

DEPARTEMENT DE LA REUNION
VILLE DU PORT



EXTRAIT DU PROCÈS VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du mardi 7 février 2023

Nombre de conseillers
en exercice : 39

Quorum : 20

A l'ouverture de la séance

Nombre de présents : 27

Nombre de représentés : 04

Mise en discussion du rapport

Nombre de présents : 28

Nombre de représentés : 04

Nombre de votants : 32

OBJET

Affaire n° 2023-005

PROCOLE
TRANSACTIONNEL ENTRE LA
VILLE ET LA SPIB
OPERATION « RHI RIVIERE DES
GALETS VILLAGE » -
ACQUISITION DES PARCELLES
CADASTREES AO N° 1122, 1456,
1457-1480, 1520, 1566, 1568, 1599,
1715-1752

NOTA : le Maire certifie que :

- la convocation du conseil municipal
a été faite et affichée le 23 janvier
2023.

- la liste des délibérations a été
affichée à la porte de la mairie le 8
février 2023.

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS, le mardi
sept février, le conseil municipal de Le Port s'est réuni à
l'hôtel de ville, après convocation légale sous la présidence
de M. Olivier Hoarau, Maire.

Secrétaire de séance : Mme Annick Le Toullec 1^{ère}
adjointe.

Étaient présents : M. Olivier Hoarau Maire, Mme Annick
Le Toullec 1^{ère} adjointe, M. Armand Mouniata 2^{ème} adjoint,
Mme Jasmine Béton 3^{ème} adjointe, M. Bernard Robert 4^{ème}
adjoint, Mme Karine Mounien 5^{ème} adjointe, M. Wilfrid
Cerveaux 6^{ème} adjoint, Mme Mémouna Patel 7^{ème} adjointe,
M. Mihidoiri Ali 8^{ème} adjoint, Mme Bibi-Fatima Anli 9^{ème}
adjointe, M. Guy Pernic 10^{ème} adjoint, Mme Catherine
Gossard 11^{ème} adjointe, M. Jean-Paul Babef, M. Franck
Jacques Antoine, M. Henry Hippolyte, M. Jean-Max Nagès,
Mme Danila Bègue, M. Alain Iafar, Mme Brigitte
Laurestant, M. Zakaria Ali, M. Jean-Claude Adois, Mme
Sophie Tsiavia, Mme Véronique Bassonville, M. Didier
Amachalla, Mme Honorine Lavielle, Mme Barbara
Saminadin, Mme Annie Mourgaye.

Absents représentés : M. Fayzal Ahmed Vali par Mme
Annick Le Toullec 1^{ère} adjointe, Mme Garicia Latra Abélard
par Mme Jasmine Béton 3^{ème} adjointe, Mme Paméla
Trécasse par M. Didier Amachalla, Mme Aurélie Testan par
Mme Véronique Bassonville.

Arrivée(s) en cours de séance : Mme Claudette Clain
Maillot à 17h 27 (affaire n° 2023-005).

Départ(s) en cours de séance : Néant.

Absents : M. Patrice Payet, Mme Gilda Bréda, M. Sergio
Erapa, Mme Firose Gador, M. Bertrand Fruteau, Mme
Valérie Auber et Mme Patricia Fimar.

.....
.....

LE MAIRE



Olivier HOARAU

Affaire n° 2023-005

**PROTOCOLE TRANSACTIONNEL ENTRE LA VILLE ET LA SPIB
OPERATION « RHI RIVIERE DES GALETS VILLAGE » -
ACQUISITION DES PARCELLES CADASTREES AO N° 1122, 1456, 1457-1480, 1520,
1566, 1568, 1599, 1715-1752**

Arrivée de Mme Claudette Clain Maillot à 17 h 27.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la loi n° 82-213 du 02 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, Départements et Régions, modifiée ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L. 2121-12 L. 2121-13 ;

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;

Vu les articles 2044 et suivants du code civil définissant la transaction comme un contrat par lequel les parties terminent une contestation née ou préviennent une contestation à naître ;

Vu l'article L. 423-1 du code des relations entre le public et l'administration, prévoyant la possibilité pour l'administration de recourir à la transaction, dans les conditions de l'article 2044 du code civil, pour terminer une contestation née ou prévenir une contestation à naître avec l'administration, sous réserve que ladite transaction, porte sur un objet licite et contienne des concessions réciproques et équilibrées ;

Vu la circulaire ministérielle du 6 avril 2011 relative au développement du recours à la transaction pour régler amiablement les conflits,

Vu l'instance en cours devant le tribunal judiciaire de Saint-Denis de la Réunion,

Vu l'avis financier du service du Domaine du 12 septembre 2022, Direction Immobilière de l'Etat, fixant la valeur vénale des huit parcelles à bâtir précitées objet du litige ;

Vu le rapport présenté en séance le 7 février 2023 rappelant l'historique du contentieux avec la société SPIB (ex SCI LES PAILLES) ainsi que la teneur de l'ordonnance du 20 avril 2022, par laquelle le Juge de la mise en l'état du Tribunal judiciaire de SAINT DENIS DE LA REUNION a rejeté l'ensemble des requêtes déposées par la SCI LES PAILLES (fusionnée et absorbée par la SPIB) ;

Vu le projet de protocole transactionnel joint au rapport sus nommé ;

Considérant que par convention publique d'aménagement en date du 11 mars 2003, la commune de Le Port a confié à la Société d'Équipement du Département de la Réunion, (SEDRE) la réalisation de l'opération « RHI Rivière des Galets Village ». Dans le cadre de cette opération, la SEDRE a cédé, le 8 septembre 2017, à la SCI LES PAILLES, devenue SPIB, huit lots à bâtir listés dans le rapport, destinés à la réalisation de Logements Evolutifs Sociaux

individuels (LES) pour 8 familles identifiées et recensées dans « RHI Rivière des Galets Village », au prix de 61 260 euros TTC (soit 7 500 € HT par unité).

La SCI LES PAILLES devenue SPIB n'a pas respecté les délais de construction prévu au Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT).

Plusieurs mises en demeure de faire ont été adressées à La SCI LES PAILLES, devenue SPIB par la SEDRE dans le cadre de la concession d'une part et par la Ville le 30 juin 2019, à l'expiration de la concession.

A la suite de cette ultime mise en demeure restée infructueuse, la Ville a assigné, en février 2020, la SPIB devant le tribunal judiciaire de Saint Denis, aux fins de voir constater et prononcer la résolution de la vente.

