

DEPARTEMENT DE LA REUNION
VILLE DU PORT



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

Séance du mardi 2 décembre 2025

Nombre de conseillers
en exercice : 39

Quorum : 20

A l'ouverture de la séance

Nombre de présents : 24

Nombre de représentés : 05

Mise en discussion du rapport

Nombre de présents : 26

Nombre de représentés : 05

Nombre de votants : 31

OBJET

Affaire n° 2025-201

**CESSION D'UNE PARCELLE
COMMUNALE CADASTRÉE
SECTION AM N° 1518,
SISE 17 ALLÉE CATILINA, RHI
ÉPUISEMENT,
À MADAME DOLÈNE LAURET ET
À MONSIEUR PATRICK MARSAN**

NOTA : le Maire certifie que :

- la convocation du conseil municipal
a été faite et affichée le 24 novembre
2025.

- la liste des délibérations a été
affichée à la porte de la mairie et
publiée le 3 décembre 2025.

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ, le mardi 2
décembre, le conseil municipal du 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,
Mme Claudette Clain Maillot, Mme Danila Bègue, M. Alain
Iafar, M. Zakaria Ali, Mme Sophie Tsiavia, Mme Véronique
Bassonville, Mme Honorine Lavielle, Mme Barbara Saminadin,
Mme Aurélie Testan, M. Sergio Erapa et Mme Annie Mourgaye.

Absents représentés : Mme Karine Mounien 5^{ème} adjointe par
Mme Honorine Lavielle, Mme Bibi-Fatima Anli 9^{ème} adjointe par
Mme Aurélie Testan, M. Jean-Paul Babef par M. Alain Iafar,
Mme Brigitte Cadet par Mme Véronique Bassonville et Mme
Garicia Latra Abélard par Mme Barbara Saminadin.

Arrivée(s) en cours de séance : MM. Jean-Claude Adois et
Didier Amachalla à 17 h 15 (affaire n° 2025-182).

Départ(s) en cours de séance : M. Olivier Hoarau de 17 h 11 à
17 h 15 (affaire n° 2025-181) et de 17 h 34 à 17 h 39 (affaires n°
2025-186 à 2025-190) et Mme Barbara Saminadin de 18 h 22 à
18 h 27 (affaire n° 2025-203).

Absents : M. Fayzal Ahmed Vali, M. Patrice Payet, Mme Gilda
Bréda, Mme Firose Gador, M. Bertrand Fruteau, Mme Valérie
Auber et Mme Patricia Fimar.

LE MAIRE



Olivier HOARAU

Affaire n° 2025-201

**CESSION D'UNE PARCELLE COMMUNALE CADASTRÉE SECTION AM N° 1518,
SISE 17 ALLÉE CATILINA, RHI ÉPUISEMENT,
À MADAME DOLÈNE LAURET ET À MONSIEUR PATRICK MARSAN**

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;

Vu la situation de la parcelle bâtie cadastrée AM n° 1518 aux plans cadastral et communal ;

Vu le procès-verbal de bornage et de rétablissement des limites de la parcelle cadastrée section AM n° 1518, établi par le cabinet de géomètre-expert OIT le 10 février 2025 ;

Vu l'avis financier du Domaine le 19 avril 2023 actualisé le 28 avril 2025, fixant la valeur vénale du bien à hauteur de 98 000 € ;

Vu la délibération n° 2019-159 du 17 décembre 2019 relative aux montants de cession des charges foncières de la RHI Épuisement ;

Vu le rapport présenté en séance ;

Considérant la non-affectation au domaine public de la parcelle cadastrée section AM n° 1518 ;

Considérant que monsieur Patrick MARSAN est originaire du quartier de l'Épuisement et que, recensé et identifié dans le cadre de l'opération de RHI, il a construit avec madame Dolène LAURET son habitation principale sur ladite parcelle AM n° 1518 ;

Considérant la nécessité de régulariser l'occupation de madame Dolène LAURET et de monsieur Patrick MARSAN sur cette parcelle communale, conformément aux termes du cahier des charges de cession de terrain ;

