

Direction Générale des Finances Publiques
Direction régionale des Finances Publiques de La Réunion
Pôle d'évaluation domaniale de La Réunion
7 avenue André Malraux CS 21015
97744 SAINT-DENIS CEDEX 9
Courriel : drfip974.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 4 octobre 2024

Le Directeur régional des Finances publiques de
La Réunion

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Lilian SAVIRAYE
Courriel : lilian.saviraye@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06 92 64 28 67

à

Mairie de Saint-André

Réf DS: 18082154
Réf OSE : 2024-97409-42812

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(https://www.collectivites-locales.gouv.fr\)](https://www.collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien : AB n° 500 et 636 (ensemble immobilier à usage de foyer d'accueil pour adultes handicapés)

Adresse du bien : 321, ruelle des Orchidées – 97440 Saint-André

Valeur : Valeur des droits immobiliers du preneur : 189 435 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme Daisy PAYET

2 - DATES

de consultation :	6/06/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	16/09/2024
du dossier complet :	16/09/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	Acquisition amiable des droits du preneur à bail à construction

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Acquisition par la commune de Saint-André des droits détenus par la S.H.L.M.R. en tant que preneur au titre d'un bail à construction.

La commune veut racheter les droits de la S.H.L.M.R. dans la mesure où le foyer d'accueil pour les personnes handicapées ne fonctionne pas et que les bâtiments sont délabrés et squattés.

Aucun prix envisagé à ce stade.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Bien situé à Cambuston dans une zone urbanisée.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Bien desservi par les réseaux et la voirie.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

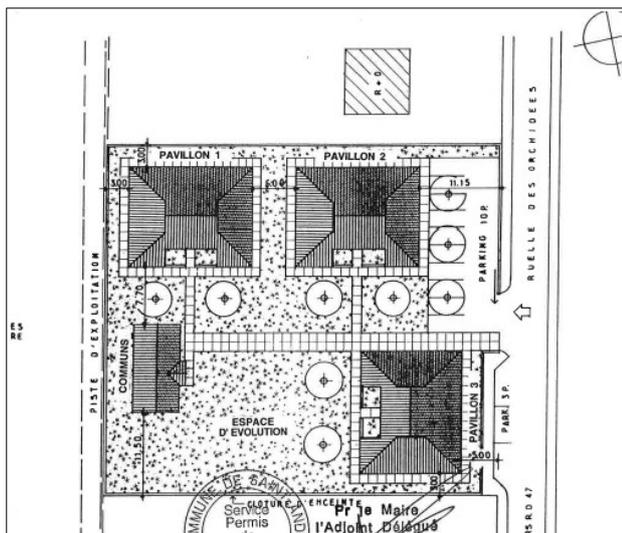
Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Contenance cadastrale	Nature réelle
Saint-André	AB n° 500	321, ruelle des Orchidées	2 193 m ²	Terrain bâti (4 bâtiments)
	AB n° 636		404 m ²	
TOTAL			2 597 m ²	

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

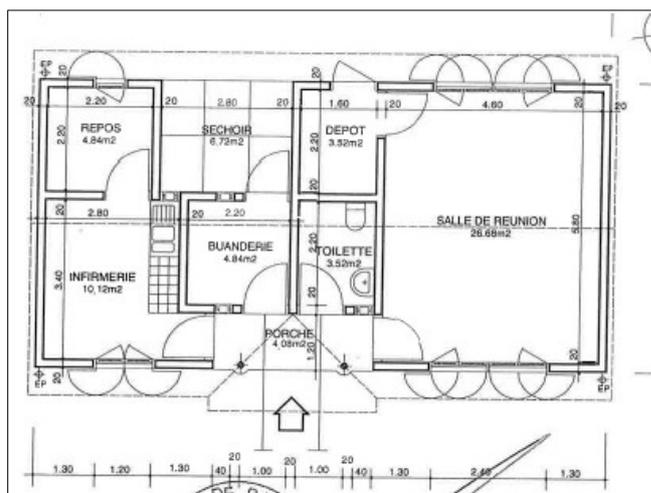
4.4. Descriptif

Unité foncière plane sur laquelle sont édifiées 4 constructions de plain-pied, en dur sous tôles.
Le bail à construction contient le descriptif des bâtiments édifiés :

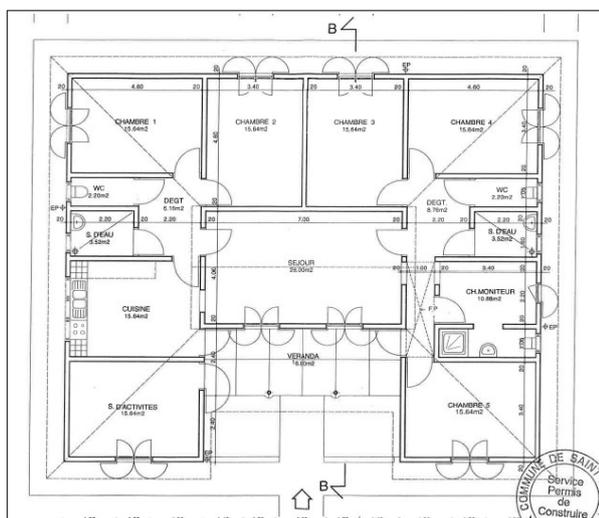
Un foyer d'accueil pour adultes handicapés comprenant trois pavillons, un bâtiment commun, le surplus du terrain à usage d'espaces verts, voies de circulations et parkings.



Plan de masse



Bâtiment commun



Plan d'un pavillon (les trois pavillons sont identiques)

Les surfaces bâties communiquées par le consultant sont les suivantes :

La surface du bâtiment commun est de 64,84 m² et celle de chacun des trois autres pavillons de 204,40 m².

La surface totale des constructions est donc de : 64,84 m² + (204,40 m² * 3) = 678,04 m²



Les constructions ont été vandalisées, squattées et sont dans un état d'abandon total. Le preneur en contravention avec les dispositions du bail n'a pas entretenu les constructions.

5 - ENTRETIEN DES CONSTRUCTIONS.

LE PRENEUR devra, pendant tout le cours du bail, conserver en bon état d'entretien les constructions édifiées et tous les aménagements qu'il y aura apportés et effectuer à ses frais et sous sa responsabilité, les réparations de toute nature, y compris les grosses réparations, telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil et par l'usage ainsi que le remplacement de tous éléments de la construction et de son aménagement au fur et à mesure que le tout se révélera nécessaire.

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Bailleur à bail à construction : **Mairie de Saint-André**

Preneur à bail à construction : **S.H.L.M.R.**

Durée du bail : **50 ans**

Date de début : **1/01/1995**

Date de fin : **12/12/2044**

Nombre d'années restant à courir : **21 ans**

Montant annuel de la redevance initiale : 25 000 francs soit **3 811,23 €/AN/HT**

Ce loyer annuel est révisable tous les trois ans sur la base de l'indice INSEE (référence au trimestre 3 de 1996 soit l'indice 1027,50).

Coût de la construction figurant dans le bail : **4 200 000 Francs/€/HT soit 640 285,87 €/HT**

Le contrat stipule, qu'en fin de bail, le bailleur, devient propriétaire de l'ensemble immobilier sans indemnité pour le preneur.

5.2. Conditions d'occupation

Lors de la visite, les locaux étaient inoccupés, et semblaient squattés.

Pourtant, le preneur s'engageait, dans le bail, à relouer les locaux en cas de défaillance de l'association occupante.

Les parties déclarent que le PRENEUR est entré en jouissance du terrain loué à compter de la date ci-après fixée comme point de départ du bail.
En outre, le BAILLEUR et LE PRENEUR déclarent que les constructions sont occupées par l'association des Pupilles de l'Enseignement Public (P.E.P).
En cas de cessation des activités de la P.E.P, la S.H.L.M.R s'engage à relouer les locaux construits à toute association agréée par la Commune de SAINT ANDRE ayant le même objet que l'Association des Pupilles de l'Enseignement Public "P.E.P.

Force est de constater que cette disposition contractuelle n'a pas été suivie d'effet puisque les locaux sont actuellement inoccupés et squattés.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

P.L.U. : Uc

P.P.R. : Zone de prescription B3

6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

Plusieurs méthodes existent pour déterminer la valeur respective des droits du bailleur et du preneur :

- La méthode financière ;
- Les méthodes dites « classique » et « prorata temporis ».