Suivant conclusions d'incident du 9 septembre 2021, la SPIB a notamment demandé au juge de la mise en état de prononcer la nullité de l'assignation.

Aux termes d'une ordonnance rendue le 20 avril 2022, le juge de la mise en l'état du Tribunal judiciaire de Saint Denis a rejeté les demandes de la SPIB et l'a condamnée à payer à la ville la somme de 1 500 euros en application de l'article 700 du Code de procédure civile.

A la suite de cette décision, les parties se sont rapprochées pour discuter des bases d'une transaction sur le fondement de l'article 2044 du code civil et, moyennant des concessions réciproques régulièrement précisées dans le rapport présenté en séance du 7 février dernier, mettre fin amiablement à leur différend ;

Enfin, d'un commun accord et par souci de simplification, les parties ont convenu que la résolution de la vente prendra finalement la forme juridique d'une vente faite par la SPIB, au profit de la Commune de Le Port, au prix de 61 260 € TTC conforme au prix de cession initial de la SEDRE à la SCI LES PAILLES ;

Considérant l'avis favorable de la Commission « Aménagement – Travaux – Environnement » réunie le 25 janvier 2023 ;

Après avoir délibéré et à l'unanimité,

DECIDE

Article 1 : S'agissant du Protocole transactionnel

- d'approuver le projet de protocole transactionnel à intervenir entre la SPIB et la COMMUNE DE LE PORT, joint en annexe ;
- d'autoriser le Maire à signer ledit protocole transactionnel et tout document y afférent ;

Article 2 : S'agissant de la Résolution de la vente

- d'approuver en conséquence, l'acquisition par la Ville auprès de la SPIB, des parcelles cadastrées à Le Port, section AO numéros 1122, 1456, 1457-1480, 1520, 1566, 1568, 1599 et 1715-1752, au prix de 61 260 € TTC ;
- de dire que l'acte de vente définitif interviendra au plus tard le 30 juin 2023 ;

Article 3 : S'agissant de l'exécution de la délibération

- d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer l'acte d'acquisition correspondant ;
- d'autoriser enfin le Maire à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

**POUR EXTRAIT CONFORME
LE MAIRE**



Olivier HOARAU

**PROTOCOLE TRANSACTIONNEL ENTRE LA VILLE ET LA SPIB
OPERATION « RHI RIVIERE DES GALETS VILLAGE »
ACQUISITION DES PARCELLES CADASTREES AO N° 1122, 1456, 1457-1480, 1520,
1566, 1568, 1599, 1715-1752**

Le présent rapport a pour objet de recueillir l'avis du conseil municipal sur l'adoption d'un protocole transactionnel visant à mettre fin au litige opposant la commune de Le Port à la SPIB, dans le cadre de l'opération de Résorption de l'Habitat Insalubre dénommée « RHI Rivière des Galets Village ».

Le 11 mars 2003, la commune a confié à la Société d'Equipement du Département de la Réunion (SEDRE), par le biais d'une convention publique d'aménagement, la réalisation de l'opération « RHI Rivière des Galets Village ».

Dans le cadre de cette opération, la SEDRE a cédé, le 8 septembre 2017, à la SCI LES PAILLES, devenue SPIB, huit lots à bâtir, respectivement cadastrés section AO numéros 1122, 1456, 1457-1480, 1520, 1566, 1568, 1599 et 1715-1752, destinés à la réalisation de Logements Evolutifs Sociaux individuels (LES) pour 8 familles identifiées et recensées dans le cadre de l'opération « RHI Rivière des Galets Village ».

La cession est intervenue au prix global de 61 260 euros TTC, incluant la TVA sur marge d'un montant de 1 260 € ; soit 7 500 € HT par lot, conformément au prix de cession établi par la RHI.

La SCI LES PAILLES devenue SPIB n'ayant pas respecté les délais de construction prévus au Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT), la SEDRE l'a mise en demeure à plusieurs reprises de réaliser les travaux, sous peine de solliciter la résolution de la vente.

A l'expiration de la convention d'aménagement « RHI Rivière des Galets Village » le 30 juin 2019, la commune de Le Port, subrogée dans les droits et obligations de la SEDRE, a également mis en demeure la SCI LES PAILLES devenue SPIB d'engager sans délai la réalisation des projets.

Cette ultime mise en demeure étant restée infructueuse, la Ville a finalement assigné, en février 2020, la société devant le tribunal judiciaire de Saint Denis, aux fins de voir constater et prononcer la résolution de la vente.

Suivant conclusions d'incident du 9 septembre 2021, la SPIB a notamment demandé au juge de la mise en état de prononcer la nullité de l'assignation.

Aux termes d'une ordonnance rendue le 20 avril 2022, le juge de la mise en l'état du Tribunal judiciaire de Saint Denis a rejeté les demandes de la SPIB et l'a condamnée à payer à la Ville la somme de 1 500 euros en application de l'article 700 du Code de procédure civile.

Sur le fond, l'affaire est toujours pendante devant le Tribunal Judiciaire de Saint-Denis.

Nonobstant ce contexte contentieux, les parties ont entamé des pourparlers par l'intermédiaire de leur conseil respectif, et après négociations se sont rapprochées en vue de régler amiablement et définitivement leur différend au moyen d'une transaction établie sur le fondement de l'article 2044 du Code Civil.

Après échanges, et sur conseil de Maître David HOAREAU, notaire à Saint-Denis de La Réunion, les Parties ont convenu que la résolution de la vente prendrait la forme juridique d'une vente faite par la SPIB directement au profit de la commune de Le Port.

Le projet de protocole transactionnel soumis à votre approbation prévoit ainsi, à titre de concessions réciproques, et sans que celles-ci ne puissent valoir reconnaissance de responsabilité d'aucune partie :

L'ENGAGEMENT DE LA SPIB A :

- Vendre irrévocablement à la COMMUNE DE LE PORT les huit parcelles sus mentionnées, au prix global de **61 260 € TTC** (soixante et un mille deux cent soixante euros TTC), correspondant au prix versé par la SCI LES PAILLES **devenue SPIB** pour l'acquisition des 8 lots à bâtir auprès de la SEDRE, et ce dans les mêmes conditions que celles ayant prévalu à la rédaction de l'acte notarié conclu entre la SEDRE et la SPIB le 8 septembre 2017 ;
- Signer l'acte authentique de vente au plus tard le 30 juin 2023 ;
- Supporter les frais de rédaction de l'acte de vente notarié, s'élevant à la somme de 2 500 € ;
- Renoncer à toute demande reconventionnelle en indemnisation dans le cadre de l'instance pendante près le tribunal judiciaire de Saint Denis ;
- Plus globalement, renoncer à tout grief, recours, réclamations et prétentions, toute instance ou action en justice relativement aux faits ayant présidé la rédaction du présent protocole transactionnel.

