

PROJET

DESTINATAIRES : SEMAC

DOSSIER : SEMAC / ZAC ISIS

Saint-Denis, le 16 novembre 2021

PROTOCOLE DE CLOTURE ENTRE LA COMMUNE DE SAINT-BENOIT ET LA SEMAC ZAC ISIS A SAINT BENOIT

ENTRE :

La Commune de Saint-Benoît, représentée par son Maire, Monsieur Patrice SELLY, agissant en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du _____ 2021,

Désignée ci-après « la Commune »

d'une part,

ET :

La Société d'Economie Mixte d'Aménagement et de Construction, « SEMAC », Société Anonyme à Conseil d'Administration, au capital de 13.205.870,00 euros, dont le siège est situé 16B Résidence Le Manchy, 97470 Saint-Benoît, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Saint-Denis, sous le numéro 380 572 453, représentée par Monsieur Frédéric PILLORE, Directeur Général, agissant au nom et pour le compte de la SEMAC en sa dite qualité et en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une délibération du Conseil d'administration dans sa séance du _____ ,

Désignée ci-après « SEMAC »

d'autre part,

Il a été convenu ce qui suit.

PREAMBULE

Par convention publique d'aménagement notifiée le 30 décembre 1998 et ses avenants successifs, la Commune de Saint-Benoît a concédé à la SEMAC l'aménagement de la ZAC ISIS à Saint-Benoît.

Cette convention est venue à échéance au 30 décembre 2017, conformément aux dispositions de l'avenant n°7 du 15 décembre 2014.

En vue de la clôture de l'opération, un CRAC (Compte-rendu annuel à la Collectivité) pour l'année 2017 avait été préparé par la SEMAC et communiqué à la Commune, sans qu'il ne soit validé par cette dernière.

L'ensemble des missions étant exécutées, il convient que le concédant (la Commune) puisse approuver le bilan de clôture et donner au concessionnaire (la SEMAC) quitus de sa mission.

Les comptes de clôture établis au 30/10/2021 par la SEMAC présentent :

- En dépenses, un montant de 4 574 318.80 € HT
- En recettes, un montant 2 772 090.15 € HT

Selon le détail ci-joint du bilan de liquidation ci-dessous :

Les dépenses (en euros HT) :

POSTE	BILAN € HT
Etudes	23 225.00€
Acquisitions	1 510 640.78€
Honoraires	351 534.37€
Travaux	1 287 841.57€
Frais généraux	256 139.85€
Frais financiers	906 325.94€
Rémunération aménageur	238 611.29€
Total	4 574 318.80€

Les recettes (en euros HT) :

POSTE	BILAN € HT
Cessions ch. Foncières	1 952 663.40€
Subventions perçues SEMAC	73 986.15€
Participation commune	645 013.02€
Autres produits	100 427.58€
Total	2 772 090.15€

Aux termes du bilan de concession, la dette de la Commune s'élève au montant de -1 802 268.44 euros, correspondant à la trésorerie négative de l'opération.

Le bilan des dépenses et des recettes intervenues depuis l'expiration de la Concession, du 1^{er} janvier 2018 au 30 octobre 2021 est annexé au présent Protocole (**Annexe 1**). Il s'agit des sommes réalisées et réglées après transmission du CRAC 2017.

En outre, un foncier résiduel possède la qualification de bien de reprise. Il s'agit d'un terrain à bâtir d'une superficie de 23.773,00 m² (ci-après le « Terrain »), constitué des parcelles cadastrales AR 1454, AS1124, AS 1110 pour partie, AS1127, AS 1133 pour partie, AS1250, AS1132, AS1182, AS 1139, AS 1112, AS 1251, AS1114, AR 664, AR 663, AR660, AS1369, AR 661, AR 662, AR1466, AS1268.

Il résulte de ce qui précède que la présence du bien de reprise a conduit à un blocage des opérations de clôture du fait de l'importance de la dette associée pour la collectivité, qui devrait le reprendre à titre onéreux.

C'est dans ces conditions que la Commune de Saint-Benoît et la SEMAC ont décidé de clôturer l'opération dans les conditions exposées ci-après.

ARTICLE 1 : ABSENCE DE REPRISE DU TERRAIN PAR LA COMMUNE

Dans le cadre de sa mission, la SEMAC a acquis une partie des terrains situés dans le périmètre de l'opération.

Les emprises cessibles ont fait l'objet de cessions à des acquéreurs, à l'exception du Terrain, qui n'a pas été cédé, et constituait de ce fait un bien de reprise aux termes du Traité de concession.

Il est convenu par les parties que le Terrain ne sera pas repris par la Commune.

Le Terrain demeure la pleine et entière propriété de la SEMAC, qui abandonne sa créance à l'encontre de la Commune pour la reprise du Terrain à titre onéreux dans les termes du Traité de concession, et abandonne le droit à recours afférent.

La Commune abandonne par conséquent tout droit sur le Terrain et renonce également à tous recours afférents.

Par conséquent :

- La SEMAC supportera les investissements, charges et risques liés à l'aménagement du Terrain, qu'elle effectuera en son nom et pour son compte, conformément à son domaine d'intervention ;
- La Commune de Saint-Benoît est libérée de toutes dettes au titre de l'opération ZAC ISIS.

ARTICLE 2 : DISPOSITIONS FINANCIERES

Au vu des éléments sus-mentionnés et de l'abandon de la créance détenue par la SEMAC sur la Commune, aucun versement ne sera effectué entre les Parties.

Il est également précisé qu'aucun contentieux n'est en cours, pouvant avoir des conséquences financières pour la collectivité.

ARTICLE 3 : REMISE DES OUVRAGES

En application du traité de concession de la ZAC ISIS, la totalité des ouvrages réalisés dans le cadre de l'opération a été acceptée par la Commune et a fait l'objet d'une remise après achèvement, permettant d'acter que la SEMAC s'est correctement acquittée de l'exécution de ses obligations.

Un procès-verbal de remise des ouvrages au concédant a été signé par les Parties (**Annexe n°2**).

Néanmoins, le transfert de propriété n'a pas encore été opéré par voie notariée.

Un projet d'acte notarié constatant le retour des ouvrages listés au PV de remise a été établi par Maître Dev KOYTCHA (**Annexe n°3**) et les Parties s'engagent à ce qu'il soit signé dans les meilleurs délais.

ARTICLE 4 : DISPOSITIONS JURIDIQUES FINALES

La concession étant arrivée à échéance, la Commune est, du fait de l'expiration de la convention de concession, subrogée à la SEMAC, son concessionnaire, dans tous les droits et obligations liés à l'opération d'aménagement.

Le présent protocole entrera en application après signature des deux parties et à compter de la date de sa notification à la SEMAC.

Fait à , le
Pour la Commune de Saint-Benoît
Monsieur le Maire
Patrice SELLY

Fait à, le
Pour la Société Mixte d'Aménagement et de Construction, SEMAC
Le Directeur Général
Frédéric PILLORE

Liste des annexes :

Annexe 1 : Bilan des dépenses et des recettes du 1^{er} janvier 2018 au 30 octobre 2021

Annexe 2 : PV de remise des ouvrages au Concédant

Annexe 3 : Projet d'acte notarié établi par Maître Dev KOYTCHA



3010 ZAC ISIS
Concession Aménagement
01/01/2018 au 30/10/2021

BILAN CONSTRUCTION

10/11/2021

Kleveneur

Intitulé	Bilan en cours	Engagé		Réalisé			Réalisé vs Bilan	Reste à Engagé vs Base	Reste à Bilan vs Engagé	Régulé TTC
		HT	Base HT	Révisions HT	Total HT	Total TTC				
3010 ZAC ISIS	1.00	-11 201.11	-146 174.93		-146 174.93	-125 500.45	-146 175.93	134 973.82	11 202.11	-140 778.66
1 DEPENSES	4 878 009.00	18 869.31	146 174.93		146 174.93	146 919.53	-4 731 834.07	-127 305.62	4 859 139.69	170 517.74
1 ACQUISITIONS	1 510 642.00						-1 510 642.00		1 510 642.00	1 504.00
1104 Acquisitions de terrain sans TVA	1 468 934.00						-1 468 934.00		1 468 934.00	
1301 Frais d'acte	27 661.00						-27 661.00		27 661.00	
1310 Autres frais d'acquisitions	14 047.00						-14 047.00		14 047.00	1 504.00
060301420277/000 TAXE FONCIERE 2005										516.00
060301480277/000 TAXE FONCIERES 2005										768.00
080106000277/000 TF 2007 07 97 4441256 39										220.00
2 ETUDES	23 225.00						-23 225.00		23 225.00	
2101 études urbaines (17 425.00						-17 425.00		17 425.00	
2109 autres études préop infrastructure	5 800.00						-5 800.00		5 800.00	
3 TRAVAUX	1 593 643.00						-1 593 643.00		1 593 643.00	
3101 Travaux de démolition	17 900.00						-17 900.00		17 900.00	
3102 Travaux VRD primaires /	1 478 491.00						-1 478 491.00		1 478 491.00	
3109 Révisions sur travaux infrastructure	5 682.00						-5 682.00		5 682.00	
3110 Autres travaux infrastructure	18 924.00						-18 924.00		18 924.00	
3203 Travaux VRD tertiaires	71 127.00						-71 127.00		71 127.00	
3204 Travaux de bâtiment TCE	1 519.00						-1 519.00		1 519.00	
4 HONORAIRES	376 264.00						-376 264.00		376 264.00	14 430.50
4102 Maîtrise d'œuvre infrastructures	66 457.00						-66 457.00		66 457.00	
4103 Maîtrise d'œuvre superstructures	66 005.00						-66 005.00		66 005.00	
4119 Révision sur Maîtrise d'oeuvre	2 140.00						-2 140.00		2 140.00	
4201 CSPS	5 580.00						-5 580.00		5 580.00	
4202 Architecte / Urbaniste	9 000.00						-9 000.00		9 000.00	
4203 Géomètre	15 224.00						-15 224.00		15 224.00	
4210 Autres honoraires infrastructures	206 654.00						-206 654.00		206 654.00	14 430.50
020600400820/000 FACT 15/04/02 ZAC ISIS LC										14 430.50
4304 Géomètre	5 204.00						-5 204.00		5 204.00	
6 FRAIS GENERAUX	254 464.00	18 689.57	11 725.57		11 725.57	12 470.17	-242 738.43	6 964.00	235 774.43	20 133.88
6103 Frais d'entretien des terrains	37 137.00	4 960.00	4 960.00		4 960.00	5 381.60	-32 177.00		32 177.00	5 381.60
19-08272 Nettoyage de parcelles et		3 040.00	3 040.00		3 040.00	3 298.40	3 040.00		-3 040.00	3 298.40
20-09388 Nettoyage de parcelles et évacuation		1 920.00	1 920.00		1 920.00	2 083.20	1 920.00		-1 920.00	2 083.20
6104 Frais de reprographie	425.00						-425.00		425.00	
6105 frais d'annonces et d'insertions	1 292.00						-1 292.00		1 292.00	
6106 Frais d'information, de	330.00						-330.00		330.00	
6109 Taxes diverses	17 455.00	3 929.57	2 965.57		2 965.57	2 965.57	-14 489.43	964.00	13 525.43	2 965.57
18-07339 Taxe foncière 2017		964.00								

