

DEPARTEMENT DE LA REUNION
VILLE DU PORT



EXTRAIT DU PROCÈS VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du jeudi 1^{er} février 2024

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° 2024-012

ACQUISITION DES PARCELLES DE TERRAIN NON BATIES CADASTREES AH N° 1377 ET AH N° 1379, SISES RUE CHANOINE MURAT, APPARTENANT A MADAME CAROLINE REY ET A MONSIEUR OWEIS PATEL

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE, le jeudi premier 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.

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, M. Wilfrid Cerveaux 6^{ème} adjoint, Mme Mémouna Patel 7^{ème} adjointe, M. Mihidoiri Ali 8^{ème} adjoint, M. Guy Pernic 10^{ème} adjoint, Mme Catherine Gossard 11^{ème} adjointe, M. Franck Jacques Antoine, M. Henry Hippolyte, M. Jean-Max Nagès, 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 Aurélie Testan, Mme Gilda Bréda et Mme Annie Mourgaye.

Absents représentés : Mme Karine Mounien 5^{ème} adjointe, par M. Bernard Robert, Mme Bibi-Fatima Anli 9^{ème} adjointe par M. Franck-Jacques Antoine, M. Jean-Paul Babef par M. Guy Pernic, 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, Mme Paméla Trécasse par Mme Sophie Tsiavia.

Arrivée(s) en cours de séance : Néant.

Départ(s) en cours de séance : Néant.

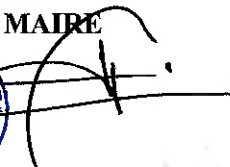

NOTA : le Maire certifie que :

- la convocation du conseil municipal a été faite et affichée le 18 janvier 2024.

- la liste des délibérations a été affichée à la porte de la mairie le 2 février 2024.

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

.....
.....

LE MAIRE

Olivier HOARAU


Affaire n° 2024-012

**ACQUISITION DES PARCELLES DE TERRAIN NON BATIES CADASTREES
AH n° 1377 ET AH n° 1379, SISES RUE CHANOINE MURAT, APPARTENANT A
MADAME CAROLINE REY ET A MONSIEUR OWEIS PATEL**

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 la voirie routière ;

Vu le rapport présenté en séance ;

Considérant le projet de mise à l'alignement à 8 mètres de la rue Chanoine Murat impactant la propriété de madame Caroline REY et monsieur Oweis PATEL le long de ladite rue ;

Considérant l'offre de vente faite à madame Caroline REY et monsieur Oweis PATEL et leur acceptation aux prix et conditions de ladite offre de vente ;

Considérant l'avis favorable de la commission « Aménagement – Travaux – Environnement » réunie le 18 janvier 2024 ;

Après avoir délibéré et à l'unanimité,

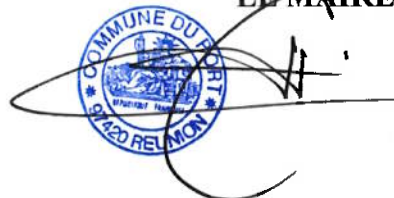
DÉCIDE

Article 1 : d'approuver l'acquisition amiable des parcelles non bâties cadastrées AH n° 1377 et AH n° 1379, appartenant à madame Caroline REY et monsieur Oweis PATEL pour permettre l'alignement de la rue Chanoine Murat pour un montant total de 10 726,50 € HT, en ce compris la somme de 976,50 € correspondant au remboursement des frais de géomètre ;

Article 2 : de fixer au 15 décembre 2024, au plus tard, la date de réalisation de la vente par acte authentique ;

Article 3 : d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants.

