecture : 29/08/2022

1 - SERVICE CONSULTANT

COMMUNE DE LA PLAINE-DES-PALMISTES
affaire suivie par : HUZIO Marie Noëlle

2 - DATE

de consultation : 26/07/2021
de réception : 26/07/2021
de visite : 16/08/2021
de dossier en état : 16/08/2021

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Cession.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

AI 575 - parcelle constructible d'une surface de 457 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

Situation locative : libre.
Propriétaire : COMMUNE DE LA PLAINE DES PALMISTES.

6 - URBANISME – RÉSEAUX

P.L.U. : Uc
P.P.R. : B3
Voiries et réseaux : réseaux présents.

7 - DATE DE RÉFÉRENCE

Sans objet.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison, en présence de termes de comparaison similaires.

La valeur vénale estimée par le service est de 48 000€ assortie d'une marge d'appréciation de ± 10 %.

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

Dix-huit mois.

10 - OBSERVATIONS

Évaluations antérieures : le 15/11/2017 (réf. : 2017-406V1135) pour 55 000€.

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Service de l'Évaluation Immobilière
974-219740065-20220928-DCM05-280922-DE
Date de mise en service : 26/09/2022
Date de réception préfecture : 29/09/2022

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur Régional des Finances publiques et par délégation,

L'évaluateur



Jaffer FAROOK
Inspecteur des Finances Publiques