Considérant que ce projet de construction s'inscrit dans les objectifs généraux de la « RHI Épuisement » ;

Considérant l'avis favorable de la commission « Aménagement – Travaux – Environnement » réunie le 19 novembre 2025 ;

Après avoir délibéré et à l'unanimité,

DÉCIDE

Article 1 : d'approuver la cession en l'état du terrain communal (seul) cadastré section AM n° 1518, au profit de madame Dolène LAURET et de monsieur Patrick MARSAN, pour moitié indivise chacun, au prix de 9 147 € HT/HC fixé par la délibération cadre du 17 décembre 2019 (affaire n° 2019-159) relative aux montants de cession des charges foncières de la RHI Épuisement ;

Article 2 : de dire que l'acte de vente devra obligatoirement mentionner l'interdiction de revente ou de location de tout ou partie de ce bien immobilier durant une période de quinze (15) ans ;

Article 3 : de dire que le cahier des charges de cession de terrains de la RHI Épuisement devra être annexé à l'acte authentique de vente ;

Article 4 : de dire que la date de réalisation de la vente par acte authentique devra intervenir le 30 novembre 2026 au plus tard ;

Article 5 : de dire que tous les frais de rédaction de l'acte de vente et autres taxes liées à la transaction 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'UNE PARCELLE COMMUNALE CADASTRÉE SECTION AM N° 1518,
SISE 17 ALLÉE CATILINA, RHI ÉPUISEMENT,
À MADAME DOLÈNE LAURET ET À MONSIEUR PATRICK MARSAN**

Le présent rapport a pour objet de recueillir l'avis du conseil municipal sur le projet de cession d'une parcelle communale cadastrée section AM n° 1518, d'une superficie de 390 m², située dans le périmètre de l'opération de résorption de l'habitat insalubre dénommée « RHI Epuisement », 17 allée Catilina, à madame Dolène LAURET et à monsieur Patrick MARSAN.

Monsieur Patrick MARSAN est originaire du quartier. Il vit sur ce terrain avec Madame Dolène LAURET où ils ont construit de longue date leur habitation principale.

Leur projet d'acquisition du foncier n'a pas pu se concrétiser au cours de la concession d'aménagement confiée à la SEMADER. Aucune suite n'avait été donnée au compromis signé entre les parties le 2 juillet 2004.

Divorcés, monsieur MARSAN et madame LAURET ont cependant confirmé leur souhait d'acquérir ensemble le terrain d'assiette de leur maison.

Cette solution de « vente simple » du foncier est proposée afin de régulariser cette construction privée, en bon état général, édifiée par une famille identifiée et recensée de la RHI sur un terrain communal.

Compte-tenu de ces éléments, il est demandé au conseil municipal :

