

DEPARTEMENT DE LA REUNION  
VILLE DU PORT



EXTRAIT DU PROCÈS VERBAL  
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du mardi 5 septembre 2023

Nombre de conseillers  
en exercice : 39

Quorum : 20

**A l'ouverture de la séance**

Nombre de présents : 25

Nombre de représentés : 07

**Mise en discussion du rapport**

Nombre de présents : 25

Nombre de représentés : 07

Nombre de votants : 32

**OBJET**

Affaire n° 2023-111

CESSION D'UN BIEN  
COMMUNAL BATI CADASTRE  
SECTION A0 1834  
SIS 13, RUE LOUISE MICHEL, A  
MADAME ET MONSIEUR  
LESLIE ET JONATHAN HENRY

**NOTA** : le Maire certifie que la convocation du conseil municipal a été faite et affichée le 28 août 2023.

LE MAIRE



Olivier HOARAU

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS, le mardi cinq septembre, 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, 1ère adjointe.

**Étaient présents** : M. Olivier Hoarau Maire, Mme Annick Le Toullec 1<sup>ère</sup> adjointe, M. Armand Mouniata 2<sup>ème</sup> adjoint, Mme Jasmine Béton 3<sup>ème</sup> adjointe, M. Bernard Robert 4<sup>ème</sup> adjoint, Mme Karine Mounien 5<sup>ème</sup> adjointe, Mme Mémouna Patel 7<sup>ème</sup> adjointe, Mme Bibi-Fatima Anli 9<sup>ème</sup> adjointe, M. Guy Pernic 10<sup>ème</sup> adjoint, Mme Catherine Gossard 11<sup>ème</sup> 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, Mme Honorine Lavielle, Mme Barbara Saminadin, Mme Aurélie Testan, Mme Annie Mourgaye.

**Absents représentés** : M. Wilfrid Cerveaux 6<sup>ème</sup> adjoint par Mme Bibi-Fatima Anli, M. Mihidoiri Ali 8<sup>ème</sup> adjoint par M. Henry Hippolyte, Mme Claudette Clain Maillot par Mme Honorine Lavielle, M. Fayzal Ahmed Vali par Mme Annick Le Toullec, Mme Garicia Latra Abélard par Mme Jasmine Béton, M. Didier Amachalla par M. Jean-Claude Adois, Mme Paméla Trécasse par Mme Sophie Tsiavia.

**Arrivée(s) en cours de séance** : Néant.

**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.

.....  
.....

Affaire n° 2023-111

**CESSION D'UN BIEN COMMUNAL BATI CADASTRE SECTION A0 1834  
SIS 13, RUE LOUISE MICHEL, A MADAME ET MONSIEUR LESLIE ET  
JONATHAN HENRY**

**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 ;

**Vu** le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;

**Vu** la situation de la parcelle cadastrée section AO 1834 à céder au plan cadastral ;

**Vu** la délibération du conseil municipal n° 2019-024 du 13 mars 2019, prononçant le déclassement du domaine public scolaire de l'ancien logement de fonction des instituteurs dévolu au groupe Eugène Dayot ;

**Vu** le contrat de location du bien immobilier communal, à usage d'habitation, établi le 27 juin 2019 au profit des époux Leslie et Jonathan HENRY ;

**Vu** l'avis financier du Domaine du 10 mai 2023 fixant la valeur vénale du bien à céder ;

**Vu** l'offre de cession de la parcelle cadastrée section AO 1834 adressée aux époux HENRY du 2 août 2023 ;

**Vu** le courrier d'acceptation des époux HENRY du 10 août 2023 ;

**Vu** le rapport présenté ;

**Considérant** le courrier des époux HENRY du 15 mars 2023 sollicitant l'acquisition du bien cadastré section AO 1834 ;

**Considérant** l'avis favorable de la commission « Aménagement – Travaux – Environnement » réunie le 23 août 2023 ;

**Après avoir délibéré et à l'unanimité,**

**DÉCIDE**

**Article 1** : d'approuver la cession du logement communal bâti cadastré section AO 1834, au prix de 119 500,00 € HT, au profit des époux Leslie et Jonathan HENRY ;

**Article 2** : de dire que la réalisation de la vente est conditionnée à l'obtention d'une offre de prêt bancaire ;

**Article 3** : de dire que l'acquéreur s'engage à ne pas vendre le logement pendant une durée de dix ans à compter de l'acte d'achat et s'engage durant cette période au maintien de l'activité d'accueillant familial ;

**Article 4** : de fixer au 28 février 2025, au plus tard, la date de réalisation de la vente par acte authentique ;

**Article 5** : de dire que les frais de réalisation de la vente seront intégralement supportés par l'acquéreur, en sus du prix de la vente ;

**Article 6** : d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants.

**POUR EXTRAIT CONFORME  
LE MAIRE**



Olivier HOARAU

**CESSION D'UN BIEN COMMUNAL BATI CADASTRE SECTION A0 1834,  
SIS 13, RUE LOUISE MICHEL, A MADAME ET MONSIEUR  
LESLIE ET JONATHAN HENRY**

Le présent rapport a pour objet de recueillir l'avis du conseil municipal sur le projet de cession d'un logement communal cadastré section AO 1834 édifié sur une emprise foncière de 419 m<sup>2</sup>, sise La Rivière des Galets, 13, rue Louise Michel, aux époux Leslie et Jonathan HENRY. Ces derniers souhaitent en faire leur habitation principale et pérenniser leur activité d'accueillant familial.

Le logement de plain-pied de type T4, comprend une cuisine, un séjour, un dégagement, une salle de bain, des sanitaires et trois (3) chambres. La surface habitable du bien est de 96 m<sup>2</sup>, à laquelle s'ajoute de façon indivisible un jardin privatif.

Ce bien constitue un ancien logement de fonction des instituteurs, dévolu au groupe scolaire Eugène Dayot, régulièrement déclassé du domaine public scolaire par délibération n° 2019-024 en date du 13 mars 2019.

Un document d'arpentage n° 1701 G portant création de parcelles nouvelles est établi par le cabinet OIT, géomètre-expert à Le Port en date du 29 octobre 2019. Ce document acte le détachement de l'ancien logement de fonction du groupe scolaire Eugène Dayot (anciennement cadastré AO 1622) en créant une nouvelle référence cadastrale (AO 1834) pour ledit bien.

Le logement est actuellement loué aux époux HENRY pour une durée de 6 ans, selon un contrat de location à usage d'habitation principale signé le 27 juin 2019 et prenant fin le 30 juin 2025.

Le projet du locataire est d'y créer une maison d'accueil familial pour personnes âgées (MAF).

