



LA
PLAINE
DES PALMISTES

Affaire 10-150223

Mutation foncière - Cession de la parcelle communale cadastrée AI 654 en partie / Vente au profit de Madame LAFOSSE Mathilda

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 09 février 2023 et que le nombre de membres en exercice étant de **29**, le nombre de présent(s) est de : **21**

Absents : 04

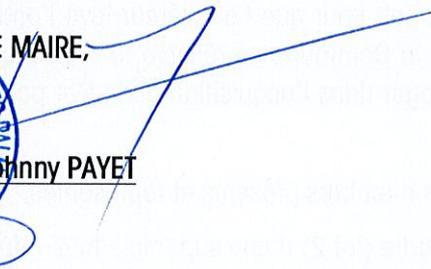
Procurations : 04

Total des votes : 25

Secrétaire de séance : NALEM Emilie

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 QUINZE
FÉVRIER 2023

L'an deux mille vingt-trois le **QUINZE FÉVRIER** à **DIX-SEPT HEURE** 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 – Mylène MAHALATCHIMY 3^{ème} adjointe – Joan DORO 4^{ème} adjoint – Gina DALLEAU 5^{ème} adjointe – Jean Claude DAMOUR 6^{ème} adjoint – Marie-Héliette THIBURCE 7^{ème} adjointe – Sonia ALBUFFY conseillère municipale – Frédéric AZOR conseiller municipal – Micheline CLAIN conseillère municipale – Sabrina HOARAU conseillère municipale – Alain RIVIERE conseiller municipal – Sandra GRONDIN conseillère municipale – Mickaël PAYET conseiller municipal – Victorien JUSTINE conseiller municipal – Emilie NALEM conseillère municipale – Sophie ARZAL conseillère municipale – Yannick BOYER conseiller municipal – Sylvie LEGER conseillère municipale – Jean-Luc SAINT-LAMBERT conseiller municipal – Joëlle DELATRE conseillère municipale – Jean-Yves VACHER conseiller municipal

ABSENT(S) : Erick BOYER – Joseph Luçay CHEVALIER - Daniel JEAN-BAPTISTE dit PARNY – Mélissa MOGALIA

PROCURATION(S) : Sabine IGOUFE 1^{ère} adjointe à Gina DALLEAU – Jean-Yves FAUSTIN 2^{ème} adjoint à Johnny PAYET Maire - Marie-Lourdes VÉLIA conseillère municipale à Sonia ALBUFFY – Elisabeth BAGNY conseillère municipale à Héliette THIBURCE

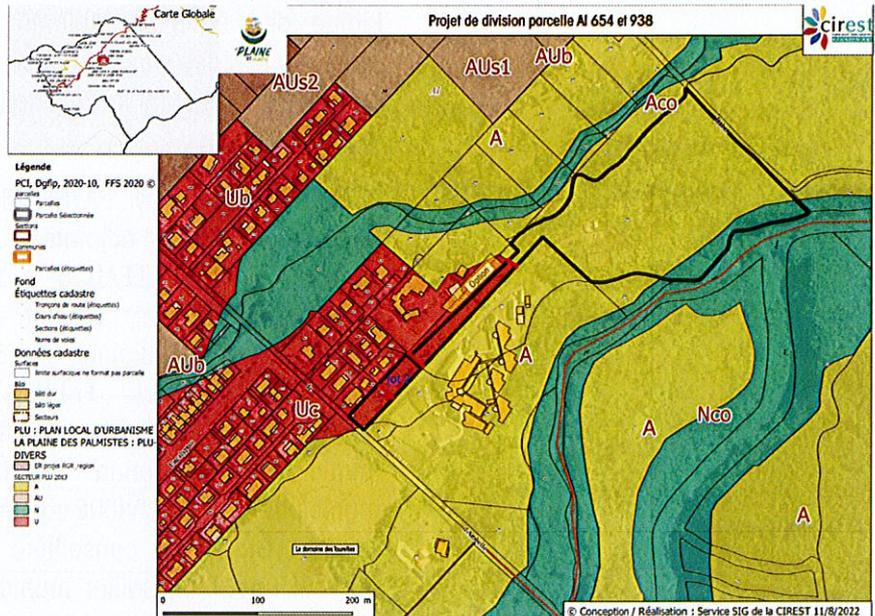
Publicité faite le 28/02/2023

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20230215-DCM10-15022023-DE
Date de télétransmission : 24/02/2023
Date de réception préfecture : 24/02/2023

