



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION

**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° DCM\_230621\_017**  
**SÉANCE DU MERCREDI 21 JUIN 2023**

L'an deux mille vingt trois, le vingt et un juin à 16h45, le conseil municipal, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Patrick LEBRETON – Maire.

|                                   |              |
|-----------------------------------|--------------|
| Date de la convocation            | 15 juin 2023 |
| Nombre de conseillers en exercice | 39           |
| Nombre de présents                | 28           |
| Nombre de pouvoirs                | 5            |
| Nombre de votants                 | 33           |
| Suffrages exprimés                | 33           |

**Présents :**

LEBRETON Patrick ; LANDRY Christian ; MUSSARD Rose-Andrée ; MOREL Harry Claude ; LEJOYEUX Marie Andrée ; VIENNE Axel ; JAVELLE Blanche Reine ; MUSSARD Harry ; HUET Marie-Josée ; LEBON David ; D'JAFFAR M'ZE Mohamed ; LEVENEUR-BAUSSILLON Inelda ; LEBON Guy ; FULBERT-GÉRARD Gilberte ; KERBIDI Gérald ; HOAREAU Emile ; NAZE Jean Denis ; BATIFOULIER Jocelyne ; HUET Henri Claude ; MUSSARD Laurent ; AUDIT Clency ; COLLET Vanessa ; CADET Maria ; HOAREAU Sylvain ; HUET Mathieu ; FRANCOMME Mélanie ; LEBON Louis Jeannot ; GUEZELLO Alin

**Absents – Représentés**

COURTOIS Lucette représenté(e) par FULBERT-GÉRARD Gilberte  
DAMOUR Colette représenté(e) par HUET Marie-Josée  
GEORGET Marilynne représenté(e) par CADET Maria  
K/BIDI Emeline représenté(e) par MUSSARD Harry  
LEICHNIG Stéphanie représenté(e) par COLLET Vanessa

**Absents**

MOREL Manuela ; HUET Jocelyn ; BENARD Clairette Fabienne ; DAMOUR Jean Fred ; K/BIDI Virginie ; LAW-LEE Dominique

**Secrétaire de séance**

Conformément à l'article L.2121-15 du Code général des collectivités territoriales, Monsieur HUET Mathieu, Conseiller municipal, a été désigné à l'unanimité des suffrages exprimés pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

**OBJET : Modification de la délibération N°20171005\_2 du 5 octobre 2017 - Echange avec soulte de terrains entre la Commune et la SCI LITTORAL LA VALLEE représentée par monsieur MICHEL Alain**

**Le Président de séance expose :**

Dans le cadre des travaux d'aménagements de la voie prolongeant la rue Joseph de Souville jusqu'à la rue Leconte Delisle au droit de la médiathèque, des négociations ont été menées avec la SCI LITTORAL LA VALLEE, représentée par monsieur Alain MICHEL, propriétaire de la parcelle BV 213 afin de procéder à un échange foncier.

Ainsi, une délibération en date du 5 octobre 2017 a été prise afin d'acter les modalités de cet échange à partir de surfaces estimées alors, de l'ordre de 27 m<sup>2</sup> environ au profit de la Commune et 157 m<sup>2</sup> environ au profit de la SCI à prendre sur les parcelles communales cadastrées BV 19 et BV 20.

Aujourd'hui, il est proposé de finaliser les démarches foncières initiées en établissant un document d'arpentage par un géomètre sur la base du récolement de la voie réalisée. Les mesures sur le terrain ont permis de redéfinir les surfaces à échanger :

- soit 34 m<sup>2</sup> (au lieu des 27 m<sup>2</sup>) au profit de la Commune ;
- et 138 m<sup>2</sup> (au lieu des 157 m<sup>2</sup>) pour la SCI LITTORAL de la VALLEE prenant en compte maintenant le recul nécessaire pour l'aménagement d'un futur trottoir d'une largeur de 1,50 m sur le coté EST de la voie.