La méthode financière est recommandée par divers auteurs et utilisée par les professionnels privés.

Dans le cadre de la méthode financière, les droits du bailleur correspondent à la valeur actualisée des biens immobiliers en fin de bail augmentée éventuellement de la valeur actualisée des flux de redevance restant à percevoir jusqu'au terme du bail. L'élément de base est la valorisation du bien aujourd'hui qui est considérée, par convention, comme égale à la valeur du bien à la fin du bail.

Cette méthode est mise en œuvre pour valoriser les droits du preneur que la commune doit racheter.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR DES DROITS IMMOBILIERS RESPECTIFS DU BAILLEUR ET DU PRENEUR PAR LA MÉTHODE FINANCIÈRE

La démarche pour déterminer la valeur respective des droits du bailleur et du preneur est la suivante.

8.1. Détermination de la valeur en pleine propriété de l'ensemble immobilier à la date de rupture du contrat

La valeur de l'ensemble immobilier en pleine propriété est calculée à la date de rupture du contrat au regard des cessions de biens de même nature. Compte tenu de l'état

particulièrement délabré des constructions qui n'ont pas été entretenues par le preneur à bail, rendant complexe la recherche de termes de comparaison similaires, l'ensemble immobilier est évalué suivant la méthode analytique « terrain + constructions ».

La recherche des éléments de comparaison porte sur les cessions de terrains à bâtir dans le secteur plus ou moins proche.

Compte tenu de l'état des constructions, qui n'ont pas été entretenues par le preneur, il est estimé qu'un coût de démolition de celles-ci doit être déterminé qui viendra en déduction de la valeur du foncier considéré comme nu.

8.1.1. Études de marché de terrains nus constructibles - Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

- Cessions de terrains nus constructibles

Les recherches ont été effectuées dans l'application « estimer un bien » et dans la base nationale des données patrimoniales (BNDP).

Périmètre de recherche
Adresse 351 Ruelle des Orchidees, 97440, Saint-André correspondant à la référence cadastrale : 97 409 / 000 AB 0500
Périmètre géographique : 1000 m autour
Période de recherche
De 08/2021 à 08/2024
Caractéristiques du bien
Non bâti
Surface du terrain : de 1 à 4000 m ²



Liste des ventes sélectionnées = 7														
Données brutes issues de la requête								Urbanisme		Données corrigées et/ou complétées après lecture des actes				Situation du terme par rapport au bien à évaluer
N° au plan	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	P.L.U.	P.P.R.	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Observation	
1	9//AD/689//	SAINT-ANDRE	169 RUE MARTIN	19/10/2021	547,00	100 000,00	182,82	UC	B3	549,00	100 000,00	182,15	Superficie arpentée de 549 m ²	A environ 500 m
2	9//AB/926// 9//AB/930//	SAINT-ANDRE	365 RLE MELROT	13/04/2022	1 549,00	240 000,00	154,94	UC	B3	1 554,00	240 000,00	154,44	Superficie apparente de 1554 m ²	A environ 300 m
3	9//AI/1651//	SAINT-ANDRE	CAMBUSTON	28/12/2021	139,00	20 000,00	143,88	UC	B3	139,00	20 000,00	143,88	Présence d'un hangar	A environ 900 m
4	9//AD/417//	SAINT-ANDRE	CAMBUSTON	12/08/2022	427,00	72 600,00	170,02	UC	B3	401,00	72 600,00	181,05	Superficie arpentée de 401 m ²	A environ 400 m
5	9//AI/1485//	SAINT-ANDRE	CAMBUSTON	27/11/2023	1 013,00	130 000,00	128,33	UC	B3	1 013,00	130 000,00	128,33	Le vendeur est associé de la société qui acquière le bien / Pas de servitude titrée	A environ 800 m
5	9//AI/1640// 9//AI/1635// 9//AI/1639// 9//AI/1637// 9//AI/1638// 9//AI/1639//	SAINT-ANDRE	CAMBUSTON	05/03/2024	2 434,00	270 000,00	110,93	UC	B3	2 434,00	270 000,00	110,93	Pas de servitude titrée	A environ 800 m
6	9//AC/1055// 9//AC/1060//	SAINT-ANDRE	470 L ETANG CAMBUSTON	24/04/2023	693,00	91 500,00	132,03	UC	B3	691,00	91 500,00	132,42	Superficie arpentée de 691 m ²	A environ 240 m
												Moyenne des termes hors le terme 3	148,22	
												Médiane des termes hors le terme 3	143,43	
												Moyenne des termes de plus de 1000 m²	131,23	
												Médiane des termes de plus de 1000 m²	128,33	

8.1.2. Valeur en pleine propriété de l'ensemble immobilier

Le bien est évalué en pleine propriété suivant la méthode « terrain + constructions » qui consiste à valoriser le terrain nu, à y appliquer un taux d'encombrement et à ajouter la valeur des constructions avec application d'un éventuel taux de vétusté et coefficient d'entretien.

A - Valeur du terrain encombré

La moyenne des cessions des terrains similaires (zonage P.L.U. et aléas P.P.R.) est de 148,22 m² et la médiane de 143,43 €/m².

Cependant, la parcelle est de belle configuration et dispose d'une large façade sur la voie publique, ce qui autorise à prendre en compte la cession la plus élevée, soit 182,15 €/m², arrondis à 182 €/m².

$2\,597\text{ m}^2 * 182\text{ €/m}^2 = 472\,654\text{ €}$ arrondis à 473 000 €

Un taux d'encombrement de 35 % est retenu : $473\,000\text{ €} * 0,75 = 307\,450\text{ €}$

B – Valeur des constructions

Les constructions ont une surface totale de 678,04 m².

Compte tenu de l'état actuel de la construction celle-ci sont valorisées par la méthode de reconstitution à neuf avec l'application d'un taux de vétusté et d'un coefficient d'entretien.

Un prix de référence pour du neuf de 1 400 €/m² pour ce type de bâti est pris en compte ;

Les bâtiments se trouvent à l'état de gros œuvres nécessitant de lourds travaux de remise en état.

On considère que le gros œuvre représente environ 30 % à 40 % de la valeur d'une construction.

En prenant en compte le ratio de 30 %, le gros œuvre serait valorisé à : $1400\text{ €/m}^2 * 0,3 = 420\text{ €/m}^2$

$678,04\text{ m}^2 * 420\text{ €/m}^2 = 284\,776,80\text{ €}$ arrondis à **285 000 €**.

C - Valeur de l'ensemble immobilier

La valeur de l'ensemble immobilier est égale à la valeur du terrain encombré plus le coût des constructions :

$307\,450\text{ €} + 285\,000\text{ €} = 592\,450\text{ €}$

8.2. Détermination de la valeur en fin de bail de l'ensemble immobilier [Vf]

La valeur de l'ensemble immobilier à la date de rupture du contrat est transposée sans changement à la date d'échéance du bail sauf correctifs. Aucun correctif à apporter au cas présent.

La valeur retenue à la date de rupture du contrat est arbitrée à 319 500 €.

8.3. Détermination de la valeur actuelle (Va) de la valeur en fin de bail de l'immeuble [Vf]

La valeur actuelle [Va] est égale à **la somme à placer** à la date de rupture du contrat pour obtenir en fin de bail une somme correspondant à la valeur [Vf] de l'ensemble immobilier à cette date.

Pour déterminer cette valeur, il convient au préalable de déterminer un taux d'actualisation à appliquer sur cette somme à placer à la date de rupture du contrat.

8.3.1. Taux d'actualisation

Le taux d'actualisation se compose de trois éléments distincts :

- **Le taux sans risque** qui couvre le coût du temps, dont la valeur de référence est le taux de marché des emprunts d'État (O.A.T. - Obligations Assimilables du Trésor) ; Les O.A.T. constituent la forme privilégiée du financement à long terme de l'État. Ce sont des titres assimilables, émis pour des durées de 7 à 50 ans, habituellement par voie d'adjudication dans le cadre d'un calendrier annuel publié à l'avance.