Affaire 10-150223

Mutation foncière - Cession de la parcelle communale cadastrée AI 654 en partie / Vente au profit de Madame LAFOSSE Mathilda

Le Maire informe l'Assemblée que la Commune est propriétaire des parcelles AI 654 et 938 situées rue De Peindray d'Ambelle. N'ayant aucun intérêt à garder ces parcelles dans son patrimoine et considérant que les recettes générées par les cessions de terrains permettent de financer les projets communaux, 3 lots ont été créés pour être vendus.



Les négociations avec les potentiels acquéreurs ont eu lieu et Madame LAFOSSE Marie Mathilda par courrier en date du 26 décembre 2022 a notifié son accord au prix des Domaines.

Il est proposé au Conseil Municipal la cession de la parcelle AI 654 (p) au prix de 55 000 € pour une surface de 702 m². 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** la cession du terrain référencé AI 654 en partie (lot 2) d'une superficie totale de 702 m² au prix de 55 000 € au profit de Madame LAFOSSE Marie Mathilda, hors frais notariaux,
- **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

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20230215-DCM10-15022023-DE
Date de télétransmission : 24/02/2023
Date de réception préfecture : 24/02/2023

Mme Lafosse Marie Mathilda
77 Rue de Peindray d'ambelle
97431 La plaine des palmistes
Tel : 0692 69 97 95



Direction Technique et Environnement
Le service foncier
Dossier suivi par Fabiola Brasier

Référence : D22.11220 / JP / SB / CL / MNH / FB
OBJET : Cession en partie de la parcelle AI654 – Lot 2

Madame, Monsieur,

Suite à nos différents échanges et à votre lettre du 08 Décembre 2022, j'ai pris connaissance de votre décision concernant la cession de la parcelle AI654 lot 2 et de son prix qui s'élève à 55 000€ hors frais notariaux.

Je vous confirme par la présente de ma volonté de me porteur acquéreur de cette parcelle. Il est à noter qu'il ne me sera pas nécessaire de passer par un établissement bancaire et que j'ai déjà les liquidités nécessaire pour la transaction.

Je vous remercie par avance de l'intérêt que vous porterez à ma demande, et vous prie d'agréer mes respectueuses salutions.

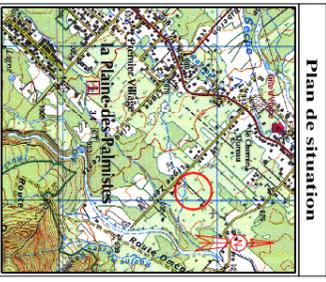
Mme Lafosse Mathilda

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized initials and a long horizontal flourish extending to the right.

CLIENT / MAITRE D'OUVRAGE
Commune de LA
PLAINE DES PALMISTES
231, Rue de la République
97431 LA PLAINE DES PALMISTES