Accusé de réception en préfecture 00
974-219740107-20211204-ANDEL086122021-DE
Date de réception préfecture : 27/12/2021



3010 ZAC ISIS
Concession Aménagement
01/01/2018 au 30/10/2021

BILAN CONSTRUCTION

10/11/2021

kleveueur

Intitulé	Bilan en cours	Engagé		Réalisé			Réalisé vs Bilan	Reste à		Régulé
		HT	Base HT	Révisions HT	Total HT	Total TTC		Engagé vs Base	Bilan vs Engagé	
19-08059 Taxe Foncière 2018		1 015.00	1 015.00		1 015.00	1 015.00	1 015.00		-1 015.00	1 015.00
20-08977 TAXE FONCIERE 2019		970.57	970.57		970.57	970.57	970.57		-970.57	970.57
21-10175 TAXE FONCIERE 2020		980.00	980.00		980.00	980.00	980.00		-980.00	980.00
6110 Frais de relogement	23 699.00						-23 699.00		23 699.00	
6120 Autres dépenses	174 126.00	9 800.00	3 800.00		3 800.00	4 123.00	-170 326.00	6 000.00	164 326.00	11 786.71
060304341461/000 TRVX ZAC ISIS										7 663.71
20-09131 Mission d'assistance juridique et conseil		9 800.00	3 800.00		3 800.00	4 123.00	3 800.00	6 000.00	-9 800.00	4 123.00
7 FRAIS FINANCIERS	808 064.00		134 449.36		134 449.36	134 449.36	-673 614.64	-134 449.36	808 064.00	134 449.36
7101 Frais financiers internes	433 860.00		134 449.36		134 449.36	134 449.36	-299 410.64	-134 449.36	433 860.00	134 449.36
14-02351 Frais Financier OP			134 449.36		134 449.36	134 449.36	134 449.36	-134 449.36		134 449.36
7102 Intérêts sur emprunt	363 204.00						-363 204.00		363 204.00	
7110 Autres frais sur financement	11 000.00						-11 000.00		11 000.00	
8 REMUNERATIONS SOCIETE	311 707.00	179.74					-311 707.00	179.74	311 527.26	
8101 Rem. opérationnelle	65 850.00	179.74					-65 850.00	179.74	65 670.26	
18-07403 REM N°48 T4 2017 FI....		179.74						179.74	-179.74	
8103 Rem. de commercialisation	34 450.00						-34 450.00		34 450.00	
8110 Autres rémunérations	196 162.00						-196 162.00		196 162.00	
8204 Rémunération de clôture	15 245.00						-15 245.00		15 245.00	
2 RECETTES	4 878 010.00	7 668.20					-4 878 010.00	7 668.20	4 870 341.80	8 320.00
1 CESSIONS	4 002 534.00	7 668.20					-4 002 534.00	7 668.20	3 994 865.80	8 320.00
1107 Cessions pour équipement public	240 677.00						-240 677.00		240 677.00	
1111 Cessions pour habitat en TVA taux		7 668.20						7 668.20	-7 668.20	8 320.00
18-07335 Cession SCI RD Location		7 668.20						7 668.20	-7 668.20	8 320.00
1112 Cessions pour habitat en TVA taux	411 600.00						-411 600.00		411 600.00	
1115 Cessions pour activités	2 070 447.00						-2 070 447.00		2 070 447.00	
1202 Cessions sans TVA	30 000.00						-30 000.00		30 000.00	
1301 Cessions autres	1 249 810.00						-1 249 810.00		1 249 810.00	
3 SUBVENTIONS	61 250.00						-61 250.00		61 250.00	
3105 Subvention ANRU	61 250.00						-61 250.00		61 250.00	
4 PARTICIPATIONS	645 013.00						-645 013.00		645 013.00	
4102 Participations du concédant	645 013.00						-645 013.00		645 013.00	
5 AUTRES PRODUITS	169 213.00						-169 213.00		169 213.00	
5201 Produits locatifs	68 785.00						-68 785.00		68 785.00	
5210 Autres produits	100 428.00						-100 428.00		100 428.00	
3 AMORTISSEMENT	1 905 051.00					285.02	-1 905 051.00		1 905 051.00	285.02
1 EMPRUNTS	1 905 051.00						-1 905 051.00		1 905 051.00	
1105 Remboursement d'emprunts	1 905 051.00						-1 905 051.00		1 905 051.00	
5 TVA						285.02				285.02

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20211204-ANDEL086122021-DE
Date de réception préfecture : 27/12/2021



3010 ZAC ISIS
Concession Aménagement
01/01/2018 au 30/10/2021

BILAN CONSTRUCTION

10/11/2021

kleveueur

Intitulé	Bilan en cours	Engagé		Réalisé			Reste à		Reste à	Réglé
		HT	Base HT	Révisions HT	Total HT	Total TTC	Réalisé vs Bilan	Engagé vs Base	Bilan vs Engagé	TTC
5000 TVA à payer						285.02				285.02
18-07501 TVA 10 à 12/2017 RBST TP						285.02				285.02
4 MOBILISATION	1 905 051.00					21 704.10	-1 905 051.00		1 905 051.00	21 704.10
1 EMPRUNTS	1 905 051.00						-1 905 051.00		1 905 051.00	
1105 Emprunts concessions	1 905 051.00						-1 905 051.00		1 905 051.00	
5 TVA						21 704.10				21 704.10
5100 Crédit de TVA						21 704.10				21 704.10
15-04703 TVA DEDUCTIBLE 2015						21 000.30				21 000.30
19-08616 RBT CREDIT TVA 05-06/2019						136.00				136.00
20-09221 RBT CREDIT TVA 07 à 11 2019						81.60				81.60
20-09468 RBT CREDIT TVA 12 2019 à 04 2020						40.80				40.80
20-10026 VIRT DGFIP RBT CREDIT TVA 10 2020						363.80				363.80
21-10694 VIRT DGFIP RBT CREDIT TVA						81.60				81.60



OPERATION ZAC ISIS A SAINT-BENOIT

REMISE DES OUVRAGES

VOIRIE / RESEAUX DIVERS / ESPACES VERTS

PV de remise d'ouvrages au concédant

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20211204-ANDEL086122021-DE
Date de réception préfecture : 27/12/2021

OPERATION ZAC MADELEINE PHASE II**PROCES-VERBAL DE REMISE D'OUVRAGES**

Se sont réunis à l'effet de procéder, conformément aux dispositions de l'article 15 de la convention publique d'aménagement (le cahier des charges) de l'opération ZAC ISIS reçue en Préfecture le 30 décembre 1998, à la remise des ouvrages des voiries et réseaux divers de la Société d'Economie Mixte d'Aménagement et de Construction (SEMAC) à la Commune de Saint-Benoît,

Pour la Commune de Saint-Benoît, concédante :

Monsieur Patrice SELLY, Maire de la Commune de Saint-Benoît, en application du procès-verbal d'élection du maire et des adjoints en date du 04 juillet 2020,

Pour la SEMAC, concessionnaire :

Monsieur Frédéric PILLORE, Directeur Général, habilité à cet effet par décision du Conseil d'administration en date du 2 juillet 2018.

oo

Les ouvrages suivants sont remis à la Commune de Saint-Benoît, qui l'accepte :

Rue des Glaïeuls comprenant :

- Voirie
- Eaux pluviales
- Eaux Usées
- Eau potable
- Electricité
- Eclairage public
- Télécommunications

Rue des Alpinias comprenant :

- Voirie
- Eaux pluviales
- Eaux Usées
- Eau potable
- Electricité
- Eclairage public
- Télécommunications

Giratoire du Conservatoire comprenant :

- Voirie
- Eaux pluviales
- Eaux Usées
- Eau potable

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20211204-ANDEL086122021-DE
Date de réception préfecture : 27/12/2021

- Electricité
- Eclairage public
- Télécommunications

Cheminement piéton de la ZAC comprenant :

- Voirie (trottoir)
- Passages cloutés
- Espace vert

Cf. Plan de situation annexe 1

Ces ouvrages ont été réalisés en exécution des marchés suivants :

Entreprise GTOI
 ZI N°2- BP 2013
 97824 LE PORT CEDEX
 Tél : 02 62 42 45 00 – Fax : 02 62 43 49 80

Entreprise TESTONI
 11 RUE LAFAYETTE- ZI BRAS FUSIL
 97470 SAINT BENOIT
 Tél : 0262 50 00 30 – Fax : 0262 50 22 33

Entreprise BAGELEC
 15 RUE MARTIN HOARAU
 97420 LA PORT
 Tél : 0262 43 10 10 – Fax : 0262 43 69 10

Entreprise RTP
 14B route du Moufia Résidence RAMASSAMY
 97490 SAINTE CLOTILDE
 Tél : 0262 46 45 02

Entreprise TPM
 94 route de Cambraie
 97460 SAINT-PAUL
 Tél : 02 62 45 60 11

Entreprise STPE : liquidée en 2008.