Cependant, les adjudications relatives à des O.A.T. de longue durée sont peu fréquentes. On propose de se référer au taux moyen de l'O.A.T. TEC 10 sur les douze derniers mois ou éventuellement lissé sur plusieurs années en cas de fortes variations des taux.

Compte tenu des événements intervenus l'année dernière avec la guerre en Ukraine, on a pu constater la progression du taux du TEC 10 qui étaient relativement bas durant la crise COVID.

Taux moyen du TEC10 retenu par le pôle d'évaluation domaniale pour la période en cours : 3,05 %

Source : <https://fr.investing.com/>

Le TEC 10 est revalorisé suivant la durée résiduelle restant à courir, donc pour 21 ans, une revalorisation arbitrée à : $0,58 + [(0,64 - 0,58) / 5] = 0,59 \%$

La méthode de l'apport net Construction du taux sans risque	
Taux moyen de l'indice TEC 10 du jour ou « lissé »	
+	
0,40 % pour une durée de 15 ans	
0,58 % pour une durée de 20 ans	
0,64 % pour une durée de 25 ans	
0,67 % pour une durée de 30 ans	
0,75 % pour une durée de 50 ans	
-	
1 % pour une durée de 5 ans	
<i>L'écart marginal de taux décroît avec l'allongement de la durée</i>	

- **Une prime de secteur immobilier ou d'illiquidité** (qui prend en compte la moindre liquidité du placement immobilier comparée aux autres formes d'investissement, la demande correspondant à ce type d'actif, la demande portée par le marché immobilier en général). Le niveau de cette prime est délicat à fixer.

De façon générale on propose de retenir une prime de 0,20 à 0,50 (soit en terme financier : 20 à 50 points de base) ;

Au cas d'espèce, on arbitrera à 0,20.

- **Une prime de risque** liée à l'immeuble qui regroupe le risque lié à l'appréciation qualitative du bien sur son marché, le risque/avantage lié à la situation géographique, le risque lié aux qualités techniques et physiques de l'immeuble.

Ce choix est délicat car il dépend de l'appréciation du risque lié à la valorisation future des constructions.

La fourchette de prime retenue par les opérateurs peut varier de 0,20 à 3 ou 4 %.

Pour certaines opérations, il est envisageable de ne retenir aucune prime de risque (exemple d'un immeuble de logements).

Au cas d'espèce, aucune prime de risque ne sera retenue.

Fixation du taux d'actualisation à la date du	30/09/2024
Taux moyen de l'O.A.T. TEC 10 sur les 12 derniers mois	3,05%
+ Ecart avec O.A.T. 30 ou 50	0,59%
+ Prime d'illiquidité	0,20%
+ Prime de risque	0,00%
Taux d'actualisation	3,84%

Le taux d'actualisation est de 3,84 %.

8.2.3. Formule d'actualisation

La formule d'actualisation est la suivante :

$$V_a = \frac{V_f}{(1 + i)^n}$$

V_a = Valeur actuelle de l'immeuble revenant au bailleur

V_f = Valeur future de l'immeuble supposée égale à sa valeur vénale actuelle sauf correctifs

n = Nombre d'années restant à courir

i = Taux d'actualisation

V_f = 592 450 €

n = : 21 ans
 i : 3,84 %

2- Valeur actuelle d'un capital		Va
valeur en fin de période	C	592 450,00 euros
taux d'intérêt	a	3,84% %
nombre d'annuités	n	21 ans
Capital initial	C ₀	268 530,39 euros

Table 2 de Violeine

Va = 268 530,39 € arrondis à **268 530 €**

8.4. Détermination de la valeur actuelle des redevances restant à percevoir (somme des redevances actualisées)

La rupture du bail prive le bailleur des redevances restant à percevoir jusqu'à la date d'échéance du contrat.

Montant de la redevance : **25 000 Francs/AN/HT payable le 30 du premier mois de chaque année, soit 3 811,23 €/AN/HT**

Nombre d'années restant à courir : 21 ans

- Calcul du montant des redevances restant à percevoir :

Tout d'abord il convient de déterminer la redevance annuelle en valeur actuelle en appliquant la formule d'indexation figurant au contrat :

Le dernier indice ICC disponible au 25/09/2024 c'est celui du troisième trimestre 2024, soit 2205.

Pour rappel, celui du début du contrat était l'indice ICC du troisième trimestre 1996, soit 1027,50 comme indiqué dans le bail . L'indice ICC du troisième trimestre 1996 est en réalité de 1030 mais on prendra en compte l'indice indiqué dans le bail soit 1027,50.

3 811,23 €/an x 2205 (ICC T4 2024) / 1027,50 (ICC T3 1996) = 8 178,84 €/an arrondis à 8 179 €

La redevance étant indexée, il convient d'évaluer le taux prévisionnel d'évolution de la redevance pour le restant du temps à courir. L'évolution observée de l'indice ICC sur les 10 dernières années est de 1,50 % (source INSEE).

La table 4 de violeine (cf infra § 8.5) permet d'actualiser une suite d'annuités indexées à 1,5 %/an.

Le taux d'actualisation net est donc de 3,81 % - 1,50 % = 2,34 %

8.5. Valeur des droits du bailleur à la date de rupture du bail (Va + Somme des Redevances actualisées) – Tableau de synthèse

CALCUL DU DROIT DU BAILLEUR – MÉTHODE FINANCIÈRE		Durée résiduelle	21	ans
Montant de la redevance à la date de résiliation				
	8 179	3,64%	taux sans risque (TEC 10 revalorisé en fonction de la durée) -----> +0.40% pour une durée de 15 ans ;	
		0,20%	taux d'illiquidité (compris entre 0.2 et 0.5) -----> +0.58% pour une durée de 20 ans ;	
		0,00%	Prime de risque -----> +0.64% pour une durée de 25 ans ;	
		3,84%	taux d'actualisation -----> +0.67% pour une durée de 30 ans ;	
		1,50%	Taux prévisionnel d'indexation annuelle -----> +0.75% pour une durée de 50 ans.	
Montant des redevances restant à recevoir pour la durée restant à courir	134 484 €	2,34%	Taux d'actualisation net	
			Table n° 4	
Valeur pleine au j de la résiliation du bien immo. (Évaluation)				
	592 450	3,64%	taux sans risque (TEC 10 revalorisé en fonction de la durée) -----> +0.40% pour une durée de 15 ans ;	
		0,20%	taux d'illiquidité (compris entre 0.2 et 0.5) -----> +0.58% pour une durée de 20 ans ;	
		0,00%	Prime de risque -----> +0.64% pour une durée de 25 ans ;	
		3,84%	taux d'actualisation -----> +0.67% pour une durée de 30 ans ;	
Valeur actuelle de la valeur en fin de bail du bien	268 530 €		+0.75% pour une durée de 50 ans.	
			Table n° 2	
Droit du bailleur	403 015 €			
Droit du preneur	189 435 €			

Les droits immobiliers du bailleur sont égaux à l'addition de la valeur actuelle du bien et de la valeur actualisée des redevances restant à courir.

La valeur des droits immobiliers du bailleur peut être retenue à hauteur de **403 015 €** ;

La valeur des droits du preneur peut être retenue à hauteur de **189 435 €**.

Il est cohérent que la valeur soit défavorable au preneur à bail puisque les constructions n'ont pas été entretenues et sont désormais très vétustes nécessitant de lourds travaux de remise en état.

Or, l'économie générale d'un bail à construction c'est que le bailleur puisse récupérer à la fin du bail un bien immobilier en bon état d'entretien.

Par la méthode financière, on tient compte que le terrain donné à bail est immobilisé et que le bailleur, **sauf à mettre en place une procédure de résiliation judiciaire du bail pour non respect des dispositions du contrat**, ne peut en disposer avant l'écoulement du délai restant. En outre, on tient compte des redevances restant à percevoir par le bailleur durant 21 ans.

Les droits du preneur à bail, déterminés par la méthode financière, sont retenus pour **189 435 €**.

Les redevances qui demeureraient éventuellement impayées au titre de la période déjà écoulée doivent venir en déduction de la valeur des droits du preneur à bail.

11 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – 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 des droits immobiliers du preneur à bail est arbitrée à **189 435 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

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.

12 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de douze 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.