L'ENGAGEMENT DE LA COMMUNE DE LE PORT, sous réserve de la parfaite exécution de ses obligations par la SPIB, A :

- Acquérir les parcelles ci-dessus désignées au prix de **61 260 € TTC** (soixante et un mille deux cent soixante euros TTC) au titre du prix d'acquisition du foncier, et ce dans les mêmes conditions que celles ayant prévalu à la rédaction de l'acte notarié conclu entre la SEDRE et la SPIB le 8 septembre 2017 ;
- Signer l'acte authentique de vente, à son profit, au plus tard le 30 juin 2023 ;
- Renoncer à réclamer la résolution de la vente et à l'indemnité de résiliation chiffré à la somme de 55 134 euros dans le cadre de l'action judiciaire toujours pendante devant le Tribunal Judiciaire de Saint-Denis ;
- Renoncer à l'exécution de l'ordonnance rendue le 20 avril 2022 par le Juge de la mise en état près le Tribunal judiciaire de Saint-Denis et, plus particulièrement, à l'application de l'article 700 du Code de procédure civile qui condamne la SPIB à la somme de 1 500 euros ainsi qu'aux entiers dépens ;
- Plus globalement, après signature de l'acte authentique de vente par la SPIB, se désister de son instance et de son action enrôlée près le tribunal judiciaire de Saint -Denis sous le numéro RG 21/00368, et renoncer à toutes actions à l'encontre de la SPIB en rapport direct ou indirect avec les faits, objet du présent protocole transactionnel.

Il est encore précisé que le protocole transactionnel joint en annexe et l'acte de vente notarié à intervenir forment un ensemble contractuel liant les Parties.

Au regard de ces éléments, il est proposé au conseil municipal :

S'agissant du protocole transactionnel

- d'approuver le projet de protocole transactionnel à intervenir entre la SPIB et la COMMUNE DE LE PORT, joint en annexe ;
- d'autoriser le Maire à signer ledit protocole transactionnel et tout document y afférent ;

S'agissant de la résolution de la vente

- d'approuver en conséquence, l'acquisition par la Ville des parcelles cadastrées à Le Port, auprès de la SPIB section AO numéros 1122, 1456, 1457-1480, 1520, 1566, 1568 1599 et 1715-1752 au prix de 61 260 € TTC ;
- de dire que l'acte de vente définitif interviendra au plus tard le 30 juin 2023 ;

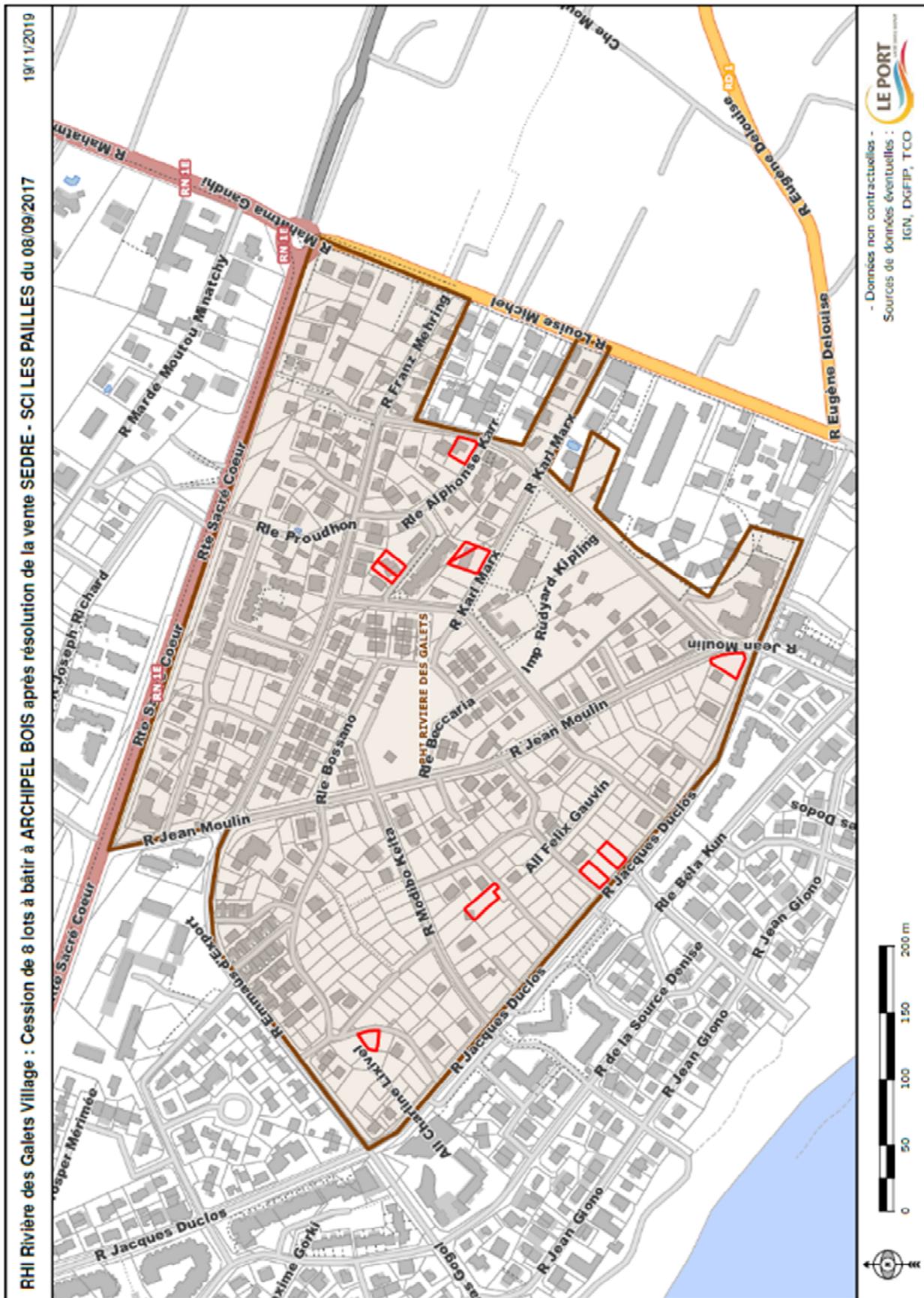
S'agissant de l'exécution de la délibération

- d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer l'acte d'acquisition correspondant ;
- d'autoriser enfin le Maire à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Pièces jointes :

- Plan de situation cadastrale des parcelles AO 1122, 1456, 1457-1480, 1520, 1566, 1568 1599 et 1715-1752 appartenant à la SPIB ;
- Attestation de vente SEDRE-SCI LES PAILLES du 8 septembre 2017 ;
- Avis financier du Domaine établi le 12 septembre 2022 ;
- Projet de protocole transactionnel Commune de Le Port – SPIB.

