



DEPARTEMENT DE MAYOTTE

VILLE DE MAMOUDZOU

Nombre

de Conseillers en exercice : 49

de Présents : 31

de Votants : 41

Dont vote par procuration : 10

Abstention : 0

Contre : 0

**EXTRAIT DU PROCES -VERBAL DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
N°2023.00102/2023 du 30/06/2023**

L'an deux mille vingt-trois, le trente juin, le conseil municipal de la commune de Mamoudzou était réuni en **session ordinaire**, dans la salle Abdallah HOUMADI, après convocation légale en date du 23 juin 2023, sous la présidence de **M. Abdilwahedou SOUMAILA, Maire**.

Etaient présents : (31)

Mme Fatimaty ABDALLAH TOANA, M. Mahamoudou AHAMADI, M. Anassi ALI, Mme Mariame ALI DITE NINA, M. Chamouine ATTOUMANE, Mme Marianne DAMARY, M. Nassuf-Eddine DAROUECHE, M. Djamdine HAIDAR, Mme Dhoimrat HALIDI, Mme Moïna-Fatima IBRAHIM, Mme Anzimiya HOUMADI, Mme Mariame KAMBI, M. Dhinouraine M'COLO MAINTY, Mme Inyatie KASSIM, Mme Nourainya LOUTOUFI, Mme Zoufati MADI, M. Assane MOHAMED, M. Saïd MALIDI MLIMI, M. Elyassir MANROUFOU, M. Soiyinri MHOUDHOIR, M. Saïd Djanfar MOHAMED, Mme Fatima Fayna M'SOILI, Mme Rabianti MVOULANA, M. Hamidani MZE MOGNE, Mme Djouwairia OUSSENI YVESSI, M. Abdilwahedou SOUMAILA (Maire), Mme Claudie RAKOTO, M. Toiyifou RIDJALI, M. Mounib SOILHI MOHAMED, M. Tany ABOUDOU CHAKOUROU, Mme Anfiat TOUMBOU DANI

OBJET :

**Acquisition du foncier du
lotissement SIM à
Tsoundzou par la
commune de Mamoudzou**

NOTA : Le Maire certifie que le compte rendu de cette délibération sera affiché à la porte de la mairie le 21/07/2023 que la convocation avait été faite le 23/06/2023.

Le Maire.

Absents : (7)

M. Ben Youssouf CHIHABOUDINE (Conseiller municipal), Mme Aminat HARITI, M. Jacques Martial HENRY, Mme Liza MAHAMOUDOU, Mme Mariam SAID (Conseillère municipale), M. Abdallah OUMOURI, Mme Zaitouni ABDALLAH

Absents excusés : (1)

Mme Haoutha AHAMADA

Procuration : (10)

Mme Rabia ASSAN donne pouvoir à Mme Anzimiya HOUMADI (Conseillère municipale), Mme Munia DINOURAINI donne pouvoir à M. Soiyinri MHOUDHOIR (6ème adjoint au Maire), Mme Hadia MADI ASSANJ donne pouvoir à Mme Rabianti MVOULANA (Conseillère municipale déléguée), Mme Siti Dhoulfa MADJINDA donne pouvoir à Mme Mariame ALI DITE NINA (Conseillère municipale), M. Hamidani MAGOMA donne pouvoir à M. Anassi ALI (Conseiller municipal délégué), M. Dhoul-Mahamoud MOHAMED donne pouvoir à Mme Nourainya LOUTOUFI (3ème adjointe au Maire), M. Mohamed Tani OUSSENI donne pouvoir à M. Toiyifou RIDJALI (5ème adjoint au Maire), M. Badrou RADJAB donne pouvoir à M. Saïd Djanfar MOHAMED (13ème adjoint au Maire), M. Mohamadi SAID donne pouvoir à M. Dhinouraine M'COLO MAINTY (Conseiller municipal), Mme Nadjati SAÏDOU COMBO donne pouvoir à M. Abdilwahedou SOUMAILA (Maire)

Lors de la séance, et conformément à l'article L2121-15 du Code général des collectivités territoriales, il a été procédé à l'élection d'un secrétaire pris au sein du conseil, **Mme Nourainya LOUTOUFI** ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

Vu l'article 73 de la Constitution ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) ;

Vu la délibération n°82/CMDZ/2018 du 19 septembre 2018 portant régularisation foncière – Lotissement communal Tsoundzou 1 ;

Le Maire de Mamoudzou
Pour le Maire et par Délégation
Le 1er adjoint chargé de la Proximité
de l'Eau, l'Assainissement
des Espaces Verts et de la Santé Publique
Dhinouraine M'COLO MAINTY

Vu la délibération n°2020.00050/2020 du 5 juillet 2020 portant élection de Monsieur
Ambdilwahedou SOUMAÏLA en qualité de Maire de Mamoudzou ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

