

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL  
des délibérations du Conseil Municipal**

-----  
**Séance du 15 septembre 2022**  
-----

**OBJET : AFFAIRE N° 10**

Régularisation de l'assiette foncière occupée par la famille AMASSY Vadarane à proximité immédiate de l'ex-RHI Littoral à Trois-Bassins

L'An Deux Mille Vingt Deux, le Quinze Septembre, le Conseil Municipal de la Commune de Trois-Bassins, régulièrement convoqué, s'est réuni à la Mairie - Salle du Conseil - sous la présidence de M. PAUSE Daniel, Maire.

Le Président, déclare la séance ouverte à 17h30, puis procède à l'appel des Conseillers Municipaux.

**PRESENTS**

M. AURE Fabien (2<sup>ème</sup> Adjt) - Mme ABSYTE Brigitte (3<sup>ème</sup> Adjt) - M. VAITY Bruno (6<sup>ème</sup> Adjt) - Mme HOARAU Gertrude - M. LIN KWANG Joseph - Mme ZITTE Danielle - Mme FLORESTAN Nadine - Mme DE LAVERGNE Agathe - M. ZEPHIR Jackson - Mme AURE Jacqueline - M. LEBON Eddie - M. BOURGOGNE Pierre - M. SADEYEN Frédéric - M. POTHIN Joseph - M. MAURIN Jorris - Mme RAMANY Nathalie - Mme FRUTEAU Nadège.

**EXCUSEES**

Mme FURCY Florelle (Procuration donnée à Mme HOARAU Gertrude)  
Mme DEPEHI Bernadette  
Mme FAIN Marie Yveline

**ABSENTS**

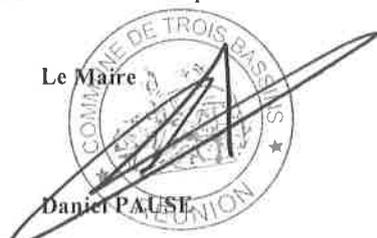
M. FONTAINE Christopher - Mme SANDANCE Chantal - Mme JANNIN Jocelyne - M. M'BAJOURMBE Bryan - M. RAMAKISTIN Roland - M. AURE Yves - M. CLAIN Patrick - Mme VAITY Cathy.

**NOTA** : Le Maire soussigné certifie que la liste des délibérations examinées par le Conseil Municipal a été affichée le 16 septembre 2022, que la convocation a été faite le 06 septembre 2022 et que le nombre de membres en exercice étant de 29 le nombre de membres présents est de 18.

Les conditions de quorum étant remplies, l'Assemblée peut valablement délibérer.

Mme HOARAU Gertrude qui accepte, est désignée à l'unanimité pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

Le Maire



Daniel PAUSE

Accusé de réception en préfecture  
974-219740230-20220915-de-15092022-10-DE  
Date de télétransmission : 30/09/2022  
Date de réception préfecture : 30/09/2022

Le Maire expose :

Par courrier en date du 15 juillet 2022, Monsieur AMASSY Vadarane a sollicité la commune pour l'acquisition de l'assiette foncière occupée par sa famille depuis de nombreuses années sur la parcelle cadastrée AE 470p pour une surface d'environ 353 m<sup>2</sup>, teintée en jaune sur le plan joint en annexe 1.

Monsieur AMASSY Vadarane et sa mère, Madame AMASSY Nayagee, occupent une portion de la parcelle de terrain figurant au cadastre rénové sous la référence AE 470 et correspondant au 13 allée des Bananiers. Cette occupation est très ancienne puisque Madame AMASSY qui est d'origine mauricienne a quitté son île d'origine pour s'installer avec son mari sur ce terrain dans les années 1980. Mention étant ici faite que le grand-père de Monsieur AMASSY occupait déjà cette parcelle depuis plus longtemps.