- Annexe 1 : Extrait de plan cadastral



- Annexe 2 : Attestation de vente SEDRE – SCI LES PAILLES le 08/09/2017



Laurent DUBOIS

Nency LEUNG-YEN-FOND - GIRAUD

ATTESTATION

Aux termes d'un acte reçu par l'office notarial de Maître Laurent DUBOIS, Notaire associé, membre de la société Civile Professionnelle "Laurent DUBOIS et Nency LEUNG YEN FOND-GIRAUD, Notaires Associés" titulaire d'un office notarial à LE PORT (Réunion), 12 bis Avenue de la Commune de Paris, les 5 et 8 septembre 2017 il a été constaté la VENTE,

Par :

La Société dénommée **SOCIETE D'EQUIPEMENT DU DEPARTEMENT DE LA REUNION (SEDRE)**, Société Anonyme d'Economie Mixte au capital de 2.400.000,00 €, dont le siège est à SAINT-DENIS CEDEX (97464), 53 rue de Paris BP 40172, identifiée au SIREN sous le numéro 310863378 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-DENIS.

Au profit de :

La Société dénommée **SCI LES PAILLES**, Société civile immobilière au capital de 1500 €, dont le siège est à LE PORT (97420), 2 rue Camille Desmoulins, identifiée au SIREN sous le numéro 409607330 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT DENIS.

De la toute propriété des biens ci-dessous désignés.

IDENTIFICATION DU BIEN**Désignation****- Immeuble article un -**

*Sur la commune du PORT (97420),
Dans le périmètre de la ZAC RHI Rivière des Galets,
7 Allée Eusèbe Dobaría*

Une parcelle de terrain d'une superficie de 157 m² d'après plan de vente, figurant au cadastre de ladite commune sous les relations suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
AO	1122	3 RUE JEAN MOULIN	00 ha 01 a 57 ca

Laquelle parcelle de terrain forme le lot numéro 507 de la ZAC RHI Rivière des Galets Village.



12 Bis Av. de la Commune de Paris - CS 31066 - 97829 LE PORT Cedex (Réunion)

Etude ouverte du lundi au vendredi de 8 h 30 à 12 h 30 et de 14 h 00 à 17 h 30

Tél 02.62.43.96.70 - Fax 02.62.43.96.94

E-mail : scp.dubois-giraud@notaires.fr

Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté.

- Immeuble article deux -

**Sur la commune du PORT (97420),
Dans le périmètre de la ZAC RHI Rivière des Galets,
13 rue Alphonse Karr,**

Une parcelle de terrain d'une superficie de 249 m² d'après plan de vente, figurant au cadastre de ladite commune sous les relations suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
AO	1456	1 RUE ALPHONSE KARR	00 ha 02 a 49 ca

Laquelle parcelle de terrain forme le lot numéro 239A de la ZAC RHI Rivière des Galets Village.

- Immeuble article trois -

**Sur la commune du PORT (97420),
Dans le périmètre de la ZAC RHI Rivière des Galets,
5 rue Karl Marx,**

Une parcelle de terrain d'une superficie de 415 m² d'après plan de vente, figurant au cadastre de ladite commune sous les relations suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
AO	1457	1 RUE ALPHONSE KARR	00 ha 00 a 94 ca
AO	1480	LA RIVIERE DES GALETS	00 ha 03 a 21 ca

Total surface : 00 ha 04 a 15 ca

- Immeuble article quatre -

**Sur la commune du PORT (97420),
Dans le périmètre de la ZAC RHI Rivière des Galets,
9 Allée Roger Darencourt,**

Une parcelle de terrain d'une superficie de 287 m² d'après plan de bornage, figurant au cadastre de ladite commune sous les relations suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
AO	1520	1 RUE COLONEL FABIEN	00 ha 02 a 87 ca

Laquelle parcelle de terrain forme le lot numéro 426 de la ZAC RHI Rivière des Galets Village.

- Immeuble article cinq -

**Sur la commune du PORT (97420),
Dans le périmètre de la ZAC RHI Rivière des Galets,
89 rue Jacques Duclos,**

Une parcelle de terrain d'une superficie de 299 m² d'après plan de vente, figurant au cadastre de ladite commune sous les relations suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
AO	1599	1 RUE COLONEL FABIEN	00 ha 02 a 99 ca

Laquelle parcelle de terrain forme le lot numéro 322 de la ZAC RHI Rivière des Galets Village.

h

- Immeuble article six -

**Sur la commune du PORT (97420),
Dans le périmètre de la ZAC RHI Rivière des Galets,
61 rue Jacques Duclos,**

Une parcelle de terrain d'une superficie de 200 m² d'après plan de vente, figurant au cadastre de ladite commune sous les relations suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
AO	1566	1 RUE COLONEL FABIEN	00 ha 02 a 00 ca

Laquelle parcelle de terrain forme le lot numéro 481 de la ZAC RHI Rivière des Galets Village.

- Immeuble article sept -

**Sur la commune du PORT (97420),
Dans le périmètre de la ZAC RHI Rivière des Galets,
65 rue Jacques Duclos,**

Une parcelle de terrain d'une superficie de 200 m² d'après plan de vente, figurant au cadastre de ladite commune sous les relations suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
AO	1568	1 RUE COLONEL FABIEN	00 ha 02 a 00 ca

Laquelle parcelle de terrain forme le lot numéro 479 de la ZAC RHI Rivière des Galets Village.