**POUR EXTRAIT CONFORME
LE MAIRE**



Olivier HOARAU

**ACQUISITION DES PARCELLES DE TERRAIN NON BATIES CADASTREES
AH N° 1377 ET AH N° 1379, SISES RUE CHANOINE MURAT, APPARTENANT A
MADAME CAROLINE REY ET A MONSIEUR OWEIS PATEL**

Le présent rapport a pour objet de recueillir l'avis du conseil municipal sur le projet d'acquisition des parcelles cadastrées AH n° 1377 et AH n° 1379, sises rue Chanoine Murat, appartenant à madame Caroline REY et à monsieur Oweïs PATEL.

Ces parcelles sont concernées par le projet de mise en alignement à 8 mètres de la rue Chanoine Murat et doivent être transférées à terme dans le domaine public routier de la Commune.

Par courriers du 22 septembre 2020 et du 9 novembre 2020, les consorts Caroline REY et Oweïs PATEL ont sollicité la Ville afin d'effectuer un échange de terrains, entre la parcelle cadastrée AH n° 1377 (ex AH n° 265) et une portion de terrain non cadastré situé entre leur propriété cadastrée AH n°1378 et celle de leur voisin cadastrée AH n° 257.

Au vu de l'expertise foncière réalisée par le Cabinet de Géomètre-expert Laurent Pascal, en novembre 2021, il est apparu que la portion de terrain non cadastré n'a jamais fait partie du patrimoine communal mais qu'elle appartient en pleine propriété aux deux riverains. Aussi, par délibération du 2 mars 2022, le conseil municipal a autorisé le géomètre à engager les procédures de régularisation foncière et d'enregistrement auprès du service du cadastre.

Ainsi, le projet d'échange est devenu caduc et la Ville a donné son accord de principe, le 05 décembre 2022, pour acquérir seule, en pleine propriété, les parcelles nouvellement cadastrées AH n° 1377 et AH n° 1379 au plan communal, soit pour une emprise totale de 39 m².

Suite aux négociations, les consorts Oweïs PATEL et Caroline REY ont donné, par courrier du 27 octobre 2023, leur accord définitif sur les modalités de la cession ; à savoir la prise en charge par la Ville :

- du prix de cession d'un montant de 9 750 € HT, soit un prix de 250,00 € par mètre carré conforme au prix de référence de la voirie publique ;
- du remboursement de la somme de 976,50 € TTC correspondant aux frais de géomètre engagés par le couple ;
- des frais de notaire.

Enfin, il n'y avait pas lieu de saisir le Domaine sur ce dossier ; la saisine étant obligatoire uniquement pour les projets d'acquisition amiable d'une valeur supérieure ou égale à 180 000 euros.