Nom et adresse des maîtres d'œuvre :

Maîtres d'œuvre par ouvrage	Coordonnées
Voirie Réseaux Divers	
INCOM	8 rue Henri Cornu – Technopole de la Réunion Immeuble Cosinus 97 8010 Saint Denis cedex 9 Tél : 02 62 21 73 80
VRD Basse tension - Eclairage public	
CII	BUREAU D'ETUDE LIQUIDE <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; font-size: small;"> Accusé de réception en préfecture 974219740107-20211204-ANDEL086122021-DE Date de réception préfecture : 27/12/2021 </div>

Récolement :

Les ouvrages remis sont définis par les plans et documents de récolement recueillis par la SEMAC et transmis à la Mairie de Saint-Benoît.

Réserves :

Toutes les réserves émises aux Opérations Préalables à la Réception ont été levées.

oo

Messieurs Patrice SELLY, Maire de la Commune de Saint-Benoît, et Frédéric PILLORE, Directeur Général de la SEMAC, constatent le bon état d'entretien des ouvrages de voirie / réseaux divers / espaces verts remis. En conséquence, Monsieur Patrice SELLY, pour le compte de la Commune de Saint-Benoît, déclare en accepter la remise.

A dater de la présente remise :

1) La Commune de Saint-Benoît assurera la garde des ouvrages de voirie / réseaux divers / espaces verts remis et en sera seule responsable dans les termes du droit commun. Elle en assurera l'entretien et la gestion.

2) Le transfert de propriété des ouvrages n'affecte en rien les obligations légales et contractuelles qui pèsent sur les entreprises ayant construit les ouvrages.

Nota : Il est précisé que le transfert de propriété des terrains d'assiette des ouvrages remis fera ultérieurement l'objet d'une réitération par acte authentique, qui sera soumis aux formalités de la publicité foncière.

Fait en trois exemplaires :

- deux (2) exemplaires pour la Commune de Saint-Benoît,
- un (1) exemplaire pour la SEMAC.

Dressé par :

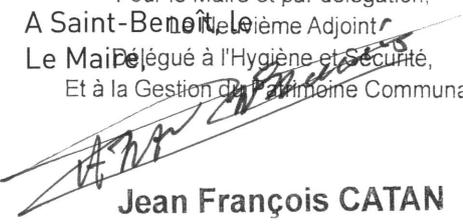
- Vincent LANUSSE-CAZALE, responsable d'opérations à la SEMAC,

Approuvé par :

- M Patrice SELLY, Maire de Saint-Benoît,
- M. Frédéric PILLORE, Directeur de la SEMAC.

soussignés :

Pour le Maire et par délégation,
 A Saint-Benoît, le Maire Adjoint
 Le Maire Délégué à l'Hygiène et Sécurité,
 Et à la Gestion du Patrimoine Communal.


Jean François CATAN

M. Patrice SELLY

Le Directeur Général,


 Frédéric PILLORE

Accusé de réception en préfecture
 974-219740107-20211204-ANDEL086122021-DE
 Date de réception préfecture : 27/12/2021

Annexe :

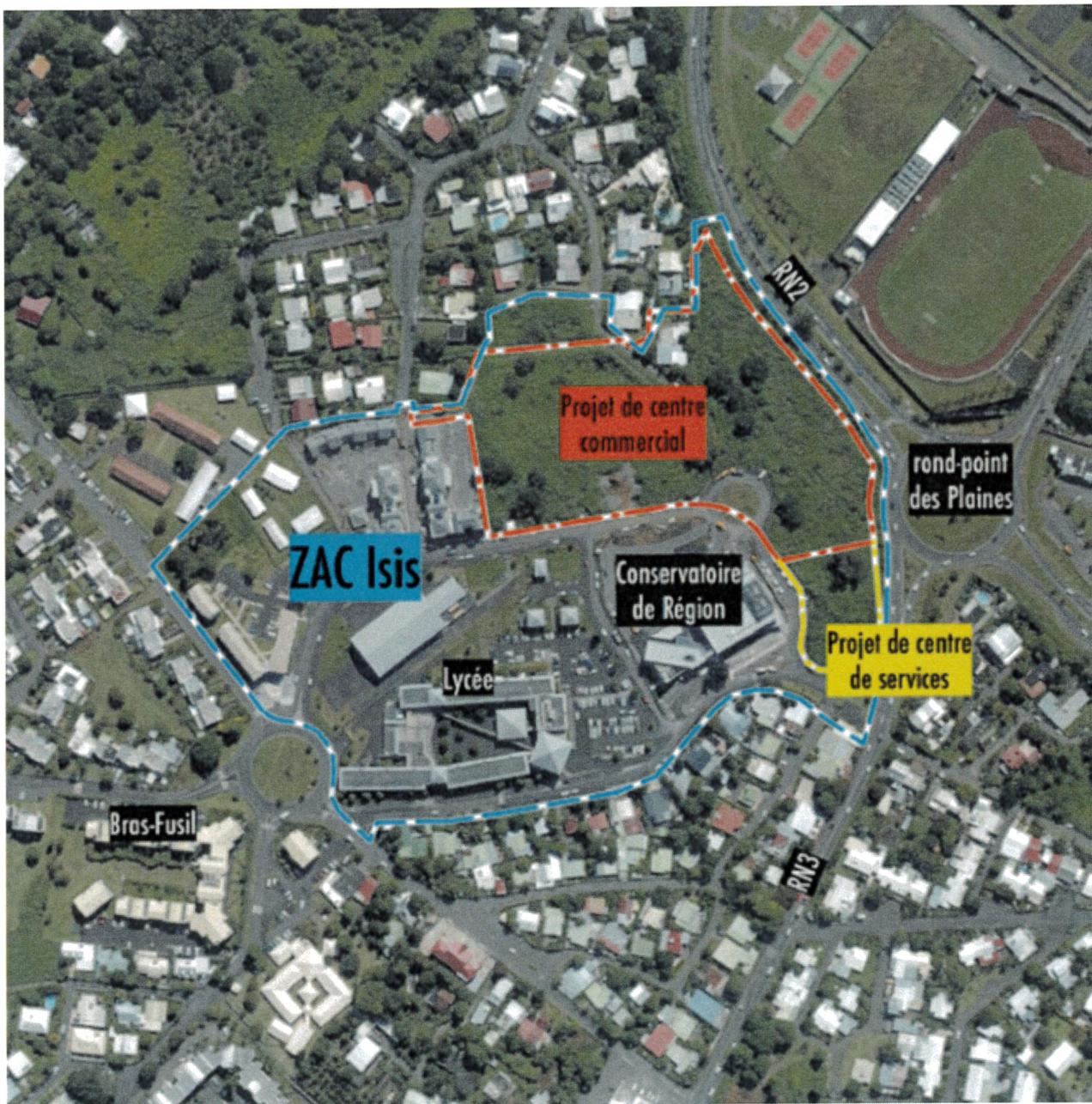
Plan de situation

Plan programme
ANNEXE 1 PLAN DE SITUATION



Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20211204-ANDEL086122021-DE
Date de réception préfecture : 27/12/2021

ANNEXE 2 PLAN PROGRAMME



Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20211204-ANDEL086122021-DE
Date de réception préfecture : 27/12/2021

Complémentaire

DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION
COMMUNE DE SAINT-BENOÎT



ADMINISTRATION MUNICIPALE
DIRECTION GENERALE ADJOINTE CADRE DE VIE
N/Réf. : N°12-02/2021/DGACDV/WG/al
Objet : ZAC ISIS

HÔTEL DE VILLE, LE 17 FEV. 2021

LE MAIRE DE LA COMMUNE DE SAINT-BENOIT

A

SEMAC
16b résidence le Manchy
Rue Leconte Delisle
97470 SAINT-BENOIT

A l'attention de Mr Vincent LANUSSE-CAZALE



V-19

BORDEREAU D'ENVOI

Désignation des pièces	Nombre	Observations
<p>OPERATION ZAC ISIS</p> <hr/> <p>- PV de remise des Ouvrages VOIRIE / RESEAUX DIVERS / ESPACES VERTS</p>	03	<p>En retour dûment signés.</p> <p>Salutations distinguées.</p>

Pour le Maire et par délégation
Le Directeur Général Adjoint Cadre de Vie

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20211204-ANDEL086122021-DE
Date de réception préfecture : 27/12/2021

Willy GRAVINA



FICHE NAVETTE INTERNE

DIRECTION DU DEVELOPPEMENT ET DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

Date de la demande : 08/06/21

Date de remise souhaitée :

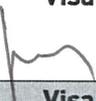
Demandeur: Pôle MOA

Opération : ZAC ISIS / SAINT-BENOIT

Nature de la demande : PV REMISE DES OUVRAGES AU CONCEDANT

Objet de la demande : Pour signature

- Le Directeur Général
- Le Secrétaire Général
- Le Directeur du développement MOU
- Le Responsable d'Opérations
- Le responsable du Pôle de la Stratégie Foncière P
- Le responsable du Pôle de MOU