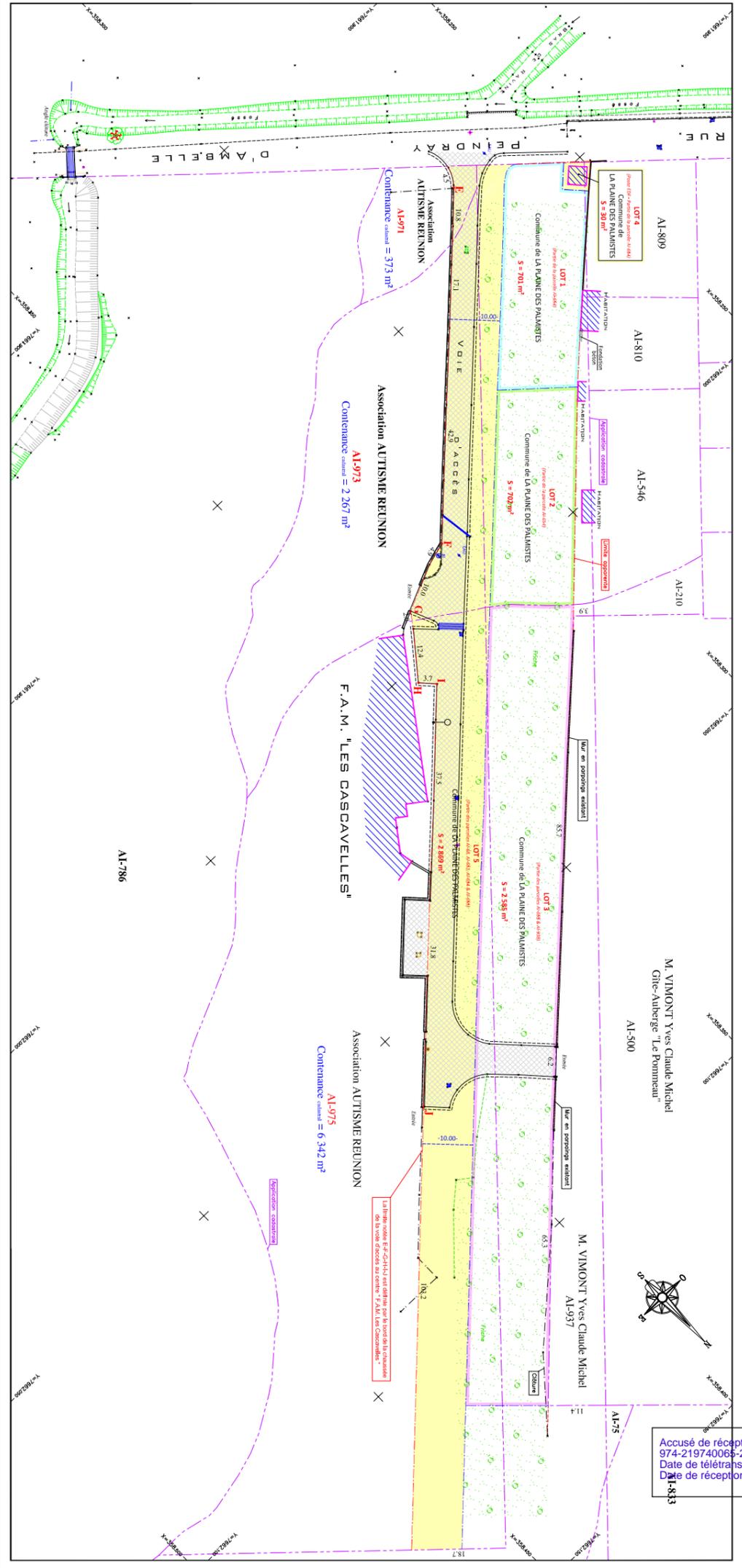
DEPARTEMENT DE LA REUNION
Commune de LA PLAINE DES PALMISTES
Lieu-dit : " F.A.M. Les Cascavelles "
Section : AI n° 655

Propriété de la Commune de LA PLAINE DES PALMISTES
PLAN DE DIVISION



sarl TOPEX - Géomètre-Expert
Jimmy COLLANOBBTE
Géomètre-Expert
Régistré au RGP
7, Rue Adam - rue de Maitre Les Houls - 97412 BRAS PAINES
Tel : 02 62 92 72 72 Mail : tope@tope-geometre.com
Coutier et Signataire du document-Expert

Echelle : 1/500 ^e		Système X' : 100000	Réf. TOPEX : 2011/01/01	Date : 14 septembre 2022	DAO : 1/COMMANDE
Int.	Date	Modification			
0	14/09/2022	ORIGINE : Etablissement du plan de division			
1	13/09/2022	Modification du projet de division suite aux remarques de la mairie			
2					



Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20230215-DCM10-15022023-DE
Date de télétransmission : 24/02/2023
Date de réception préfecture : 24/02/2023



