

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE MAYOTTE

CONSEIL DEPARTEMENTAL

Commission Permanente du lundi 18 décembre 2023

Membres en exercice : 26
Présents : 17
Procuration(s) : 8
Absent(s) : 1
Nombres de votants : 25
Votes pour : 25
Vote(s) contre : 0
Abstention(s) : 0
Date de la convocation : vendredi 8 décembre 2023

DELIBERATION N°DL_CP2023_0276

Relative à l'application de clauses anti-spéculatives dans les actes de transfert de propriété à tarif social
par le Département

L'an deux mille vingt-trois, le dix-huit décembre, à 09h00, le Conseil Départemental de Mayotte s'est réuni en Commission Permanente, en application de l'article L. 3121-19 du code général des collectivités territoriales, sur convocation et sous la présidence de Monsieur Ben Issa OUSSENI, Président du Conseil départemental de Mayotte.

Cette séance s'est tenue à l'hémicycle Younoussa BAMANA.

Conseillers départementaux présents :

Monsieur Ben Issa OUSSENI, Madame Mariam SAID KALAME, Madame Zouhourya MOUAYAD BEN, Madame Bibi CHANFI, Monsieur Madi Moussa VELOU, Monsieur Soula SAID SOUFFOU, Madame Rosette VITTA, Madame Zamimou AHAMADI, Madame Maymounati MOUSSA AHAMADI, Madame Farianti MDALLAH, Monsieur Elyassir MANROUFOU, Madame Laini ABDALLAH BOINA, Monsieur Abdoul KAMARDINE, Monsieur Daniel ZAIDANI, Monsieur Saindou ATTOUMANI, Madame Sohirat EL HADAD, Madame Hélène POLLOZEC

Conseillers départementaux représentés :

Monsieur Ali OMAR donne pouvoir à Monsieur Saindou ATTOUMANI, Monsieur Daoud SAINDOU MALIDE donne pouvoir à Madame Rosette VITTA, Madame Nadjima SAID donne pouvoir à Monsieur Abdoul KAMARDINE, Monsieur Alain SARMENT donne pouvoir à Madame Maymounati MOUSSA AHAMADI, Madame Echati ISSA donne pouvoir à Madame Zouhourya MOUAYAD BEN, Monsieur El Anrif HASSANI donne pouvoir à Madame Farianti MDALLAH, Monsieur Nadjayedine SIDI donne pouvoir à Monsieur Madi Moussa VELOU, Madame Zaounaki SAINDOU donne pouvoir à Monsieur Ben Issa OUSSENI

Conseiller départemental absents :

Monsieur Salime MDERE

Secrétaire de séance désignée :

Madame Hélène POLLOZEC

Le Président constate que le quorum est atteint,

- Vu le code général des collectivités territoriales ;
- Vu les articles 1674 à 1685 du code civil ;
- Vu l'article L. 2111-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;
- Vu la délibération n°DL_AP2021_0197 du 1er juillet 2021 relative à l'élection de monsieur Ben Issa OUSSENI en qualité de Président du Conseil Départemental de Mayotte ;
- Vu la délibération n°DL_AP2021_0203 du 19 juillet 2021, relative aux délégations d'attributions du Conseil départemental données à sa Commission Permanente ;
- Vu la délibération n°DL_AP2023_0040 du 13 avril 2023 relative au budget primitif 2023 du Conseil départemental de Mayotte ;
- Vu le rapport n°2023-001752 de Monsieur le Président du Conseil Départemental de Mayotte ;

Vu l'avis de la commission aménagement du territoire, infrastructures et foncier du 13 décembre 2023.

Après en avoir délibéré, à l'unanimité des présents et des représentés,

Le Conseil Départemental,

DECIDE

Article 1 : de valider le principe d'insertion des nouvelles clauses anti-spéculatives ci-après citées dans les actes de régularisation à titre gratuit et dans les actes de vente conclus à des prix en dessous du marché de l'immobilier :

- L'application de l'action en rescision pour lésion en cas de revente dans le délai de 2 ans à compter de la signature de l'acte par application des articles 1674 à 1685 du code civil.
- L'exigibilité de l'indemnité égale 15 % du montant de la plus-value réalisée en cas de revente au prix du marché avant l'expiration du délai de 10 ans et ce par application de l'article L. 2111-1 du code général de la propriété des personnes publiques.

L'absence de ces clauses dans les anciens actes du département n'a aucune conséquence sur l'action en rescision pour lésion et sur l'exigibilité de l'indemnité par le Conseil Départemental de Mayotte,

Article 2 : de valider la procédure de levée d'interdiction d'aliéner ci-après citée :

Autoriser les levées d'interdiction d'aliéner dès qu'il s'agit :

- D'une transmission à titre gratuit, soit un acte de donation, de succession ou de partage ;
- D'un apport à une SCI familiale considérant l'optimisation fiscale et de transmission patrimoniale réalisée ;
- D'une constitution d'hypothèque conventionnelle pour construire ou valoriser le terrain ;
- D'une vente à un prix raisonnable, voir dérisoire au profit d'un membre de la famille ;

Pour ce faire, les demandes de levées d'interdictions d'aliéner doivent être accompagnées des preuves de tout lien familial (extraits d'actes de naissance et extrait KBIS pour les sociétés familiales).

Les ventes à des tiers au prix du marché, dans le délai de 2 ans à compter de la signature de l'acte, doivent notamment donner lieu à une autorisation de levée d'interdiction à la seule condition que le département puisse être dédommagé de la différence excédant 7/12^e entre la valeur d'acquisition et le prix de vente.

Sauf exception motivée, les ventes à des tiers au prix du marché au-delà du délai de 2 ans et en dessous d'un délai de 10 ans à compter de la signature de l'acte devront donner lieu à une autorisation de levée d'interdiction d'aliéner contre versement d'une indemnité égale à 15 % du montant de la plus-value réalisée.

Article 3 : d'autoriser le Président du Conseil départemental à signer tous les actes s'y rapportant ;

Article 4 : En application des dispositions de l'article R. 421-1 et suivants du code de justice administrative, cette délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Mamoudzou dans les deux mois qui suivent sa publication « et affichage » et sa transmission au représentant de L'État dans le Département.

Pour extrait certifié conforme
Le Président du Conseil départemental

Ben Issa OUSSENI

