

# Acte à classer

DCM241030\_032

1 En préparation      2 En attente retour  
Préfecture      3 > AR reçu <      4 Classé

Identifiant FAST : ASCL\_2\_2024-11-07T11-04-56.00 ( MI256733155 )

Identifiant unique de l'acte :

974-219740099-20241107-DCM241030\_032-DE ( [Voir l'accusé de réception associé](#) )

Objet de l'acte : NPNRU CENTRE-VILLE DE SAINT-ANDRE - ACQUISITION DES  
LOTS N. 102 ET 1001 BATIMENT A DE LA RESIDENCE CENTRE  
COMMERCIAL

Date de décision : 07/11/2024



Nature de l'acte : Délibération

Matière de l'acte : 3. Domaine et patrimoine  
3.1. Acquisitions

Identifiant unique de l'acte antérieur :

Acte : [DCM241030\\_032 Acquisition lots 102 et 1001 Bât A CC.PDF](#)      Multicanal : Non

Pièces jointes :

[Affaire32 Annexe1 Accord vendeur Checkouri.PDF](#)      Type PJ : 21\_DA - Décision arrêtant le projet



[Imprimer la PJ avec le tampon AR](#)

Groupe émetteur de l'acte : Secrétariat Général

Classer

Annuler

Préparé

Date 07/11/24 à 11:04

Par PERRIER Viviane

Transmis

Date 07/11/24 à 11:04

Par PERRIER Viviane

Accusé de réception

Date 07/11/24 à 11:10

Zimbra

malamyam2@saint-andre.re

---

## Validation proposition de rachat

---

**De :** Ganeshen CHECKOURI <checkouri.ganeshen@gmail.com> mar., 24 sept. 2024 11:40

**Objet :** Validation proposition de rachat

**À :** Jean-Marc Pequin <jmarc.pequin@gmail.com>, Mathieu  
LAM YAM <lam.yam.mathieu@saint-andre.re>

Bonjour,

Suite à notre rendez-vous du 19/09/2024 en présence de Monsieur Jean Marc PEQUIN et de Monsieur Mathieu LAM YAM,

Étant donné l'excellent état de l'appartement rénové, situé au 16 centre commercial Bat G, loué actuellement,  
La situation du local commercial occupé par Chihuahua Pacific, avec un bail commercial en vigueur depuis + de 15 ans, et qui vous a été fourni,

Nous vous confirmons la validation de notre côté de la proposition de rachat à 415 000€ net vendeur.

Je reste à votre disposition,

cordialement,

---

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION



COMMUNE DE SAINT-ANDRÉ

EXTRAIT DU PROCÈS VERBAL  
DES DELIBERATIONS DU  
CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 30 OCTOBRE 2024

DCM241030\_032

**NPNRU CENTRE VILLE DE SAINT-ANDRE – ACQUISITION DES LOTS N°102 ET 1001 - BATIMENT A DE LA RESIDENCE CENTRE COMMERCIAL**

Le Maire de Saint André certifie que le compte rendu de cette délibération a été affiché à la porte principale de la mairie le 31 octobre 2024

Que la convocation a été faite le 24 octobre 2024

Le nombre de membre en exercice étant de 45 :

Présent :	32
Représentés :	09
Absents :	04
Total des votes :	41

Le Maire



Joé BÉDIER

L'an deux mille vingt quatre, le trente octobre le conseil municipal de SAINT-ANDRE s'est réuni, après convocation légale, sous la présidence de Monsieur Joé BÉDIER, Maire.

**ETAIENT PRESENTS :**

Monsieur BÉDIER Joé, Monsieur PEQUIN Jean-Marc, Monsieur RAMASSAMY Laurent, Monsieur CONSTANT Jean-Paul, Monsieur PAPAYA Laurent, Madame MANGAR RAZEBASSIA Jimmye, Monsieur ASSICANON Jean Thierry, Monsieur GOURAMA Jean-Pierre, Monsieur GRONDIN Jimmy, Madame VIRAPIN KICHENIN Marie Linda, 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 VIRAPOULLE Jean-Marie, Madame CHANE-TO Marie Lise, 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

**ETAIENT REPRESENTES :**

Madame CEVAMY Primilla, Madame SOUPOU Alexa, Monsieur RAMIN Jean Yannick, Madame PAYET Catherine Anne, Monsieur NAZE Gilles, Madame SABABADY Marie Josette, Monsieur SAÏD Moussa, Madame PERIANIN-CARPIN Audrey, Monsieur SINAMA Sydney

**ETAIENT ABSENTS :**

Monsieur MAILLOT Serge René, Madame PRAUD Elodie, Madame DIJOUX Sabrina, Madame NAUD CARPANIN Marie Hélène

**SECRETAIRE DE SEANCE :**

Madame Stéphanie POINY-TOPLAN a été désignée et a accepté de remplir cette fonction.