Le 08 DEC. 2022

Le Maire

A

Madame LAFOSSE Marie Mathilda

77, rue De Peindray d'Ambelle

97431 LA PLAINE DES PALMISTES

DIRECTION TECHNIQUE ET ENVIRONNEMENT
Le Service Foncier

Dossier suivi par : Fabiola BRASIER
Tél : 0262 51 49 10 / Fax : 0262 51 37 65
foncier@plaine-des-palmistes.fr – Poste 410
N/Réf : D22 11220 /JP/SB/CL/MNH/FB
V/Réf :

OBJET : Cession en partie de la parcelle AI 654 – lot 2

Madame,

Suite aux différents échanges, vous m'aviez fait part de votre souhait d'acquérir en partie la parcelle AI 654 jouxtant votre parcelle référencée AI 546 située à la rue De Peindray d'Ambelle.

Le cabinet TOPEX géomètre-Expert a été mandaté pour le détachement de cette emprise. La surface déterminée est de 702 m².

Une demande d'évaluation a été faite auprès du Service de France Domaine. Ce dernier a estimé le bien à 55 000 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 d'un mois, de votre décision.

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

Le Maire,

Pour le Maire et par Délégation,
Le Directeur Général des Services,

Johnny PAYET

Steven BAMBA



230, rue de la République
97431 La Plaine des Palmistes

Tél : 02 62 51 49 10 / Fax : 02 62 51 37 65
974-219740065-20230215-DCM10-15022023-DE

Mail : mairie@plaine-des-palmistes.fr
Date de réception préfecture : 24/02/2023
Lundi, mardi, mercredi et jeudi de : 8h00 à 16h30
Vendredi de : 8h00 à 12h30

DRFiP La Réunion
Pôle d'évaluation domaniale
7 avenue André Malraux CS 21015
97744 Saint Denis Cedex 9
Téléphone : 02 62 94 05 83
Mél. : drfip974.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 2 novembre 2022

Le Directeur régional des Finances publiques

à

Marie La Plaine des Palmistes

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Bruno TETAUD
Téléphone : 06 92 76 64 81
courriel : bruno.tetaud@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. DS : 9904652
Réf OSE : 2022-97406-68983

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr

Nature du bien : AI 654p lot2 de 702 m²

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

Valeur : **55 000 € hors taxes et hors droits**
assortie d'une marge d'appréciation de ± 2 %.

1 – Consultant

Affaire suivie par : Mme HUZIO

2 – Dates

de consultation: 16/09/22

de visite : 25/10/22

du dossier complet : 25/10/22

3 – Opération soumise à l'avis du Domaine

3.1 Nature de l'opération

Cession à l'amiable

3.2 Nature de la saisine

Réglementaire

3.3 Projet et prix envisagé

La commune souhaite céder le bien à un particulier.

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20230215-DCM10-15022023-DE
Date de télétransmission : 24/02/2023
Date de réception préfecture : 24/02/2023

4 – Description du bien

L'emprise est située dans un quartier pavillonnaire peu dense et proche du centre.

L'emprise est plane et en friches. Elle est en bordure de route et donc des réseaux.

En termes de PPR, l'emprise de 702 m² comprend un rectangle 457 m² en B2, et 35 m² d'un petit rectangle en B2 isolé donc non constructible et 210 m² inconstructible car en R.

5 – Situation juridique

Propriétaire présumé : commune

Conditions d'occupation : libre

6 – Urbanisme

P.L.U. : UC

P.P.R. : oui

Voiries et réseaux : tous réseaux

7 – Méthode d'évaluation mise en oeuvre

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

8 – Étude de Marché



Entité	Valeur
974_cadastre_modEPFR	
IDU	406000AI0654
(Dérivé)	
(Actions)	
IDU	406000AI0654
COMMUNE	406
LIEU_DIT	LIGNE 500
SECTION	AI
NUM_CAD	654
IDENT	AI0654
SURF_CAD	1800
SURF_MI	1886
PROPRIETAIRE	COMMUNE DE LA PLAINE DES PALMIERS
IDPROP	+00008
DATE_ACTE	1993-01-13
PRIMITIVE	0069
PPRi	MOYEN (51 % : 923 m2) - FORT (49 % : 923 m2)
PPRMvt	
PPRreglementaire	PRESCRIPTION (51 % : 923 m2) - INSCRIPTION (49 % : 923 m2)
ZONAGE	Uc (99 % : 1775 m2) - A (1 % : 25 m2)
ZONAGE_PRINC	Uc
ZONAGE_TYP_PRINC	U
DATE_ZONAGE	2013-06-29
BATIE	T
FFS_REF	Janv. 2021
PCN_REF	Juil. 2021
RISQUES_REF	PEIGEO 2022
MAJ	2022-06-23