Dans le courant des années 1990, la commune de Trois-Bassins a décidé de traiter les problèmes d'insalubrité rencontrés sur ce secteur de la commune. Pour des raisons qui échappent à notre connaissance, la portion que Monsieur AMASSY et sa mère occupent n'a pas été intégrée dans le périmètre de la RHI Littoral Sud. En conséquence de quoi, à la différence des occupants de ce périmètre d'intervention, ils n'ont pu bénéficier de la possibilité de régulariser leur situation foncière par le biais d'une acquisition sous forme de logement évolutif social.

Monsieur AMASSY Vadarane qui exerce actuellement une activité salariée souhaite aujourd'hui acquérir la parcelle qu'il occupe avec sa mère. Des échanges intervenus avec ce dernier, il souhaiterait que le prix de vente soit établi en tenant compte des prix pratiqués pour la vente des parcelles situées dans le périmètre de la RHI Littoral Sud.

Dans le courant de l'année 2020, la commune de Trois-Bassins a décidé de réaliser une opération d'aménagement de 7 lots sur la partie non occupée de la parcelle AE 470. Pour les besoins de cette opération, il a été procédé à la division de la parcelle occupée par les conjoints AMASSY, à la démolition d'une partie de leur construction (garage) et à la réalisation des ouvrages nécessaires.

Dans le même temps, la société KARABAO Invest a été sollicitée par la collectivité pour la régularisation des situations foncières dans le quartier du Littoral Sud au nombre desquelles figure le dossier de Monsieur AMASSY Vadarane.

C'est dans ces circonstances, que le service du pôle de l'évaluation domaniale a été saisi conformément aux dispositions du CGCT, pour déterminer la valeur vénale de cette emprise. Suivant avis de valeur du 30 mars 2022 (REF N°2022-97423-18629) la valeur vénale de ce bien a été fixée à 214,76 €/m<sup>2</sup>.

Dans la continuité des actions entreprises sur les lotissements communaux pour régulariser les occupations sans titres, il est proposé au Conseil Municipal d'approuver la vente de l'assiette foncière occupée par la famille AMASSY.

Cette acquisition sera réalisée soit directement par financement propre ou bancaire, soit dans le cadre d'un projet d'acquisition amélioration si la capacité de la famille est insuffisante.

La vente étant sollicitée au profit d'un enfant, elle sera assortie d'un droit d'usage et d'occupation au bénéfice de l'occupant (sa mère).

Le montant de l'évaluation du pôle de l'évaluation domaniale est incompatible à la situation financière de la famille occupante et ne prend pas en compte l'histoire de cette occupation, il est demandé au Conseil Municipal de déroger à la valeur vénale telle qu'elle a été fixée par le service du Pôle d'évaluation domaniale afin de retenir une valeur moindre de 50 €/m<sup>2</sup>, comme cela a été fait pour les lots de l'ex-RHI du Littoral Sud.

**Interventions** : Néant

Accusé de réception en préfecture  
974-219740230-20220915-de-15092022-10-DE  
Date de télétransmission : 30/09/2022  
Date de réception préfecture : 30/09/2022

## DECISION DU CONSEIL MUNICIPAL

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- approuve la régularisation foncière dudit bien immobilier, parcelle cadastrée AE 470 partie et d'accepter la vente de ce foncier au profit de Monsieur AMASSY Vadarane avec droit de jouissance au profit de Madame AMASSY Nayagee.

- déroge au prix de vente de 214,76 €/m<sup>2</sup> tel que fixé par le service des domaines et de fixer le montant de la vente à un prix identique à celui pratiqué pour les ventes intervenues dans le périmètre de la RHI Littoral Sud, soit un prix de 50 €/m<sup>2</sup>, soit un prix d'environ 17 650,00 € à parfaire ou diminuer selon détachement définitif.

- approuve le prix de vente minoré proposé de 50 €/m<sup>2</sup> à Monsieur AMASSY Vadarane sous la condition particulière et résolutoire visée dans l'annexe 2 ;

- autorise le Maire ou son représentant à procéder à la régularisation du bien susvisé par acte notarié et à signer tous les documents y afférents.