Fonction	Date & Visa		Observations
L'assistante administrative Corinne BARBE	Transmis le 08/06/2021	Visa 	
Le chargé de missions immobilières G. NALLAMOUTOU	Reçu le	Visa	
Le Responsable d'opérations Aymrick DJOUX	Reçu le	Visa	
Le responsable du Pôle MOU	Reçu le 08/06/21	Visa 	
Le responsable du Pôle de la SFP	Reçu le	Visa	
Le Directeur du Développement et de la Maîtrise d'Ouvrage	Reçu le 09/06/21	Visa 	
Le secrétaire général	Reçu le	Visa	
Le Directeur Général	Reçu le	Visa	

Saint-Benoît, le 10 juin 2021

Nos réf : 0280/JB/CB/juin-21

Objet : ZAC ISIS / Commune de Saint-Benoît

MAIRIE DE SAINT-BENOIT
RUE GEORGES POMPIDOU
97470 SAINT-BENOIT

A L'ATTENTION DE MADAME LOUTCHMIA

TRANSMISSION DE DOCUMENTS

*D.D.M.O. – Pôle Maîtrise d'Ouvrage : Tél. : 02 62 97 56 60
Fax : 02 62 97 56 41*

Madame,

Nous avons le plaisir de vous transmettre ci-joint les éléments suivants :

DÉSIGNATION	QUANTITÉ	OBSERVATION
- Procès-verbal de remise d'ouvrages : voirie / réseaux divers espaces verts, dûment signé	02	<input type="checkbox"/> pour information <input checked="" type="checkbox"/> pour attribution <input type="checkbox"/> pour suite à donner <input type="checkbox"/> en retour <input type="checkbox"/> NB :

Vous en souhaitant bonne réception, nous vous prions d'agréer, Madame, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

J. BOSSARD

Responsable du Pôle Maîtrise d'Ouvrage

101311108

DK/EAS/

Compte client n° :

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN
LE**

A

Maître Dev KOYTCHA, Notaire associé de la Société par Actions Simplifiée dénommée « Dev KOYTCHA et Julie ABEL, Notaires », titulaire d'un Office Notarial à SAINT-DENIS, 57 rue Jules Auber,

A RECU LA PRESENTE VENTE à la requête des parties ci-après identifiées.

Cet acte comprend deux parties pour répondre aux exigences de la publicité foncière, néanmoins l'ensemble de l'acte et de ses annexes forme un contrat indissociable et unique.

La première partie dite "partie normalisée" constitue le document hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la publication au fichier immobilier qu'à la détermination de l'assiette et au contrôle du calcul de tous impôts, droits et taxes.

La seconde partie dite "partie développée" comporte des informations, dispositions et conventions sans incidence sur le fichier immobilier.

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

- VENDEUR -

La Société dénommée **SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION**, Société anonyme à conseil d'administration au capital de 13.205.870 €, dont le siège est à SAINT-BENOIT (97470), 16 B rue Leconte de Lisle Résidence Le Manchy, identifiée au SIREN sous le numéro 380572453 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT DENIS (Réunion).

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20211204-ANDEL086122021-DE
Date de réception préfecture : 27/12/2021

- ACQUEREUR -

La Collectivité territoriale dénommée **COMMUNE DE SAINT BENOIT (Réunion)**, dont le siège est à SAINT BENOIT (97470), hôtel de ville Rue Georges Pompidou, identifiée au SIREN sous le numéro 219 740 107 et non immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés.

QUOTITES ACQUISES

La COMMUNE DE SAINT BENOIT (Réunion) acquiert la pleine propriété des biens objets des présentes.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION est représentée à l'acte par XXX, domicilié professionnellement à SAINT-DENIS (Réunion), 57 rue Jules Auber, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Frédéric PILLORE, Directeur Général, demeurant en cette qualité à SAINT-BENOIT (97470), 16 B rue Leconte de Lisle Résidence Le Manchy, aux termes d'une délégation de pouvoir en date du XX, à SAINT-BENOIT (Réunion) dont l'original est annexé.

Monsieur Frédéric PILLORE, agissant en sa qualité de Directeur Général de ladite Société, fonction à laquelle il a été nommé par délibération du Conseil d'administration en date du 26 juin 2018, dont une copie est demeurée ci-annexée, et la délibération en date du XXX autorisant ce dernier à signer le présent acte de rétrocession à l'euro symbolique.

Annexe n°1

- La Collectivité territoriale dénommée COMMUNE DE SAINT BENOIT (Réunion) est représentée à l'acte par Monsieur Patrice SELLY, agissant en sa qualité de Maire pour avoir été nommé à cette fonction ainsi qu'il résulte de la délibération exécutoire du Conseil municipal en date du XXX et ayant tous pouvoirs à cet effet en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du XXX autorisant la présente acquisition.

Annexe n°2

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

Le **VENDEUR** déclare avoir la pleine capacité pour contracter aux présentes, n'étant soumis ni susceptible d'être soumis à aucune mesure pouvant porter atteinte à celle-ci.

En outre, il déclare que les mentions le concernant relatives ci-dessus sont exactes et complètes.

De son côté, le représentant de l'**ACQUEREUR** déclare avoir pleine capacité pour contracter selon les termes et conditions des présentes ainsi qu'il en a justifié au notaire soussigné par la production des pièces sus-indiquées, et atteste de l'inscription de la dépense engagée au budget de la commune.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations du **VENDEUR** sur sa capacité :

Accusé de réception en préfecture 974-219740107-20211204-ANDEL086122021-DE Date de réception préfecture : 27/12/2021
--

Concernant la Société SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION

- Extrait K bis.
- Certificat de non-faillite.

Concernant la COMMUNE DE SAINT-BENOIT

Le représentant de la commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée de son conseil municipal en date du visée par la le **ou** télétransmise à la le , dont une ampliation est annexée.

Il déclare :

- que la délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement à la signature des présentes.

L'ensemble de ces pièces est annexé.

Annexe n°3

PROJET

EXPOSE

Préalablement à la vente, objet des présentes, les parties déclarent vouloir exposer ce qui suit :

Par délibération en date du 18 décembre 1998, le Conseil municipal de la commune de Saint-Benoît (Réunion) a approuvé la création de la ZAC ISIS.

Annexe n°4a

Par la même délibération en date du 18 décembre 1998 précitée, le Conseil municipal de la commune de Saint-Benoît a décidé de concéder l'aménagement de la zone d'aménagement concertée créée, à la SEMAC.

Par délibération en date du 17 décembre 1999, le Conseil municipal de la Commune de Saint-Benoît a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC et, inclus, le programme des équipements publics de cette dernière, constituant également des biens de retour au sens du cahier des charges de concession, annexé au Traité de concession d'aménagement, conclu entre la Commune et l'Aménageur.

Annexe 4b

Par protocole de clôture conclu en date du XX entre la SEMAC et la Commune de Saint-Benoît, les parties ont convenu que les biens de retour dont les actes authentiques n'auraient pas été signés et publiés à la date d'expiration de la concession, feraient l'objet d'un acte de rétrocession à l'euro symbolique par acte notarié.

Le protocole de clôture est ainsi rédigé en ces termes :

« ARTICLE 1 : ABSENCE DE REPRISE DU TERRAIN PAR LA COMMUNE

[...] *Il est précisé que les voies réalisées dans le cadre de l'aménagement du Terrain par la SEMAC seront transférées à la Commune, gratuitement, après réalisation des travaux.*

ARTICLE 3 : REMISE D'OUVRAGES

En application du traité de concession de la ZAC ISIS, la totalité des ouvrages réalisés dans le cadre de l'opération a été acceptée par la Commune et a fait l'objet d'une remise après achèvement, permettant d'acter que la SEMAC s'est correctement acquittée de l'exécution de ses obligations. [...].

Néanmoins, le transfert de propriété n'a pas encore été opéré par voie notariée.

Les parties s'engagent à faire leurs meilleurs efforts pour que l'acte notarié constatant le retour des ouvrages listés au PV de remise soit signé dans les meilleurs délais. La Partie la plus diligente pourra saisir le notaire de son choix, et l'autre Partie devra se conformer à l'organisation de la signature prévue par ledit notaire ».

Annexe n°4c

Dans ces conditions et eu égard à la destination d'équipement public des parcelles en cause aux termes du présent acte, la délibération n°XX en date du XX de la Commune a approuvé le principe de la rétrocession des parcelles en cause à l'euro symbolique par la SEMAC.

Annexe n°4d

Accusé de réception en préfecture 974-219740107-20211204-ANDEL086122021-DE Date de réception préfecture : 27/12/2021
--

Le présent acte authentique a pour objet d'acter la rétrocession de l'ensemble des biens de retour de la SEMAC à la Commune de Saint-Benoît, en application du protocole de clôture susvisé.

CECI EXPOSE, les parties déclarent vouloir passer à l'acte objet des présentes,

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité de vendeurs, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne la commune.
- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.
- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment les biens de nature immobilière objet des présentes.
- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**meubles**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et transmis avec ceux-ci.
- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte et disposent du même caractère authentique.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le **VENDEUR** vend pour sa totalité en pleine propriété à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

ARTICLE PREMIER

DESIGNATION

Sur la Commune de SAINT-BENOIT (RÉUNION) 97470.

Une parcelle de terrain nu d'une contenance de 515 m² à usage de voirie.

Section	N°	Lieudit	Surface
AS	1119	9004 CHE PINGUET	00 ha 05 a 15 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve, et tel que l'**ACQUEREUR** déclare parfaitement le connaître pour l'avoir vu et visité préalablement aux présentes, dispensant le notaire soussigné d'une plus ample désignation.