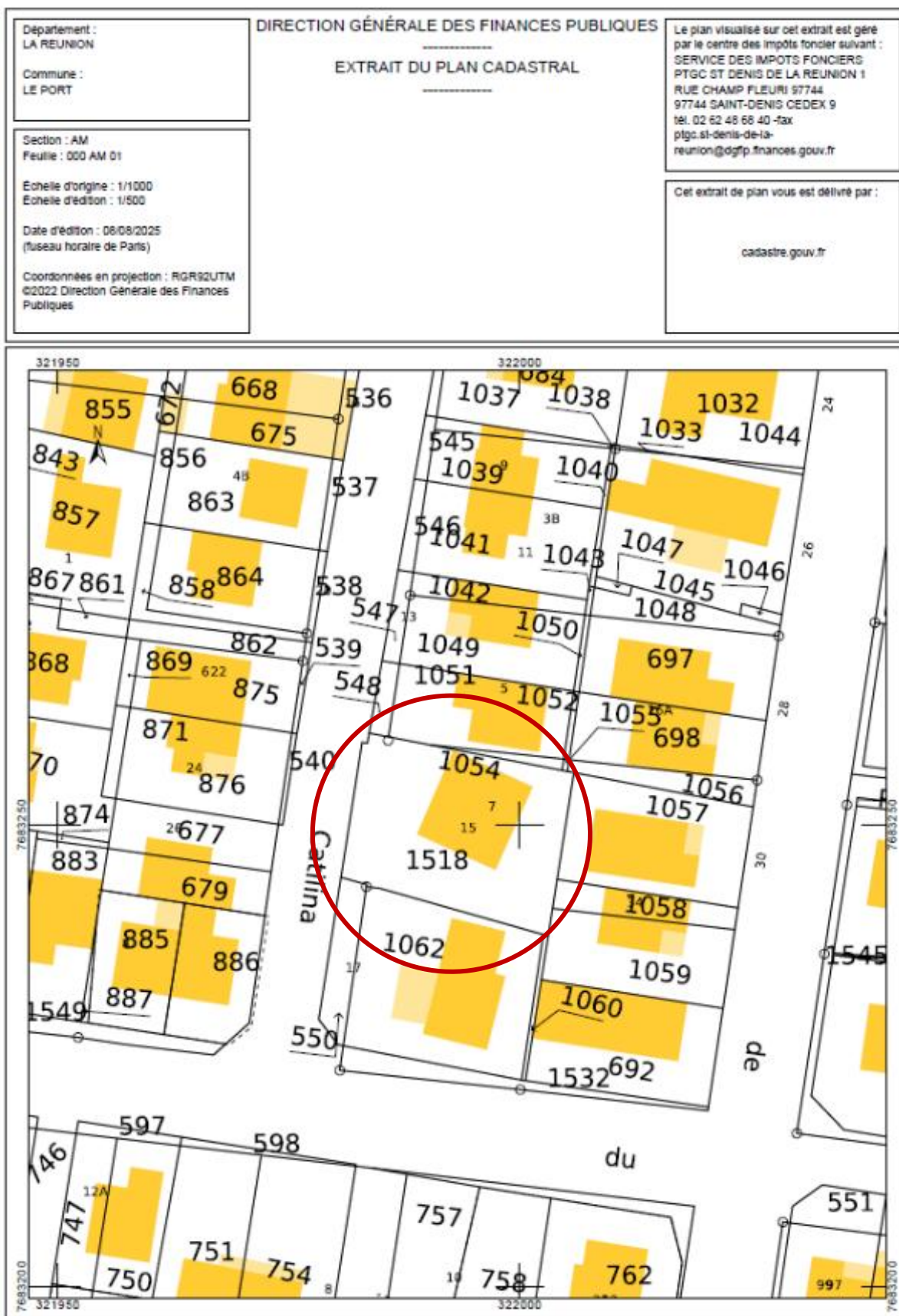
- d'approuver en l'état la cession du terrain communal (seul) cadastré section AM n° 1518, au profit de madame Dolène LAURET et de monsieur Patrick MARSAN, pour moitié indivise chacun, au prix de 9 147 € HT/HC fixé par la délibération cadre du 17 décembre 2019 (affaire n° 2019-159) relative aux montants de cession des charges foncières de la RHI Epuisement ;
- de dire que l'acte de vente devra obligatoirement mentionner l'interdiction de revente ou de location de tout ou partie de ce bien immobilier durant une période de quinze (15) ans ;
- de dire que le cahier des charges de cession de terrains de la RHI Epuisement devra être annexé à l'acte authentique de vente ;
- de dire que la date de réalisation de la vente par acte authentique devra intervenir le 30 novembre 2026 au plus tard ;
- de dire que tous les frais de rédaction de l'acte de vente et autres taxes liées à la transaction 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.