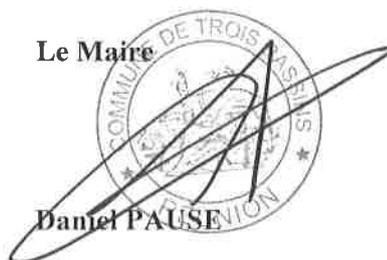
**Pour extrait certifié conforme**

**La secrétaire**



**Gertrude HOARAU**

**Le Maire**



**Daniel PAUSE**

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Saint-Denis, dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740230-20220915-de-15092022-10-DE  
Date de télétransmission : 30/09/2022  
Date de réception préfecture : 30/09/2022

DEPARTEMENT DE LA REUNION  
COMMUNE DE TROIS BASSINS

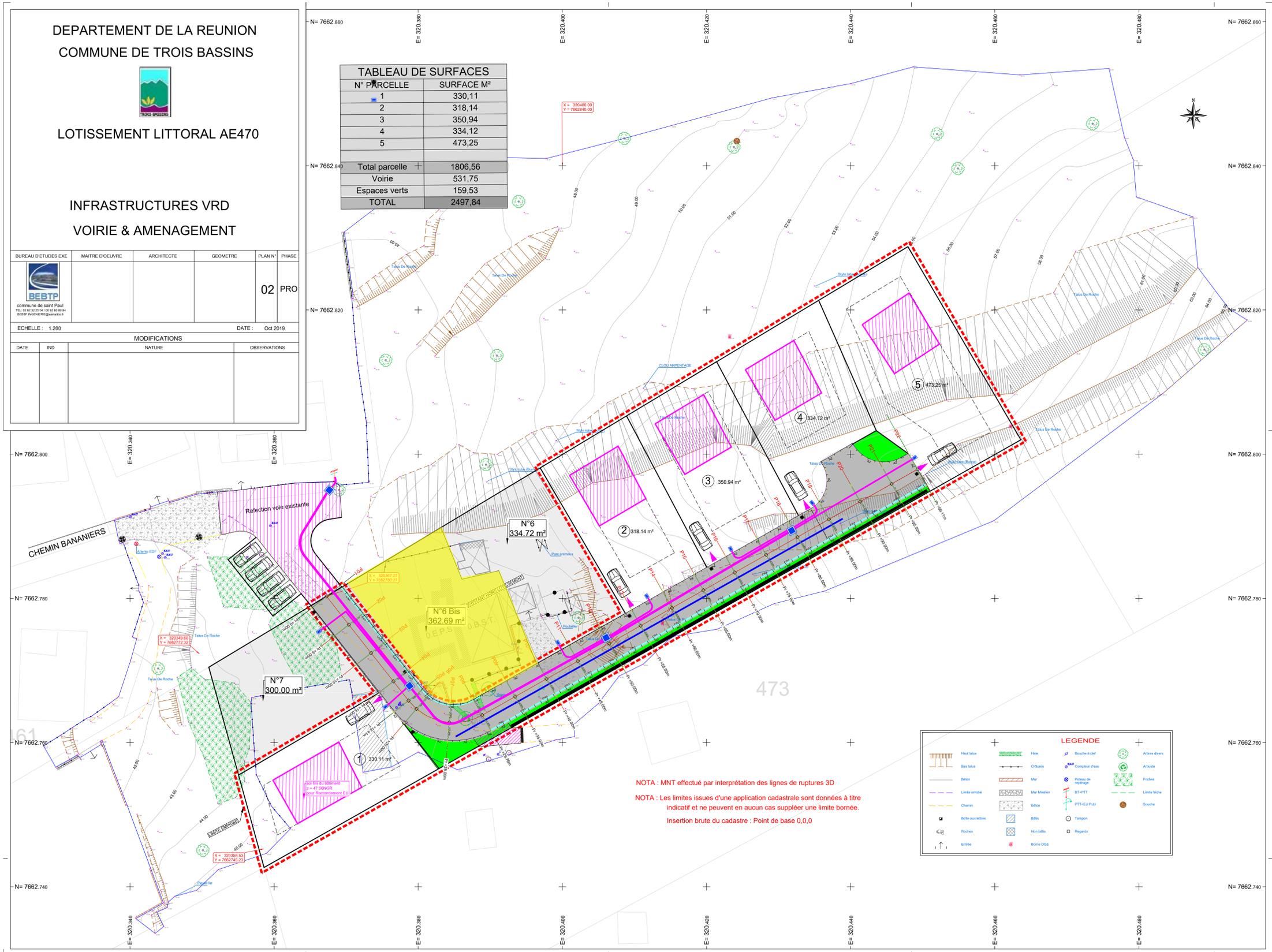


LOTISSEMENT LITTORAL AE470

INFRASTRUCTURES VRD  
VOIRIE & AMENAGEMENT

BUREAU D'ETUDES EXE	MAITRE D'OEUVRE	ARCHITECTE	GEOMETRE	PLAN N°	PHASE
				02	PRO
<small>COMMUNE DE TROIS BASSINS TEL: 02 62 23 04 / 06 40 85 89 84 WEB: TP.TROISBASSINS.GOUVERN.FR</small>					
ECHELLE : 1:200			DATE : Oct 2019		
MODIFICATIONS					
DATE	IND	NATURE	OBSERVATIONS		

TABLEAU DE SURFACES	
N° PARCELLE	SURFACE M²
1	330,11
2	318,14
3	350,94
4	334,12
5	473,25
<b>Total parcelle</b>	<b>1806,56</b>
<b>Voirie</b>	<b>531,75</b>
<b>Espaces verts</b>	<b>159,53</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2497,84</b>



LEGENDE					
	Haut talus		Bouche à ciel		Autres arbres
	Bas talus		Colonne		Arbustes
	Béton		Mur		Fiches
	Linteau encoffré		Mur moellon		Linteau filaire
	Chemin		Béton		Source
	Bûche aux lettres		Bâche		Tampion
	Roches		Non bâtis		Regards
	Entrée		Borne COE		

## **ANNEXE 2 AFFAIRE N° 10 : REGULARISATION DE L'ASSIETTE FONCIERE OCCUPEE PAR LA FAMILLE AMASSY VADARANE A PROXIMITE IMMEDIATE DE L'EX-RHI LITTORAL A TROIS-BASSINS**

L'article L. 2241-1 du Code général des collectivités territoriales précise les conditions dans lesquelles le service des domaines doit être consulté en matière d'aliénation d'un bien immobilier de la commune. Cet article dispose notamment :

*« Toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par une commune de plus de 2 000 habitants donne lieu à délibération motivée du conseil municipal portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles. Le conseil municipal délibère au vu de l'avis de l'autorité compétente de l'État. Cet avis est réputé donné à l'issue d'un délai d'un mois à compter de la saisine de cette autorité ».*

Cet avis est un avis simple (TA Montpellier 28.11.2001 Assoc. St Cyprien ma ville) et la collectivité dispose d'un large pouvoir d'appréciation pour fixer le prix. Pour ce qui concerne les ventes à un prix inférieur à celui fixé par le service des domaines, selon une réponse du ministère de l'économie et des finances publiée le JO Sénat du 13.01.2005, *« La commune peut procéder à une cession en retenant un prix différent de la valeur déterminée par le service des domaines mais la motivation de la délibération doit, notamment, porter sur le prix ».*

Ainsi, pour assurer la pleine effectivité d'une vente de biens décotés dépendant du domaine privé de la collectivité, à un prix inférieur à celui du marché, il est nécessaire de démontrer qu'il existe un intérêt public local et des contreparties suffisantes (CE 25.11.2009 n°310208). A défaut, la délibération risque de se voir entachée d'illégalité sur le fondement de l'erreur de manifeste d'appréciation.

Le contenu de la notion d'intérêt public local n'est pas défini par la loi mais par la doctrine et la jurisprudence.