**pour les collectivités territoriales et 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.

13 - 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.

14 - 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.

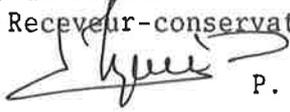
Pour le Directeur régional des finances
publiques, et par délégation,
L'évaluateur



Lilian SAVIRAYE
Inspecteur des Finances publiques

12 - R.C.H. ST DENIS (REUNION)
Taxe : néant Dépot n° 4798 Publié et
Sal. : 1031 enregistré le 20 Mai 1997
Tot. : 1031 Vol 1997 P n° 2740
- Reçu mille trente-et-un francs

Le Receveur-conservateur,


P. IZENIC

NFELG NF/GB

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE-VINGT-DIX-SEPT
Le HUIT AVRIL pour LE BAILLEUR et LE VINGT
DEUX AVRIL pour LE PRENEUR

Maitre Jean-Marc MAREL, Notaire associé
soussigné, membre de la Société Civile Professionnelle
dénommée "Michel POPINEAU, Henry PELTE, Jean-Marc MAREL
et Christophe POPINEAU, Notaires associés", titulaire
d'un Office Notarial à la Résidence de SAINT-DENIS
(REUNION), au 11 Bis, Avenue de la Victoire.

Avec le concours de Maitre Claude WELMANT,
Notaire associée à SAINT-ANDRE (Réunion), 266 avenue de
Bourbon.

A RECU, à la requête des parties ci-après
identifiées le présent acte contenant BAIL A
CONSTRUCTION.

Au cours des présentes certains termes auront
une acception spéciale savoir :

- "LE BAILLEUR" désignera le ou les
propriétaires qui en cas de pluralité contracteront les
obligations mises à leur charge solidairement entre
eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque
fois.

- "LE PRENEUR" désignera le ou les locataires
qui en cas de pluralité contracteront les obligations
mises à leur charge et solidairement entre eux, sans
que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- "LE BIEN" désignera les biens objets du
présent bail.

BAILLEUR :

La Commune de SAINT-ANDRE (Réunion),
Représentée par Monsieur Jean Paul
VIRAPOULLE, Maire de ladite Commune y demeurant.

Agissant tant en sa qualité de Maire de
ladite Commune qu'en vertu des pouvoirs qui lui ont été
conférés aux termes d'une délibération du Conseil
Municipal en date du 30 juin 1994 dont une copie est
demeurée ci-jointe et annexée après mention.

Le représentant de la Commune déclare que la
délibération sus-visée a été transmise à la Sous
Préfecture de SAINT BENOIT le 6 juillet 1994 et qu'il
n'a reçu aucune notification d'opposition ou de recours

DROIT DE TIMBRE SUR ÉTAT
AUTORISATION DU 4.6.85

- 2 -

contre ladite délibération.

PRENEUR :

La Société dénommée "SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE DE LA REUNION" , en abrégé "S.H.L.M.R.", Société Anonyme au capital de 800.000 Francs (HUIT CENT MILLE Francs) ayant son siège social à SAINT DENIS (REUNION), rue Bois de Nèfles, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT DENIS sous le numéro B 310.895.172.

Ladite Société représentée par Monsieur Jacques THIBIER, ci-après qualifié et domicilié, Monsieur Jacques THIBIER, Directeur de la S.H.L.M.R., domicilié à SAINT-DENIS, rue Bois de Nèfles a lui même agi, avec faculté de substituer en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Paul MARTINEL, Président du Conseil d'Administration de ladite société, aux termes d'un acte reçu par Maître Henry PELTE, notaire associé à SAINT DENIS, le 21 décembre 1988.

Ledit Monsieur MARTINEL, ayant lui-même agi en sa susdite qualité de Président du Conseil d'Administration de la S.H.L.M.R., fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une délibération dudit Conseil d'Administration en date du 15 décembre 1988.

DECLARATIONS DES PARTIES sur leur capacité

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements pris aux présentes et elles déclarent notamment :

- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire (Loi n° 85-98 du 25 janvier 1985),
- qu'elles ne font pas l'objet d'une procédure de règlement amiable ou de redressement judiciaire civil (Loi n°89-1010 du 31 décembre 1989),
- qu'elles ne font et n'ont jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de leurs biens.

LESQUELS, préalablement au bail à construction faisant l'objet des présentes ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

1°/

LE BAILLEUR est propriétaire d'un terrain
ci-après désigné :

Un immeuble situé à SAINT ANDRE (Réunion),
lieudit "Etang", ruelle des Orchidées, figurant au
cadastre sous les références suivantes :

:Section:	Numéro:	Lieu dit	: Contenance :
: AB	: 500	: Etang	: 21a 93ca
: AB	: 497		: 4a 25ca
TOTAL			: 26a 18ca

Tel que cet immeuble se poursuit et comporte,
avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par
destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et
facultés quelconques, sans exception ni réserve et tel
qu'il figure sous teinte jaune sur le plan certifié
exact par les parties demeuré ci-annexé après mention.

ORIGINE DE PROPRIETE

- Le bien immobilier objet des présentes
appartient à la Commune de SAINT ANDRE (Réunion) par
suite de l'acquisition faite, avec plus grande
contenance, de Monsieur MORANGE Marie Maxime Henri né à
SAINT DENIS le 19 décembre 1888,

Suivant acte reçu par Maître Roger WELMANT,
Notaire à SAINTE SUZANNE, le 5 juillet 1972,
Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix
de 6.000.000,00 Francs (SIX MILLIONS Francs)
Cette somme a été payée comptant et
quittancée dans l'acte sans deniers d'emprunt.

Audit acte LE VENDEUR a déclaré qu'il n'était
frappé d'aucune mesure restreignant son pouvoir de
disposer librement du BIEN vendu.

Une expédition de cet acte a été publiée au
bureau des hypothèques de SAINT DENIS le 17 juillet
1972, volume 1978, numéro 43.

L'état délivré sur cette publication n'a pas
été représenté au notaire soussigné.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Les parties dispensent le notaire associé

- 4 -

soussigné de la relater déclarant vouloir s'en référer à celle figurant dans l'acte sus-énoncé.

SITUATION A L'EGARD DE L'URBANISME ET DES
SERVITUDES.

DETACHEMENT DE PARCELLE

L'immeuble loué étant détaché d'un plus grand immeuble contigu appartenant au même propriétaire, il a été délivré le certificat prévu par l'article L.410-1 a, L.111-5 et R.315-54 du Code l'Urbanisme, annexé aux présentes et ci-après littéralement rapporté, en date du 10 octobre 1996 :

"CERTIFICAT D'URBANISME POSITIF N° 97440996B0099

"

"TERRAIN DE LA DEMANDE :

"PROPRIETAIRE : COMMUNE DE SAINT ANDRE

"CADASTRE (section et n°s) : AB 497 - AB 499 - AB 500

"SUPERFICIE : 14930 M² Sous réserve de l'exactitude de
"la déclaration du demandeur.

"

"TERRAINS DE LA DIVISION PROJETEE :

"Le terrain de la demande fait l'objet d'un projet de
"division en 2 lots dont :

"LOT A : 2618 M² Sous réserve de l'exactitude de la
"déclaration du demandeur.

"LOT B : 12312 M² Sous réserve de l'exactitude de la
"déclaration du demandeur.

"

"OBJET DE LA DEMANDE :

"*Demande en vue de savoir si le terrain est construc-
"tible (article L.410- a du Code de l'Urbanisme).

"*Certificat d'Urbanisme précédant la cession d'une
"partie de terrain issue d'une propriété bâtie (article
"L.111-5 du Code de l'Urbanisme).

"*Certificat d'Urbanisme exigé avant toute division de
"terrain destinée à l'implantation de bâtiments mais ne
"constituant pas un lotissement (article R.315-54 du
"Code de l'Urbanisme).

"

"REPONSE A LA DEMANDE :

"Le terrain vise ci-dessus EST CONSTRUCTIBLE sous les
"réserves et selon les prescriptions mentionnées dans
"ce document.

"

"DROIT DE PREEMPTION :

"Le terrain est soumis au droit de préemption urbain

- 5 -

"(D.P.U.).