Un arrêté n° 116-2021, portant décision d'agrément du Président du Conseil Départemental de La Réunion en date du 14 juin 2021, autorise les époux HENRY à accueillir une personne âgée et/ou un adulte handicapé. Après des travaux dans le logement, un second arrêté n° 009-2022 daté du 18 mars 2022 vient étendre le précédent agrément pour permettre l'accueil de deux personnes.

Par courrier du 15 mars 2023, les époux HENRY ont sollicité l'acquisition de ce logement en vue de pérenniser leur projet résidentiel et d'accueillant familial.

Le projet du locataire s'inscrit pleinement dans le cadre de la politique de la Ville en faveur des personnes âgées et pour favoriser le renforcement des liens intergénérationnels dans les quartiers.

Aussi, par courrier du 2 août 2023, la Ville a proposé le logement aux conditions suivantes :

- suivant avis du Domaine du 10 mai 2023, le prix de cession est fixé à 119 500 € HT ;
- il sera inséré dans l'acte, d'une part, un pacte de préférence au profit de la Ville, vendeur aux présentes, d'une durée de dix ans et au prix du Domaine en cas de revente, et, d'autre part, une clause résolutoire selon laquelle l'activité d'accueillant familial doit être maintenue durant cette même période.

Par courrier du 10 août 2023, les époux HENRY ont accepté le prix et les conditions principales de la vente fixés par la Ville. Ils s'engagent en outre à prendre en charge les frais de notaires.

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

- d'approuver la cession du logement communal bâti cadastré section AO 1834, au prix de 119 500,00 € HT, au profit des époux Leslie et Jonathan HENRY ;
- de dire que la réalisation de la vente est conditionnée à l'obtention d'une offre de prêt bancaire ;
- dire que l'acquéreur s'engage à ne pas vendre le logement pendant une durée de dix ans à compter de l'acte d'achat et s'engage durant cette période au maintien de l'activité d'accueillant familial ;
- de fixer au 28 février 2025 au plus tard, la date de réalisation de la vente par acte authentique ;
- de dire que les frais de réalisation de la vente seront intégralement supportés par l'acquéreur, en sus du prix de la vente ;
- d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants.

**Pièces jointes :**

- Extrait du plan cadastral
- Avis du Domaine du 10 mai 2023
- Délibération n° 2019-024 du 13 mars 2019
- Contrat de location du 27 juin 2019
- Courriers échangés

Envoyé en préfecture le 13/09/2023

Reçu en préfecture le 13/09/2023

Publié le 13/09/2023

ID : 974-219740073-20230905-DL\_2023\_111-DE



**ANNEXE 1 : Extrait du plan cadastral et document d'arpentage**

AO 1834, 13 rue Louise Michel

20/07/2023



- Données non contractuelles -  
Sources de données éventuelles :  
IGN, DGFIP, Collectivité







## ANNEXE 2 : Avis financier du Domaine

7302 - SD



**Direction Générale Des Finances Publiques**  
**Direction Régionale des Finances Publiques de La Réunion**

Le 10/05/2023

Pôle d'évaluation domaniale  
7 Avenue André Malraux CS 21015  
97744 Saint-Denis CEDEX 9  
téléphone : 02 62 94 05 88  
mél. : [drfip974.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:drfip974.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

Le Directeur régional des Finances publiques  
de la Réunion

à  
Commune du Port  
M. RIGAUD Charles-André

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Patrice FRADIN  
téléphone : 06 93 02 07 18  
courriel : [patrice.fradin@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:patrice.fradin@dgfip.finances.gouv.fr)  
Réf. DS : 12317441  
Réf OSE : 2023-97407-31657

### **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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)*

<i>Nature du bien :</i>	Terrain à bâtir
<i>Adresse du bien :</i>	Rue Louise Michel 97420 Le Port
<i>Valeur :</i>	119 500 €, assortie d'une marge d'appréciation de $\pm 10\%$ (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

*Il est rappelé aux consultants que cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé ou une acquisition (ou une prise à bail) à un prix plus bas.*

*Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, à condition de pouvoir le justifier, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour céder à un prix inférieur ou acheter (ou prendre à bail) à un prix supérieur.*

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : M. RIGAUD Charles-André

## 2 - DATES

de consultation :	25/04/2023
de réception :	26/04/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	20/04/2023
du dossier complet :	26/04/2023

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Autre opération :	

### 3.2. Nature de la saisine

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

### 3.3. Projet et prix envisagé

La ville envisage la cession d'un terrain nu au profit d'une locataire en place.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Le terrain est situé dans une zone pavillonnaire.

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

Tous réseaux. Voiries existantes.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Le Port	AO 1834	Rue Louise Michel	419 m <sup>2</sup>	Maison

### 4.4. Descriptif

Parcelle bâtie de 419 m<sup>2</sup> supportant une maison T4 de 72 m<sup>2</sup> comme mentionné et vérifié lors de la précédente évaluation.

La maison a été rénovée par le locataire en place, ce qui a justifié l'exemption de loyer pendant 6 mois de juillet à décembre 2019.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Commune du PORT

### 5.2. Conditions d'occupation

Loué

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

PLU du 2/10/2018

Zonage UC

PPR Néant

## 7 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 7.1. Études de marché

#### 7.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

➤ Requête PATRIM. Cessions de maisons LTS pour la période comprise entre janvier 2019 et janvier 2022.

Ref. engagement	Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nbre pièces	Surface terrain	Surface bâtie totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)	Type
5744F31 2023F07963	AO 489	LE PORT	10 RUE ROMAIN CLARY	09/03/2021	1990	6	198	84	172 000	2 048	LTS
5744F31 2058F05217	AO 080	LE PORT	40 RUE BELA KLIN	30/08/2019	1996	5	243	70	155 000	2 214	LTS
5744F31 2023F03264	BA 196	LE PORT	6 IMP FRANZ FANON	22/01/2021	1984	4	291	54	110 000	2 057	LTS
5744F31 2023F04629	BA 43	LE PORT	15 A RUE FERNANDEL	31/05/2021	1982	4	257	54	150 000	2 778	LTS
5744F31 2023F04719	AO 257	LE PORT	8 RUE FRANZ FIDIBING	24/06/2021	1996	5	230	64	150 000	2 344	LTS
5744F31 2023F02994	AO 331	LE PORT	10 RUE JEAN HOMI	22/05/2020	1990	4	170	79	140 000	1 772	LTS
5744F31 2023F04989	BE 292	LE PORT	58 RUE PICASSO	09/06/2021	1990	4	155	55	85 000	1 545	HLM
5744F31 2023F03011	BE 319	LE PORT	29 PL AMBROISE FARE	23/02/2021	1990	4	145	55	45 000	610	HLM
5744F31 2058F02185	BA 117	LE PORT	27 RUE CHARLES FOURIER	18/11/2019	1984	5	130	35	41 500	535	LTS
5744F31 2019F04524	BE 24	LE PORT	6 ALL GEORGES MEREDITH	26/01/2019	1982	5	208	74	70 000	948	LTS
									Moyenne	1 702	

## 7.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Tous les termes restitués, correspondent à des cessions de maisons soit en L.E.S , en L.T.S ou H.L.M.