- Immeuble article huit -

**Sur la commune du PORT (97420),
Dans le périmètre de la ZAC RHI Rivière des Galets,
3 Allée Adrien Neuville,**

Une parcelle de terrain d'une superficie de 327 m² d'après plan de bornage, figurant au cadastre de ladite commune sous les relations suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
AO	1715	1 RUE ALPHONSE KARR	00 ha 02 a 02 ca
AO	1752	1 RUE ALPHONSE KARR	00 ha 01 a 26 ca

Total surface : 00 ha 03 a 28 ca

Laquelle parcelle de terrain forme le lot numéro 231B de la ZAC RHI Rivière des Galets Village.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** est propriétaire du **BIEN** à compter du jour de la signature de l'acte authentique.

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les parties déclarant que le **BIEN** est entièrement libre de location ou occupation et encombrements quelconques.

b

PRIX

La vente a été conclue moyennant le prix de **SOIXANTE ET UN MILLE DEUX CENT SOIXANTE EUROS (61 260,00 EUR)**, Taxe sur la Valeur Ajoutée incluse au taux de 2,10 %, s'appliquant à chaque parcelle de terrain vendue pour **SEPT MILLE SIX CENT CINQUANTE-SEPT EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (7 657,50 EUR)**.

Le prix hors taxe s'élève à : **SOIXANTE MILLE EUROS (60 000,00 EUR)**, soit **SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (7 500,00 EUR)** pour chaque parcelle de terrain.

La taxe sur la valeur ajoutée s'élève à : **MILLE DEUX CENT SOIXANTE EUROS (1 260,00 EUR)**.

Ce prix a été payé comptant et quittancé à l'acte.

EN FOI DE QUOI la présente attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

**FAIT A Le PORT (Réunion)
LE 8 septembre 2017**

S.S.P. L. DUBOIS & C. - NOTAIRES - GRAND
12 bis Av. de la Zonine de Cadeaux
CS 51004 - 97400 LE PORT Cédex
Tél : 0262 43 96 70 - Fax : 0262 43 96 94

- Annexe 3 : Avis du Domaine du 12/09/2022

7300-1-SD



Direction Générale Des Finances Publiques
Direction Régionale des Finances Publiques de La Réunion
Pôle d'évaluation domaniale
7 Avenue André Malraux CS 21015
97744 Saint-Denis CEDEX 9
téléphone : 02 62 94 05 88
mél. : drfp974.pole-evaluation@drfp.finances.gouv.fr

Le 12 septembre 2022

Le Directeur Régional des Finances
Publiques de la Réunion

à

Commune du Port
Charles RIGAUD

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Patrice FRADIN
téléphone : 06 93 02 07 18
courriel : patrice.fradin@drfp.finances.gouv.fr
Réf. DS : 9748911
Réf OSE : 2022-97407-65879

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Diverses parcelles bâties et nues en section AO (cf tableau ci-dessous)

Adresse du bien : Rivière des Galets - 97420 Le Port

Département : La Réunion

Valeur vénale: 619 150 € assortie d'une marge d'appréciation de ± 10 %



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

1 - SERVICE CONSULTANT

affaire suivie par : Charles RIGAUD

2 - DATE

de consultation : 06 septembre 2022

de réception : 06 septembre 2022

de visite : actualisation

de dossier en état : 06 septembre 2022

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

Projet d'acquisition, dans le cadre de la résolution de l'acte de vente des 05 et 08 septembre 2017 établi entre la SEDRE et la SCI Les Pailles, portant sur la cession des parcelles de l'opération ZAC RHI Rivière des Galets, cadastrées AO 1122, 1456, 1457, 1480, 1520, 1599, 1566, 1568, 1715, 1752, destinées à la réalisation de huit projets L.E.S.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Diverses parcelles non bâties. Certaines parcelles sont encore occupées par des familles, dans des cases en bois sous tôles insalubres.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : SCI les Pailles

6 - URBANISME – RÉSEAUX

PLU : 2 octobre 2018

Zonage au PLU : Uc

Tous réseaux

7-DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

AO	1566	00ha02a00ca	2 RUE MODIBO KEITA	58000
AO	1599	00ha02a99ca	2 RUE MODIBO KEITA	86710
AO	1715	00ha02a02ca	4 RUE ALPHONSE KARR	58580
AO	1752	00ha01a26ca	4 RUE ALPHONSE KARR	36540
AO	1457	00ha00a94ca	4 RUE ALPHONSE KARR	27260
AO	1480	00ha03a21ca	LA RIVIEREDES GALETS	93090
AO	1520	00ha02a87ca	2 RUE MODIBO KEITA	83230
AO	1456	00ha02a49ca	4 RUE ALPHONSE KARR	72210
AO	1568	00ha02a00ca	2 RUE MODIBO KEITA	58000
AO	1122	00ha01a57ca	3 RUE JEAN MOULIN	45530

TOTAL

619150

Valeur vénale de 619 150 € assortie d'une marge d'appréciation de $\pm 10\%$

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

Cette évaluation correspond à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai **d'un an ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer**. Elle ne tient pas compte de l'éventuelle présence d'amiante, de termites ni des risques liés au saturnisme.

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès de la Direction Régionale des Finances Publiques de La Réunion.

Pour le Directeur régional des Finances publiques et par délégation,
Le Responsable adjoint de la division du patrimoine



Alban MARNIER

Inspecteur principal des Finances publiques

Envoyé en préfecture le 15/02/2023

Reçu en préfecture le 15/02/2023

Publié le 15/02/2023

ID : 974-219740073-20230207-DL_2023_005-DE



- **Annexe 4 : projet de protocole transactionnel Commune de LE PORT – SPIB**

PROTOCOLE TRANSACTIONNEL

ENTRE LES SOUSSIGNEES

La société SPIB, société par actions simplifiée, au capital de 1 040 000 euros, dont le siège social est situé sis 2 rue Camille Desmoulins – 97420 LE PORT, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de SAINT DENIS DE LA REUNION sous le numéro 488 022 021, représentée par la société BOURBON BOIS, société par actions simplifiée, au capital de 3 124 000 euros, dont le siège social est situé sis 2 rue Camille Desmoulins – 97 420 LE PORT, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de SAINT DENIS DE LA REUNION sous le numéro 348 618 158, en qualité de Présidente, elle-même représentée par son représentant en exercice domicilié en cette qualité audit siège et dûment habilitée aux fins du présent,

Ci-après désignée « **SPIB** »,

D'UNE PART

ET

La COMMUNE DE LE PORT, collectivité territoriale (commune), personne morale de droit public, dont le siège social est situé sis Hôtel de ville, 9 rue Renaudière de Vaux – 97420 LE PORT, identifiée au SIREN sous le numéro 219 740 073, représentée par Monsieur Olivier HOARAU en qualité de Maire en exercice de ladite commune, dûment habilité aux fins du présent, par une délibération en date du , reçue en sous-préfecture le ,

Ci-après désignée « **COMMUNE DU PORT** »,

D'AUTRE PART

Ci-après désignées individuellement la « **Partie** » et conjointement les « **Parties** ».