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

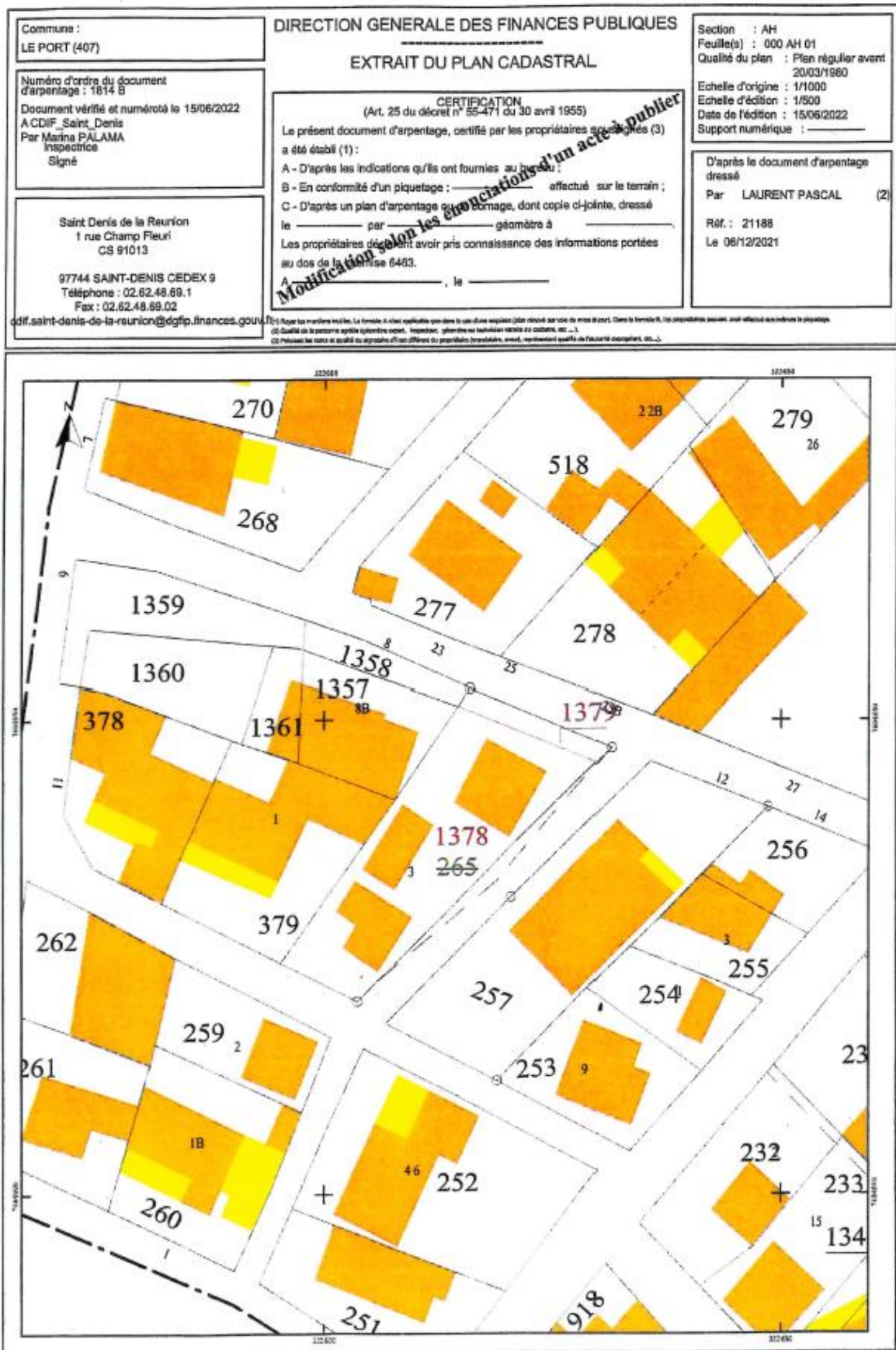
- d'approuver l'acquisition amiable des parcelles non bâties cadastrées AH n° 1377 et AH n° 1379, appartenant à madame Caroline REY et monsieur Oweïs PATEL pour un montant total de 10 726,50 €, en ce compris la somme de 976,50 € correspondant aux frais de géomètre ;
- de fixer au 15 décembre 2024 au plus tard, la date de réalisation de la vente par acte authentique ;

- d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants.

Pièces jointes :