Les termes 3,4 et 5 seront écartés. En effet, leurs superficies apparaissent comme très faibles, eu égard au type de logement.

Le terme n°9, du fait de sa valeur très basse sera également écarté.

La moyenne résultant du retraitement des termes est de 1 557 €/m<sup>2</sup> et la médiane de 1 659 €/m<sup>2</sup>.

Compte-tenu de l'hétérogénéité des termes restitués, la médiane de 1 659 € sera préférée à la moyenne.

## 8- DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

### CESSION

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

La valeur vénale du bien est arbitrée à **119 500 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur [minimale de vente sans justification particulière à **107 500 €** (arrondie).

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.

## 9- DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

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

*\*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.

## 10- 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.

## 11- 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



Patrice FRADIN  
Inspecteur des Finances Publiques

*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 des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.*

**ANNEXE 3 : Délibération n°2019-024 du 13 mars 2019**

DEPARTEMENT DE LA REUNION  
VILLE DU PORT



Nombre de conseillers  
en exercice : 39

**A l'ouverture de l'affaire**

Nombre de présents : 29  
Nombre de représentés : 05  
Nombre de votants : 34

**OBJET**

Affaire n°2019-024

**DESAFFECTATION ET  
DECLASSEMENT DU DOMAINE  
PUBLIC SCOLAIRE DE  
L'ANCIEN LOGEMENT DE  
FONCTION DU GROUPE  
SCOLAIRE EUGENE DAYOT**

**NOTA** / Le Maire certifie que :

- la convocation du Conseil municipal a été faite le 6 mars 2019 et affichée le 6 mars 2019.

- le compte rendu de cette délibération a été affiché à la porte de la mairie le : **21 MARS 2019**

LE MAIRE

  
  
Olivier HOARAU

**EXTRAIT DU PROCÈS VERBAL  
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

**SÉANCE DU MERCREDI 13 MARS 2019**

L'AN DEUX MILLE DIX NEUF, le mercredi treize mars, le Conseil municipal de Le Port s'est réuni à la Mairie, après convocation légale sous la présidence de M. Olivier Hoarau, Maire.

**Secrétaire de séance** : Mme Annick Le Toullec 6<sup>ème</sup> adjointe.

**Étaient présents** : M. Olivier Hoarau Maire, M. Fayzal Ahmed Vali 1<sup>er</sup> adjoint, M. Bernard Robert 2<sup>ème</sup> adjoint, Mme Jasmine Béton 3<sup>ème</sup> adjointe, Mme Annick Le Toullec 6<sup>ème</sup> adjointe, M. Jean-Claude Maillot 7<sup>ème</sup> adjoint, M. Armand Mouniata 8<sup>ème</sup> adjoint, M. Wilfrid Cerveaux 10<sup>ème</sup> adjoint, M. Faustin Galaor, M. Jean Paul Babef, M. Ludovic Latra, Mme Sonia Bitaut, M. Jean-Bernard Gaillac, Mme Danila Bégue, Mme Brigitte Laurestant, M. Jean-Hubert M'Simbona, Mme Karine Mounien, Mme Catherine Gossard, Mme Dorisca Tiburce, Mme Mikaëla Latra, M. Romuald Tanguy, M. Jimmy Grondin, Mme Sabine Le Toullec, Mme Mémouna Patel, M. Daniel Vassinot, M. Henry Hippolyte, Mme Firose Gador, M. Patrick Jardinot, Mme Valérie Auber.

**Absents représentés** : Mme Annie Mourgaye 4<sup>ème</sup> adjointe (par M. Jean-Claude Maillot), M. Alain Iafar (par M. Ludovic Latra), M. Brandon Incana (par M. Jean-Hubert M'Simbona), Mme Bibi-Fatima Anli (par M. Jean Paul Babef), Mme Anne-Laure Boyer (par Mme Annick Le Toullec 6<sup>ème</sup> adjointe).

**Arrivé (s) en cours de séance** : Mme Mémouna Patel (17h07).

**Départ (s) en cours de séance** : Néant.

**Absent (s)** : Mme Cala M'Rhéhoury 5<sup>ème</sup> adjointe, M. Sergio Erapa 9<sup>ème</sup> adjoint, M. Hary Auber, M. Patrice Payet, Mme Dalila Mahé.

.....  
.....

Affaire n°2019-024

**DESFFECTATION ET DECLASSEMENT DU DOMAINE PUBLIC SCOLAIRE DE  
L'ANCIEN LOGEMENT DE FONCTION DU GROUPE SCOLAIRE  
EUGENE DAYOT**

**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 ;

**Vu** le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;

**Vu** le Code de l'Education ;

**Vu** la circulaire interministérielle NOR/REFB9500025C du 25 août 1995, modifiant la circulaire du 09 mai 1989, relative aux conditions de désaffectation et de changement d'utilisation des biens des établissements d'enseignement ;

**Vu** la situation de l'ancien logement de fonction des instituteurs sur la parcelle référencée section AO n°1622 au plan communal ;

**Vu** la demande de la commune de Le Port, adressée en date du 23 octobre 2018, à Monsieur le recteur de l'Académie de La Réunion ;

**Vu** l'arrêté n°04-2018/DAISU du Recteur d'académie portant autorisation de désaffectation de l'ancien logement de fonction des instituteurs du Groupe scolaire Eugène Dayot, sis à Le Port, la Rivière des Galets, rue Louise Michel ;

**Vu** l'avis favorable des commissions « Finances et Affaires générales » et « Aménagement – Travaux – Environnement » réunies le 21 février 2019 ;

**Vu** le rapport présenté en séance du 13 mars 2019 relatif à la désaffectation et au déclassement du domaine public scolaire de l'ancien logement de fonction du groupe scolaire Eugène Dayot ;

**Après avoir délibéré et à la majorité (2 abstentions : Valérie Auber et Patrick Jardinot),**

**DECIDE**

**Article 1 :** de constater la désaffectation de l'ancien logement de fonction des instituteurs dévolu au groupe scolaire Eugène Dayot, sis à la Rivière des Galets, parcelle cadastrée AO 1622, actuellement libre de toute occupation ;

**Article 2 :** de prononcer son déclassement du domaine public scolaire ;

Envoyé en préfecture le 13/09/2023  
Reçu en préfecture le 13/09/2023  
Publié le 13/09/2023  
ID : 974-219740073-20230905-DL\_2023\_111-DE



Envoyé en préfecture le 02/04/2019  
Reçu en préfecture le 02/04/2019  
Affiché le 02/04/2019  
ID : 974-219740073-20190313-DL\_130319\_10-DE



**Article 3** : d'autoriser le Maire, ou tout autre adjoint habilité, à signer tous les documents relatifs à cette affaire.