976-200008837-20230630-202300102-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 11/08/2023

Considérant que dans le cadre de l'opération du lotissement SIM dans le village de Tsoundzou 1, il est prévu une procédure d'acquisition des parcelles de la SIM par la commune de Mamoudzou ;

Considérant qu'il s'agit ici de la continuité de la délibération n°82/CMDZ/2018 du 19 septembre 2018, pour confirmer la procédure de transfert avec la SIM, et apporter quelques précisions qui permettront aux deux parties de requérir le notaire et de recevoir la réitération de la vente sous seing privé ;

Considérant que le Conseil départemental a mis en œuvre le principe de régularisation foncière gracieuse en reconnaissant la propriété coutumière, la commune souhaite suivre ce même principe pour régulariser les occupants des terrains communaux dans divers quartiers des villages ;

Considérant que si ces personnes occupaient encore leur terrain et n'avaient pas été décasées, elles bénéficieraient de la régularisation foncière gratuite mise en œuvre par le Conseil départemental, de plus, les occupants sont propriétaires de leur logement, qui était des cases SIM, un logement ayant bénéficié de l'aide de l'Etat au titre du logement social ;

Considérant la volonté de la commune de régulariser les personnes installées suite à des opérations de décasement/relogement ;

Considérant l'intérêt général et la recherche d'équité pour la régularisation des terrains de lotissements communaux par rapport à ceux du Conseil départemental ;

Considérant la mise en place de la fiscalité locale et les recettes fiscales ne pouvant être perçues ;

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide à l'unanimité des membres présents et représentés :

Article 1^{er} : De valider l'acquisition du foncier du lotissement SIM dans le village de Tsoundzou 1.

Article 2 : D'autoriser le Maire, ou en son absence, son représentant à signer tout document afférent à la mise en œuvre de la présente délibération, notamment à la signature des actes administratifs et notariés.

Fait à Mamoudzou, le 12/07/2023

Le Maire

Le Maire de Mamoudzou
Pour le Maire et par Délégation
Le 1er adjoint chargé de la Propreté Urbaine,
de l'Eau, l'Assainissement,
des Espaces Verts et de la Santé Publique
Dhinouraine M'COLO MAINTY

Abstention (0) :

Contre (0) :

EXPOSE PREALABLE- REITERATION DE VENTE

Préalablement à la réitération par acte authentique de la vente sous seing privé objet des présentes, les parties exposent ce qui suit :

1/ Propriété de la SIM :

La Société Immobilière de Mayotte (SIM) est propriétaire du titre foncier n°4430-DO propriété dite « SIM HIDAYA IV », par suite de l'acquisition qu'elle en a faite aux termes de l'acte de vente notarié n°093 en date du 18 Juin 1989.

Cet acte a été enregistré au Bureau de MAMOUDZOU le 15 Juillet 1989, Folio27 Numéro 882/2 et inscrit à la Conservation de la Propriété Immobilière de MAMOUDZOU (MAYOTTE) volume 19 numéro 448.

2/ Réalisation d'un lotissement par la SIM et prise en charge des travaux de viabilisation par la Commune

La SIM déclare avoir obtenu un arrêté de lotir sur le titre foncier 4430-DO pour la création d'un lotissement à usage d'habitation.

Le permis d'aménager a été délivré le 6 Juillet 1996, sous le numéro 96-37/DE, lequel a fait l'objet de deux certificats de conformité n°96-37/DE en date du 25 mai 1997 et du 16 Octobre 1997.

En amont de la réalisation du lotissement, et dans le cadre d'une de ses opérations de décasage, la Commune de Mamoudzou s'était rapprochée de la SIM, et il avait été convenu :

- En contrepartie de la réalisation des travaux de viabilisation (voirie, réseaux divers (VRD) de l'ensemble du Lotissement dit « Tsoundzou 1 » par la Commune, la SIM consentait la cession d'une partie des parcelles issues du titre foncier n°4430 formant le lotissement à la Commune, sur lesquelles des personnes décasées par la Commune y auraient leur maison.
- La Commune devait verser une indemnité aux attributaires décasés équivalente à l'apport personnel à verser à la SIM nécessaire à la construction d'une case SIM, d'un logement d'habitat social.

C'est ainsi que le Conseil municipal de la Commune de Mamoudzou a pris une délibération N°83/CMDZ/98 du 27 août 1998 fixant des modalités de décasage et contenant une liste des personnes attributaires. Cette liste a été complétée en 2000, puis en 2003 par la Commune de MAMOUDZOU portant le nombre des décasés à 26. Par une délibération n°82/CMDZ/2018 du 19 septembre 2018, la Commune de MAMOUDZOU a confirmé la volonté d'acquérir une partie des parcelles du lotissement en vue de la régularisation par ses services de la situation des occupants, les anciennement décasés. Ces décisions n'ont fait l'objet d'aucun recours.