"

"BENEFICIAIRE DU DROIT :

"COMMUNE DE SAINT ANDRE

"

"DISPOSITIONS D'URBANISME :

"Plan d'Occupation des Sols approuvé le 21/12/94

"ZONE URBAINE UC

"

"DISPOSITIONS RELATIVES A LA DENSITE :

"TERRAIN D'ORIGINE :

".Constructibilité normale : 14930 M²

".SHON susceptible d'être édifiée : 7465 M²

".SHON bâtiments existants : 1928 M²

".Constructibilité résiduelle : 5537 M²

".SHON maximum restructurable : 1928 M²

"LOT A :

".Constructibilité normale : 2618 M²

".SHON susceptible d'être édifiée : 1309 M²

".SHON bâtiments existants : 648 M²

".Constructibilité résiduelle : 661 M²

".SHON Maximum restructurable : 648 M²

"LOT B :

".Constructibilité normale : 12312 M²

".SHON susceptible d'être édifiée : 6156 M²

".SHON bâtiments existants : 1320 M²

".Constructibilité résiduelle : 4836 M²

".SHON maximum restructurable : 1320 M²

"

"EQUIPEMENTS PUBLICS :

"EAU POTABLE : desservi

"ASSAINISSEMENT : desservi

"ELECTRICITE : desservi

"VOIRIE : desservi

"

"TAXES ET CONTRIBUTIONS :

"Les taxes et contributions ne peuvent être déterminées
"qu'à l'examen de la demande d'autorisation. Les rensei-
"gnements ci-dessous n'ont par conséquent, qu'un carac-
"tère indicatif.

"FISCALITE APPLICABLE AUX CONSTRUCTIONS A LA DATE DE LA
"DELIVRANCE DU PRESENT CERTIFICAT :

"T.L.E. (Taxe Locale d'Equipement)

"T.D.E.N.S. (Taxe Départementale d'Espaces Naturels
"Sensibles).

"Taxe départementale pour le financement des C.A.U.E.

"(Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environne-
"ment).

"CONTRIBUTIONS ET PARTICIPATIONS :

"Cession gratuite de terrain

"

"OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

"Le terrain de la demande est concerné partiellement par
"l'emplacement réservé n°9-1 du POS destiné à la créa-
"tion d'une voie de 10 mètres d'emprise. En application

- 6 -

"de l'article R.332-15 du Code de l'Urbanisme, le terrain nécessaire à l'élargissement de la voie sera cédé gratuitement à la commune dans la limite de 10 % de la superficie de l'unité foncière. La division projetée ne constitue pas un lotissement au sens de l'article R.315-1 du Code de l'Urbanisme.

"

"LE 10 OCTOBRE 1996

"Pr le Maire

"l'Adjoint Délégué : Serge CAMATCHY."

2°/

CONSTRUCTIONS PROJETEES

LE PRENEUR a édifié sur le terrain loué les constructions suivantes :

Un foyer d'accueil pour adultes handicapés comprenant trois pavillons, un bâtiment commun, le surplus du terrain à usage d'espaces verts, voies de circulations et parkings.

Tels que figurant sur les plans du dossier de permis de construire qui demeureront annexés après mention.

3°/

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DE LA

CONSTRUCTION PROJETEE

Les normes de construction, le genre et la qualité de tous matériaux devant être utilisés, ainsi que leur mode d'utilisation quand il y a lieu, ont été précisés dans un devis descriptif ayant servi de base aux marchés qui ont été conclus par LE PRENEUR avec ses entrepreneurs et fournisseurs pour l'ensemble des travaux de construction du bâtiment et de ses équipements extérieurs.

Ce devis descriptif des conditions et caractéristiques techniques de l'opération de construction réalisée a été certifié par LE PRENEUR et visé par LE BAILLEUR ainsi que les parties le reconnaissent.

- 7 -

4°/

PERMIS DE CONSTRUIRE

L'opération de construction sus-visée a fait l'objet d'un permis de construire délivré par la mairie de SAINT ANDRE le 18 janvier 1996 sous le numéro 974 409 94A0399, dont une copie demeurera ci-après annexée après mention.

CECI EXPOSE, il est passé au BAIL A CONSTRUCTION objet des présentes.

BAIL A CONSTRUCTION.

LE BAILLEUR, par ces présentes, donne à BAIL A CONSTRUCTION dans les termes de la loi n° 64-1247 du 16 décembre 1964, du décret n° 64-1323 du 24 décembre 1964 pris pour son application et éventuellement de tous les textes subséquents pouvant être pris en cette matière, au PRENEUR qui accepte, l'immeuble ci-dessus désigné en l'exposé qui précède.

CONDITIONS DU BAIL

1°/ LE PRENEUR prendra le terrain présentement loué dans son état actuel sans pouvoir exercer aucun recours contre LE BAILLEUR pour quelque cause que ce soit et notamment pour mauvais état du sol et du sous-sol, vices même cachés, comme aussi sans aucune garantie d'erreur dans la désignation et dans la contenance indiquées quelle que puisse être la différence en plus ou en moins.

2°/ LE PRENEUR fera son affaire personnelle de toutes servitudes administratives qui peuvent ou pourront grever le terrain loué et qui résulteraient des plans d'urbanisme et des prescriptions réglementaires s'appliquant à la commune dans lequel se trouve le bien qu'elles soient ou non révélées par le certificat sus-énoncé.

3°/ LE PRENEUR fera son affaire personnelle et sans recours contre LE BAILLEUR des servitudes de toute nature pouvant grever le terrain loué sauf à s'en défendre et à profiter celles actives s'il en existe.

- 8 -

A cet égard LE BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes que celles qui pourraient éventuellement être révélées ci-dessus.

SITUATION LOCATIVE

Les parties déclarent que le PRENEUR est entré en jouissance du terrain loué à compter de la date ci-après fixée comme point de départ du bail.
En outre, le BAILLEUR et LE PRENEUR déclarent que les constructions sont occupées par l'association des Pupilles de l'Enseignement Public (P.E.P).
En cas de cessation des activités de la P.E.P, la S.H.L.M.R s'engage à relouer les locaux construits à toute association agréée par la Commune de SAINT ANDRE ayant le même objet que l'Association des Pupilles de l'Enseignement Public "P.E.P.

DUREE

Le présent bail à construction est consenti et accepté pour une durée de CINQUANTE ANNEES qui ont commencé à courir le 1er janvier 1995 pour se terminer le 31 décembre 2044.

En aucun cas la durée du présent bail à construction ne pourra faire l'objet d'une prorogation par tacite reconduction.

CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIERES DU BAIL

Le présent bail à construction est consenti et accepté sous les conditions de droit en pareille matière et sous celles suivantes que les parties s'obligent, chacune en ce qui la concerne, à exécuter :

1 - ENGAGEMENT DE CONSTRUCTION.

LE PRENEUR a édifié à ses frais, sur le terrain présentement loué, des constructions conformes aux plans et devis descriptif analysés en l'exposé qui précède. Ces constructions ont été achevées le 30 novembre 1995.

LE PRENEUR déclare que les constructions ont été édifiées conformément aux règles de l'art, aux prescriptions réglementaires et aux obligations résultant du permis de construire.

- 9 -

2 - DETERMINATION DE L'ACHEVEMENT.

L'obligation d'achever les constructions qui incombe au PRENEUR comporte, pour ce dernier, celle d'obtenir, le moment venu, le récépissé de la déclaration d'achèvement prévue par les articles R 460-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

3 - DETERMINATION DE LA CONFORMITE.

LE PRENEUR s'oblige à faire toute diligence pour obtenir dans les plus brefs délais le certificat de conformité prévu par la réglementation relative aux permis de construire. Il s'oblige également à notifier ce certificat au BAILLEUR et à en effectuer le dépôt au rang des minutes du notaire soussigné.

LE PRENEUR ayant seul la qualité de maître de l'ouvrage restera seul qualifié tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la réception, d'abord provisoire, puis définitive, des constructions projetées.

Pour vérifier la conformité des constructions prévues au présent bail avec les plans et devis qui déterminent les conditions techniques dans lesquelles l'immeuble doit être réalisé, LE BAILLEUR disposera d'un délai de SIX mois à compter de la constatation de l'achèvement de l'immeuble dans les conditions ci-dessus exposées sans toutefois que ce délai puisse excéder trois mois à compter de la notification qui lui aurait été faite par LE PRENEUR, par lettre recommandée avec accusé de réception, de la délivrance du certificat de conformité.