**POUR EXTRAIT CONFORME  
LE MAIRE**



**Olivier HOARAU**



**ANNEXE 4 : COURRIERS D'AGREMENT ET D'EXTENSION ACCUEILLANT FAMILIAL**



**N/Réf :** 2021/DGA/PS/DA/SDOH-CAF  
*Affaire suivie par Alice BERTILLE*  
**Tél. :** 0262 90 34 84 / 0262 90 35 58

République Française

Saint-Denis, le 14 JUIN 2021

**Le Président du Conseil Départemental**

**A**

**Madame Leslie Marie Séverine HENRY**

13 rue Louise MICHEL  
Rivière des Galets  
97420 LE PORT

**Objet :** Agrément en qualité d'accueillant familial

**P.J. :** 4 (arrêté, contrat-type d'accueil, formulaires de choix de modules de formation continue et d'autorisation de communication de vos coordonnées)

Madame,

Vous avez sollicité un agrément pour l'accueil d'une personne âgée et/ou adulte handicapé ou un couple à votre domicile.

J'ai l'honneur de vous informer qu'au vu des éléments d'évaluation de votre situation, **j'ai décidé de répondre favorablement** à votre demande d'agrément en qualité d'accueillant familial **pour l'accueil d'une seule personne.**

En effet, il a été constaté que votre logement ne dispose pas de chambre de superficie réglementaire de 16 m<sup>2</sup>, conformément à la loi en vigueur depuis 2016, pour l'accueil d'un couple.

Vous trouverez donc ci-joint, **l'arrêté n° 116/2021 portant décision d'agrément**, conformément à l'article R 441.5 du code de l'action sociale et des familles, vous autorisant à **accueillir à temps complet et à titre permanent, une personne âgée et/ou un adulte handicapé.**

Je vous transmets un contrat type d'accueil en vigueur, que vous devrez établir en trois exemplaires avec la personne que vous allez accueillir.

Vous trouverez également en annexes **les formulaires** de choix de modules de formation continue et d'autorisation de communication de vos coordonnées **que vous devez nous retourner sous quinzaine à réception du présent courrier.**

.../...

Je vous précise que, conformément au décret n°2017-552 du 14 avril 2017 relatif à la formation des accueillants familiaux, **vous ne pourrez procéder à votre premier accueil qu'après avoir suivi, dans un délai maximum de six mois suivant l'obtention de votre agrément, une formation initiale préalable sur le cadre juridique et institutionnel de l'accueil familial** qui vous permettra d'acquérir les bases minimum nécessaires à l'exercice de votre activité.

Aussi, afin de vous permettre de respecter cette obligation, **mes services se chargeront de vous inscrire à la prochaine session de formation et vous recevrez une convocation par courrier avec avis de réception, quinze jours avant le début de la séance.**

Je vous rappelle que la formation initiale et continue, organisée par la collectivité départementale, est obligatoire conformément à l'article L.441-1 du code de l'action sociale et des familles.

**De plus**, conformément à la réglementation de l'accueil familial en vigueur et à votre engagement lors de la constitution de votre dossier d'agrément, **vous devez avant tout accueil justifier avoir suivi la formation aux gestes de premiers secours** auprès d'un organisme habilité. A ce titre, vous devez transmettre à mes services **un certificat d'initiation aux gestes de secourisme – PSC 1** (Prévention et Secours Civiques Niveau 1).

Enfin, je vous rappelle que **vous êtes tenue de souscrire un contrat d'assurance** garantissant les conséquences financières de votre **responsabilité civile** en raison des dommages subis par la personne accueillie **dans le cadre de l'exercice de votre métier** et de m'adresser une attestation annuelle de paiement des primes. Cette attestation devra mentionner la **date de l'agrément et le nombre de personnes que vous êtes autorisée à accueillir.**

Dès réception de la notification, il vous appartient de prendre contact avec le médecin responsable du service des actions de santé de votre secteur, chargé de vous accompagner dans l'exercice de votre métier d'accueillant familial et qui vous renseignera sur le contrat d'accueil :

Dès réception de la notification, il vous appartient de prendre contact avec le médecin responsable du service des actions de santé de votre secteur, chargé de vous accompagner dans l'exercice de votre métier d'accueillant familial :

Docteur Mylène WONG  
Actions de Santé du Port/Possession  
74 rue Saint-Paul  
97420 LE PORT  
Tél. : 02 62 91 78 10 – Fax : 02 62 43 28 14

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de ma considération distinguée.

  
Cyrille MELCHIOR



N/Réf : 337 /DGA/PS/DA/SDAF-AB  
Affaire suivie par : Alice BERTILLE  
Tél. : 0262 90 34 84

Republique Française

Saint-Denis, le 18 MARS 2022

**Le Président du Conseil Départemental**

A

**Madame Leslie HENRY**

13 rue Louise MICHEL  
Rivière des Galets  
97420 LE PORT

**Objet** : Extension d'agrément en qualité d'accueillant familial

**P.J.** : 1

Madame,

J'ai l'honneur de vous informer qu'au vu des éléments d'évaluation de votre situation, **j'ai décidé de répondre favorablement à votre demande d'extension d'agrément en qualité d'accueillant familial.**

Vous trouverez ci-joint, **l'arrêté n° 009/2022 portant décision d'extension d'agrément**, conformément à l'article R 441.5 du code de l'action sociale et des familles vous autorisant à accueillir, **à temps complet et permanent, deux personnes âgées et/ou adultes handicapés.**

Dès réception de la notification, il vous appartient de prendre contact avec le médecin responsable du service des actions de santé de votre secteur, chargé de vous accompagner dans l'exercice de votre métier d'accueillant familial :

Docteur Mylène WONG  
Actions de Santé du Port/Possession  
74 rue Saint-Paul  
97420 LE PORT  
Tél. : 0262 91 78 10 – Fax : 0262 43 28 14