En l'espèce, il est rappelé que Monsieur AMASSY Vadarane et sa mère, Madame AMASSY Nayagee, occupent une portion de la parcelle de terrain figurant au cadastre rénové sous la référence AE 470 et correspondant au 13 allée des Bananiers. Cette occupation est très ancienne puisque Madame AMASSY qui est d'origine mauricienne a quitté son île d'origine pour s'installer avec son mari sur ce terrain dans les années 1980. Mention étant ici faite que le grand-père de Monsieur AMASSY occupait déjà cette parcelle depuis plus longtemps.

Dans le courant des années 1990, la commune de Trois-Bassins a décidé de traiter les problèmes d'insalubrité rencontrés sur ce secteur de la commune. Pour des raisons qui échappent à notre connaissance, la portion que Monsieur AMASSY et sa mère occupent n'a pas été intégrée dans le périmètre de la RHI Littoral Sud. En conséquence de quoi, à la différence des occupants de ce périmètre d'intervention, ils n'ont pu bénéficier de la possibilité de régulariser leur situation foncière par le biais d'une acquisition sous forme de logement évolutif social.

La décote sur le prix de vente sera assortie de la clause anti-spéculative suivante :

### **Interdiction d'aliéner pendant une période de dix ans (10) justifiée par une décote sur le prix d'acquisition initial**

*« L'acquéreur ou ses ayants-droits s'engage(nt) :*

Accusé de réception en préfecture  
974-219740230-20220915-de-15092022-10-DE  
Date de télétransmission : 30/09/2022  
Date de réception préfecture : 30/09/2022

- *Conserver le bien pendant une durée de 10 ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente avant de pouvoir procéder à son aliénation à titre onéreux :*
  - *Sauf si son projet de vente correspond aux cas de dérogation évoqués ci-après ;*
  - *Sauf cas de force majeure résultant de changement de situation familiale (séparation, divorce, décès) ou professionnelle (mutation, chômage...) ne permettant pas à l'acquéreur de se maintenir dans le logement ;*
  - *A occuper le logement à titre de résidence principale (la mise en location n'étant pas possible)*

*Dérogations à l'interdiction d'aliéner pendant la période de 10 ans d'application de la clause. :*

*La revente avant la fin de la période anti-spéculative est autorisée sous réserve que le prix de revente du logement ou du terrain n'excède pas le prix d'acquisition initial réactualisé en fonction de l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE. Etant précisé que l'indice sera constitué par le dernier indice publié préalablement à la signature de l'acte authentique d'acquisition. Considérant que les maisons ayant été réalisées par les occupants, il sera retenu une valeur de 900 €/m<sup>2</sup> actualisable dans les mêmes conditions que celles figurant ci-avant, pour permettre la détermination de la valeur du terrain.*

*Tout dépassement du prix d'acquisition initial constitue un intérêt spéculatif de la part de l'acquéreur, ouvrant droit à la restitution de la différence entre le prix de vente du terrain et le prix d'acquisition de celui-majoré par l'effet de l'application de l'indice INSEE.*

*Toute vente envisagée avant la fin de la période d'application de la clause anti-spéculative sera soumise à l'agrément préalable de la Commune de Trois-Bassins, sauf en cas de décès. La procédure préalable d'agrément consiste pour l'acquéreur initial à notifier à la Commune de Trois Bassins, son projet, par lettre recommandée avec avis de réception, en veillant à apporter à la commune l'ensemble des éléments justificatifs permettant d'instruire la demande. La Commune disposera alors d'un délai de deux (2) mois à compter de la réception de la demande pour donner son avis le projet de cession. Tout refus devra être motivé. A défaut de réponse dans ce délai, l'avis favorable de la commune sera censé avoir été obtenu.*

*A l'issue d'une période de dix années entières et consécutives, à compter de la signature de l'acte authentique, la clause « anti-spéculative » deviendra caduque et la Commune de Trois-Bassins n'aura plus aucun droit de regard sur la revente du bien et la détermination du prix de vente. »*