Au cours de ce délai, LE BAILLEUR pourra notifier au PRENEUR, par lettre recommandée, les défauts de conformité qu'il aura constatés. Cette notification conservera, au profit du BAILLEUR, tous recours et actions contre LE PRENEUR. En revanche, une fois expiré le délai ci-dessus prévu, LE BAILLEUR ne pourra plus élever de nouvelles contestations relatives à la conformité.

4 - CONSTITUTION ET ACQUISITION DE DROITS REELS.

LE PRENEUR pourra grever son droit au présent bail à construction et les constructions édifiées sur le terrain qui en est l'objet, de privilèges et d'hypothèques.

Il pourra aussi consentir, conformément à la loi, les servitudes passives indispensables à la réalisation des constructions prévues au bail ; toutes

- 10 -

autres servitudes ne pourront être conférées qu'avec le consentement du BAILLEUR.

LE BAILLEUR donne également tous pouvoirs au PRENEUR à l'effet d'acquérir les servitudes, mitoyennetés, droits de passage nécessaires à la réalisation des constructions prévues au présent bail à construction. Ces pouvoirs sont conférés au PRENEUR dans l'intérêt commun du BAILLEUR et du PRENEUR et en contre-partie des engagements contractés par LE PRENEUR envers LE BAILLEUR. En conséquence, ils sont stipulés irrévocables. Ils expireront à la date de délivrance du certificat de conformité des constructions prévues au présent bail à construction. LE PRENEUR devra dans le délai de TROIS mois à compter de la délivrance du certificat de conformité, rendre compte au BAILLEUR conformément à l'article 1993 du Code civil. Il est expressément convenu au surplus que les sommes qui pourraient être payées à des tiers, au titre de ces acquisitions et en exécution des conventions passées par LE PRENEUR, seront supportées exclusivement par ce dernier qui s'y oblige expressément.

A l'expiration du bail à construction par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, toutes les servitudes autres que celles indispensables à la réalisation des constructions prévues et celles à la constitution desquelles LE BAILLEUR aurait consenti ainsi que tous les privilèges et hypothèques conférés par LE PRENEUR et ses ayants cause, s'éteindront de plein droit. Toutefois, si le bail prend fin par résiliation amiable ou judiciaire, les privilèges ou hypothèques visés au premier alinéa et inscrits, suivant le cas, avant la publication de la demande en justice tendant à obtenir cette résiliation ou avant la publication de l'acte ou de la convention la constatant, ne s'éteindront qu'à la date primitivement convenue pour l'expiration du bail.

5 - ENTRETIEN DES CONSTRUCTIONS.

LE PRENEUR devra, pendant tout le cours du bail, conserver en bon état d'entretien les constructions édifiées et tous les aménagements qu'il y aura apportés et effectuer à ses frais et sous sa responsabilité, les réparations de toute nature, y compris les grosses réparations, telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil et par l'usage ainsi que le remplacement de tous éléments de la construction et de son aménagement au fur et à mesure que le tout se révélera nécessaire.

LE PRENEUR devra notamment effectuer à ses frais et sous sa responsabilité tous travaux de ravalement prescrits par l'autorité publique aux époques et dans le temps imparti. En cas de retard dans

l'exécution de ces travaux, il supportera toutes amendes et pénalités de manière que LE BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

LE BAILLEUR aura le droit de faire visiter la propriété et les constructions par son architecte ou son mandataire une fois par an, à ses frais, pour s'assurer de l'exécution de tous travaux d'entretien, de réparation et de ravalement.

LE PRENEUR répondra de l'incendie des constructions édifiées quelqu'en soit la cause ; en cas de sinistre, LE PRENEUR sera tenu de procéder à la reconstruction de l'immeuble ou à la remise en état des parties endommagées ou à la reconstruction des fractions détruites. Si les constructions périssent par cas fortuit ou force majeure, LE PRENEUR ne sera pas obligé de reconstruire le bâtiment ayant péri et la résiliation du bail pourra, à la demande de l'une ou l'autre partie, être prononcée par décision judiciaire qui statuera également sur les indemnités qui pourraient alors être dues.

6 - CESSION ET APPORT EN SOCIETE.

LE PRENEUR pourra céder, conformément à la loi, tout ou partie de ces droits ou les apporter en société à des tiers de son choix. Les cessionnaires ou la société bénéficiaire de l'apport devront s'engager directement envers LE BAILLEUR à l'exécution de toutes les conditions du présent bail à construction.

Ils demeureront tenus solidairement entre eux et avec LE PRENEUR, vis-à-vis du BAILLEUR, des mêmes obligations que LE PRENEUR et celui-ci en reste garant jusqu'à l'achèvement des constructions que LE PRENEUR s'est engagé à édifier aux termes du présent contrat.

Toutefois, en cas de fusion de la société preneuse, la société issue de la fusion ou la société bénéficiaire de l'apport sera substituée de plein droit à la société preneuse dans tous les droits et obligations découlant du présent bail à construction. LE BAILLEUR, dans la mesure seulement où l'obligation de garantie ne pourrait plus être assurée dans les termes de la convention, pourra demander au tribunal, conformément à l'article 12 de la loi n° 66-538 du 24 juillet 1966 à y substituer éventuellement toutes les garanties que le tribunal jugera suffisantes.

Toute cession ou tout apport en société devra être notifié, par exploit d'huissier, au BAILLEUR qui conservera tout droit vis-à-vis tant du PRENEUR que de ceux que ce dernier se sera substitué avec solidarité et sans division entre eux.

Une copie exécutoire de l'acte sera délivrée au BAILLEUR au frais du cessionnaire.

7 - LOCATIONS.

LE PRENEUR ne pourra louer les constructions édifiées par lui pour une durée ne pouvant excéder celle du présent bail qu'aux associations agréées par le BAILLEUR et ayant le même objet social que la P.E.P.

Au cas où le locataire n'aurait pas obtenu l'agrément de la Commune de SAINT ANDRE ou au cas où son objet social ne correspondrait pas aux critères demandés, une convention déterminera, au besoin, les conditions de résiliation du présent bail à construction.

A l'expiration du bail par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, tous baux, locations, ou convention d'occupation quelconques consentis par LE PRENEUR ou ses ayants cause, prendront fin de plein droit.

8 - CONTRIBUTIONS.

LE PRENEUR acquittera pendant toute la durée du bail et en sus du prix ci-après stipulé, les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature auxquels le terrain loué et les constructions qui seront édifiées par ses soins peuvent et pourront être assujettis même ceux qui, de droit, seront à la charge du BAILLEUR.

9 - ASSURANCES.

LE PRENEUR sera tenu d'assurer et de maintenir assurées contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et autres risques, les constructions édifiées. Il devra également contracter une assurance contre les risques civils.

Ces assurances seront contractées de manière à permettre à l'identique, la reconstruction de l'immeuble ou sa remise en état ou la reconstitution des parties détruites. LE PRENEUR justifiera de ses assurances et de l'acquit exact des primes à toute demande du BAILLEUR.

LE BAILLEUR aura toujours le droit de se substituer au PRENEUR pour payer les primes des assurances et de souscrire des polices d'assurance complémentaires si LE PRENEUR ne satisfait pas aux obligations qui lui sont imposées par la présente clause. Dans l'une ou l'autre de ces hypothèses, LE PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR le montant des primes ainsi que les frais entraînés par la souscription des nouvelles polices d'assurance s'il y a lieu.

- 13 -

En cas de sinistre, l'indemnité versée sera employée à la reconstruction de l'immeuble ou à sa remise en état ou à la reconstitution des parties détruites. Pour assurer au BAILLEUR l'exécution par LE PRENEUR des engagements ainsi souscrits, celui-ci délègue et transporte au profit du BAILLEUR, le montant de toutes les indemnités qui pourraient lui être allouées de ce chef. Par suite, celles-ci seront versées entre les mains d'un tiers séquestre désigné, soit amiablement par les parties, soit par ordonnance du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble rendu à la requête de la partie la plus diligente. Cette ordonnance déterminera en outre l'étendue et les modalités de la mission du séquestre. Pour assurer au BAILLEUR l'effet du transport ci-dessus consenti, notification en sera faite aux compagnies d'assurance intéressées.

