



Affaire 08-280922

Mutation foncière / Vente parcelles communales AK 313 (en partie) et AK 148 (en partie) sises rue de la République au profit de la SARL L'Eskal Gourman représentée par Madame HONORINE Raïssa

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

  
LE MAIRE,  
Johnny PAYET

## 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<sup>ère</sup> adjointe – Jean Yves FAUSTIN 2<sup>ème</sup> adjoint – Mylène MAHALATCHIMY 3<sup>ème</sup> adjointe – Joan DORO 4<sup>ème</sup> adjoint – Gina DALLEAU 5<sup>ème</sup> adjointe – Marie-Heliette THIBURCE 7<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> adjoint à GRONDIN Sandra – Erick BOYER conseiller municipal à DORO Joan – Elisabeth BAGNY conseillère municipale à VÉLIA Marie-Lourdes

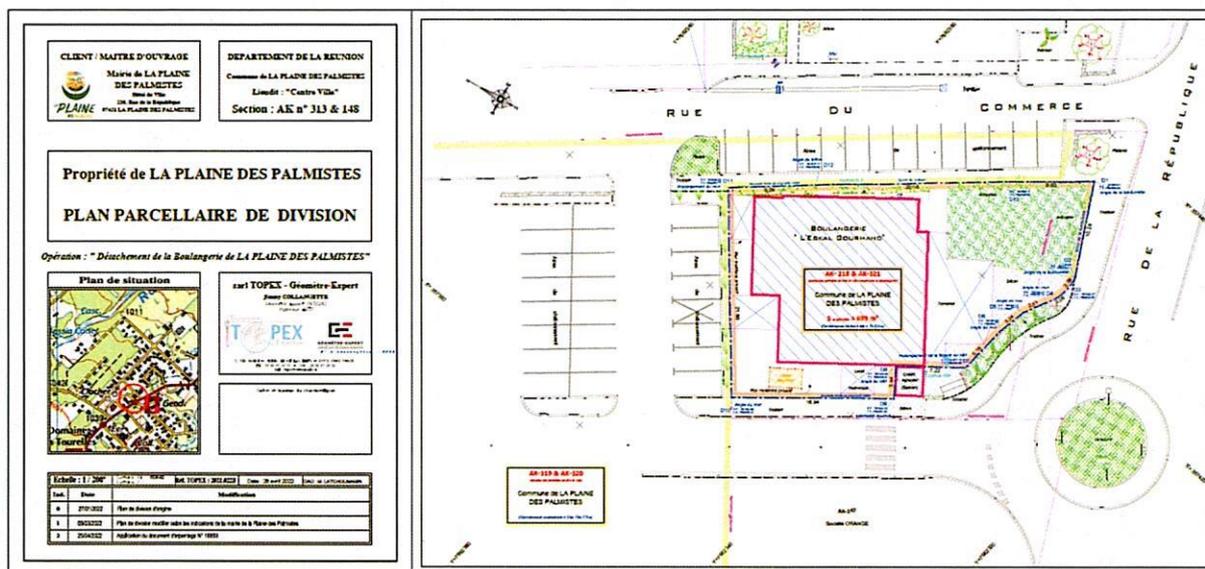
Publicité faite le : 04/10/2022

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20220928-DCM08-280922-DE  
Date de télétransmission : 03/10/2022  
Date de réception préfecture : 03/10/2022

## Affaire 08-280922

### Mutation foncière / Vente parcelles communales AK 313 (en partie) et AK 148 (en partie) sises rue de la République au profit de la SARL L'Eska! Gourman représentée par Madame HONORINE Raïssa

Par courrier en date du 04 novembre 2021, Madame HONORINE Raïssa, gérante de la SARL L'Eska! Gourman, locataire depuis le 12 mars 2012, a manifesté son intérêt d'acquérir le bien immeuble communal situé au 224 rue de la République et qui comprend le bâtiment (hors gabier) ainsi que le foncier sur laquelle est bâtie la boulangerie L'Eska! Gourman.



Une division foncière a eu lieu et il a été détaché dans les parcelles AK 313 et 148 une surface de 699 m<sup>2</sup>, tel que matérialisé dans le plan ci-dessus.

Considérant l'estimation de la valeur vénale du bien situé au 224 rue de la République à hauteur de 368 000 €, établie par France Domaine en date du 19 juillet 2022,

Considérant l'offre d'achat qui a été faite par la Collectivité à l'occupant en date du 28 juillet 2022,

Considérant l'accord de Madame HONORINE Raïssa en date du 23 août 2022, pour l'achat des parcelles au prix des Domaines.