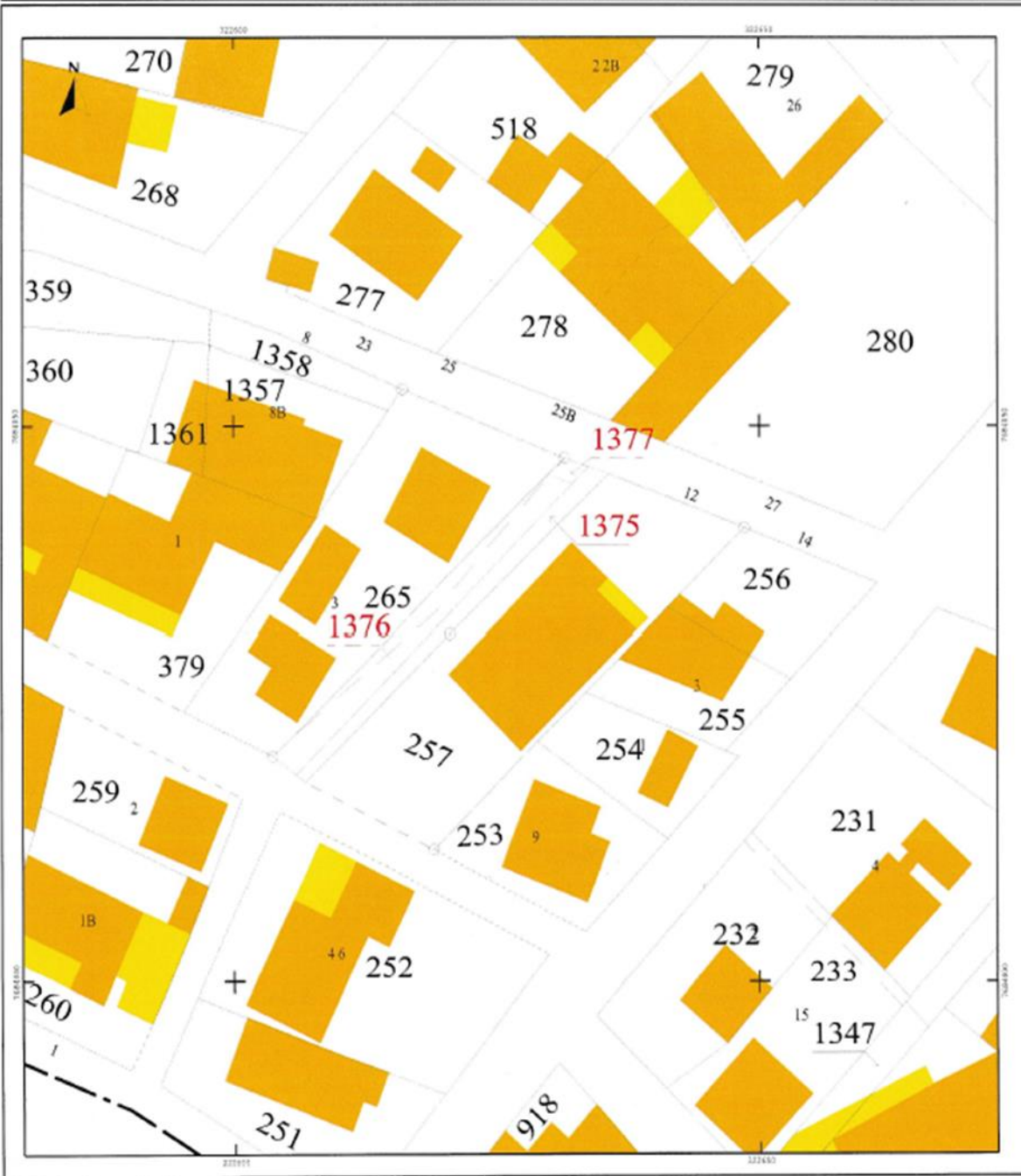
- Extrait du plan cadastral
- Note d'honoraires du géomètre-expert Laurent Pascal
- Courriers échangés