Le zonage UC est un zonage urbain autorisant un R+1 (6 m à l'égout du toit, 8 m au faîtage).

Le zonage UB est un zonage urbain autorisant un R+1+C (6 m à l'égout du toit, 9 m au faîtage).

Un accord de prix a été trouvé pour la parcelle voisine AI 897 à 77 000 € pour 597 m², soit 128 €/m² et située à moins de 400 m.

La parcelle AI 897 est en zonage AUB, mais le facteur "A urbaniser" n'a aucune conséquence sur cette petite parcelle, et les caractéristiques des zonages UB et UC sont très proches. Il existe néanmoins un PPR en B2 sur le bien à évaluer.

En conséquence, il sera appliqué un abattement de 10 % par rapport au prix du zonage AUB. Le prix de base du zonage UC est alors de 115 €/m² (128 X 0,9).

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20230215-DCM10-15022023-DE
Date de télétransmission : 24/02/2023
Date de réception préfecture : 24/02/2023

Il sera retenu appliqué un abattement de 90 % sur la partie en interdiction de construction (35 m² en B2 et en R).

La valeur du bien est alors de 55 372 € ((457 m² + 245 X 0,1) X 115 €/m²), arrondie à 55 000 €.

La marge technique d'appréciation est réduite de 10 % à 2 % car l'accord de prix de la parcelle AI 897 est très récent.

9 – Détermination de la valeur vénale et marge d'appréciation

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à
55 000 € hors taxes et hors droits
assortie d'une marge d'appréciation de ± 2 %.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 – Durée de validité

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

Dans le cas particulier des collectivités territoriales et de leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 – Observations

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte 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.

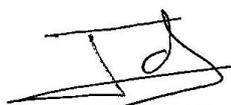
12 - Communication du présent avis à des tiers et respect des règles du secret professionnel