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Président du Conseil départemental,  
et sa délégation,  
La Vice-présidente déléguée



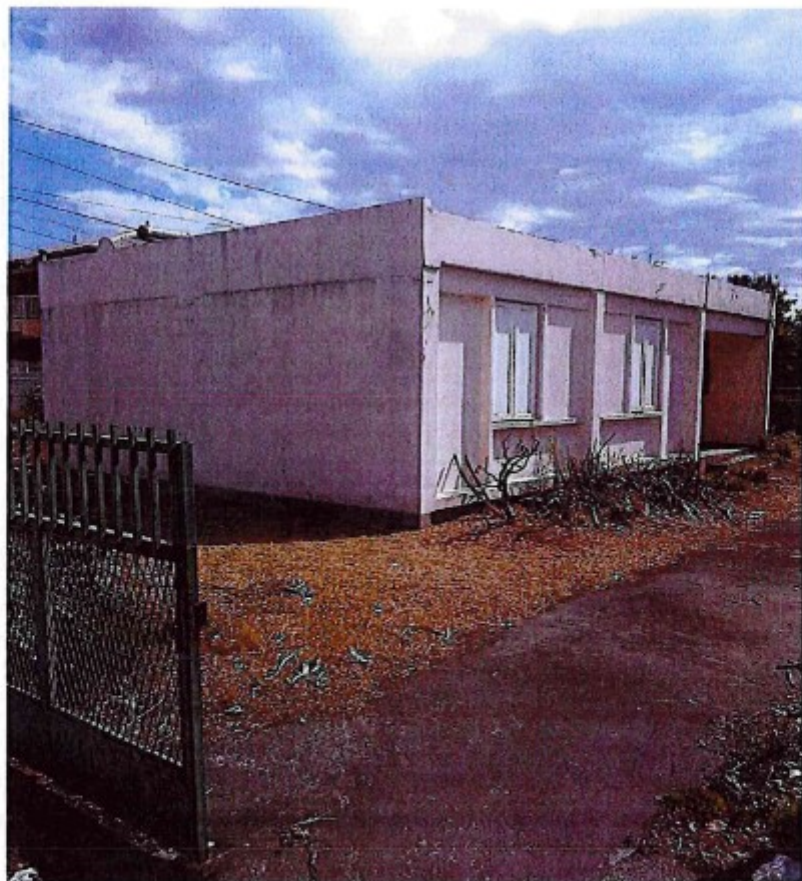
**ANNEXE 4 : CONTRAT DE LOCATION**



**CONTRAT DE LOCATION A USAGE D'HABITATION PRINCIPALE**

**COMMUNE DE LE PORT – Leslie HENRY**

**Parcelle AO 1622p**



## **Contrat de location à usage d'habitation principale**

(Soumis au titre 1<sup>er</sup> de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986)

Vu la délibération du Conseil municipal du 11 avril 2014 autorisant Monsieur le Maire à décider de la conclusion et révision de louage de choses pour une durée n'excédant pas 12 ans ;

### **Entre :**

**La Commune de Le Port**, dans le Département de la Réunion, identifiée au SIREN sous le numéro 219 740 073, sise à Le Port, 9 rue Renaudière de Vaux, représentée par son Maire en exercice, monsieur Olivier HOARAU, au fin de la présente par délibération n° 2014-035 du Conseil Municipal en date du 11 avril 2014, reçue en Préfecture le 15 avril 2014.

Ci-après dénommée le **BAILLEUR**,

D'une part,

### **Et :**

Madame Leslie HENRY, domiciliée à Le Port,  
au 11 rue Edmée Puylaurent.

Ci-après dénommée le **LOCATAIRE**,

D'autre part,

Le LOCATAIRE s'engage à informer le BAILLEUR, par lettre recommandée avec Accusé Réception, de toute modification ayant trait à son état civil pendant la durée du présent bail ou l'un de ses renouvellements.

### **Il a été convenu et arrêté ce qui suit :**

#### **1. OBJET**

Le BAILLEUR loue les locaux et équipements ci-après désignés, au LOCATAIRE qui les accepte aux conditions suivantes. Le LOCATAIRE déclare bien connaître les lieux loués pour les avoir visités.

#### **2. REGIME JURIDIQUE DU BAIL**

Les parties, BAILLEUR et LOCATAIRE, conviennent expressément que la présente location relève de la loi n° 89-462 du 06 Juillet 1989 et de l'ensemble des textes subséquents. Les présents locaux sont destinés exclusivement à l'usage d'habitation principale du LOCATAIRE.

#### **3. DESIGNATION DES LOCAUX**

*Adresse :*



---

*Contrat de location à usage d'habitation – Ville de Le Port/Leslie HENRY*

Le bien donné en location est situé à Le Port, 15 rue Louise Michel, édifié sur une emprise foncière de 419 m<sup>2</sup> environ, détachée de la parcelle AO n°1622 de plus grande consistance. Cette construction constitue un ancien logement de fonction des instituteurs, dévolu au groupe scolaire Eugène Dayot, sise la Rivière des Galets, régulièrement déclassé du domaine public scolaire par délibération du conseil municipal en date du 13 mars 2019 (affaire n°2019-024).

**Consistance :**

Un logement de plain-pied de type T4, comprenant une cuisine, un séjour, un dégagement, une salle de bain, des sanitaires et trois (3) chambres.

La surface habitable des biens loués est de 96 m<sup>2</sup>, à laquelle s'ajoutent de façon indivisible les dépendances énoncées ci-après ;

**Dépendances :**

Un jardin privatif

*Tels que les locaux et équipements privés ci-dessus désignés sont décrits dans l'état des lieux joint en annexe, ainsi que, le cas échéant, à la liste annexée aux présentes désignant les équipements supplémentaires ne figurant pas sur ledit état des lieux.*

**4. DESTINATION DES LOCAUX**

Le logement loué est exclusivement destiné à l'habitation principale du LOCATAIRE.

**Le LOCATAIRE s'interdit expressément d'exercer dans les locaux loués aucune activité commerciale, industrielle ou artisanale, ni aucune profession libérale, autre que celle mentionnée ci-dessous sauf à solliciter et à obtenir l'autorisation expresse et écrite du Bailleur.**

Le projet du LOCATAIRE dans ce bien communal, est, après mises aux normes, d'y créer une maison d'accueil familiale pour personnes âgées (MAF). Ce projet s'inscrit en cohérence avec la demande gérontologique de la Ville visant à créer sur le territoire, au profit des personnes âgées, un parcours résidentiel diversifié. Le projet de Mme Henry a, de ce fait, été retenu par la municipalité.