ANNEXE 1 : Extrait du plan cadastral





Commune : LE PORT (407)	DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL	Section : AH Feuille(s) : 000 AH 01 Qualité du plan : Plan régulier avant 20/03/1980 Echelle d'origine : 1/1000 Echelle d'édition : 1/500 Date de l'édition : 15/06/2022 Support numérique :
Numéro d'ordre du document d'arpentage : 1813 F Document vérifié et numéroté le 15/06/2022 ACDIF_Saint_Denis Par Marina PALAMA Inspectrice Signé	CERTIFICATION (Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955) Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) : A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ; B - En conformité d'un piquetage : _____ effectué sur le terrain ; C - D'après un plan d'arpentage ou d'arpentage, dont copie ci-jointe, dressé le _____ par _____ géomètre à _____. Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la présente mise 6463, le _____.	D'après le document d'arpentage dressé Par LAURENT PASCAL (2) Réf. : 21188 Le 06/12/2021
Saint Denis de la Reunion 1 rue Champ Fleuri CS 91013 97744 SAINT-DENIS CEDEX 9 Téléphone : 02.62.48.69.1 Fax : 02.62.48.69.02 cdif.saint-denis-de-la-reunion@dgifp.finances.gouv.fr		<small>1) Réviser les bornes, s'il y a lieu. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une occasion bien définie par son acte à part. Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage. 2) Qualité de la personne après signature expert, ingénieur, géomètre ou technicien autorisé du cadastre, etc... 3) Il s'agit des noms et qualité de signataires et non d'offices ou professions, lesquels, représentent l'identité de l'acte, et non l'acte.</small>



ANNEXE 2 : Note d'honoraires du géomètre-expert Laurent Pascal

LAURENT Pascal
GEOMETRE EXPERT E.S.G.T.
Inscription Ordre n°4976
 237 Rue St Louis - 97460 SAINT-PAUL
 Tél. 02 62 45 47 89 - Fax. 02 62 45 63 95
 Mail : laurentp.geo@gmail.com

Note Honoraires 22 09 12

Objet TRAVAUX TOPOGRAPHIQUES
Lieu : Le Port
Opération : Parcelle AH 265

V.Réf.
N.Réf. Dossier n°07045 - N°21188

Doit :
M. PATEL Oweïs

47 Rue Montreuil

97400 Saint-Denis

Etat des Lieux

* Echelle 1/250

Mise à jour du plan n°07045, rattachement aux systèmes actuels.

Prix forfaitaire : E

Plan de Division

Création de 2 lots sur AH 265 (dont 1 pour acquisition Mairie)

Prix forfaitaire : E

Document Modificatif du Plan Cadastral (DMPC)

Extraction Domaine Public (voie)+création de 2 lots pour attributions AH 265 et AH 257

Prix forfaitaire : E

Document Modificatif du Plan Cadastral (DMPC)

Division parcelle AH 265 (détachement lot pour acquisition par la Mairie)

Prix forfaitaire : E

Total Hors Taxe	<input type="text" value="900.00"/>	E
TVA 8.50%	<input type="text" value="76.50"/>	E
TOTAL TTC	<input type="text" value="976.50"/>	E

Soit : **Neuf cent soixante seize euros et cinquante cents**

400 Euros chèque Crédit Agricole n°8760276 le 02/07/2021

solde restant dû de 576.50 euros à régler

Fait à Saint - Paul le **8 septembre 2022**

Le Géomètre,

Pascal LAURENT



SIRET 333 422 475 00017 NAF 742B
 Tous travaux topographiques, bornages, lotissements, expertises, documents d'arpentage ...
 BNPI Saint-Paul 41919 09431 3242876301 49
 * Membre d'une association agréée - le règlement par chèque est accepté *

ANNEXE

3 :

Courriers

échangés

Le Port, le 05 DEC 2022



Madame Caroline Marie Françoise REY
Monsieur Oweïs PATEL
19 Bis rue Chanoine Murat
97420 LE PORT

N/Réf. : 2022 - 42/DAT-SF/DDR-EH
Dossier suivi par Elodie HOARAU
Service Foncier (02 62 42 86 88)

L/AR

Objet : Proposition d'acquisition de vos immeubles cadastrés n°AH 1377 et AH 1379,
Sis à le Port, rue Chanoine Murat.

Madame, Monsieur,

Par courriers du 22 septembre 2020 et du 9 novembre 2020, vous nous avez sollicité afin d'effectuer un échange entre une partie de la parcelle cadastrée n°AH 265 (nouvellement cadastrée AH 1377) et une venelle jouxtant votre parcelle cadastrée n°AH 265 et celle de votre voisin cadastrée n°AH 257.