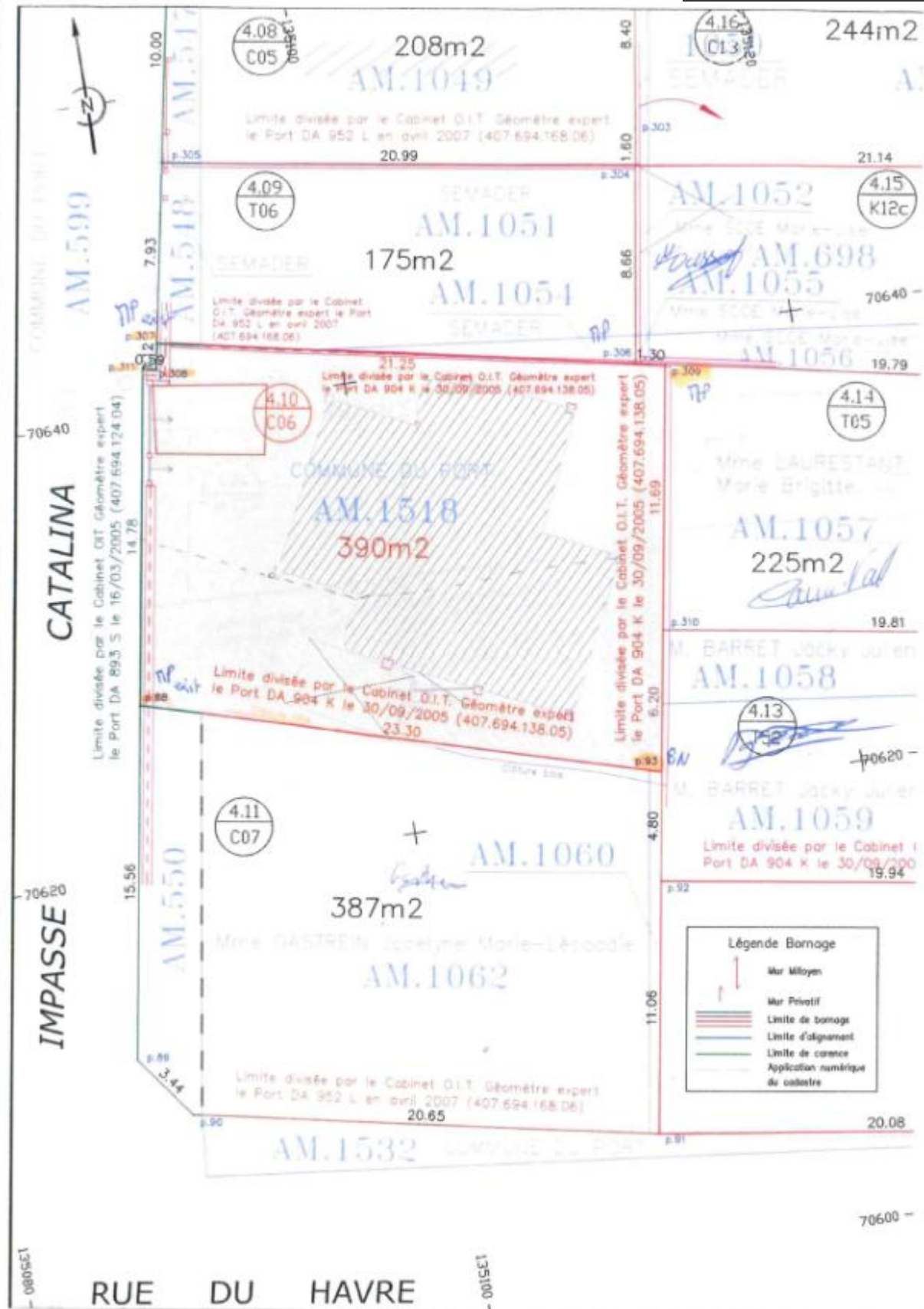
Pièces jointes :

- Extrait du plan cadastral et plan de bornage,
- Avis du domaine,
- Courriers échangés,

- Compromis de vente entre MARSAN/LAURET et la SEMADIR.
- Photographies de la construction existante.