Ces nouvelles données modifient le calcul du montant de la soulte dû par la SCI LA VALLEE estimé au départ à 26 000 € pour le ramener à 20 800 € (sur la base du prix de référence de 200€/m<sup>2</sup> maintenu par les parties selon les accords initiaux).

*Ce prix de 200€/m<sup>2</sup> appliqué pour cet échange, outre-passe légèrement le montant actualisé émis par les domaines (avis n°2022-97412-62192 en date du 24 octobre 2022) qui est de 202,50€/m<sup>2</sup> marge de négociation comprise.*

Dans cette transaction, monsieur MICHEL souhaite aussi la prise en compte d'une surface de 10 m<sup>2</sup> (correspondant à l'ancien pas-de-porte de la vieille bâtisse démolie par la Commune pour les besoins de l'aménagement de la rue Maury), la considérant comme faisant partie de sa propriété d'origine même si cette petite portion de terrain a été intégrée par l'administration dans le domaine public de la voirie.

Il propose donc à la Commune de réviser à l'amiable, les modalités de calcul de la soulte afin de déduire la valeur de cette bande de terrain à hauteur de 2 000 euros, ramenant en définitive le versement d'une soulte à 18 800 euros.

Il est à noter dans le déroulement de cette affaire, que monsieur MICHEL a respecté ses engagements envers la Commune conformément à la promesse d'échange signée par les parties le 12 octobre 2017. En effet, la Commune a pu intervenir avec son accord, sur son terrain afin de procéder à la démolition du vieux bâtiment en ruines et réaliser les travaux d'aménagement de la nouvelle voie desservant la médiathèque.

Cette intervention anticipée, en attendant la signature de l'acte authentique d'échange, a permis de ne pas retarder les travaux de voirie et la livraison de la médiathèque.

Aussi, au regard de ces éléments et de l'intérêt général des aménagements réalisés, la « contrepartie financière » des 2 000 euros supplémentaires demandée par monsieur MICHEL permettrait de régulariser et de clôturer, à l'amiable, cet échange foncier, tout en évitant aux parties des nouvelles démarches administratives complexes portant sur cette petite portion de terrain (non cadastrée) de 10 m<sup>2</sup> confondue dans la voirie au plan cadastral.

Par conséquent, il convient de prendre en compte ce nouvel accord en vue de conclure cette transaction foncière par la signature d'un acte authentique auprès de Maître BOREL.

Les terrains, objets de la transaction foncière sont définis comme suit :

| Désignation actuelle au cadastre*   | Surfaces de terrain concernées par l'échange   | PLU / PPR | Bénéficiaire               | Montants (Détail du calcul de la soulte)   |
|---|--|-----------|----------------------------|--|
| BV 213 partie LOT E*  | 34 m <sup>2</sup><br>(située au droit de la rue Maury en limite des terrains communaux BV 19 et BV 20) | U2 / NUL  | LA COMMUNE DE SAINT-JOSEPH | 34 m <sup>2</sup> à 6 800 € + 10 m <sup>2</sup> à 2000 €<br>(soit valeur totale : 8 800 €) |
| -   | -  |           |                            | 138 m <sup>2</sup> à 27 600 €**  |
| Ancien pas de porte au droit de la rue Maury intégré au DP – Non cadastré | 10 m <sup>2</sup>  |           |                            | <b>Soit une soulte de 18 800 €</b><br>(au profit de la Commune)                            |
| BV 19 partie LOT A* et BV 20 partie LOT C*                                | 138 m <sup>2</sup><br>(reliquat situé à l'est de la future voie en limite de propriété)                |           | SCI LITTORAL LA VALLEE     |  |

\* La désignation des lots provisoires sera définitive après numérotation du document d'arpentage auprès du cadastre

\*\*Au vu de l'avis de l'administration des domaines N° 2022-97412-62192 en date du 24 octobre 2022

Il est donc proposé au conseil municipal :