Dans le cas exceptionnel prévu au paragraphe 6 dernier alinéa ci-dessus où la reconstruction de l'immeuble reste facultative pour LE PRENEUR, l'indemnité sera remise à un tiers séquestre désigné conformément au précédent paragraphe dans l'attente d'une décision amiable ou judiciaire sur les conditions de la résiliation du bail ou de sa poursuite.

10 - RESILIATION.

Le présent bail pourra être résilié de plein droit pour défaut de paiement de son prix ou d'exécution de l'une ou l'autre des charges et conditions du bail, conventionnelles ou légales, si bon semble au BAILLEUR, un mois après un simple commandement de payer ou mise en demeure d'exécuter demeuré infructueux.

Toutefois, dans le cas où LE PRENEUR aurait conféré des sûretés hypothécaires ou autres droits réels à des tiers, aucune résiliation du présent bail, tant amiable que judiciaire, ne pourra, sous peine d'inopposabilité à ces derniers, intervenir à la requête du BAILLEUR, avant l'expiration d'un délai d'un mois à la date à laquelle le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter aura été dénoncé au titulaire de ces droits réels.

Si dans le mois de cette dénonciation ces derniers n'ont pas signifié au BAILLEUR leur substitution pure et simple dans les obligations du PRENEUR, la résiliation pourra intervenir.

11 - PROPRIETE DES CONSTRUCTIONS.

Les constructions édifiées et tous travaux et aménagements effectués par LE PRENEUR resteront sa propriété et celle de ses ayants cause pendant toute la durée du présent bail à construction.

- 14 -

A l'expiration du bail, par arrivée du terme ou par résiliation amiable ou judiciaire, toutes les constructions édifiées par LE PRENEUR ou ses ayants cause sur le terrain loué, comme toutes améliorations de quelque nature qu'elles soient, deviendront de plein droit la propriété du BAILLEUR, sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour le constater.

12 - SOLIDARITE - INDIVISIBILITE.

Pendant le cours du présent bail à construction il y aura pour l'exécution des engagements résultant des présentes solidarité et indivisibilité entre LE PRENEUR et ses ayants cause. Ils supporteront les frais de toutes les significations à leur faire.

LOYER

Le présent bail à construction est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 25.000,00 Francs (VINGT-CINQ MILLE Francs) que LE PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR en son domicile en douze termes égaux et d'avance et pour la première fois aujourd'hui même pour le prorata à courir.

Le loyer de base ainsi fixé sera révisable par période triennale en fonction des variations de l'indice de la construction publié par l'INSEE, l'indice de base étant celui de la moyenne du troisième trimestre 1996, soit 1027,50

PACTE DE PREFERENCE EN CAS DE VENTE DU

TERRAIN

Pour le cas où, au cours du bail à construction, LE BAILLEUR se décidait à vendre l'immeuble présentement loué, les parties conviennent de ce qui suit :

LE BAILLEUR sera tenu de faire connaître au PRENEUR par exploit d'huissier ou par lettre recommandée, un mois avant de réaliser la vente, les noms, prénoms, professions et domicile de l'acquéreur éventuel avec lequel il sera d'accord, le prix offert par celui-ci, ses modalités de paiement et les conditions générales de la vente projetée.

A égalité de prix, LE BAILLEUR devra donner la préférence au PRENEUR sur tous autres acquéreurs ; en conséquence, LE PRENEUR aura le droit d'exiger que

ledit immeuble lui soit vendu pour un prix égal à celui qui serait offert par LE BAILLEUR à un tiers et dans les mêmes conditions. LE PRENEUR aura un délai d'un mois à partir de la notification qui lui aura été faite pour user de son droit de préférence. Si son acceptation n'est pas parvenue au BAILLEUR dans ce délai il sera définitivement déchu de son droit.

LE BAILLEUR aura toujours le droit de disposer du bien présentement loué à titre gratuit, par acte entre vifs ou testamentaire mais il devra imposer à son donataire ou légataire l'obligation de respecter le présent pacte de préférence.

En cas de décès du BAILLEUR ou encore du PRENEUR ou, s'il s'agit d'une personne morale, en cas de dissolution anticipée de la société BAILLEUR ou PRENEUR, avant le terme ci-dessus fixé pour l'expiration du droit de préférence, leurs héritiers, représentants ou ayants droit seront tenus solidairement et indivisiblement d'exécuter l'obligation résultant des présentes.

En cas de vente aux enchères publiques par adjudication judiciaire ou amiable, LE BAILLEUR ou ses ayants droit sera tenu un mois au moins avant la date retenue pour l'adjudication de faire sommation au PRENEUR par lettre recommandée avec accusé de réception ou par exploit d'huissier de prendre connaissance du cahier des charges avec indication des dates, heures et lieu fixés pour l'adjudication.

Dans ce cas, le délai prévu pour l'exercice du droit de préférence ne jouera pas. LE PRENEUR devra pour bénéficier de son droit, déclarer son intention de se substituer à son enchérisseur aussitôt après l'extinction du dernier feu et avant la clôture du procès-verbal. A défaut le droit de préférence sera définitivement éteint et purgé même s'il survient une surenchère.

Enfin, il est convenu que le présent pacte de préférence ne pourra être cédé.

DECLARATIONS POUR LA PUBLICITE FONCIERE

Une copie authentique du présent acte sera publiée au bureau des hypothèques compétent par les soins du notaire soussigné et aux frais du PRENEUR.

Si lors de l'accomplissement de cette formalité il était révélé l'existence d'inscriptions, transcriptions ou mention grevant l'immeuble

- 16 -

présentement loué du chef du BAILLEUR ou du précédent propriétaire, celui-ci s'oblige à rapporter à ses frais, les mainlevées ou certificats de radiation ou de rejet dans le mois de la dénonciation amiable qui lui en aura été faite au domicile ci-après élu.

Pour la perception du salaire du conservateur des hypothèques, LE PRENEUR déclare que les constructions édifiées en vertu du présent bail sont évaluées à 4.200.000,00 Francs (QUATRE MILLIONS DEUX CENT MILLE Francs).

La valeur résiduelle de ces constructions à l'expiration du bail sera de 420.000,00 Francs (QUATRE CENT VINGT MILLE Francs).

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

SITUATION HYPOTHECAIRE

LE BAILLEUR déclare que l'immeuble présentement loué est libre de tous privilèges, hypothèques d'aucune sorte ou autres droits réels faisant obstacle à l'exécution du présent contrat.

DECLARATIONS FISCALES

Conformément aux dispositions de l'article 260-5 du Code général des impôts, LE PRENEUR déclare opter pour l'assujettissement du présent bail à construction à la TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE selon le régime applicable aux ventes de terrain à bâtir visé aux articles 257-7 et 691 du Code général des impôts, le loyer ci-dessus convenu devant être à cet égard regardé comme un loyer hors taxe.

A cet effet ils précisent ce qui suit :

- Le terrain faisant l'objet du bail à construction n'était pas placé antérieurement dans le champ d'application de la taxe à la valeur ajoutée;
Sur ce terrain ont été édifiés des bâtiments qui couvrent la totalité du terrain loué.

LE PRENEUR s'engage à achever les travaux nécessaires pour l'édification de ces constructions dans un délai de quatre ans à compter de ce jour sauf

- 17 -

prorogation s'il y a lieu.

Il s'oblige à justifier au plus tard dans les trois mois qui suivront l'expiration du délai de quatre ans, ou de la ou des prorogations dont il pourrait bénéficier, de l'exécution des travaux de construction dont s'agit et de la destination des locaux construits.

Par suite, le présent bail est exonéré du droit d'enregistrement conformément à l'article 691 du code général des impôts et de la taxe de publicité foncière, en vertu de l'article 743-1° du même code.

La taxe sur la valeur ajoutée sera calculée sur le montant cumulé des loyers.

Enfin, il est ici précisé que de convention expresse entre les parties, le redevable de la TVA sera

LE PRENEUR qui acquittera cette TVA sur imprimé CA3 à la recette des impôts de SAINT DENIS ou son numéro d'identification est 310 895 172 00016 702A.