Annexe 1 : Extrait du plan cadastral et bornage







demarches-simplifiees.fr

Dossier N° : 23268543
Démarche : Consultation du Domaine (version de mai 2020)
Organisme : Direction générale des Finances Publiques
Ce dossier est **refusé**.
Motif de la décision : Double emploi

Historique

Déposé le : 07 avril 25 13:37
En instruction le : 28 avril 25 15:14
Décision le : 28 avril 25 15:16

Identité du demandeur

Email : charles.rigaud@ville-port.re
SIRET : 21974007300016
SIRET du siège social : 21974007300016
Dénomination : MAIRIE - LE PORT
Forme juridique : Commune et commune nouvelle
Libellé NAF : Administration publique générale
Code NAF : 84.11Z
Date de création : 1 janvier 1983
État administratif : en activité
Effectif (ISPF) : 1 000 à 1 999 salariés
Code effectif : 42
Numéro de TVA intracommunautaire : FR83219740073
Adresse : COMMUNE DU PORT

HOTEL DE VILLE
9 RUE RENAUDIERE DE VAUX

97420 LE PORT
FRANCE

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 19/04/2023

Direction Régionale des Finances Publiques de La Réunion

Pôle d'évaluation domaniale

Le Directeur régional des Finances publiques
de la Réunion

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

POUR NOUS JOINDRE

à
Commune du Port
M. SELLY Patrick

Affaire suivie par : Patrice FRADIN

téléphone : 06 93 02 07 18

courriel : patrice.fradin@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 11889175

Réf OSE : 2023-97407-22125

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

La charta de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr



Nature du bien : Terrain à bâtir

Adresse du bien : 17 Allée Catilina 97420 Le Port

Valeur : 98 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de $\pm 10 \%$
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

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

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : M. SELLY Patrick

2 - DATES

de consultation :	21/03/2023
de réception :	22/03/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	13/04/2023

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 ¹ :	<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 reliquat de la « RHI Épuisement ». La famille a construit une maison sur le terrain. Seul le terrain est à valoriser.

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.

¹ 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	AM 1518	17 Allée Catilina	392 m ²	Terrain bâti

4.4. Descriptif

Parcelle bâtie de 392 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune du PORT

5.2. Conditions d'occupation

Libre de toute occupation

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PLU du 2/10/2018

Zonage Ua

PPR Néant

7 - MÉTHODE COMPARATIVE

7.1. Études de marché

Méthode comparative et

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

Requête DVF. Cessions de terrains en zonage Ua.

01/12/2020	NON BATI	BI 427	Ua (100 %)	105	190	20000
22/09/2020	NON BATI	BI 377	1AUa (100 %)	306	431	131936
27/08/2020	NON BATI	AO 1825	Ua (100 %)	225	265	59640
02/01/2020	NON BATI	AY 484	Ua (100 %)	365	329	120000
16/12/2019	NON BATI	AY 348	Ua (100 %)	467	369	172500
27/09/2019	NON BATI	AY 475	Ua (100 %)	395	349	138000
30/08/2019	NON BATI	AY 486	Ua (100 %)	512	283	145000
29/08/2019	NON BATI	AY 540	Ua (100 %)	256	290	74 162
14/08/2019	NON BATI	AY 532 – AY 537	Ua (100 %)	445	207	92000
Moyenne				302		315
Médiane				290		325

Référence Cadastrale	SPF	BNDP	Date	Occupation	Terrain m ²	Zonage	M2 /€	Valeur
AM1556	9744P31	2019P01979	14/03/2019	NON BATI	203	Ua	49	9 875
AM0970 – AM0979	9744P31	2019P01503	08/02/2019	NON BATI	194	Ua	36	7 004

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

Les termes restitués concernent tous des ventes entre particuliers à l'exception du terme 8 qui est une vente entre la SEDRE et des particuliers.

Le terme n°9 a été retraité. En effet, il s'agissait de la vente de la parcelle AY 532 et seulement 1/6 de la parcelle AY 537, ce qui modifie le prix de vente au m², 325 €/m² au lieu de 202 €/m².

Deux termes ont également été restitués à la fois en zonage Ua et section AM.