Il est proposé au Conseil Municipal de lui vendre ce bien à 368 000 € pour une surface de 699 m<sup>2</sup>. Ce prix de vente s'entend hors frais notariaux devant rester à la charge de l'acquéreur. Cette 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. L'acquéreur peut se faire subroger dans l'acquisition définitive par un tiers, personne physique ou société civile immobilière (SCI).

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

- **VALIDE** les termes du présent rapport,
- **VALIDE** la cession des terrains référencés AK 313 (en partie) et AK 148 (en partie) d'une superficie totale de 699 m<sup>2</sup> au prix de 368 000 € au profit de la SARL L'Eska! Gourman représentée par Madame HONORINE Raïssa, hors frais notariaux,

974-219740065-20220928-DCM08-28092022-DE  
Date de télétransmission : 03/10/2022  
Date de réception préfecture : 03/10/2022

- **CHARGE** le notaire de la commune, Maître Locate, à Saint-Denis de la rédaction de l'acte de vente,
- **AUTORISE** le Maire ou en son absence, l'adjoint délégué, à effectuer toutes les démarches y afférentes.

---

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

Pour copie conforme,  
Le Maire,



Johnny PAYET



Le 28 JUL. 2022

Le Maire

A

Madame HONORINE Raïssa  
Présidente de L'ESKAL GOURMAN

224, rue de la République

97431 LA PLAINE DES PALMISTES

Le Service Foncier

Dossier suivi par : ROBERT Bernadette  
Tél : 0262 51 49 10 / Fax : 0262 51 37 65  
foncier@plaine-des-palmistes.fr – Poste 414  
N/Réf : D.22.7158 /JP/SB/IF/JMA/MNH/BR/  
V/Réf :

**OBJET** : Cession en partie de la parcelle AK 148 et 313 + local commercial

Madame,

Par courrier en date du 4 novembre 2021, vous me faites part de votre souhait d'acquérir le local « ESKAL GOURMAN » dont vous êtes la Présidente sis au 224, rue de la République.

Le cabinet TOPEX géomètre-Expert a été mandaté pour le détachement de cette emprise. La surface est de 699 m<sup>2</sup>.

Une demande d'évaluation a été faite auprès du Service de France Domaine. Ce dernier a estimé le bien à 368 000 euros hors frais notariaux devant rester à votre charge.

Sous réserve de l'acceptation et de la validation par le Conseil Municipal, je vous prie de bien vouloir m'informer, dans un délai de deux mois, de votre décision.

Dans cette attente, je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes sincères salutations.

Le Maire,

Johnny PAYET

230, rue de la République  
97431 La Plaine des Palmistes  
Tél : 02 62 51 49 10

Mail : [mairie@plaine-des-palmistes.fr](mailto:mairie@plaine-des-palmistes.fr)

Lundi, mardi, mercredi et jeudi de : 8h00 à 16h30  
Vendredi de : 8h00 à 12h30

Accusé de réception en préfecture  
47-P-210740065-20220928-DCM08-28092022-DE  
Date de télétransmission : 03/10/2022  
Date de réception en préfecture : 03/10/2022

L'Eskal Gourman  
224 Rue de la république  
97431 La Plaine des Palmistes

MME HONORINE RAISSA  
Présidente  
0692 77 35 81

A La Plaine des Palmistes,  
Le mardi 23 août 2022

**A Monsieur Le Maire de la Plaine des Palmistes**

**Mairie de la Plaine des Palmistes  
Service Foncier**

230 Rue de la république  
97431 La Plaine des Palmistes

Objet : Réponse au courrier de cession en partie de la parcelle AK148 et 313 + local

Monsieur Le Maire,

J'accuse réception de votre courrier daté du 28 juillet 2022, concernant ma demande d'achat des parcelles citées en objet et du local de la société L'Eskal Gourman, et je vous en remercie.

En réponse, je vous fais part que j'accepte la proposition d'achat, et je vous prie de bien vouloir m'informer de la décision du Conseil Municipal à ce sujet.

Dans l'attente, je vous prie d'agréer, Monsieur Le Maire, l'expression de mes sincères salutations.