Au vu de l'expertise foncière réalisée par le Cabinet de géomètre-expert Laurent Pascal, en novembre 2021, il apparaît que la venelle ne fait pas partie du patrimoine communal mais appartient en pleine propriété aux riverains. Aussi, par délibération du 2 mars 2022, notre conseil municipal a autorisé le géomètre à engager les procédures de régularisation foncière auprès du service du cadastre.

Aujourd'hui, vous nous saisissez afin de céder à la Ville l'emprise de votre terrain, récemment cadastrée AH 1377-1379 (39m²), concernée par l'alignement de la rue Chanoine Murat. Conformément à nos précédents échanges, nous vous confirmons notre accord de principe pour réaliser la transaction et nous vous proposons d'acquérir ces parcelles pour la somme de 9 750 euros HT (250 €/m², prix de référence pour la voirie publique).

Nous vous demandons de nous transmettre par écrit et sous un délai d'un mois maximum votre accord de principe sur le prix, étant entendu que les frais de notaire seront à notre charge.

Nous vous prions de bien vouloir noter que l'autorisation et les modalités de cession devront faire l'objet d'une délibération du conseil municipal.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de notre considération distinguée.

LE MAIRE
Olivier HOARAU

Commune du PORT- Boîte Postale 62004 – 97821 LE PORT CEDEX

LE PORT, le 19 décembre 2022

PATEL Oweïs
REY Caroline
19 Bis rue Chanoine Murat
97420 LE PORT
☎ : 06.93.13.61.21
✉ : aioros.92@laposte.net

MAIRIE DU PORT
ARRIVÉE LE: 22 DEC 2022
N° 22015086
Foncier → T DAT → J
Cab → I
DGS → I

Mairie du Port
Service Foncier
BP 62004
97821 LE PORT Cedex

Vos réf : 2022-412 / DAT-SF/DDR-EH

OBJET : Contre-proposition du prix d'acquisition des immeubles AH 1377 et AH 1379

Monsieur Le Maire,

Par courrier du 05/12/2022, la Mairie nous fait une proposition d'acquisition de nos immeubles cadastrées AH 1377-1379 d'une superficie totale de 39 m² au prix de 9 750€, soit 250€/m² sur la commune du Port. Cette acquisition se fait dans le cadre de l'alignement de la rue Chanoine Murat.

Ce prix de 250€ le m² constitue le prix de référence pour la voirie publique, selon vos services.

Or, il est à noter que nos parcelles se trouvent dans la zone UC du PLU et que la valeur du m² dans cette zone se situe autour de 320-350 € le m².

De plus, dans le cadre du même projet de mise en alignement des parcelles contiguës AH 266-AH 267, le propriétaire de la parcelle voisine, Monsieur Bilal MALL, vous cède sa parcelle AH 1358 pour le prix de 17 000€ pour une superficie de 53m², ce qui représente un prix de 320,75€ le m². Cette parcelle doit être transférée dans le domaine public routier de la Commune.

Pour cette raison, nous vous faisons une contre-proposition en nous alignant sur le prix de notre voisin, à savoir un prix de 12 500€ pour les 39 m², ce qui correspond à un prix de 320,50€ le m². Les frais de notaire resteront à votre charge comme indiqué dans votre courrier.

Dans l'attente d'une réponse favorable de votre part, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations les plus respectueuses.

Oweïs PATEL et Caroline REY

Le Port, le 31 AOUT 2023



Madame REY Caroline Marie Françoise
Monsieur PATEL Oweïs
10 rue Chanoine Murat
97420 LE PORT

N/Réf. : 2023 - 055 /DPPC-SFTI/EH
Dossier suivi par Elodie HOARAU
Service Foncier (02 62 43 78 87)

Objet : Proposition d'acquisition de vos immeubles cadastrés AH 1377 et AH 1379, sis rue Chanoine Murat.