Ces deux termes concernent des ventes entre la SEMADER et des particuliers, dont les immeubles sont situés en zone de RHI Épuisement.

Ces termes seront écartés car bien en deçà du prix de marché constaté.

La majorité des termes restitués se situe en section AY, assez éloignée de la section AM.

L'évaluation du terrain AM 446, qui jouxte le bien à valoriser, avait été évalué à 250 € m², en octobre 2022.

Cette valeur sera reconduite, s'agissant dans le cas présent d'une clôture d'une opération RHI.

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 **98 000 €**.

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 **88 000 €** (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.

COPIE



SEMADER

grandir avec la Réunion

RAR 2C04617117472

Affaire/Opération : RHI EPUISEMENT
COMMUNE DU PORT

MARSAN Patrick
17 Impasse CATALINA
97 420 LE PORT

Affaire suivie par : Isabelle PIN
Chargée d'Affaires Socio Urbaines
Tel. : 0262 55 14 90 0692 64 63 15
Fax : 0262 55 14 99

Nos Réf. à rappeler : IPIR/2012-468/OPE 1265

Le Port, le 30/04/2012

Objet : Opération RHI EPUISEMENT – Projet d'acquisition simple

Monsieur MARSAN,

Dans le cadre de l'opération de la RHI Epuisement, vous avez eu accès à un projet d'acquisition simple du terrain sur lequel se trouve votre habitat.

Un compromis de vente à été réalisé à votre attention mais vous n'avez pas donné suite au financement auprès du notaire.

Le compromis de vente étant valide uniquement 6 mois, il est nécessaire d'en réaliser un autre afin que vous puissiez accéder à votre titre de propriété.

A partir du mois de juin 2012, la SEMADER ne s'occupera plus de la RHI Epuisement car la concession d'aménagement se termine et sera rétrocédée à la Ville.

Lorsqu'une concession d'aménagement se termine, il n'y a plus de financement sur le prix forfaitaire de l'assiette foncière.

Ainsi, si vous voulez bénéficier d'une vente au prix forfaitaire de 9 147.00 € dans le cadre d'une acquisition simple, merci de bien vouloir me contacter le plus rapidement possible.

Dans le cas inverse, si ne faites pas le nécessaire avant le mois de juin 2012, le prix de la parcelle ne sera plus au prix forfaitaire et une estimation des domaines sera faite pour proposer un prix de vente.

Dans cette attente, veuillez agréer, Monsieur MARSAN, l'expression de mes sincères salutations.

Isabelle PIN

Chargée d'Affaires Socio-Urbaines

Société d'Economie Mixte d'Aménagement, de Développement et d'Equipement de la Réunion
Capital Augmenté au capital de 5 163 326 € - Siège social : 22, rue du Général de Gaulle 97-150 Saint-Louis - Adresse postale : B.P. 218 - 97899 Saint-Louis Cedex
Tél. 02 62 42 47 47 - Fax 02 62 43 30 69 - e-mail : courriel@semader.fr - RCS Saint-Pierre B 332 824 242 00157 - APE 4299 Z



Le Port, le 09 MARS 2023

Monsieur, MARSAN Patrick
17 allée Catilina
97420 Le Port

*LAURE
deben*

N/Réf : 2022-N°/PN/FM/PS *AA*
Affaire suivie par : Patrick SELLY
Service Habitat&Cadre de Vie
Tél : 0262 43 14 33

~~Objet~~ : Acquisition d'un terrain sur le quartier de l'Epuisement dans le cadre de l'opération de Résorption de l'habitat Insalubre (RHI).

Monsieur,

Dans le cadre du traitement des reliquats de l'ancienne opération RHI « Epuisement », la Ville souhaite finaliser les ventes des parcelles occupées ou libres afin de résorber complètement les « poches » d'insalubrité qui restent sur ce territoire.