*Honorine Raissa*

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20220928-DCM08-28092022-DE  
Date de télétransmission : 03/10/2022  
Date de réception préfecture : 03/10/2022



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

**Direction Générale des Finances Publiques**

Le 19 juillet 2022

**Direction régionale des Finances Publiques  
de La Réunion**

Pôle d'évaluation domaniale

7 avenue André Malraux CS 21015  
97744 SAINT-DENIS CEDEX 9

téléphone : 02 62 90 88 00

mél. : [drfip974.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr](mailto:drfip974.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr)

Le Directeur régional des Finances publiques  
de La Réunion

à

**POUR NOUS JOINDRE**

Mairie de la Plaine des Palmistes

Affaire suivie par : Alban MARNIER

téléphone : 02 62 94 05 80

courriel : [alban.marnier@dgifp.finances.gouv.fr](mailto:alban.marnier@dgifp.finances.gouv.fr)

**Réf. DS : 8402138**

**Réf. OSE : 2022-97406-28882**

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :	AK0148p - AK0313p
Adresse du bien :	224 rue de la République – 97431 La Plaine des Palmistes
Département :	La Réunion
Valeur vénale :	368 000 €/HT assortie d'une marge d'appréciation de ± 15 %

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-DCM08-28092022-DE  
Date de transmission : 03/10/2022  
Site de réception en préfecture : 03/10/2022

## 1 - SERVICE CONSULTANT

Mairie de la Plaine des Palmistes

affaire suivie par : Mme HUZIO Marie Noëlle

## 2 - DATE

de consultation : 14/04/2022

de réception : 14/04/2022

de visite : Néant

de dossier en état : 06/07/2022

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

Cession d'un local commercial.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

La cession concerne les parcelles AK0148 (en partie) et AK0313 (en partie) d'une contenance de 699 m<sup>2</sup>. Ces parcelles supportent un local commercial, actuellement loué en vertu d'un bail signé le 12 mars 2012 et ayant fait l'objet d'un avenant le prolongeant jusqu'au 28 février 2030.

Le loyer annuel est de 13 711,32 €.

Le consultant indique que la superficie du local est de 203 m<sup>2</sup>. Cependant, il apparaît que deux locaux sont déclarés sur la parcelle AK0313 :

- magasin (professionnel) de 129 m<sup>2</sup>
- maison d'habitation de 60 m<sup>2</sup>, construite en 1974

La surface déclarée est de 189 m<sup>2</sup>. Elle servira de base à la présente évaluation.



Le foncier est en zone Ub de la commune de la Plaine des Palmistes.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

Bien libre de toute occupation.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20220928-DCM08-28092022-DE  
Date de télétransmission : 03/10/2022  
Date de réception préfecture : 03/10/2022

## 6 - URBANISME – RÉSEAUX

P.L.U. : Ub

P.P.R. : B3

Réseaux et voiries : Réseaux présents

## 7 - DATE DE RÉFÉRENCE

Sans objet

## 8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison.

**Valeur vénale : 368 000 €/HT assortie d'une marge d'appréciation de  $\pm$  15 %**

## 9 - DURÉE DE VALIDITÉ

Douze mois

## 10 - OBSERVATIONS

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,  
Le Responsable adjoint de la division du patrimoine



Alban MARNIER

Inspecteur principal des Finances publiques

CLIENT / MAITRE D'OUVRAGE

Mairie de LA PLAINE  
DES PALMISTES  
Hôtel de Ville  
230, Rue de la République  
97431 LA PLAINE DES PALMISTES

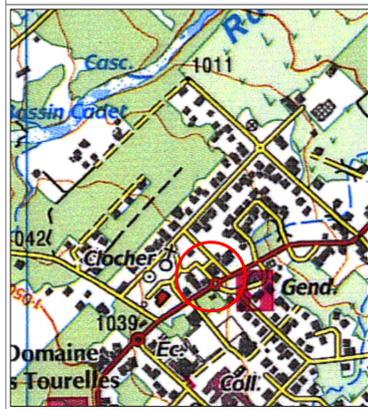
DEPARTEMENT DE LA REUNION

Commune de LA PLAINE DES PALMISTES  
Lieu-dit : "Centre Ville"  
Section : AK n° 313 & 148

# Propriété de LA PLAINE DES PALMISTES PLAN PARCELLAIRE DE DIVISION

Opération : " Détachement de la Boulangerie de LA PLAINE DES PALMISTES"