RAPPEL - Division cadastrale

Ladite parcelle cadastrée section AS numéro 1119 provient d'une parcelle de plus grande contenance originellement cadastrée section AS numéro 83 lieudit BRAS FUSIL pour une contenance de (01ha 11a 50ca) selon titre de propriété du vendeur en date du 31 mars 1999, publié le 28 mai 1999, Volume 1999P n°2743 ci-après relaté.

La parcelle anciennement cadastrée section AS numéro 83 a ainsi été divisée en deux parcelles filles de moindre importance, savoir :

- La parcelle vendue cadastrée section AS numéro 1119
- La parcelle cadastrée section AS numéro 1120

Effet relatif

Acquisition suivant acte reçu par Maître **Sophie THAZARD**, notaire à **SAINT-BENOIT** le **31 mars 1999**, publié au service de la publicité foncière de SAINT-DENIS-DE-LA-REUNION le **28 mai 1999**, volume **1999P**, numéro **2743**.

ARTICLE DEUXIEME

DESIGNATION

Sur la Commune de SAINT-BENOIT (RÉUNION) 97470.

Une parcelle de terrain nu d'une contenance de 421 m² à usage de voirie.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AS	1221	9003 CHE BRAS FUSIL	00 ha 04 a 21 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve, et tel que l'**ACQUEREUR** déclare parfaitement le connaître pour l'avoir vu et visité préalablement aux présentes, dispensant le notaire soussigné d'une plus ample désignation.

RAPPEL - Divisions cadastrales

Pour la compréhension des présentes, il est ici précisé que :

Ladite parcelle cadastrée section AS Numéro 1221 provient d'une parcelle de plus grande contenance originellement cadastrée section AS numéro 1167

Ladite parcelle anciennement cadastrée section AS numéro 1167 provient elle-même de la division de la parcelle anciennement cadastrée section AS numéro 1164.

Ladite parcelle anciennement cadastrée section AS numéro 1164 était auparavant désignée sous les références cadastrales suivantes : section AS numéro 1116.

Ladite parcelle anciennement cadastrée section AS numéro 1116 provient elle-même de la division de la parcelle anciennement cadastrée section AS numéro 371.

Effet relatif

Acquisition suivant acte reçu par Maître **Sophie THAZARD**, notaire à **SAINT-BENOIT** le **31 mars 1999**, publié au service de la publicité foncière de SAINT-DENIS-DE-LA-REUNION le **28 mai 1999**, **volume 1999P, numéro 2743**.

ARTICLE TROISIEME

DESIGNATION

Sur la Commune de SAINT-BENOIT (RÉUNION) 97470.

Une parcelle de terrain nu d'une contenance de 2146 m² à usage de voirie

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AS	1117	BRAS FUSIL	00 ha 21 a 56 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve, et tel que l'**ACQUEREUR** déclare parfaitement le connaître pour l'avoir vu et visité préalablement aux présentes, dispensant le notaire soussigné d'une plus ample désignation.

RAPPEL - Division cadastrale

Ladite parcelle cadastrée section AS numéro 1117 provient d'une parcelle de plus grande importance originellement cadastrée AS numéro 371 lieudit BRAS FUSIL pour une contenance de (01ha 20a 58ca) selon titre de propriété du vendeur en date du 31 mars 1999, publié le 28 mai 1999, Volume 1999P n°2743 ci-après relaté.

La parcelle anciennement cadastrée AS numéro 371 a ainsi été divisée en quatre parcelles filles de moindre importance, savoir :

- La parcelle cadastrée section AS numéro 1115
- La parcelle cadastrée section AS numéro 1116
- La parcelle cadastrée section AS numéro 1117
- La parcelle cadastrée section AS numéro 1118

Effet relatif

Acquisition suivant acte reçu par Maître **Sophie THAZARD**, notaire à **SAINT-BENOIT** le **31 mars 1999**, publié au service de la publicité foncière de SAINT-DENIS-DE-LA-REUNION le **28 mai 1999**, **volume 1999P, numéro 2743**.

ARTICLE QUATRIEME

DESIGNATION

Sur la Commune de SAINT-BENOIT (RÉUNION) 97470 Voie.

Une parcelle de terrain nu d'une contenance de 56 m² à usage de voirie

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AS	384	BRAS FUSIL	00 ha 00 a 56 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve, et tel que l'**ACQUEREUR** déclare parfaitement le connaître pour l'avoir vu et visité préalablement aux présentes, dispensant le notaire soussigné d'une plus ample désignation.

Effet relatif

Acquisition suivant acte reçu par Maître **Sophie THAZARD**, notaire à **SAINT-BENOIT** le **31 mars 1999**, publié au service de la publicité foncière de SAINT-DENIS-DE-LA-REUNION le **28 mai 1999**, volume **1999P**, numéro **2743**.

ARTICLE CINQUIEME

DESIGNATION

Sur la Commune de SAINT-BENOIT (RÉUNION) 97470.

Une parcelle de terrain nu d'une contenance de 6174 m² à usage de voirie

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AS	1123	BRAS FUSIL	00 ha 61 a 74 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve, et tel que l'**ACQUEREUR** déclare parfaitement le connaître pour l'avoir vu et visité préalablement aux présentes, dispensant le notaire soussigné d'une plus ample désignation.

RAPPEL - Division cadastrale

Ladite parcelle cadastrée section AS numéro 1123 provient d'une parcelle de plus grande importance originellement cadastrée section AS numéro 385 lieudit BRAS FUSIL pour une contenance de (03ha 63a 57ca) selon le titre de propriété du vendeur en date du 31 mars 1999, publié le 28 mai 1999, Volume 1999P n°2743 ci-après relaté.

La parcelle anciennement cadastrée AS numéro 385 a ainsi été divisée en 11 parcelles filles de moindre importance, savoir :

- La parcelle cadastrée section AS numéro 1121
- La parcelle cadastrée section AS numéro 1122
- La parcelle cadastrée section AS numéro 1123
- La parcelle cadastrée section AS numéro 1124
- La parcelle cadastrée section AS numéro 1125
- La parcelle cadastrée section AS numéro 1126
- La parcelle cadastrée section AS numéro 1127
- La parcelle cadastrée section AS numéro 1128
- La parcelle cadastrée section AS numéro 1129
- La parcelle cadastrée section AS numéro 1130
- La parcelle cadastrée section AS numéro 1131

Effet relatif

Acquisition suivant acte reçu par Maître **Sophie THAZARD**, notaire à **SAINT-BENOIT** le **31 mars 1999**, publié au service de la publicité foncière de SAINT-DENIS-DE-LA-REUNION le **28 mai 1999**, volume **1999P**, numéro **2743**.

ARTICLE SIXIEME

DESIGNATION

Sur la Commune de SAINT-BENOIT (RÉUNION) 97470.

Une parcelle de terrain nu d'une contenance de 5 m² à usage de voirie

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AS	1129	BRAS FUSIL	00 ha 00 a 05 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve, et tel que l'**ACQUEREUR** déclare parfaitement le connaître pour l'avoir vu et visité préalablement aux présentes, dispensant le notaire soussigné d'une plus ample désignation.

RAPPEL - Division cadastrale

Ladite parcelle cadastrée section AS numéro 1123 provient d'une parcelle de plus grande importance originellement cadastrée section AS numéro 385 lieudit BRAS FUSIL pour une contenance de (03ha 63a 57ca) selon le titre de propriété du vendeur en date du 31 mars 1999, publié le 28 mai 1999, Volume 1999P n°2743 ci-après relaté.

La parcelle anciennement cadastrée AS numéro 385 a ainsi été divisée en 11 parcelles filles de moindre importance, savoir :

- La parcelle cadastrée section AS numéro 1121
- La parcelle cadastrée section AS numéro 1122
- La parcelle cadastrée section AS numéro 1123
- La parcelle cadastrée section AS numéro 1124
- La parcelle cadastrée section AS numéro 1125
- La parcelle cadastrée section AS numéro 1126
- La parcelle cadastrée section AS numéro 1127
- La parcelle cadastrée section AS numéro 1128
- La parcelle cadastrée section AS numéro 1129
- La parcelle cadastrée section AS numéro 1130
- La parcelle cadastrée section AS numéro 1131

Effet relatif

Acquisition suivant acte reçu par Maître **Sophie THAZARD**, notaire à **SAINT-BENOIT** le **31 mars 1999**, publié au service de la publicité foncière de SAINT-DENIS-DE-LA-REUNION le **28 mai 1999**, volume **1999P**, numéro **2743**.

ARTICLE SEPTIEME

DESIGNATION

Sur la Commune SAINT-BENOIT (RÉUNION) 97470.

Une parcelle de terrain nu d'une contenance de 1291 m² à usage de voirie

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
			<small>Accusé de réception en préfecture 974-219740107-20211204-ANDEL086122021-DE Date de réception préfecture : 27/12/2021</small>

AS	1220	9003 CHE BRAS FUSIL	00 ha 12 a 91 ca
----	------	---------------------	------------------

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve, et tel que l'**ACQUEREUR** déclare parfaitement le connaître pour l'avoir vu et visité préalablement aux présentes, dispensant le notaire soussigné d'une plus ample désignation.

RAPPEL - Divisions cadastrales

Pour la compréhension des présentes, il est ici précisé que :

Ladite parcelle cadastrée section AS Numéro 1220 provient d'une parcelle de plus grande contenance originellement cadastrée section AS numéro 1167

Ladite parcelle anciennement cadastrée section AS numéro 1167 provient elle-même de la division de la parcelle anciennement cadastrée section AS numéro 1164.