**5. DUREE ET RESILIATION DU CONTRAT**

**Durée**

Le présent bail est conclu pour une durée de 6 ans.

Il prendra effet le 1<sup>er</sup> juillet 2019 pour s'achever le 30 juin 2025.

**Reconduction du contrat**

A défaut de congé délivré par le BAILLEUR, le contrat parvenu à son terme, sera renouvelé automatiquement pour une durée égale au contrat initial et dans les conditions prévues à l'article 10 de la loi du 06.07.1989.

Le contrat parvenu à son terme peut également faire l'objet d'une offre de renouvellement de la part du BAILLEUR. L'offre de renouvellement est effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier tout en respectant un préavis de SIX (6) MOIS. Le loyer du contrat renouvelé est défini suivant les modalités fixées par l'article 17-c de la Loi du 6 juillet 1989. La durée du contrat renouvelé est déterminée dans les mêmes conditions que la durée du bail initial.

Le LOCATAIRE pourra aussi refuser le renouvellement du présent contrat en adressant au BAILLEUR un congé, dans les conditions précisées ci-dessous.

A défaut de congé, de tacite reconduction ou de demande de renouvellement par l'une ou l'autre des parties, le présent contrat de location parvenu à son terme est renouvelé tacitement pour une durée au moins égale à celle prévue dans le contrat initial ou renouvelé.

**Congé (article 15- loi 06.07.1989)**



Contrat de location à usage d'habitation – Ville de Le Port/Leslie HENRY

La partie qui entend user de son droit de résilier le présent contrat par anticipation ou de celui de refuser son renouvellement est tenue de notifier à l'autre partie un congé par lettre recommandée avec accusé réception ou par acte d'huissier. Le délai de préavis court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée par son destinataire ou de la signification de l'acte d'huissier.

Le congé peut être délivré à tout moment, par Le LOCATAIRE sous réserve d'un préavis de **TROIS (3) MOIS**, préavis qui pourra être réduit à un (1) mois, en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi. Le délai est également réduit à un (1) mois en faveur du LOCATAIRE âgé de plus de soixante ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile.

Le congé délivré par le **BAILLEUR** ne peut être délivré que pour le terme du contrat initial ou renouvelé à condition de motiver son congé et sous réserve d'un préavis de **SIX (6) MOIS**.

Le congé du BAILLEUR ne peut être délivré que pour un des trois motifs ci-après, dûment énoncé dans l'acte :

- 1) Reprise du local pour lui-même.
- 2) Vente du logement. Dans ce cas, le congé doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée. Le congé ainsi donné vaut offre de vente au profit du LOCATAIRE et est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis.
- 3) Motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par Le LOCATAIRE de l'une des obligations lui incombant.

Le congé du BAILLEUR est soumis aux conditions de forme et de régularité fixées par l'article 15 de la Loi du 6 juillet 1989.

#### **Abandon de domicile- Décès du LOCATAIRE**

**En cas d'abandon de domicile par le LOCATAIRE**, le contrat de location continue au profit :

- du conjoint sans préjudice de l'article 1751 du Code civil ;
- des descendants, ascendants, du concubin notoire ou des personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile ;
- du partenaire lié par un PACS ;

**Lors du décès du LOCATAIRE**, le contrat de location est transféré, sans préjudice des sixième et septième alinéas de l'article 832 du Code civil, au profit du :

- conjoint survivant ;
- descendants, ascendants, concubin notoire ou aux personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès ;
- partenaire lié par un PACS ;

En cas de demandes multiples, le juge se prononce en fonction des intérêts en présence.

**A défaut de personnes remplissant les conditions prévues au présent article**, le contrat de location est résilié de plein droit par le décès du LOCATAIRE ou par l'abandon du domicile par ce dernier.

## **6. LOYER – CHARGES – DEPOT DE GARANTIE – CAUTION**

### **Loyer**

Le montant du loyer initial est fixé à la somme mensuelle de 576 € (CINQ CENT SOIXANTE SEIZE EUROS) hors charges, redevable à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2020. Le bien est mis à disposition du locataire **gratuitement, du 1<sup>er</sup> juillet 2019 au 31 décembre 2019**, le temps de réaliser à ses frais les travaux de rénovation et de mise aux normes du logement.

### **Charges**

Le LOCATAIRE est tenu de rembourser au bailleur les charges dites "récupérables" dont la liste est fixée par décret en Conseil d'État.

Un mois avant la régularisation annuelle, le BAILLEUR est tenu d'adresser au LOCATAIRE, un décompte par nature de charges.

Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition du LOCATAIRE.

Le montant de la provision sur charges sera réajusté chaque année, soit en fonction des charges constatées l'année précédente, soit sur la production de l'état prévisionnel des dépenses.

Ces charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles sur justification en contrepartie :

- Des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;
- Des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée ;
- De la contribution annuelle représentative du droit de bail et des impositions qui correspondent à des services dont Le LOCATAIRE profite directement.

**Le LOCATAIRE déclare avoir pris connaissance de la liste des charges récupérables auprès du LOCATAIRE telle qu'elle figure en annexe du présent bail (décret 87-713 du 26 août 1987).**

#### ***Paiement du loyer***

La totalité du loyer et provisions sur charges sera payable **par mois et d'avance le 1<sup>er</sup> de chaque mois par virement bancaire** entre les mains de Monsieur Le Comptable Public de la Trésorerie du Port.

Le loyer est portable, toutefois la simple remise d'un chèque ou d'un ordre de virement ne vaut pas libération du LOCATAIRE, tant que son paiement n'a pas été constaté ou LE BAILLEUR crédité.