- d'approuver la modification de la délibération N° 20171005\_2 du 5 octobre 2017 relative à l'échange avec soulte d'une portion de terrain appartenant à la Commune contre une portion de terrain appartenant à la SCI LITTORAL LA VALLEE suivant les références et les détails qui figurent dans le tableau ci-dessus, (le versement comptant se fera lors de la signature de l'acte d'échange) ;
- d'approuver le montant de la soulte de 18 800 euros à verser par la SCI LITTORAL DE LA VALLEE au profit de la Commune selon les accords amiables intervenus entre les parties, et dont le calcul est détaillé dans le tableau ci-dessus ;

Les autres conditions restent inchangées, entre autre la prise en charge par la Commune des frais de notaire inhérents à cette affaire.

- d'autoriser le Maire à signer tout document ou pièce se rapportant à cette affaire, notamment l'acte authentique à intervenir pardevant notaire.

Le conseil municipal est invité à en délibérer.

Après avoir entendu l'exposé du rapporteur,

**Vu** le Code général des collectivités territoriales,

**Vu** la délibération du conseil municipal n°20171005\_2 du 5 octobre 2017,

**Vu** la note explicative de synthèse n°17,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, **décide, à l'unanimité des suffrages exprimés (33 voix pour) :**

**Article 1<sup>er</sup> .-** **D'APPROUVER** la modification de la délibération N° 20171005\_2 du 5 octobre 2017 relative à l'échange avec soulte d'une portion de terrain appartenant à la Commune contre une portion de terrain appartenant à la SCI LITTORAL LA VALLEE suivant les références et les détails qui figurent dans le tableau ci-après, (le versement comptant se fera lors de la signature de l'acte d'échange).

| Désignation actuelle au cadastre*   | Surfaces de terrain concernées par l'échange  | PLU / PPR | Bénéficiaire               | Montants (Détail du calcul de la soulte)  |
|---|---|-----------|----------------------------|---|
| BV 213 partie LOT E*  | 34 m <sup>2</sup> (située au droit de la rue Maury en limite des terrains communaux BV 19 et BV 20) | U2 / NUL  | LA COMMUNE DE SAINT-JOSEPH | 34 m <sup>2</sup> à 6 800 €+10 m <sup>2</sup> à 2000 € (soit valeur totale : 8 800 €) |
| -   | -   |           |                            | 138 m <sup>2</sup> à 27 600 €**   |
| Ancien pas de porte au droit de la rue Maury intégré au DP – Non cadastré | 10 m <sup>2</sup>   |           |                            | Soit une soulte de 18 800 € (au profit de la Commune)                                 |
| BV 19 partie LOT A* et BV 20 partie LOT C*                                | 138 m <sup>2</sup> (reliquat situé à l'est de la future voie en limite de propriété)                |           | SCI LITTORAL LA VALLEE     |   |

\* La désignation des lots provisoires sera définitive après numérotation du document d'arpentage auprès du cadastre  
 \*\*Au vu de l'avis de l'administration des domaines N° 2022-97412-62192 en date du 24 octobre 2022

**Article 2.-**

**D'APPROUVER** le montant de la soulte de 18 800 euros à verser par la SCI LITTORAL DE LA VALLEE au profit de la Commune selon les accords amiables intervenus entre les parties, et dont le calcul est détaillé dans le tableau ci-dessus.



Les autres conditions restent inchangées, entre autre la prise en charge par la Commune des frais de notaire inhérents à cette affaire.

**Article 3.-**

**D'AUTORISER** le Maire à signer tout document ou pièce se rapportant à cette affaire, notamment l'acte authentique à intervenir pardevant notaire.

**Article 4.-**

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de la Réunion dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

|   |  |
|---|--|
| L'élue déléguée<br>COURTOIS Lucette   | Le secrétaire de séance<br>HUET Mathieu  |
| <br> |  |

Acte rendu exécutoire

par transmission en Préfecture le : 29 juin 2023

Et publication ou notification le : 29 juin 2023

Mise en ligne sur le site internet de la Ville le : 29 juin 2023