Pour le pacte de préférence, les parties évaluent le terrain sus-désigné à la somme de 392.700,00 Francs.

AVERTISSEMENT DU NOTAIRE AUX PARTIES

Le notaire soussigné informe les parties des conséquences du non respect de l'engagement de bâtir pris dans le délai sus-indiqué, savoir :

- exigibilité pour l'avenir du droit de bail de 2,50 % dans les conditions de droit commun;

- perception à l'encontre du PRENEUR des sommes qui auraient déjà du être versées au titre du droit de bail, du droit supplémentaire de 6 %, d'un intérêt de retard de 0,75 % par mois à compter du premier jour du mois suivant celui au cours duquel les droits auraient du être acquittés, éventuellement majoration de 40 ou 80 % en cas de mauvaise foi ou de manoeuvres frauduleuses.

La taxe sur la valeur ajoutée perçue à l'occasion des présentes étant admise en déduction de ces droits lorsqu'elle n'a pas déjà été déduite par LE PRENEUR.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, y compris le coût d'une copie exécutoire

- 18 -

pour LE BAILLEUR sont supportés et acquittés par LE PRENEUR ainsi qu'il s'y oblige.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en l'office du notaire soussigné.

DONT ACTE sur DIX HUIT PAGES

Et après lecture faite, les parties ont certifié exactes, chacune en ce qui la concerne, les déclarations contenues au présent acte, puis Madame Natalie FOURNIS, clerc habilité et assermenté à cet effet a recueilli la signature des parties et a signé.

Et le notaire a lui-même signé.

FAIT en l'étude du notaire participant pour le BAILLEUR et au siège de la S.H.L.M.R pour le PRENEUR, les jour mois et an susdits.

Suivent les signatures

Suit la teneur des annexes ./.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION

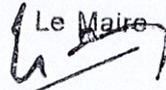


COMMUNE DE SAINT-ANDRÉ

EXTRAIT DU PROCÈS VERBAL
DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 18 DÉCEMBRE 2024

DCM241218_021	PROJET POLE SOCIAL DE CAMBUSTON-RÉSILIATION AMIABLE ET ANTICIPÉE DU BAIL A CONSTRUCTION ENTRE LA COMMUNE ET LA SHLMR
---------------	---

<p>Le Maire de Saint André certifie que le compte rendu de cette délibération a été affiché à la porte principale de la mairie le 19.12.2024</p> <p>Que la convocation a été faite le 12.12.2024</p> <p>Le nombre de membre en exercice étant de 45 :</p> <table border="1"><tr><td>Présent :</td><td>33</td></tr><tr><td>Représentés :</td><td>5</td></tr><tr><td>Absents :</td><td>7</td></tr><tr><td>Total des votes :</td><td>38</td></tr></table> <p> Le Maire  Joé BEDIER</p>	Présent :	33	Représentés :	5	Absents :	7	Total des votes :	38	<p>L'an deux mille vingt quatre, le dix huit décembre le conseil municipal de SAINT-ANDRE s'est réuni, après convocation légale, sous la présidence de Monsieur Joé BEDIER, Maire.</p> <p><u>ETAIENT PRESENTS :</u> Monsieur BEDIER Joé, Monsieur PEQUIN Jean-Marc, Monsieur RAMASSAMY Laurent, Monsieur CONSTANT Jean-Paul, Madame SOUPOU Alexa, Monsieur RAMIN Jean Yannick, Monsieur PAPAYA Laurent, Monsieur NAZE Gilles, Monsieur GOURAMA Jean-Pierre, Monsieur GRONDIN Jimmy, Madame VIRAPIN KICHENIN Marie Linda, Madame SABABADY Marie Josette, Madame GRONDIN Migline, Madame CERVEAUX Adélaïde, Monsieur MAZEAU Michel, Madame ALAMELE Maryse Brigitte, Monsieur MOUTAMA RAMAYE Alain, Monsieur PERRIER Charles, Monsieur PARVEDY Georges, Madame LARIVIERE Marie, Monsieur SOUBAYA PAJANIANDY Mickaël, Madame BALBINE Valérie Larissa, Madame POINY-TOPLAN Stéphanie, Madame PERMACAONDIN Isabelle, Madame BENOIT Sabrina, Monsieur SAÏD Moussa, Madame PERIANIN-CARPIN Audrey, Madame RAMIN Odile, Madame PAYET BEN HAMIDA Viviane, Monsieur FENELON Jean Claude, Monsieur SOUPRAMANIEN Stéphane, Monsieur SINARETTY RAMARETTY Alain Bernard, Madame LATCHOUMY Rosange, Monsieur BARBE Ludovic</p> <p><u>ETAIENT REPRESENTES :</u> Madame CEVAMY Primilla, Madame PAYET Catherine Anne, Madame MANGAR RAZEBASSIA Jimmye, Madame PRAUD Elodie, Madame CHANE-TO Marie Lise</p> <p><u>ETAIENT ABSENTS :</u> Monsieur MAILLOT Serge René, Madame DIJOUX Sabrina, Monsieur VIRAPOULLE Jean-Marie, Madame NAUD CARPANIN Marie Hélène, Monsieur SINAMA Sydney</p> <p><u>SECRETAIRE DE SEANCE :</u> Madame Audrey PERIANIN-CARPIN a été désignée et a accepté de remplir cette fonction.</p>
Présent :	33								
Représentés :	5								
Absents :	7								
Total des votes :	38								

LE QUORUM ÉTANT ATTEINT, LE CONSEIL MUNICIPAL PEUT VALABLEMENT DÉLIBÉRER

DCM241218_021 - PROJET POLE SOCIAL DE CAMBUSTON - RÉSILIATION AMIABLE ET ANTICIPÉE DU BAIL A CONSTRUCTION ENTRE LA COMMUNE ET LA SHLMR

- *Vu le Code Général des collectivités territoriales,*
- *Vu le Code de la Construction et de l'Habitation,*

I. CONTEXTE

Le Maire rappelle qu'un bail à construction a été conclu entre la commune de Saint-André et la SHLMR, sur les parcelles cadastrées AB 500 et AB 497 d'une superficie totale de 2 618 m², situées au 321 ruelle des Orchidées.

Ce contrat a été consenti pour une durée de 50 ans à compter du 1^{er} janvier 1995 afin de permettre la réalisation d'un foyer d'accueil pour adultes handicapés.

II . OBJET DE LA DEMANDE

La présente délibération a pour objet de se prononcer sur la résiliation amiable et anticipée de ce bail afin de mettre fin à ce contrat et ainsi de récupérer la totalité des biens communaux.

Pour rappel, un courrier a été transmis le 30 octobre 2024 à la SHLMR leur informant qu'il a été constaté que la destination prévue sur ces biens n'est plus respectée en raison de l'état d'abandon manifeste du site.

Par ailleurs, la ville souhaite prendre possession de ce foncier, pour la construction du futur pôle social sur le secteur de cambuston.

Aussi, après échanges entre les parties et conformément à l'article 10 dudit contrat, il a été convenu la résiliation amiable et anticipée du bail à construction moyennant le paiement d'une indemnité de résiliation de 198 000 €.

L'avis des domaines en date du 04 octobre 2024, a estimé l'indemnité de résiliation à 189 435€ soit une différence de -8 565 € ou -4,5 %.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide, à l'unanimité des suffrages exprimés,

Article 1 :

- De décider de la résiliation amiable et anticipée du bail à construction conclu entre la commune de Saint-André et la SHLMR, sur les parcelles cadastrées AB 500 et AB 497, moyennant le paiement d'une indemnité de résiliation à 189 435€ ;

Article 2 :

- D'inscrire le montant des dépenses au budget ;

Article 3 :

- D'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant, à signer l'acte de résiliation amiable et anticipée à intervenir, ainsi que tous documents afférents ou tous actes correspondant à ce dossier et lui donner tous pouvoirs afin de prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la délibération.

Conformément à la loi relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique, la présente délibération fera l'objet d'une publication sur le site internet de la ville dans un délai de huit jours suivant le conseil.

Pour extrait conforme

Saint-André le 23 DEC. 2024

Le Maire


Joé BEDIER