La Commune de Mamoudzou déclare avoir réalisé les ouvrages de voiries et des réseaux pour la viabilisation (VRD) du lotissement et avoir pris en charge l'entretien depuis la création du lotissement, ce que la SIM reconnaît.

Il est ici précisé que les parcelles concernées par la construction de 20 logements sociaux, conformément à la délivrance d'un permis de construire en date du 28 mai 1998 sous le numéro 976011 98 00359 et en application des dispositions de contrat de location-vente souscrits entre la SIM et les bénéficiaires de ce dispositif ne font pas partie du cadre des présentes. En effet, les frais de publicité foncière sont à la charge du bénéficiaire du contrat de location-vente une fois l'ensemble des loyers réglés à la SIM.

3/ Acte de vente sous seing privé :

Dans le courant de l'année 2000, la Commune et la SIM ont souhaité régulariser cette situation en transférant la propriété d'une partie des parcelles issues du titre foncier 4430-DO à la Commune.

Un acte sous seing privé non daté avait été régularisé entre elles, ne pouvant conférer date certaine à l'acte administratif, cet acte, demeuré ci-après annexé, n'a jamais été inscrit à la Conservation de la propriété immobilière.

Il est précisé que la SIM et la Commune ont rempli leurs engagements liés à la vente.

4/ Régularisation de la vente d'une partie des parcelles issues du titre 4430DO entre la SIM et la Commune de Mamoudzou

Les parties décident qu'il y a lieu de régulariser cette situation afin de permettre l'inscription de cet acte à la Conservation de la Propriété Immobilière, par une régularisation par acte authentique de l'accord établi par acte sous-seing privé.

Les parcelles cédées par la SIM à la Commune de Mamoudzou sont ci-dessous désignées :

DESIGNATION DES BIENS VENDUS

Il avait été convenu aux termes dudit acte la vente des parcelles de terrain pour une superficie de 1 ha 03 a 36 ca, constituées en partie à usage de voirie et en partie bâties à détacher du titre foncier n°4430-DO susvisé, susvisé, situé en zone UB à Tsoundzou I, Commune de Mamoudzou.

Après les opérations cadastrales, il en résulte que :

Sur ces 45 parcelles, 5 sont à usage de voiries, savoir :

1/ Parcelles a usage de voirie et espace :

Commune	Section	Numéro	Superficie	Zonage	Ss-sectel	Voirie	Accessibilité
Mamoudzou Su	CD	842	3458 m ²	U	Ub	OUI	Sans objet
Mamoudzou Su	BW	95	985 m ²	U	Ub	OUI	Sans objet
Mamoudzou Su	BT	914	84 m ²	U	Ub	OUI	Sans objet

Mamoudzou Su	BT	906	3 m ²	U	Ub	OUI	Sans objet
Mamoudzou Su	BW	101	10 m ²	U	Ub	OUI	Sans objet

Le reste étant constitué de 45 parcelles de terrain bâties situées sur la même Commune. Etant ici précisé que les constructions existantes sur lesdites parcelles ont été édifiées par la SIM en contrepartie du versement d'une indemnité par la Commune, étant ici précisé que la SIM n'est pas en mesure de produire les documents relatifs à ces constructions.

2/ Parcelles bâties :

Commune	Section	Numéro	Superficie	Zonage	Ss-secteur U	Voirie	Accès
Mamoudzou Sud	CD	853	197	U	Ub	NON	à la voirie
Mamoudzou Sud	CD	854	138	U	Ub	NON	à la voirie
Mamoudzou Sud	CD	852	176	U	Ub	NON	à la voirie
Mamoudzou Sud	CD	851	146	U	Ub	NON	à la voirie
Mamoudzou Sud	CD	843	73	U	Ub	NON	à la voirie
Mamoudzou Sud	CD	844	74	U	Ub	NON	à la voirie
Mamoudzou Sud	CD	855	166	U	Ub	NON	à la voirie
Mamoudzou Sud	CD	856	159	U	Ub	NON	à la voirie
Mamoudzou Sud	CD	857	150	U	Ub	NON	à la voirie
Mamoudzou Sud	CD	850	136	U	Ub	NON	à la voirie
Mamoudzou Sud	CD	849	140	U	Ub	NON	à la voirie
Mamoudzou Sud	CD	848	177	U	Ub	NON	à la voirie
Mamoudzou Sud	CD	845	87	U	Ub	NON	à la voirie
Mamoudzou Sud	CD	846	94	U	Ub	NON	à la voirie
Mamoudzou Sud	CD	847	89	U	Ub	NON	à la voirie
Mamoudzou Sud	CD	859	165	U	Ub	NON	à la voirie
Mamoudzou Sud	CD	863	186	U	Ub	NON	à la voirie
Mamoudzou Sud	CD	864	15	U	Ub	NON	à la voirie
Mamoudzou Sud	CD	861	227	U	Ub	NON	à la voirie
Mamoudzou Sud	CD	860	29	U	Ub	NON	à la voirie
Mamoudzou Sud	CD	862	8	U	Ub	NON	à la voirie