AU PREALABLE, IL EST RAPPELE CE QUI SUIT

Suivant convention publique d'aménagement signée le 11 mars 2013, la COMMUNE DU PORT a confié à la SEDRE, la réalisation de l'opération « RHI Rivière des galets village ».

Dans le cadre de cette opération, la SEDRE a cédé le 8 septembre 2017 à la SCI LES PAILLES huit parcelles (dont les références cadastrales figurent en **Annexe 1**) destinées à des projets de construction de nouveaux logements évolutifs sociaux, le prix de vente global étant de 61 260 euros TTC.

Considérant que la SCI LES PAILLES n'avait pas respecté les délais de construction fixé par l'article 4 du cahier des charges générales de cession de terrain auquel renvoyait l'acte de vente, la SEDRE a mis en demeure à plusieurs reprises la SCI LES PAILLES de réaliser les travaux, faute de quoi elle envisagerait de solliciter la résolution.

Il importe de préciser que la SCI LES PAILLES a fusionné avec la SPIB aux termes d'un traité de fusion sous signatures privées en date du 15 décembre 2018. Aux termes de ce traité, il était convenu que la SCI LES PAILLES apporte à la société SPIB l'ensemble des éléments composant son patrimoine, à compter de la date de la décision de l'Associée Unique de la SPIB approuvant la fusion le 28 février 2019.

Suivant acte reçu par Maître Pierre Olivier FOURNIER, notaire à LE BOUSCAT, contenant Déclaration de transmission Universelle de Patrimoine, le transfert de propriété de la SCI LES PAILLES à la société SPIB a été constaté le 12 avril 2022. Ledit acte est en cours de publication au service de la publicité foncière de SAINT-DENIS-DE-LA-REUNION.

La convention d'aménagement a pris fin le 30 juin 2019 et la COMMUNE DU PORT, subrogée dans les droits de la SEDRE conformément à l'article 24 du contrat, a également délivré une mise en demeure en date du 13 août 2019.

Suivant acte extra-judiciaire du 16 février 2021, la COMMUNE DU PORT a assigné la SCI LES PAILLES devant le tribunal judiciaire de Saint-Denis aux fins de voir à titre principal, constater la résolution de plein droit de la vente consentie à la SCI LES PAILLES (fusionnée et absorbée par la SPIB) par acte authentique les 5 et 8 septembre 2017 et subsidiairement, ordonner la résolution judiciaire de ladite vente.

Aux termes de son acte introductif d'instance, la COMMUNE DU PORT sollicitait également l'allocation de dommages et intérêts à hauteur de la somme de 55.134 euros en guise d'indemnité de résiliation.

Suivant conclusions d'incident en date du 9 septembre 2021, la SPIB (ayant absorbée la SCI LES PAILLES) a demandé au juge de la mise en état de prononcer la nullité de l'assignation à raison de l'irrégularité de fond résultant du défaut de pouvoir de la COMMUNE DU PORT qui ne justifie pas de l'habilitation de son représentant en la personne du maire. La SPIB a conclu également à l'incompétence de la juridiction judiciaire au profit du tribunal administratif à raison d'une clause de compétence figurant à l'article 32 de la convention d'aménagement, du fait que la COMMUNE DU PORT soit une personne morale de droit public, que la mission d'aménagement soit une mission de service public et que la

régularité de la subrogation de la COMMUNE DU PORT aux droits de la SEDRE ne peut être appréciée que par le juge administratif.

Suivant conclusions d'incident en date du 9 décembre 2021, la SPIB a maintenu ses demandes.

Suivant dernières conclusions en réponse sur incident du 4 mars 2022, la COMMUNE DU PORT a conclu au rejet de l'incident et à la condamnation de la SPIB à lui verser la somme de 3 000 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile. La COMMUNE DU PORT a fait valoir principalement le rejet de la nullité de l'assignation et la compétence du tribunal judiciaire de SAINT-DENIS DE LA REUNION.

Aux termes d'une ordonnance rendue le 20 avril 2022, le juge de la mise en l'état du Tribunal judiciaire de SAINT DENIS DE LA REUNION a :

- *REJETONS la demande tendant à voir prononcer la nullité de l'assignation pour défaut de pouvoir ;*
- *REJETONS l'exception d'incompétence ;*
- *REJETONS la demande de sursis à statuer ;*
- *RENVOYONS l'affaire et les parties à la mise en état électronique du 13 juin 2022 à 9h pour les conclusions au fond de Maître BENARD pour la SPIB ;*
- *CONDAMNONS la SPIB à payer à la COMMUNE DU PORT la somme de 1 500 euros en application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile ;*
- *CONDAMONS la SPIB aux dépens de l'incident.*

A la suite de cette décision, les Parties se sont finalement rapprochées pour discuter des bases d'une transaction.

L'affaire est actuellement pendante au fond devant le Tribunal judiciaire de Saint-Denis sous le numéro RG 21/00368.

Elle revient à la mise en état du 13 février 2023.

Telles sont les circonstances dans lesquelles les Parties, après plusieurs échanges entre leurs conseils respectifs, se sont entendues pour mettre fin amiablement à leur différend.

Les Parties se sont donc rapprochées moyennant concessions réciproques afin de convenir d'une solution transactionnelle pour mettre un terme définitif à leur différend (ci-après « **le Protocole transactionnel** »).

Le présent préambule fait partie intégrante du présent Protocole transactionnel et est entré dans le champ contractuel.

Parallèlement, les Parties se sont rapprochées de Me David HOAREAU, notaire à Saint-Denis de La Réunion, afin qu'il soit procédé aux formalités consécutives à la résolution de la vente et notamment de publicité. Après des échanges intervenus entre les Parties et par souci de simplification, les Parties conviennent que la résolution de la vente prendra la forme juridique d'une vente faite par la SPIB au profit de la COMMUNE DU PORT au prix de **61 260 € TTC**.