Ladite parcelle anciennement cadastrée section AS numéro 1164 était auparavant désignée sous les références cadastrales suivantes : section AS numéro 1116.

Ladite parcelle anciennement cadastrée section AS numéro 1116 provient elle-même de la division de la parcelle anciennement cadastrée section AS numéro 371.

Effet relatif

Acquisition suivant acte reçu par Maître **Sophie THAZARD**, notaire à **SAINT-BENOIT** le **31 mars 1999**, publié au service de la publicité foncière de SAINT-DENIS-DE-LA-REUNION le **28 mai 1999**, **volume 1999P, numéro 2743**.

ARTICLE HUITIEME

DESIGNATION

Sur la Commune SAINT-BENOIT (RÉUNION) 97470.

Une parcelle de terrain nu d'une contenance de 181 m² à usage de voirie

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AS	1248	BRAS FUSIL	00 ha 01 a 81 ca

Effet relatif

A COMPLETER

ARTICLE NEUVIEME

DESIGNATION

Sur la Commune de SAINT-BENOIT (RÉUNION) 97470.

Une parcelle de terrain nu d'environ 650 m² cadastrée

Section	N°	Lieudit	Surface
AS	*****	BRAS FUSIL	00 ha 06 a 50 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve, et tel que l'**ACQUEREUR** déclare parfaitement le connaître pour l'avoir vu et visité préalablement aux présentes, dispensant le notaire soussigné d'une plus ample désignation.

Document d'arpentage

Ladite parcelle provient de la division de la parcelle de plus grande contenance anciennement cadastrée section **AS Numéro 1133** en deux parcelles :

- La parcelle objet de la présente rétrocession cadastrée *****
- Et la parcelle ***** restant appartenir au VENDEUR.

Telle qu'elle résulte d'un document d'arpentage établi par Monsieur ****, Géomètre Expert à ****, le ****, lequel sera publié concomitamment au présent acte au service de la publicité foncière de SAINT DENIS (Réunion).

Effet relatif

Acquisition suivant acte reçu par Maître **Sophie THAZARD**, notaire à **SAINT-BENOIT** les **29 et 30 avril 2002**, publié au service de la publicité foncière de SAINT-DENIS-DE-LA-REUNION le **28 juin 2002**, volume **2002P**, numéro **3767**.

ARTICLE DIXIEME

DESIGNATION

Sur la Commune SAINT-BENOIT (RÉUNION) 97470.

Une parcelle de terrain nu d'une contenance de 10 m² à usage de voirie

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AS	1135	BRAS FUSIL	00 ha 00 a 10 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve, et tel que l'**ACQUEREUR** déclare parfaitement le connaître pour l'avoir vu et visité préalablement aux présentes, dispensant le notaire soussigné d'une plus ample désignation.

Effet relatif

Acquisition suivant acte reçu par Maître **Sophie THAZARD**, notaire à **SAINT-BENOIT** les **29 et 30 avril 2002**, publié au service de la publicité foncière de SAINT-DENIS-DE-LA-REUNION le **28 juin 2002**, volume **2002P**, numéro **3767**.

ARTICLE ONZIEME

DESIGNATION

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20211204-ANDEL086122021-DE
Date de réception préfecture : 27/12/2021

Sur la Commune de SAINT-BENOIT (RÉUNION) 97470

Une parcelle de terrain nu d'une contenance de 188 m² à usage de voirie.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AS	1138	BRAS FUSIL	00 ha 01 a 88 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve, et tel que l'**ACQUEREUR** déclare parfaitement le connaître pour l'avoir vu et visité préalablement aux présentes, dispensant le notaire soussigné d'une plus ample désignation.

Effet relatif

Acquisition suivant acte reçu par Maître **Sophie THAZARD**, notaire à **SAINT-BENOIT** les **29 et 30 avril 2002**, publié au service de la publicité foncière de SAINT-DENIS-DE-LA-REUNION le **28 juin 2002, volume 2002P, numéro 3767**.

ARTICLE DOUZIEME**DESIGNATION****Sur la Commune de SAINT-BENOIT (RÉUNION) 97470**

Une parcelle de terrain nu d'une contenance de 50 m² à usage de voirie

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AS	1108	BRAS FUSIL	00 ha 00 a 50 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve, et tel que l'**ACQUEREUR** déclare parfaitement le connaître pour l'avoir vu et visité préalablement aux présentes, dispensant le notaire soussigné d'une plus ample désignation.

Effet relatif

Acquisition suivant acte reçu par Maître **Sophie THAZARD**, notaire à **SAINT-BENOIT** les **29 et 30 avril 2002**, publié au service de la publicité foncière de SAINT-DENIS-DE-LA-REUNION le **28 juin 2002, volume 2002P, numéro 3767**.

ARTICLE TREIZIEME**DESIGNATION****Sur la Commune de SAINT-BENOIT (RÉUNION) 97470.**

Une parcelle de terrain nu d'une contenance de 442 m² à usage de voirie

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AS	1170	9003 CHE BRAS FUSIL	00 ha 04 a 42 ca

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20211204-ANDEL086122021-DE
Date de réception préfecture : 27/12/2021

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve, et tel que l'**ACQUEREUR** déclare parfaitement le connaître pour l'avoir vu et visité préalablement aux présentes, dispensant le notaire soussigné d'une plus ample désignation.

Effet relatif

A COMPLETER

ARTICLE QUATORZIEME

DESIGNATION

Sur la Commune de SAINT-BENOIT (RÉUNION) 97470.

Une parcelle de terrain nu d'environ 335 m²
cadastrée

Section	N°	Lieudit	Surface
AS	*****	BRAS FUSIL	00 ha 03 a 35 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve, et tel que l'**ACQUEREUR** déclare parfaitement le connaître pour l'avoir vu et visité préalablement aux présentes, dispensant le notaire soussigné d'une plus ample désignation.

Document d'arpentage

Ladite parcelle provient de la division de la parcelle de plus grande contenance anciennement cadastrée section **AS Numéro 1110** en deux parcelles :

- La parcelle objet de la présente rétrocession cadastrée *****
- Et la parcelle **** restant appartenir au VENDEUR.

Telle qu'elle résulte d'un document d'arpentage établi par Monsieur ****, Géomètre Expert à ****, le ****, lequel sera publié concomitamment au présent acte au service de la publicité foncière de SAINT DENIS (Réunion).

Effet relatif

Acquisition suivant acte reçu par Maître **Sophie THAZARD**, notaire à **SAINT-BENOIT** les **29 et 30 avril 2002**, publié au service de la publicité foncière de SAINT-DENIS-DE-LA-REUNION le **28 juin 2002**, volume **2002P**, numéro **3767**.

ARTICLE QUINZIEME

DESIGNATION

Sur la Commune de SAINT-BENOIT (RÉUNION) 97470.

Une parcelle de terrain nu d'une contenance de 176 m² à usage de voirie

Figurant ainsi au cadastre :

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20211204-ANDEL086122021-DE
Date de réception préfecture : 27/12/2021

Section	N°	Lieudit	Surface
AR	1450	89 CITE SARDA GARRIGA	00 ha 01 a 76 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve, et tel que l'**ACQUEREUR** déclare parfaitement le connaître pour l'avoir vu et visité préalablement aux présentes, dispensant le notaire soussigné d'une plus ample désignation.

Effet relatif

A COMPLETER

ARTICLE SEIZIEME

DESIGNATION

Sur la Commune de SAINT-BENOIT (RÉUNION) 97470.

Une parcelle de terrain nu d'une contenance de 84 m²

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AS	1305	BRAS FUSIL	00 ha 00 a 84 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve, et tel que l'**ACQUEREUR** déclare parfaitement le connaître pour l'avoir vu et visité préalablement aux présentes, dispensant le notaire soussigné d'une plus ample désignation.

RAPPEL - Division cadastrale

Ladite parcelle cadastrée section AS numéro 1305 provient d'une parcelle de plus grande importance originellement cadastrée section AS numéro 1267 lieudit BRAS FUSIL pour une contenance de (0ha 02a 22ca).

La parcelle anciennement cadastrée AS numéro 1267 a ainsi été divisée en 11 parcelles filles de moindre importance, savoir :

- La parcelle cadastrée section AS numéro 1305
- La parcelle cadastrée section AS numéro 1306

Effet relatif

Acquisition suivant acte administratif signé par Monsieur **Henri LAGOURGUE** le **04 janvier 2011**, publié au service de la publicité foncière de SAINT-DENIS-DE-LA-REUNION le **04 janvier 2011, volume 2011P, numéro 11.**

ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

Les parties déclarent que la vente ne comprend ni meubles ni objets mobiliers.

PLAN CADASTRAL

Les parcelles sus-désignées figurent sous teinte rouge sur l'extrait de plan cadastral ci-après annexé.

Annexe n°5

AVERTISSEMENT QUANT AUX SUPERFICIES

Les parties reconnaissent que le notaire soussigné a tout spécialement attiré leur attention sur la différence de superficie existant très fréquemment entre la superficie cadastrale indiquée ci-dessus au paragraphe "désignation" et la superficie réelle sur le terrain. Il a également attiré leur attention sur les problèmes de mitoyennetés de parcelles, d'emplacement des bornes et des clôtures.

Elles reconnaissent que le notaire soussigné leur a vivement conseillé de faire établir un procès-verbal de bornage contradictoire par un géomètre-expert afin d'établir la superficie arpentée réelle de la parcelle objet des présentes, et de déterminer l'emplacement des bornes et clôtures afin d'éviter tout contentieux ultérieur.

Les parties déclarent :

- Avoir parfaite connaissance de tout ce qui précède,
- Faire leur affaire personnelle de l'absence de tout bornage concernant ledit bien,
- Reconnaître que le notaire soussigné a rempli son devoir de conseil à ce sujet.