## Plan de situation



sarl TOPEX - Géomètre-Expert

Jimmy COLLANETTE  
Géomètre Expert (N°5526)  
Ingénieur ESTP



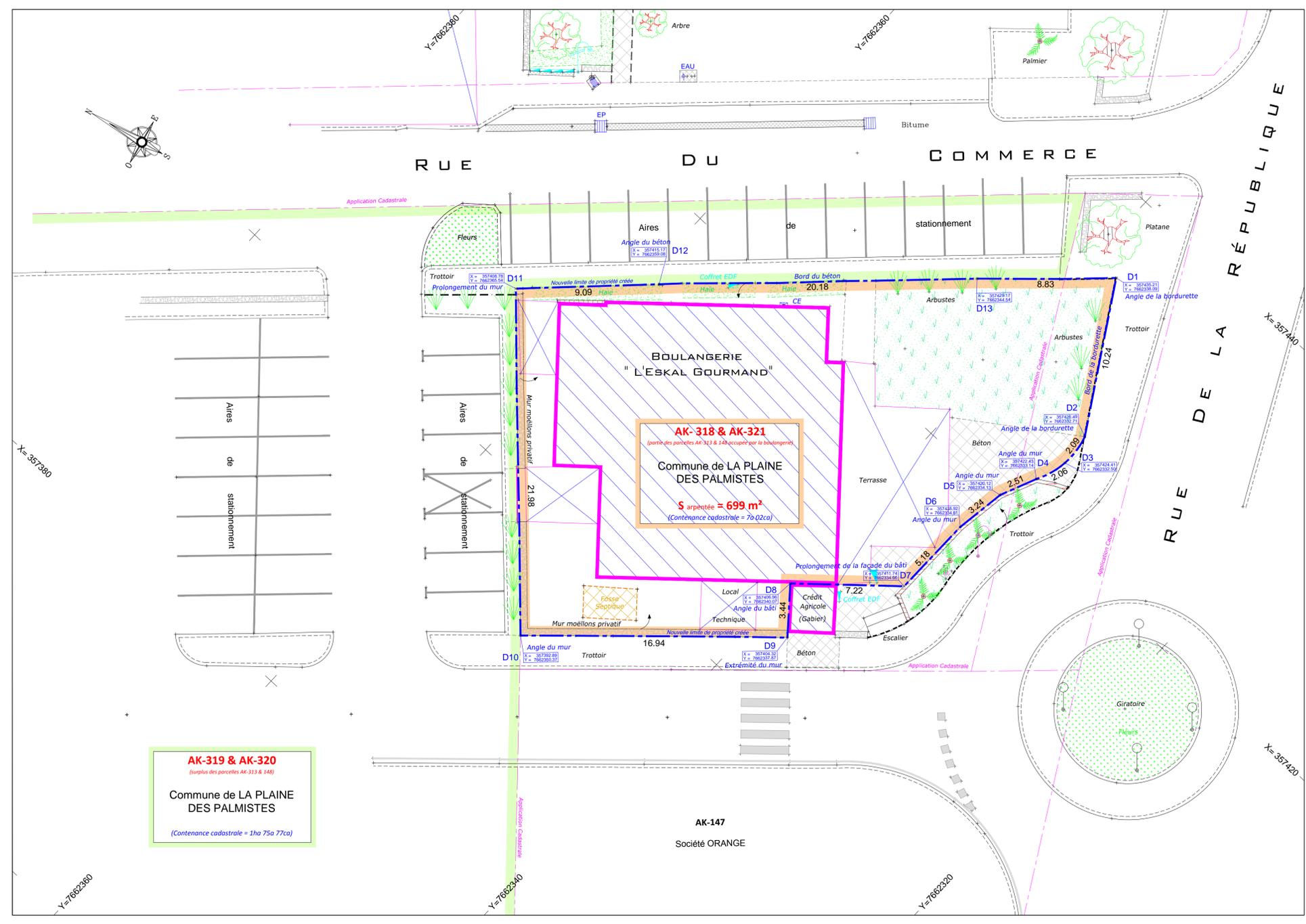
GÉOMÈTRE-EXPERT  
CONSEILLER VALORISER GARANT  
N° d'inscription : 0552

7, Rue Azéma - Rivière du Mât Les Hauts - 97412 BRAS PANON  
Té : 02 62 47 32 72 - GSM : 06 92 67 29 05  
Mail : tope-exp@wanadoo.fr

Cochet et Signature du Géomètre-Expert

Echelle : 1 / 200° Système XY : RGR-92 Système Z : Réf. TOPEX : 2021.022B Date : 25 avril 2022 DAO : M. LATCHOUMANIN

Ind.	Date	Modification
0	27/01/2022	Plan de division d'origine
1	09/03/2022	Plan de division modifier selon les indications de la mairie de la Plaine des Palmistes
2	25/04/2022	Application du document d'arpentage N° 1885B



Accusé de réception en préfecture  
974-1174865-20220409-00048-26/02/2022-DE  
Date de télétransmission : 03/10/2022  
Date de réception préfecture : 03/10/2022