Le présent protocole transactionnel, son préambule ainsi que ses Annexes et l'acte notarié forment un ensemble contractuel liant les Parties.

CECI ETANT EXPOSE, IL A DONC ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIV

ARTICLE 1 : OBJET DU PROTOCOLE

Le présent Protocole transactionnel a pour objet de mettre un terme définitif à toute action, réclamation et instance de quelque nature que ce soit, découlant des faits tels que décrits dans le préambule et, plus globalement, découlant des faits ayant présidé la saisine du Tribunal judiciaire de Saint-Denis.

ARTICLE 2 : CONCESSIONS RECIPROQUES DES PARTIES

Les Parties sont convenues des concessions réciproques suivantes :

2.1 ENGAGEMENTS DE LA SPIB

En contrepartie des engagements de la COMMUNE DU PORT tels que décrits à l'article 2.2 du présent Protocole transactionnel et sous réserve de la parfaite exécution de ses obligations, la SPIB s'engage :

- Irrévocablement à Vendre à la COMMUNE DU PORT les huit parcelles acquises auprès de la SEDRE, et ci-après désignées, à un prix total de **61 260 € TTC** (soixante et un mille deux cent soixante euros TTC), correspondant au prix versé par la SCI LES PAILLES (fusionnée et absorbée par la SPIB) pour l'acquisition de l'ensemble de ces parcelles auprès de la SEDRE, et ce dans les conditions de l'acte notarié ci-dessus relaté conclu entre la SEDRE et la SCI LES PAILLES (fusionnée et absorbée par la SPIB) le 8 septembre 2017 et visé en **Annexe 2** :

- Immeuble article un

*Sur la commune du PORT (97420),
Dans le périmètre de la ZAC RHI Rivière des Galets,
7 Allée Eusèbe Dobarra*

Une parcelle de terrain d'une superficie de 157 m² figurant au cadastre de ladite commune sous les relations suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
AO	1122	3 RUE JEAN MOULIN	00 ha 01 a 57 ca

Laquelle parcelle de terrain forme le lot numéro 507 de la ZAC RHI Rivière des Galets Village.

- Immeuble article deux

*Sur la commune du PORT (97420),
Dans le périmètre de la ZAC RHI Rivière des Galets,
13 rue Alphonse Karr,*

Une parcelle de terrain d'une superficie de 249 m² figurant au cadastre de ladite commune sous les relations suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
AO	1456	1 RUE ALPHONSE KARR	00 ha 02 a 49 ca

Laquelle parcelle de terrain forme le lot numéro 239A de la ZAC RHI Rivière des Galets Village.

· Immeuble article trois

**Sur la commune du PORT (97420),
Dans le périmètre de la ZAC RHI Rivière des Galets,
5 rue Karl Marx,**

Une parcelle de terrain d'une superficie de 415 m² figurant au cadastre de ladite commune sous les relations suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
AO	1457	1 RUE ALPHONSE KARR	00 ha 00 a 94 ca
AO	1480	LA RIVIERE DES GALETS	00 ha 03 a 21 ca

Total surface : 00 ha 04 a 15 ca

Laquelle parcelle de terrain forme le lot numéro 220A de la ZAC RHI Rivière des Galets Village.

· Immeuble article trois

**Sur la commune du PORT (97420),
Dans le périmètre de la ZAC RHI Rivière des Galets,
5 rue Karl Marx,**

Une parcelle de terrain d'une superficie de 415 m² figurant au cadastre de ladite commune sous les relations suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
AD	1457	1 RUE ALPHONSE KARR	00 ha 00 a 94 ca
AD	1480	LA RIVIERE DES GALETS	00 ha 03 a 21 ca

Total surface : 00 ha 04 a 15 ca

Laquelle parcelle de terrain forme le lot numéro 220A de la ZAC RHI Rivière des Galets Village.

· Immeuble article cinq

**Sur la commune du PORT (97420),
Dans le périmètre de la ZAC RHI Rivière des Galets,**

PROJET

89 rue Jacques Duclos,

Une parcelle de terrain d'une superficie de 299 m² figurant au cadastre de ladite commune sous les relations suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
AO	1599	1 RUE COLONEL FABIEN	00 ha 02 a 99 ca

Laquelle parcelle de terrain forme le lot numéro 322 de la ZAC RHI Rivière des Galets Village.

Immeuble article six

Sur la commune du PORT (97420),
Dans le périmètre de la ZAC RHI Rivière des Galets,
61 rue Jacques Duclos,

Une parcelle de terrain d'une superficie de 200 m² d'après plan de vente ci-annexé,

figurant au cadastre de ladite commune sous les relations suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
AO	1566	1 RUE COLONEL FABIEN	00 ha 02 a 00 ca

Laquelle parcelle de terrain forme le lot numéro 481 de la ZAC RHI Rivière des Galets Village.

Immeuble article sept

Sur la commune du PORT (97420),
Dans le périmètre de la ZAC RHI Rivière des Galets,
65 rue Jacques Duclos,

Une parcelle de terrain d'une superficie de 200 m² figurant au cadastre de ladite commune sous les relations suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
AO	1568	1 RUE COLONEL FABIEN	00 ha 02 a 00 ca

Laquelle parcelle de terrain forme le lot numéro 479 de la ZAC RHI Rivière des Galets Village.

Immeuble article huit

Sur la commune du PORT (97420),
Dans le périmètre de la ZAC RHI Rivière des Galets,
3 Allée Adrien Neuville,

Une parcelle de terrain d'une superficie de 327 m² figurant au cadastre de ladite commune sous les relations suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
AO	1715	1 RUE ALPHONSE KARR	00 ha 02 a 02 ca
AO	1752	1 RUE ALPHONSE KARR	00 ha 01 a 26 ca

Total surface : 00 ha 03 a 28 ca

Laquelle parcelle de terrain forme le lot numéro 231B de la ZAC RHI Rivière des Galets Village.