Vous avez été recensé dans le cadre de l'enquête RHI. Aussi et pour répondre à votre souhait d'acquérir la parcelle cadastrée AM 549/688/691/693/1053, sise au 17 allée Catilina, nous vous invitons à vous rapprocher du service Habitat (Monsieur Patrick SELLY, tel : 0262 43 14 33) qui vous accompagnera dans vos démarches pour l'élaboration de votre dossier d'acquisition. Vous trouverez en pièce jointe, la liste des pièces à nous fournir.

Faute de réponse de votre part sous quinzaine, votre demande sera classée sans suite.

Soyez assuré de notre mobilisation pleine et entière dans l'amélioration de vos conditions de logement et notre volonté de vous accompagner au mieux dans la concrétisation de votre projet d'accession à la propriété.

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

LE MAIRE

Olivier HOARAU

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

COMPROMIS DE VENTE

LES SOUSSIGNÉS:

La Société d'Économie Mixte d'Aménagement, de Développement et d'Équipement de la Réunion (SEMADER), Société Anonyme au capital de 3 521 061 €, dont le siège social est au 22 rue Général de Gaulle à Saint Louis, Hervé ROBIN, son Directeur Général, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par le Conseil d'Administration dans sa séance du 22 janvier 2004,

Ci-après dénommée "**LE VENDEUR**",

ET

Monsieur **MARSAN Patrick** né le 09/04/1965 à LE PORT (RÉUNION), Grutier, et Madame **MARSAN née LAURET Dolène**, son épouse, née le 05/12/1965 à SAINT PIERRE (RÉUNION), Secrétaire Commerciale, demeurant au 9 ruelle Catalina 97420 LE PORT,

Ci-après dénommé "**L'ACQUÉREUR**",

EXPOSE

Dans le cadre de l'opération de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) dans le quartier de **L'ÉPUISEMENT DU PORT**, la SEMADER a acquis les terrains en vue de leur aménagement, de leur cession notamment aux particuliers occupant actuellement le site.

Il a été convenu ce qui suit :

Le VENDEUR vend, sous les conditions ordinaires et de droit et sous les conditions suspensives ci-après stipulées, mais sans autres restrictions, à L'ACQUÉREUR, qui s'engage à acheter sous les mêmes conditions,

Les BIENS et DROITS IMMOBILIERS dont la désignation suit, ci-après identifiés sous le terme "IMMEUBLE".

ARTICLE 1 - DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

Lot numéro **4.10** d'une superficie approximative de **390 m²** issu du terrain cadastré **Section AM 229 et une partie sur la section AM 226** situé à « **9 ruelle Catalina 97420 LE PORT** » sur le territoire de la commune **DU PORT** et telle que défini sur le plan ci-après annexé.

ARTICLE 2 - ORIGINE DE PROPRIETE

Le VENDEUR s'engage à justifier de la propriété régulière de l'IMMEUBLE désigné et à fournir à cet effet, tout titre, pièce et renseignement pour la rédaction de l'acte authentique.

7


ARTICLE 3 - PROPRIETE ET JOUISSANCE

L'ACQUÉREUR sera propriétaire de l'immeuble vendu à compter seulement du jour de la régularisation de l'acte authentique.

Il en aura la jouissance à compter de ce même jour par la prise de possession réelle.

ARTICLE 4 - CHARGES ET CONDITIONS

La vente sera faite aux conditions prévues au Cahiers des Charges de Cession de Terrains (CCCT) de la zone de Résorption de l'Habitat Insalubre **de l'ÉPUISEMENT DU PORT**.

L'ACQUÉREUR reconnaît avoir reçu un exemplaire de ce CCCT ce jour.

Dès le transfert de propriété, l'ACQUÉREUR sera subrogé dans tous les droits et obligations du VENDEUR concernant l'IMMEUBLE.

En outre, la vente a lieu sous les charges et conditions ordinaires de fait et de droit et notamment sous celles suivantes que l'ACQUÉREUR s'oblige à supporter et exécuter, savoir :



1) SERVITUDES : Il souffrira les servitudes passives de toute nature pouvant grever l'IMMEUBLE et profitera de celles actives qui y sont attachées, le tout, s'il en existe, à ses risques et périls, sans recours contre le VENDEUR.