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

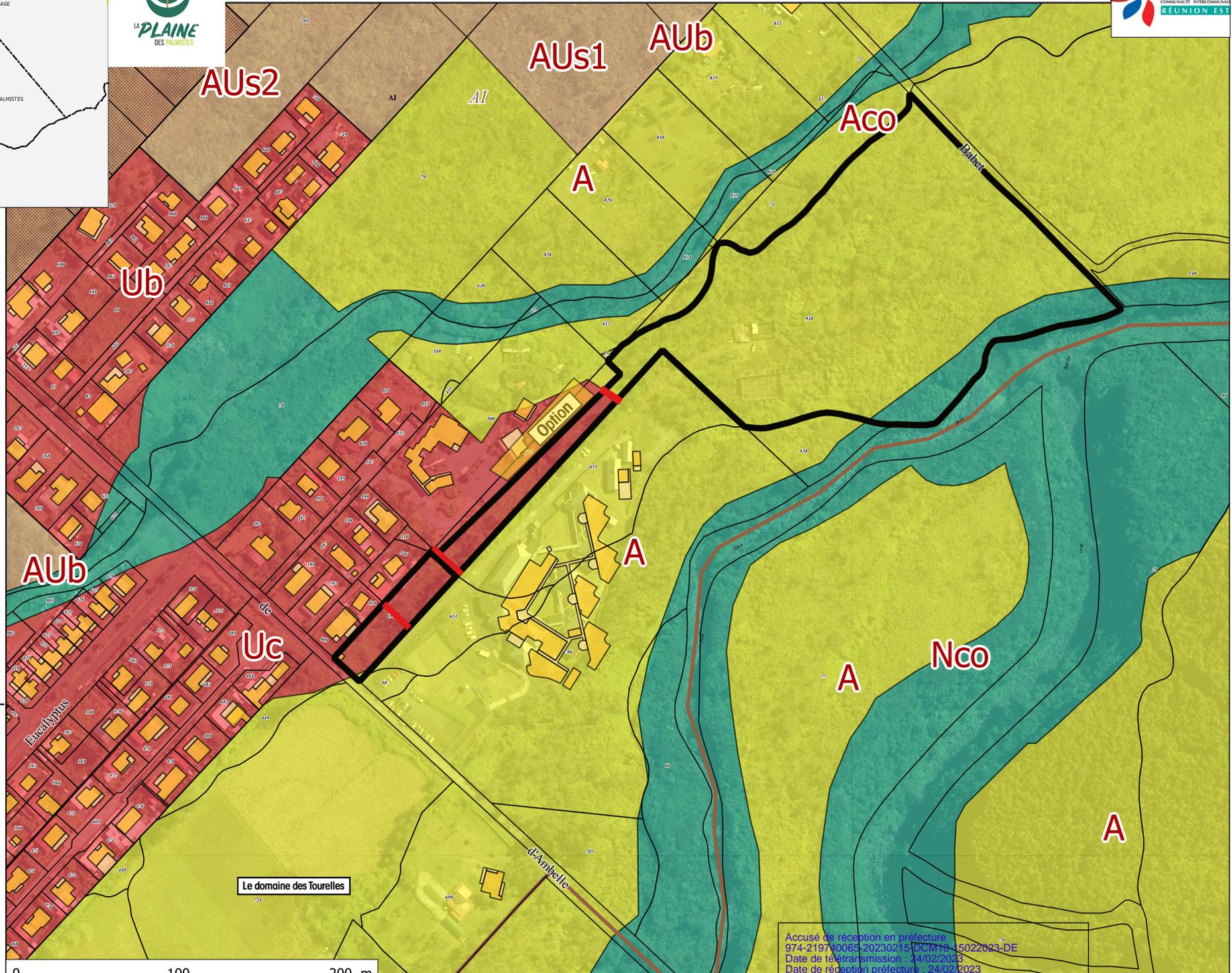
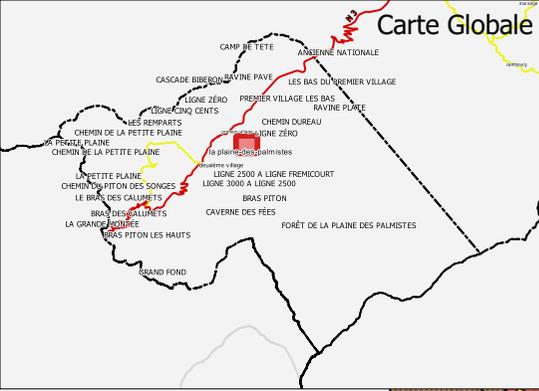
Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur Régional des Finances publiques et par délégation,

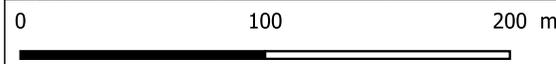


Bruno TETAUD
Inspecteur des Finances Publiques

Projet de division parcelle AI 654 et 938



- Légende**
- PCI, Dgfp, 2020-10, FFS 2020 ©
parcels
-  Parcelles
 -  Parcelle Sélectionnée
- Sections
-  Sections
- Communes
-  Communes
- Parcelles (étiquettes)
- Fond
- Étiquettes cadastre
-  Tronçons de route (étiquettes)
 -  Cours d'eau (étiquettes)
 -  Sections (étiquettes)
 -  Noms de voies
- Données cadastre
- Surfaces
-  limite surfacique ne format pas parcelle
- Bâti
-  bâti dur
 -  bâti léger
 -  Secteurs
- PLU : PLAN LOCAL D'URBANISME
LA PLAINE DES PALMISTES : PLU-DIVERS
-  ER projet RGR_region
- SECTEUR PLU 2013
-  A
 -  AU
 -  N
 -  U



Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20230215-DCM13-15022623-DE
Date de télétransmission : 24/02/2023
Date de réception préfecture : 24/02/2023