Madame, Monsieur,

Par courrier du 5 décembre 2022, nous avons souhaité acquérir vos parcelles d'une superficie de 39 m² cadastrées AH 1377 et AH 1379, concernées par l'alignement de la rue Chanoine Murat, au prix de 9 750 euros HT, soit 250 €/m².

Par courrier du 19 décembre 2022, vous nous avez fait une contre-proposition d'un montant de 12 500 euros HT, soit 320,50 €/m².

Nous vous informons que nous ne pouvons répondre favorablement à votre demande car celle-ci est supérieure au prix de référence pour la voirie publique.

L'autorisation et les modalités de cession seront inscrites au prochain conseil municipal.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de notre considération distinguée.

LE MAIRE



Olivier HOARAU

Le Port, le 26 OCT 2023



Madame REY Caroline Marie Françoise
Monsieur PATEL Oweïs
10 rue Chanoine Murat
97420 LE PORT

N/Réf. : 2023 - A24/DPPC-SFTI/EH
Dossier suivi par Elodie HOARAU
dppc@ville-port.re
Service Foncier (02 62 43 78 87)

Objet : Proposition d'acquisition des parcelles cadastrées AH 1377 et AH 1379, sises rue Chanoine Murat.

PJ : Note d'honoraires du géomètre-expert Monsieur LAURENT Pascal

Madame, Monsieur,

Par courriel du 07 septembre 2023, vous avez accepté de réaliser la cession des parcelles cadastrées AH 1377 et AH 1379, relatives à l'alignement de la rue Chanoine Murat, pour une superficie de 39 m², au prix de 9 750 € HT, sous réserve du remboursement, en sus du prix de la vente, des frais de géomètre que vous avez engagé dans cette affaire.

Nous entendons répondre favorablement à votre proposition établie conformément à la note d'honoraires en pièce-jointe.

Nous vous demandons par conséquent de nous transmettre votre accord définitif sur les modalités de la cession à savoir : le prix de la transaction (9 750 € HT) et le remboursement de la somme de 976,50 € TTC correspondant aux frais de géomètre, étant entendu que les frais de notaire seront également à notre charge.

Dès réception de votre accord, l'autorisation et les modalités de la cession seront inscrites à l'ordre du jour du prochain conseil municipal.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de notre considération distinguée.

LE MAIRE



Olivier HOARAU

LE PORT, le 27 octobre 2023

PATEL Oweïs
REY Caroline
10 rue Chanoine Murat
97420 LE PORT
☎ : 06.93.13.61.21
✉ : aioros.92@laposte.net

MAIRIE DU PORT

ARRIVEE LE : 02 NOV 2023

N° 230109116

DPPC → T
DGADL → J

→ Foncier

Mairie du Port
Service Foncier
BP 62004
97821 LE PORT Cedex

Vos réf : 2023-124 / DPPC-SFTI/EH
OBJET : Accord définitif sur proposition du prix d'acquisition des immeubles AH 1377 et AH 1379

Monsieur Le Maire,

Par courrier du 26/10/2023, vous avez répondu favorablement à notre demande formulée par courriel le 07/09/2023.

Nous vous signifions par la présente notre accord définitif sur les modalités de cession des parcelles cadastrées AH 1377 et AH 1379 d'une superficie totale de 39m², à savoir :

- le prix de transaction (9 750 € HT), soit un prix de 250€/m² constituant le prix de référence pour la voirie publique sur la commune de Le Port,
- le remboursement en sus du prix de vente de la somme de 976,50 € TTC correspondant aux frais de géomètre que j'ai engagés,
- les frais de notaire seront également à la charge de la mairie.

Je vous informe que notre notaire, Maître Marie LECADIEU, pourra procéder à la régularisation de l'acte de vente. Son étude se trouve au 9-11 rue François Isautier, 97410 SAINT-PIERRE et est joignable au 0262860080.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations les plus respectueuses.

Oweïs PATEL et Caroline REY