#### ***Clause pénale***

En outre, et sans qu'il soit dérogé à la clause résolutoire visée à l'article 9 des présentes, le LOCATAIRE s'engage formellement à respecter les clauses pénales suivantes :

- un mois après une simple mise en demeure de payer, même par simple lettre recommandée, avec avis de réception demeurée sans effet et indépendamment de l'application de la clause résolutoire ci-dessus mentionnée, les sommes dues quelle que soit leur nature, loyer, fraction de loyer, etc. porteront intérêts au taux légal en vigueur. Cette clause, simple mécanisme contractuel de paiement d'intérêts de retard après mise en demeure ne constitue ni une amende, ni une pénalité au sens de des articles 1146 et 1147 du Code civil
- Au terme de l'article 1226 du Code civil, en cas de non paiement du loyer ou de ses accessoires dus à son échéance et dès le premier acte d'huissier, le LOCATAIRE pourra voir mettre à sa charge en sus outre les frais de recouvrement, y compris la totalité du droit proportionnel dû à l'huissier de justice, 10 % du montant de la somme due pour couvrir le bailleur, tant des dommages pouvant résulter du retard dans le paiement que des frais, diligences et honoraires exposés pour le recouvrement de cette somme ; et ce sans qu'une mise en demeure soit nécessaire, en dérogation à l'article 1230 du Code Civil.
- En cas d'occupation des lieux après la cessation du bail, il sera dû par l'occupant jusqu'à son expulsion, une indemnité par jour de retard égale à deux fois le loyer quotidien. Sera considéré comme jour de retard, toute journée d'occupation pour quelque cause que ce soit du lendemain de la cessation de la location, jusqu'au jour de la restitution des clefs, après déménagement complet.
- Une clause pénale équivalente à un mois de loyer pourra être due par le bailleur en cas de non-respect de ses obligations et deux mois après la réception d'une mise en demeure restée infructueuse adressée par lettre RAR ou par acte d'huissier de Justice.

#### ***Caution***

Le BAILLEUR peut exiger du LOCATAIRE la délivrance d'une caution destinée à pallier sa carence dans l'exécution de l'ensemble de ses obligations locatives. Un exemplaire du présent contrat est remis à la caution, dont l'engagement sera déterminé par acte séparé.

Le tiers qui se porte caution doit indiquer de sa main sur l'acte de caution le montant du loyer, les conditions de sa révision, le cas échéant, reconnaître la nature et l'importance de l'engagement, indiquer la durée de l'engagement.



*Contrat de location à usage d'habitation – Ville de Le Port/Leslie HENRY*



A défaut d'indication de durée, ou si celle-ci est stipulée indéterminée la caution peut résilier unilatéralement son engagement. Cette résiliation après avoir été notifiée au bailleur prend effet au terme du contrat de location, soit à la fin du contrat initial, ou renouvelé, ou tacitement reconduit.

#### 7. OBLIGATION DU BAILLEUR

Le BAILLEUR est tenu de remettre au LOCATAIRE un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

Le BAILLEUR est obligé :

- a) *De délivrer au LOCATAIRE un logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement.*
- b) *D'assurer au LOCATAIRE la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet de la clause expresse mentionnée au « a » ci-dessus ;*
- c) *D'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;*
- d) *De ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le LOCATAIRE, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.*
- e) *De remettre gratuitement une quittance au LOCATAIRE qui en fait la demande ;*
- f) *Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, le propriétaire doit annexer au bail, pour les logements situés dans les zones déclarées à risques, un état des risques naturels et technologiques majeurs datant de moins de 6 mois. De plus, il doit indiquer au LOCATAIRE (éventuellement par document distinct), si à sa connaissance le bien, objet du présent contrat, a d'ores et déjà, subi un sinistre ayant donné lieu à indemnisation au titre des catastrophes naturelles et technologiques.*

#### 8. OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le LOCATAIRE est tenu :

- a) *De payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ; le paiement mensuel est de droit lorsque le LOCATAIRE en fait la demande ;*
- b) *D'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location ;*
- c) *De répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du BAILLEUR ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ; Le LOCATAIRE renonce ainsi à tous recours contre le BAILLEUR en cas de vol commis dans les lieux loués, interruption du service de l'eau, du gaz, de l'électricité, trouble de voisinage.*
- d) *De prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives incombant au LOCATAIRE, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ;*
- e) *De laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du code civil sont applicables à ces travaux ;*
- f) *De ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord préalable et écrit du propriétaire ; à défaut de cet accord, le BAILLEUR pourra exiger du LOCATAIRE, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice*

*les transformations effectuées sans que Le LOCATAIRE puisse réclamer une indemnisation des frais engagés ; le BAILLEUR aura toutefois la faculté d'exiger aux frais du LOCATAIRE la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ;*

- g) *De s'assurer convenablement contre les risques (locatifs, incendie, explosions, dégâts des eaux) dont il doit répondre en sa qualité du LOCATAIRE et d'en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du BAILLEUR. La justification de cette assurance résulte de la remise au BAILLEUR d'une attestation de l'assureur ou de son représentant.*

*Faute pour le LOCATAIRE de satisfaire à cette obligation, il s'expose à l'application de la clause résolutoire du bail pour défaut d'assurance, passé le délai d'UN (1) mois après un commandement demeuré infructueux.*

- h) *De ne pas céder, ni sous-louer, ni mettre gratuitement à la disposition de tiers, même à un membre de la famille le logement loué.*
- i) *D'informer immédiatement le BAILLEUR ou son représentant, de tout changement d'état civil concernant les occupants, de tous désordres, dégradations, sinistres survenant dans les lieux loués.*
- j) *En cas de vente ou de nouvelle location, de laisser visiter le logement deux heures par jour pendant les jours ouvrables (et à défaut d'accord entre les parties entre 17h30 et 19h30 chaque jour ouvrable), et dans tous les cas au moins une fois par an au bailleur afin de vérifier l'état du logement.*
- k) *De satisfaire à toutes les charges de ville ou de police dont Le LOCATAIRE sont habituellement tenues.*
- l) *De faire ramoner les conduits d'évacuation (gaz, fumée, ventilation) au moins une fois par an, et de souscrire un contrat d'entretien auprès d'une entreprise notoirement connue, pour faire entretenir au moins une fois par an les équipements individuels (climatisation.....).*

## **9. ETAT DES LIEUX**

Un état des lieux sera établi contradictoirement entre les parties lors de la remise ou de la restitution des clés, lequel sera joint au présent contrat.

A défaut d'état d'entrée ou de sortie des lieux établi volontairement et contradictoirement, la partie la plus diligente est en droit d'en faire dresser un par huissier, à frais partagés.

A défaut d'état des lieux, la présomption de l'article 1731 du Code Civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à son établissement.

## **10. TOLERANCES**

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR relatives aux clauses et conditions énumérées ci-dessus ne pourront jamais, et en aucun cas, être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, n'y être génératrices d'aucun droit.

Le BAILLEUR pourra toujours y mettre fin, sans motif, après un préavis d'un mois, par l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé réception.

## **11. CLAUSE RESOLUTOIRE**

En cas de non paiement au terme convenu, de tout ou partie du loyer ou des charges, ou encore à défaut de versement du dépôt de garantie, ou de non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, pouvant engendrer des troubles de voisinage, et après un commandement de payer resté infructueux pendant DEUX (2) MOIS, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, sans aucune formalité judiciaire.

Un commandement visant le défaut d'assurance des risques locatifs aura les mêmes effets passé le délai d'UN (1) MOIS.