2) ASSURANCES - ABONNEMENTS - IMPOTS ET TAXES : Il fera son affaire personnelle à compter du jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le VENDEUR de manière que celui-ci ne soit jamais inquiété à ce sujet :

- de la continuation ou de la résiliation de toutes polices d'assurances contre les risques d'incendie ou autres concernant l'IMMEUBLE ;
- de l'exécution ou de la réalisation de tous abonnements ou contrats pour la fourniture d'eau et d'électricité ;
- du paiement des impôts, contributions taxes fiscales de toute nature qui peuvent ou pourront grever l'IMMEUBLE.

ARTICLE 5 - PRIX

Si les conditions suspensives se réalisent, la vente aura lieu moyennant le prix de **NEUF MILLE CENT QUARANTE SEPT EUROS (9 147,00 €)** payable hors comptabilité du notaire, le jour de la signature de l'acte authentique.

7
 

ARTICLE 6 - CONDITIONS SUSPENSIVES**1/ Accord du concédant – Purge du Droit de Préemption**

En outre, le présent compromis de vente est consentie et acceptée sous réserve de l'avènement, au plus tard le _____, des conditions suspensives ci-après stipulées, à savoir :

- Que le compromis de vente ait reçu l'accord du concédant,
- La purge de tous droit de préemption. Le présent compromis de vente deviendrait caduque au cas où un droit de préemption serait exercé.

2/ Financement de l'Acquisition Éventuelle

L'ACQUÉREUR déclare que, pour financer le coût global de son acquisition éventuelle, il lui nécessaire d'obtenir au préalable un ou plusieurs prêts d'un montant de **NEUF MILLE CENT QUARANTE SEPT EUROS (9 147,00 €)**.

Par suite de cette déclaration, le présent compromis de vente est soumis à la condition suspensive de l'obtention du ou de plusieurs prêts qui seront sollicités par l'ACQUÉREUR conformément à l'article 17 de la Loi du 13 juillet 1979.

L'ACQUÉREUR s'engage à faire, dans le délai d'un mois à compter des présentes, les démarches nécessaires à l'obtention du prêt et d'en justifier au VENDEUR à première demande.

La réalisation desdites conditions suspensives n'entraînera pas le transfert de la propriété de l'immeuble sus-désigné, lequel est subordonné au versement du prix de vente et les frais en l'étude de Maître Pierre Guy DOUYERE, Notaire au 12 Avenue de la Commune de Paris 97420 LE PORT, choisi pour dresser l'acte authentique.

ARTICLE 7 - FRAIS

Les frais inhérents à la vente seront à la charge de l'ACQUÉREUR.

ARTICLE 8 - ÉLECTION DE DOMICILE

Les parties font élection de domicile en leurs siège et demeure respectifs.

Fait à SAINT LOUIS, en double original, le 2 juillet 2025

Le VENDEUR,

S.E.M.A.D.E.R.
S.A. d'Economie Mixte
au capital de 3 821 061,32
Siège social : 22, Rue du Général de Gaulle
B.P. 218 - 97893 SAINT-LOUIS CEDEX
Tél : 0262 42 47 97
Fax : 0262 42 00 157 - APE : 701 C

L'ACQUÉREUR,



SEMADER

ACQUEREUR MARSAN Patrick MARSAN née LAURET Dolène		VENDEUR : CONCESSION Opé n° 1265 ÉPUISEMENT LE PORT	
Date de D.C.M :	28/10/99	Référence cadastrale :	Section AM 229 et une partie sur la section AM 226
Date de signature de la promesse de vente :		ou	
Notaire : Maître Pierre Guy DOUYERE		N° de lot :	4.10
		Surface :	390 m²
Observations :		Charge foncière :	9 147,00
		TOTAL EUROS	9 147,00

PLAN DE REGLEMENT

FAIT GENERATEUR	DATE	Prix en Euros
Signature Acte de vente		9 147,00 €

Annexe 5 : Photographies de la construction existante