Commune	Section	Numéro	Superficie	Zonage	Ss-secteur zone U	Support Voirie	Accessibilité
Mamoudzou Sud	BT	913	10	U	Ub	NON	à la voirie
Mamoudzou Sud	BT	912	149	U	Ub	NON	à la voirie
Mamoudzou Sud	BT	911	210	U	Ub	NON	à la voirie
Mamoudzou Sud	BT	910	161	U	Ub	NON	à la voirie
Mamoudzou Sud	BT	909	151	U	Ub	NON	à la voirie
Mamoudzou Sud	BT	908	165	U	Ub	NON	à la voirie
Mamoudzou Sud	BT	907	36	U	Ub	NON	à la voirie

Commune	Section	Numéro	Superficie	Zonage	Ss-secteur zone U	Support Voirie	Accessibilité
Mamoudzou Sud	BW	94	52	U	Ub	NON	à la voirie
Mamoudzou Sud	BW	93	170	U	Ub	NON	à la voirie
Mamoudzou Sud	BW	96	59	U	Ub	NON	à la voirie
Mamoudzou Sud	BW	97	55	U	Ub	NON	à la voirie
Mamoudzou Sud	BW	98	50	U	Ub	NON	à la voirie

Mamoudzou Sud	BW	99	129	U	Ub	NON	à la voirie
Mamoudzou Sud	BW	100	137	U	Ub	NON	à la voirie
Mamoudzou Sud	BW	102	133	U	Ub	NON	à la voirie
Mamoudzou Sud	BW	103	133	U	Ub	NON	à la voirie
Mamoudzou Sud	BW	104	213	U	Ub	NON	à la voirie
Mamoudzou Sud	BW	105	152	U	Ub	NON	à la voirie
Mamoudzou Sud	BW	106	174	U	Ub	NON	à la voirie
Mamoudzou Sud	BW	107	178	U	Ub	NON	à la voirie
Mamoudzou Sud	BW	108	172	U	Ub	NON	à la voirie
Mamoudzou Sud	BW	90	152	U	Ub	NON	à la voirie
Mamoudzou Sud	BW	91	209	U	Ub	NON	à la voirie
Mamoudzou Sud	BW	92	223	U	Ub	NON	à la voirie

Prix et Evaluation France Domaines

Les parties avaient déclaré aux termes dudit acte que la vente devait être consentie et acceptée en contrepartie de la réalisation de travaux de viabilisation (voirie, réseaux divers) du lotissement par la Commune, pour un montant de de 420 939 francs soit une contre-valeur de 64 172 euros.

Dans l'acte de régularisation, la valeur de 64.172€ sera reprise en ce qui concerne la détermination du prix.

Les parties déclarent que s'agissant d'une régularisation foncière, il convient de tenir compte de : la valeur vénale réelle à la date de régularisation des terrains, estimée à 508 720 euros, dont 36 320 euros pour les voiries, ainsi qu'il résulte de l'avis de France Domaine en date du 27 octobre 2022 valable 18 mois.

De l'occupation des terrains depuis la création du lotissement attribués par la Commune dans un but social, il convient donc d'appliquer à cette évaluation des Domaines une décote sociale (30%).

Il en ressort une valeur fixée à 356 104 euros. Cette valeur constituera la base de calcul des frais de la Conservation de la Propriété Immobilière pour le salaire du conservateur ainsi que des émoluments du notaire.

Il convient de préciser que le prix de vente de 356 104€ est compensé par les travaux de viabilisation de la Commune et de son entretien par ladite Commune depuis la création du lotissement.

Les parties se donnent mutuellement quittance.

5/ Rétrocession au profit des occupants :

Suite à la réitération des présentes, la SIM consent à ce que la Commune de Mamoudzou procède aux rétrocessions des parcelles présentement vendues au profit des occupants (cf. liste attributaires), moyennant un prix exigible devant tenir compte de la décote sociale, dans le cadre de la régularisation foncière au profit de la Commune de MAMOUDZOU d'une partie du Lotissement SIM Tsoundzou I (cf. délibération municipale du 27/09/2018).

Ceci exposé, les parties aux présentes requièrent le notaire soussigné de recevoir la réitération de la vente sous seing privé sus-analysée.