ZAC ISIS

Les **BIENS** vendus sont situés dans le périmètre de l'opération d'aménagement réalisée selon une procédure de zone d'aménagement concertée, dite « *la ZAC ISIS* » dont la SEMAC est aménageur.

Aux termes du programme des équipements publics figurant au dossier du dossier de réalisation de la ZAC ISIS, l'Aménageur avait notamment pour mission de réaliser des ouvrages d'infrastructure à usage de voiries.

Les **BIENS** sus-désignés constituent des équipements publics de la ZAC et des biens de retour au sens de la Convention publique d'aménagement conclue entre la SEMAC et la Commune de Saint-Benoît et rendue exécutoire par transmission en préfecture le 30 décembre 1998.

Les **BIENS** de retour, traditionnellement définis comme des biens, meubles ou immeubles, nécessaires au fonctionnement du service public et appartenant *ab initio* au concédant et remis à ce dernier dès achèvement de l'opération, sont analysés à l'article 24 du cahier des charges de concession, annexé au Traité de la concession d'aménagement en ces termes :

« Dans tous les cas d'expiration du contrat de concession, pour quelque motif que ce soit, à terme ou avant terme, le concédant est, du seul fait de cette expiration, subrogé de plein droit dans les droits et obligations du concessionnaire, selon les modalités suivantes :

[...] – sur l'ensemble des autres biens de la concession, à savoir sur l'ensemble des terrains et ouvrages destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus, ainsi que sur l'ensemble des ouvrages devant revenir obligatoirement au

concedant à leur achèvement, le concédant exerce ses droits de reprise et/ou de retour ; ainsi, il devient dès l'expiration du contrat de concession, automatiquement propriétaire de l'ensemble des biens à être cédés aux tiers et non encore revendus. Les parties signent dans les meilleurs délais, un acte authentique constatant ce transfert de propriété. [...] »

Annexe n°6

Le Traité de concession d'aménagement et son cahier des charges annexé ont trouvé leur terme le 30 décembre 2017.

Toutefois, au jour de la signature des présentes, la Convention d'aménagement n'a pas fait l'objet de clôture en application du titre 4 de ladite Convention et la ZAC ISIS n'a pas été supprimée.

C'est dans ce cadre qu'un protocole de clôture d'opération a été conclu entre les parties afin de convenir des modalités de fin d'opération et, notamment, de rétrocession des équipements publics à l'euro symbolique, tel que prévu aux termes de la Convention publique d'aménagement susvisée.

Précisément, par protocole de clôture conclu en date du XX entre la SEMAC et la Commune de Saint-Benoît, les parties ont convenu que les biens de retour dont les actes authentiques n'auraient pas été signés et publiés à la date d'expiration de la concession, feraient l'objet d'un acte de rétrocession par acte notarié à l'euro symbolique.

Dans ces conditions et eu égard à la destination d'équipement public des parcelles en cause aux termes du présent acte, la délibération n°XX en date du XX de la Commune a approuvé le principe de la rétrocession des parcelles en cause à l'euro symbolique par la SEMAC.

Le présent acte authentique a pour objet d'acter la rétrocession de l'ensemble des biens de retour de la SEMAC à la Commune de Saint-Benoît.

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

Les charges et conditions ne donnant pas lieu à taxation figurent en partie développée de l'acte.

Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive de l'**ACQUEREUR** qui s'y oblige.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** est propriétaire du **BIEN** à compter de ce jour.

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les parties déclarant que le **BIEN** est entièrement libre de location ou occupation et encombrements quelconques.

PRIX

La vente est consentie et acceptée moyennant un montant de **UN EURO (1,00 EUR)** pour tout prix.

Le paiement de ce prix aura lieu de la manière indiquée ci-après.

ESTIMATION VENALE

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la valeur vénale est fixée à **NEUF CENT SIX MILLE DEUX CENT QUINZE EUROS (906.215,00 EUR)**.

PAIEMENT DU PRIX - MODALITES

Le paiement doit intervenir, conformément aux dispositions de l'annexe I de l'article D 1617-19 premier alinéa du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des communes, départements, régions et établissements publics locaux.

Toutefois, le **VENDEUR**, conformément aux dispositions de l'article L 2241-3 du Code général des collectivités territoriales, requiert l'**ACQUEREUR** de faire effectuer le paiement du prix entre les mains du notaire soussigné, qui accepte, à charge par celui-ci, s'il y a lieu, de procéder sous sa responsabilité à la purge de tous privilèges, hypothèques ou saisies pouvant grever l'immeuble.

Le comptable public étant déchargé de toute responsabilité par ce mode de paiement, l'**ACQUEREUR** s'oblige à faire émettre le mandat administratif nécessaire pour que celui-ci ait lieu entre les mains du notaire soussigné dans les plus brefs délais.

A cet effet, le notaire remettra au représentant de la commune, qui devra en faire communication au comptable public, avec copie de la délibération autorisant la vente :

- une copie simple des présentes avec les annexes sans mention d'inscription au fichier immobilier,
- le décompte des sommes dues par l'**ACQUEREUR**,
- un certificat par lequel il atteste, sous sa responsabilité, qu'il n'existe pas, à sa connaissance, de vente ou de promesse de vente antérieure.

Le règlement ainsi effectué libérera entièrement l'**ACQUEREUR**.

En raison de ce que la remise des fonds sera ainsi effectuée au notaire soussigné, la présentation au comptable public d'un état des inscriptions hypothécaires délivré sur formalités ne sera pas nécessaire.

Qui déclare prendre acte des modalités de paiement du prix telles qu'elles sont définies ci-dessus.

ABSENCE DE CONVENTION DE SEQUESTRE

Les parties conviennent, directement entre elles et après avoir reçu toutes les informations en la matière de la part du rédacteur des présentes, de ne séquestrer aucune somme à la sûreté des engagements pris dans l'acte.

PUBLICATION

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de SAINT-DENIS-DE-LA-REUNION.

DECLARATIONS FISCALES

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Les immeubles sont entrés dans le patrimoine du **VENDEUR** : XX

Compte tenu de l'activité du **VENDEUR**, la mutation entre dans le champ d'application des plus-values professionnelles. A ce sujet, le représentant de la société déclare sous sa responsabilité :

- que celle-ci a son siège social à l'adresse indiquée en tête des présentes,
- que son régime fiscal est l'impôt sur les Sociétés,
- qu'elle dépend pour ses déclarations de résultat du centre des finances publiques de : SAINT-BENOIT, 5 rue Raymond Barre où elle est identifiée sous le numéro 41527.

Par suite, la plus-value est considérée comme un résultat de l'exercice social en cours.

TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE

Taxe prévue par l'article 1529 II a du Code général des impôts

La taxe sur la première cession d'un terrain devenu constructible n'est pas due, les présentes étant exonérées de plus-values immobilières compte tenu de ce que le prix de cession n'est pas supérieur à quinze mille euros conformément aux dispositions de l'article 150 U, II 6° du Code général des impôts.

Taxe prévue par l'article 1605 nonies III du Code général des impôts

La taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts, à la charge du vendeur comme s'agissant en l'espèce de la première cession d'un terrain nu rendu constructible du fait de son classement postérieur au 13 janvier 2010, n'est pas due, les présentes étant exonérées de plus-values immobilières compte tenu de ce que le prix de cession n'est pas supérieur à quinze mille euros conformément aux dispositions de l'article 150 U, II 6° du Code général des impôts.

AVIS DE L'AUTORITE COMPETENTE DE L'ETAT

En application des dispositions de l'article L 1211-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, les présentes ont été précédées de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat délivré à la date du XX.

Cet avis est annexé.

Annexe n°7

IMPOT SUR LA MUTATION

L'**ACQUEREUR**, assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256-A du Code général des impôts, est fondé à se prévaloir de cette qualité dans le cadre de la présente opération de mutation.

La vente est exonérée de taxe de publicité foncière en vertu des dispositions de l'article 1042 du Code général des impôts.

L'assiette des droits est de UN EURO (1,00 EUR).

DROITS

<i>Taxe départementale</i> 1,00	x	0,00 %	=	<u>Mt à payer</u> 0,00
--	---	--------	---	-------------------------------

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20211204-ANDEL086122021-DE
Date de réception préfecture : 27/12/2021

<i>Frais d'assiette</i>				
0,00	x	0,00 %	=	0,00
			TOTAL	0,00

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'Etat telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme :

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	906.215,00	0,10%	906,00

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PROJET

PARTIE DEVELOPPEE

PRESENTATION DE LA ZAC ISIS

Création de la Zone d'aménagement concerté, dénommée « ZAC ISIS »

Par délibération du conseil municipal en date du 31 mars 1998, reçue en préfecture le 22 avril 1998, la Commune de SAINT BENOIT a pris l'initiative sur l'opération de la ZAC « ISIS ».

La ZAC ISIS est située sur la Commune de Saint-Benoît, lieu-dit Bras-Fusil, sur un terrain d'assiette de 8 hectares, délimitée :

- au Nord-Est, par la RN2,
- au Nord-Ouest, par le secteur résidentiel Sarda Guarriga,
- au Sud-Ouest, par le chemin de Bras-Fusil,
- au Sud-Est, par le chemin Pinguet.

Par délibération du 18 décembre 1998, reçue le 30 décembre 1998 à la sous-préfecture de Saint-Benoît (Réunion), le Conseil municipal de la commune de Saint-Benoît (Réunion) a décidé :

- d'approuver les différentes pièces du dossier de création de la ZAC,
- d'approuver la création de la ZAC, à savoir : le rapport de présentation et l'étude d'impact le plan de situation, le plan périmétral, le mode de réalisation choisi, le régime de la zone au regard de la taxe locale d'Equipement, le document d'urbanisme applicable à l'intérieur de la zone, et le programme global de construction,
- de rechercher les financements nécessaires auprès de l'état et des collectivités territoriales (Région),
- de confier la concession de cette opération à la SEMAC.