Faute par le LOCATAIRE de se libérer de sa dette ou de saisir le tribunal dans ce délai, l'expulsion pourra être demandée par simple ordonnance de référé, exécutoire par provision nonobstant appel, et sans préjudice des sommes qui pourraient être réclamées par le bailleur.

Si le LOCATAIRE déchu de tout droit d'occupation ne libère pas les lieux, résiste à une ordonnance d'expulsion, il devra verser par jour de retard, outre les charges, une indemnité conventionnelle d'occupation égale à deux fois le loyer journalier, ceci jusqu'à complet déménagement et restitution des clés. Cette indemnité est destinée à dédommager le BAILLEUR du préjudice provoqué par l'occupation abusive des lieux loués faisant obstacle à l'exercice des droits du BAILLEUR.

Tous les frais inhérents à cette procédure seront mis à la charge du preneur défaillant, conformément à l'article 32 de la loi n°91-650 du 09.7.1991, portant réforme des procédures civiles d'exécution.

Parallèlement, si les obligations résultant du présent contrat de location sont garanties par un cautionnement, le commandement de payer est signifié à la caution dans un délai de quinze jours à compter de la signification du commandement au LOCATAIRE. A défaut, la caution ne pourra être tenue au paiement des pénalités ou intérêts de retard.

## 12. SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Dans l'hypothèse d'une pluralité de locataires, colocataires, héritiers du LOCATAIRE ou bénéficiaires du bail dans le cadre de l'article 14 de la loi du 06.07.1989, les co-preneurs seront tenus solidairement et indivisément de l'ensemble des obligations découlant du présent contrat.

## 13. INFORMATION DU LOCATAIRE

### *Risques naturels et technologique - Article L125 et R 125-23 du Code de l'environnement*

Le BAILLEUR déclare qu'à ce jour le bien loué n'est pas situé dans le champ d'application des articles L125 et R125-23 du Code de l'environnement,

### *Sinistres antérieurs causés par une catastrophe naturelle ou technologique*

Le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance le bien loué n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques.

## 14. ELECTION DE DOMICILE :

Pour l'exécution, des obligations découlant du présent contrat, le LOCATAIRE fait élection de domicile dans les lieux loués, et le BAILLEUR en sa demeure indiqué au présent contrat.

Le présent contrat contient par ailleurs en annexe les pièces suivantes :

- Etat des risques et pollutions
- Décret 87-713 du 26 août 1987

Fait à Le Port, Le 12 7 JUN 2019

En deux (2) originaux dont un pour chaque signataire

Le BAILLEUR  
Signature précédée de  
« Lu et Approuvé »



Olivier HOARAU

Le LOCATAIRE  
Signature précédée de  
« Lu et Approuvé »

Lu et Approuvé  


Contrat de location à usage d'habitation – Ville de Le Port/Leslie HENRY

**ANNEXE 5 : COURRIERS ECHANGES**

— A Rivière des Galets, le 15 Mars 2023.

Je soussigné M<sup>me</sup> HENRY Leslie, souhaiterai acheter la maison situé au N° 13, Rue Louise Michel Rivière des Galets 97420 le Port, pour agrandir mon activité et recevoir les aides avec le conseil général afin que mon mari HENRY Jonathan puisse travailler avec moi.

Je vous remercie pour votre attention -

MAIRIE DU PORT  
ARRIVEE LE : 20 MARS 2023  
N° 23002831

DPAC → T

HENRY Leslie  
13, Rue Louise Michel  
97420 RDG Port  
0692.16.06.20

HENRY Jonathan  
13, Rue Louise Michel  
97420 RDG Port  
0692.16.08.04

*Leslie*



Le Port, le 02 AOÛT 2023

Madame et Monsieur HENRY Leslie et Jonathan  
13, rue Louise Michel  
97420 Le Port

Direction du Patrimoine Privé Communal  
Service Foncier et Transactions Immobilières  
@ : [dppc@ville-port.re](mailto:dppc@ville-port.re)

N/Réf : 2023-045 /DPPC-SFTI/VL  
V/Réf : courrier du 15/03/2023

**Objet** : demande d'acquisition d'un logement communal cadastré section AO n° 1834

Madame, Monsieur,

Par courrier en date du 15 mars 2023, vous avez sollicité la Ville afin d'acquérir le logement que vous louez depuis le 27 juin 2019 sis 13, rue Louise Michel sur la commune de Le Port.

Nous vous notifions par la présente notre accord de principe pour la cession à votre profit de ce logement qui sera cédé en l'état.

Il sera par ailleurs inséré dans l'acte de vente, d'une part, un pacte de préférence d'une durée de dix ans impliquant pour le promettant l'obligation de proposer au bénéficiaire du pacte d'acquérir au prix du Domaine le bien par priorité en cas de revente ; et, d'autre part, une clause résolutoire selon laquelle l'activité d'accueillant familial doit être maintenue durant toute cette période.

Le prix de cession est en outre fixé à cent dix-neuf mille cinq cent euros hors taxes (119 500,00 € HT), conforme à l'avis du Domaine du 10 mai 2023, auquel il conviendra d'ajouter les frais de notaire évalués à dix mille huit cent soixante-treize euros (10 873,00 €).

Soit le paiement d'une somme totale **CENT TRENTE MILLE TROIS CENT SOIXANTE TREIZE EUROS (130 373,00 €)** incluant les frais de notaires.

La Ville prendra en charge les diagnostics techniques immobiliers obligatoires.

Nous vous demandons de bien vouloir nous confirmer votre souhait d'acquérir selon ces conditions. En cas d'accord, l'affaire sera présentée à l'ordre du jour du conseil municipal et votre dossier sera communiqué au notaire de votre choix afin d'engager la rédaction d'un projet d'acte.

Nous vous rappelons enfin que vos loyers sont dus jusqu'à la date de signature de l'acte authentique.

Nos services restent à votre disposition pour toutes informations complémentaires.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de notre considération distinguée.

  
**LE MAIRE**  
Olivier HOARAU

Commune de LE PORT – Boîte Postale 62004 – 97821 LE PORT CEDEX

Vendredi 6 Juillet 2023

Suite au mail du 20 juin 2023,  
Nous acceptons les conditions de vente  
du logement communal sis 13, Rue  
Louise Michel 97420 Rivière des Galets Port.

Fait à Rivière des Galets, le 06 juillet 2023.

M<sup>r</sup> et M<sup>me</sup>  
HENRY Leslie et  
Jonathan, 13  
Rue Louise Michel  
97420 R.D.G. Port  
0692 16-08-04  
0692 16-06-20