**LE QUORUM ÉTANT ATTEINT, LE CONSEIL MUNICIPAL PEUT VALABLEMENT DÉLIBÉRER**

## **DCM241030\_032 - NPNRU CENTRE VILLE DE SAINT-ANDRE – ACQUISITION DES LOTS n°102 et 1001 - BATIMENT A DE LA RESIDENCE CENTRE COMMERCIAL**

- . *Vu le Code Général des collectivités territoriales,*
- . *Vu le code général de la propriété des personnes publiques,*
- . *Vu la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain du Centre-ville de Saint-André signée le 9 octobre 2019,*
- . *Vu l'avis du Domaine référencé 2024-97409-11293 en date du 14 mars 2024,*
- . *Vu l'avis du Domaine référencé 2022-97409-35196 en date du 13 février 2023,*
- . *Vu l'accord du propriétaire par courrier du 24 septembre 2024,*

### **I. CONTEXTE**

Le Maire rappelle que la Ville s'est engagée dans un vaste projet de renouvellement urbain de son centre-ville avec le concours de l'ANRU.

L'une des opérations phares de ce projet est la transformation de l'îlot Grande Place avec la démolition de plusieurs bâtiments, notamment la résidence Centre commercial et la réorganisation de l'îlot avec la construction de nouveaux bâtiments autour d'une grande place urbaine. Pour sa mise en œuvre, la Ville doit faire l'acquisition des immeubles situés dans l'emprise du projet.

### **II. DÉSIGNATION DES BIENS**

Les biens à acquérir sont :

Le lot n°102 :

- ⌚ Niveau : Rez-de-chaussée – Mezzanine sans lumière naturelle
- ⌚ Usage du lot : Commerce
- ⌚ Surface du lot : le local comprend au rez-de-chaussée un magasin de 80,58 m<sup>2</sup> et à l'étage une mezzanine de 68,96 m<sup>2</sup> avec un wc de 1,80 m<sup>2</sup>
- ⌚ État du lot : Très bon état apparent
- ⌚ Occupation : Bail commercial pour un montant de loyer annuel de 25000 €/an/HT/HC

Le lot n°1001 :

- ⌚ Niveau : Étage 1
- ⌚ Usage du lot : Habitation
- ⌚ Surface du lot : Appartement de type F4 comprenant en R + 1 : trois chambres, un salon-salle à manger, une cuisine, un wc, une salle de bains, un dégagement, une buanderie, une terrasse et un patio couvert avec une toiture à deux pans en tôle transparente mais les pignons ne sont pas fermés sur les côtés. Le tout développe une surface habitable de 86,33 m<sup>2</sup> et un patio de 23,55 m<sup>2</sup>, un hall de 6,07 m<sup>2</sup> et une terrasse de 32,28 m<sup>2</sup>.
- ⌚ État du lot : Très bon état apparent
- ⌚ Occupation : Bail d'habitation

Les biens appartiennent à monsieur Gervais Daniel Joseph CHECKOURI et son épouse madame Poombavay TANCANAMOOTOO.

France Domaine a évalué la valeur vénale de ces biens par méthode de comparaison à :

- ⌚ Pour le lot n°102 : 217 300 €/HT
- ⌚ Pour le lot n°1001 : 143 200 €/HT

Par courriel du 24 septembre 2024 (pièce annexée), le propriétaire est favorable à la vente de ces biens pour le prix de 415 000 € ; soit 15,12% au-dessus de l'avis du Domaine.

L'évaluation réalisée par France Domaine est basée sur la méthode de comparaison, mais ne tient pas compte de la valeur locative.

Compte-tenu de la localisation du bien qui jouit d'une visibilité commerciale très favorable au croisement de la rue de la République et de la Rue des arts, et des travaux de rénovation réalisés par le propriétaire (carrelage, peinture, équipement sanitaire, toiture), il est proposé de valider le prix de vente de 415 000,00 €.

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

**Article 1 :**

- D'approuver l'acquisition des biens immobiliers lot n° 102 et 1001 de la résidence Centre commercial, Bâtiment A - cadastré AP 1238, en situation d'occupation, appartenant à Monsieur Gervais Daniel Joseph CHECKOURI et son épouse madame Poombavay TANCANAMOOTOO au prix de 415 000,00 € hors frais notariés ;

**Article 2 :**

- D'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à procéder à l'acquisition du bien susvisé par acte notarié et à signer tous les documents y afférents ;

**Article 3 :**

- De préciser que les crédits nécessaires seront inscrits au budget annexe ANRU2.

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 07 NOV. 2024  
Saint-André le

Le Maire

  
  
Joé BEDIER