Approbation du dossier de réalisation de la ZAC :

Aux termes d'une délibération du 17 décembre 1999, reçue en sous-préfecture le 07 Janvier 2000, le Conseil municipal de la commune de SAINT-BENOIT (Réunion), a approuvé :

- le dossier de réalisation,
- le projet technique « VRD intérieurs » présenté par la SEMAC,
- l'engagement d'un emprunt d'un montant de 5.341.584,00 Francs,
- l'apport des terrains communaux cadastrés AS 166, 664, 374, 382 et 372 (en partie), d'une contenance d'environ 21.464m² à la ZAC et de l'autoriser à signer les documents relatifs à cette cession.

Concession d'aménagement :

Par délibération du 18 Décembre 1998 précitée, le Conseil municipal de la commune de Saint Benoît a décidé de concéder l'aménagement de la ZAC, à la SEMAC.

Le Traité de concession de la ZAC ISIS, et son cahier des charges annexé, ont ainsi été signés entre la Commune de Saint-Benoît (Réunion) et la SEMAC.

Le Traité susmentionné a fait l'objet de la conclusion de sept (7) avenants et a trouvé son terme le 30 décembre 2017.

Toutefois, au jour de la signature des présentes, la Convention d'aménagement n'a pas fait l'objet de clôture en application du titre 4 de ladite Convention et la ZAC ISIS n'a pas été supprimée.

C'est dans ce cadre qu'un protocole de clôture d'opération a été conclu entre les parties afin de convenir des modalités de fin d'opération et, notamment, de rétrocession des équipements publics à l'euro symbolique, tel que prévu aux termes de la Convention publique d'aménagement susvisée.

Précisément, par protocole de clôture conclu en date du XX entre la SEMAC et la Commune de Saint-Benoît, les parties ont convenu que les biens de retour dont les actes authentiques n'auraient pas été signés et publiés à la date d'expiration de la concession, feraient l'objet d'un acte de rétrocession par acte notarié à l'euro symbolique.

Dans ces conditions et eu égard à la destination d'équipement public des parcelles en cause aux termes du présent acte, la délibération n°XX en date du XX de la Commune a approuvé le principe de la rétrocession des parcelles en cause à l'euro symbolique par la SEMAC.

Dépôt de pièces de la ZAC ISIS

Monsieur Mario DI CARLO, Directeur Général Délégué de la SEMAC, a procédé au dépôt des pièces et documents administratifs constitutifs de la ZAC, au rang des minutes de Maître Guy THAZARD, notaire soussigné a eu lieu en date du 30 Décembre 2002, publié au bureau des hypothèques de SAINT DENIS (Réunion), le 21 Février 2003 Volume 2003 P, numéro 1343.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION

Le **VENDEUR** garantit l'**ACQUEREUR** contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- que la consistance du **BIEN** n'a pas été modifiée de son fait par une annexion,
- qu'il n'a pas effectué de travaux de remblaiement, et qu'à sa connaissance il n'en a jamais été effectué,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger l'**ACQUEREUR** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

GARANTIE DE JOUISSANCE

Eu égard à la nature des BIENS en cause, le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui permettant d'exercer un droit de préemption.

GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le **VENDEUR** s'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions, et à en justifier auprès de l'**ACQUEREUR**.

Un état hypothécaire délivré le XX et certifié à la date du XX ne révèle aucune inscription.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

SERVITUDES

L'**ACQUEREUR** profite ou supporte les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

Concernant l'ensemble des immeubles

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme.

ÉTAT DU BIEN

L'**ACQUEREUR** prend le **BIEN** dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le **VENDEUR** pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- si le **VENDEUR** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si l'**ACQUEREUR** a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par l'**ACQUEREUR**, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**.

En cas de présence de déchets, le propriétaire du **BIEN** devra supporter le coût de leur élimination, qu'ils soient les siens ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus.

Le propriétaire simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de cette obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par un tiers par complaisance ou négligence.

Le Code de l'environnement, en son article L 541-1-1, définit le déchet comme toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire.

CONTENANCE

Le **VENDEUR** ne confère aucune garantie de contenance du terrain.

IMPOTS ET TAXES

Le **VENDEUR** déclare être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux.

L'**ACQUEREUR** est redevable à compter de ce jour des impôts et contributions.

La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, sera prise en charge par le **VENDEUR** sur l'année en cours.

Avantage fiscal lié à un engagement de location

Le **VENDEUR** déclare ne pas souscrire actuellement à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

ASSURANCE

L'**ACQUEREUR**, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le **BIEN** et confère à cet effet mandat au **VENDEUR**, qui accepte, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

CONTRAT D'AFFICHAGE

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

Certificat d'urbanisme d'information

Des certificats d'urbanisme d'information annexés ont été délivrés le _____, sous les numéros XX.

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des parties, ce qu'elles reconnaissent, est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Le droit de préemption.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.

Les parties :

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20211204-ANDEL086122021-DE
Date de réception préfecture : 27/12/2021

- s'obligent à faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance ;
- reconnaissent que le notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions ;
- déclarent qu'elles n'ont jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

Annexe n°8a

Certificat de numérotage

Un certificat de numérotage annexé a été délivré par l'autorité compétente le . Il résulte de ce certificat que l'immeuble XX.

Annexe n°8b

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ – CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN – INFORMATION

Le **BIEN** se trouve dans une zone d'aménagement concerté pour laquelle, en application des dispositions de l'article L 311-6 du Code de l'urbanisme, il existe un cahier des charges de cession de terrains.

Dans la mesure où ce cahier des charges a été approuvé par l'autorité compétente et a fait l'objet de mesures de publicité qui lui sont propres, les dispositions mentionnées ci-dessus sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

En application du troisième alinéa de l'article susvisé, le cahier des charges devient caduc à la date de la suppression de la zone. Toutefois, cette disposition n'est pas applicable aux cahiers des charges signés avant l'entrée en vigueur de la loi numéro 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, qui restent alors soumis aux dispositions antérieures.

Annexe n°9

ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

L'ACQUEREUR est informé :

- d'une part que le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive,
- d'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

DIVISION DE PROPRIETE

Les **BIENS** provient d'une division de propriété.

Les divisions ont été réalisées dans le cadre de la procédure de ZAC, exemptée des règles en matière de lotissement en application de l'article R. 442-1 du Code de l'urbanisme.

En conséquence, cette division n'a pas à être précédée d'une déclaration préalable ou d'un permis d'aménager.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Concernant l'ensemble des immeubles

Les BIENS sont situés dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L 213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée à la mairie de la commune du lieu de situation de l'immeuble le .

Par lettre en date du le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

Une copie de la déclaration d'intention d'aliéner avec la réponse sont annexées.

Annexe n°10

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques et pollutions

Un état des risques délivré le 12 novembre 2021, soit de moins de SIX (6) mois, fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est annexé.

A cet état sont joints :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral.
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels approuvé en date du 2 octobre 2017.

Les risques pris en compte sont : inondation, mouvement de terrain et recul du trait de côte et submersion marine.

Les parcelles sont situées dans une zone d'aléa faible au PPR Mouvement de terrain et ne sont pas concernées par un risque d'inondation.

Plan de prévention des risques miniers

Le BIEN n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

Le BIEN n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Sismicité

Le BIEN est situé dans une zone de sismicité faible.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services).
- La base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif).
- La base de données GEORISQUES.
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est annexée.

Annexe n°11

ORIGINE DE PROPRIETE

Le VENDEUR est devenu propriétaire de la façon suivante : XX

NEGOCIATION DIRECTE ENTRE LES PARTIES

Les parties déclarent que les conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette déclaration se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge des auteurs de la déclaration inexacte.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des règles impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le VENDEUR déclare avoir porté à la connaissance de l'ACQUEREUR l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Le VENDEUR reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'ACQUEREUR.

Pareillement, l'ACQUEREUR déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le **VENDEUR** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

Les informations déterminantes données et reçues sont rapportées aux présentes, ainsi attesté par les parties.

ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

- en leur demeure ou siège respectif pour l'exécution des présentes et de leurs suites,
- en l'office notarial pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à l'**ACQUEREUR** qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, et sera subrogé dans tous les droits du **VENDEUR** à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer à l'Hôtel de ville.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à : l'adresse indiquée en tête des présentes.

Le **VENDEUR** s'oblige à communiquer au notaire tout changement de domicile ou siège et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix.

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil

Le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre lettre contenant augmentation du prix.

DEMANDE DE RESTITUTION – AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIECES

Les originaux des documents et pièces remis par les parties au notaire leur seront restitués, si elles en font la demande expresse dans le délai d'un mois à compter des présentes.

A défaut, les parties autorisent l'office notarial à détruire ces documents et pièces, et notamment tout avant-contrat sous signature privée pouvant avoir été établi en vue de la conclusion du présent acte, considérant que celui-ci contient l'intégralité des conventions auxquelles elles ont entendu donner le caractère d'authenticité.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Electronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Ils peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : scpabel@notaires.fr.

Si ces personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de

leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée au vu de leur extrait modèle K Bis délivré par le greffe du Tribunal de commerce de SAINT DENIS REUNION.

PROJET

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sur trente pages

Comprenant

- renvoi approuvé :
- blanc barré :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

Paraphes

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

VENDEUR	La SEMAC représentée par
ACQUEREUR	La Commune de SAINT BENOIT représentée par Monsieur SELLY
NOTAIRE	Maître KOYTCHA