- à signer l'acte de vente définitif, établi par notaire, au plus tard le ... , aux fins que la COMMUNE DU PORT puisse entrer en possession du bien dès le ... ;
- à renoncer à toute demande reconventionnelle en indemnisation dans le cadre de l'instance enrôlée sous le n°RG 21/00368 ;
- Plus globalement, à renoncer à tout grief, recours, réclamations et prétentions, toute instance ou action en justice relativement aux faits ayant présidé la rédaction du présent protocole transactionnel ;
- A supporter les frais de rédaction dudit acte notarié. Il est ici précisé que les frais de cet acte notarié constatant la vente par la SPIB à la COMMUNE DU PORT s'élèvent à la somme de 2.500€ à parfaire ou diminuer. Tout surplus sera à la charge de la COMMUNE DU PORT.

2.2 ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE DU PORT

En contrepartie des engagements de la SPIB tels que décrits à l'article 2.1 du présent Protocole transactionnel et sous réserve de la parfaite exécution de ses obligations, la COMMUNE DU PORT s'engage à :

- Acquérir les parcelles ci-dessus désignées au prix de **61 260 € TTC** (soixante et un mille deux cent soixante euros TTC) au titre du prix d'acquisition du foncier, et ce dans les conditions de l'acte notarié conclu entre la SEDRE et la SCI LES PAILLES (fusionnée et absorbée par la SPIB) le 8 septembre 2017 et visé en **Annexe 2** ; étant précisé que le versement de la somme devra intervenir conformément à l'article D 1617-19 du Code général des collectivités territoriales, sauf l'effet de l'article L 2241-3 du même code permettant à l'acquéreur de payer le prix entre les mains du notaire, à charge par celui-ci, s'il y a lieu, de procéder sous sa responsabilité à la purge de tous privilèges, hypothèques ou saisies pouvant grever l'immeuble.
- à signer l'acte de vente définitif, établi par notaire, au plus tard le ... , aux fins que la COMMUNE DU PORT puisse entrer en possession du bien dès le ... ;
- Renoncer à réclamer la résolution de la vente et une indemnité de résiliation qu'elle a chiffré à la somme de 55 134 euros dans le cadre de son action judiciaire enrôlée sous n°RG 21/00368 ;
- Renoncer à l'exécution de l'ordonnance rendue le 20 avril 2022 par le Juge de la mise en état près le Tribunal judiciaire de Saint-Denis et, plus particulièrement, à l'application de l'article 700 du Code de procédure civile qui condamne la SPIB à la somme de 1 500 euros ainsi qu'aux entiers dépens ;
- Plus globalement, se désister de son instance et de son action enrôlée sous le numéro n°RG 21/00368, après signature de l'acte authentique de vente et renoncer à toutes actions à l'encontre de la SPIB en rapport direct ou indirect avec les faits, objet du présent protocole transactionnel.

ARTICLE 3 : FRAIS ET DEPENS

Il est expressément convenu entre les Parties que chacune conservera à sa charge l'ensemble des frais qu'elle aura pu engager dans cette affaire pour la défense de ses droits, en ce compris les dépens et les frais d'Avocats.

Il est toutefois précisé que les frais de notaire relatifs à la vente seront supportés par la SPIB, ces derniers s'élevant à la somme de 2.500 €.

ARTICLE 4 : CARACTERE TRANSACTIONNEL DE L'ACCORD

Chaque Partie reconnaît expressément les concessions consenties par l'autre Partie dans le cadre du Protocole transactionnel.

Les Parties conviennent expressément que le Protocole transactionnel est une transaction soumise aux dispositions des articles 2044 et suivants du Code civil, et plus particulièrement à l'article 2052, aux termes duquel :

« La transaction fait obstacle à l'introduction ou à la poursuite entre les parties d'une action en justice ayant le même objet. »

Le Protocole transactionnel a ainsi, entre les Parties, autorité de la chose jugée en dernier ressort et règle définitivement entre elles tout litige passé, présent ou futur.

Sous réserve du respect par chacune des Parties des dispositions du Protocole transactionnel, elles se déclarent donc intégralement remplies de leurs droits l'une à l'égard de l'autre et renoncent expressément et irrévocablement à tout grief, réclamation et prétention, toute instance ou action, plainte pénale née ou à naître, pouvant avoir pour cause ou objet, directement ou indirectement, des faits ou actes ayant donné lieu à la conclusion du Protocole transactionnel et rappelés en préambule du présent à l'encontre l'une de l'autre.

A défaut de respect par l'une des Parties des dispositions du présent Protocole transactionnel, l'autre pourra reprendre sa liberté d'action.

Plus précisément, la SPIB et la COMMUNE DU PORT renoncent réciproquement à toute action l'une contre l'autre au titre des faits ou actes ayant présidé la rédaction et la conclusion du présent Protocole transactionnel.

En prévision des prochaines mises en état, les Parties formaliseront respectivement des conclusions de désistement d'instance et d'action et des conclusions d'acceptation de désistement s'agissant de la SPIB, une fois la signature de l'acte authentique de vente réalisée.

ARTICLE 5 : PRISE D'EFFET

Le présent protocole prendra effet dès la transmission au représentant de l'Etat de la délibération du Conseil Municipal de la COMMUNE DU PORT l'approuvant. Cette transmission interviendra de manière immédiate.

La délibération revêtue du caractère exécutoire sera transmise à la SPIB.

ARTICLE 6 : ETENDUE DU PROTOCOLE TRANSACTIONNEL

Le Protocole transactionnel s'applique tant aux Parties signataires qu'à leurs successeurs en droit.

ARTICLE 7 : DROIT APPLICABLE ET TRIBUNAUX COMPETENTS

Le Protocole transactionnel est régi par la loi française.

Toute difficulté liée à l'interprétation du Protocole transactionnel ou à son exécution sera soumise à la seule compétence des Tribunaux de Saint-Denis.

ARTICLE 8 : INTERPRETATION

Les Parties reconnaissent que le contenu des clauses du Protocole transactionnel lie les Parties signataires.

L'interprétation des clauses du Protocole transactionnel ne saurait en conséquence se limiter aux titres qui leur ont été donnés.

Chacune des clauses du Protocole transactionnel doit être interprétée l'une par rapport à l'autre, en donnant à chacune le sens qui respecte la cohérence du Contrat dans son ensemble.

Fait en deux (2) exemplaires originaux à _____, le _____,

Pour SPIB

Représentée par son représentant légal en exercice

Pour COMMUNE DE LE PORT

Représentée par Monsieur Olivier HOARAU
Maire

PROJET

Annexe 1
FICHES CADASTRALES DES PARCELLES CONCERNEES

PROJET

Annexe 2
Acte notarié

PROJET