

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE MAYOTTE

CONSEIL DEPARTEMENTAL

Commission Permanente du mercredi 10 juillet 2024

Membres en exercice : 26

Présents : 19

Procuration(s) : 6

Absent(s) : 1

Nombres de votants : 25

Votes pour : 25

Vote(s) contre : 0

Abstention(s) : 0

Date de la convocation : vendredi 28 juin 2024

DELIBERATION N°DL_CP2024_0136

Relative à la validation du bail emphytéotique au profit de Monsieur Abdillah BACAR

L'an deux mille vingt-quatre, le dix juillet, 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, Monsieur Soibahadine NDAKA, Monsieur Ali OMAR, Madame Bibi CHANFI, Monsieur Madi Moussa VELOU, Monsieur Soula SAID SOUFFOU, Madame Rosette VITTA, Monsieur Alain SARMENT, Madame Zamimou AHAMADI, Madame Echati ISSA, Monsieur El Anrif HASSANI, Madame Farianti MDALLAH, Monsieur Elyassir MANROUFOU, Monsieur Nadjayedine SIDI, Monsieur Abdoul KAMARDINE, Monsieur Saindou ATTOUMANI, Madame Soihirat EL HADAD, Madame Hélène POLLOZEC, Madame Zaounaki SAINDOU, Monsieur Soibahadine NDAKA

Conseillers départementaux représentés :

Madame Mariam SAID KALAME donne pouvoir à Monsieur Soula SAID SOUFFOU,
Madame Zouhourya MOUAYAD BEN donne pouvoir à Monsieur Abdoul KAMARDINE,
Monsieur Daoud SAINDOU MALIDE donne pouvoir à Madame Echati ISSA,
Madame Nadjima SAID donne pouvoir à Madame Rosette VITTA,
Madame Laini ABDALLAH BOINA donne pouvoir à Monsieur Elyassir MANROUFOU,
Monsieur Daniel ZAIDANI donne pouvoir à Monsieur Ben Issa OUSSENI

Conseillère départementale absente :

Madame Maymounati MOUSSA AHAMADI

Secrétaire de séance désignée :

Madame Hélène POLLOZEC

Le Président constate que le quorum est atteint,

- Vu** le code général des collectivités territoriales ;
- 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_2021_0203 relative aux délégations d'attributions du Conseil Départemental données à sa Commission permanente ;
- Vu** la délibération n°DL_AP2024_0019 du 09 avril 2024 relative à l'adoption du Budget Primitif 2024 du Conseil Départemental de Mayotte ;
- Vu** la délibération DL_CP2023_0193-A en date du 16 octobre 2023 relatif au principe de délivrance et à la tarification d'AOT et de baux commerciaux sur le domaine du Département ;
- Vu** le rapport n°2024-02217 de Monsieur le Président du Conseil départemental de Mayotte ;
- Vu** l'avis de la Commission de l'aménagement du territoire, des infrastructures et du foncier du 02 juillet 2024.

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

Le Conseil Départemental,

DECIDE

- Article 1 :** valider la location par bail emphytéotique d'une durée de 30 ans, d'une surface de 1 718 m² issue de la parcelle située à Koungou et cadastré section AC 788a au profit de Monsieur Abdillah BACAR pour un loyer annuelle de **8 590€** ;
- Article 2 :** de fixer le loyer annuel à 8590€. soit un loyer mensuel de 716 € par mois pour une surface de 1 718 m² louée ;
- Article 3 :** un délai de 2 ans lui ai octroyé pour la réalisation de son projet à partir de la signature du bail ci-joint ;
- Article 4 :** Le versement du premier interviendra un mois à l'écoulement de ce délai de deux ans ;
- Article 5 :** d'autoriser le Président du Conseil départemental à signer tous les actes nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération ;
- Article 6 :** 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



BAIL EMPHYTEOTIQUE AU PROFIT DE Ambdillah BACAR

Par application de la délibération N°.....

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE, LE

Monsieur Ben Issa OUSSENI, Président du Conseil Départemental de Mayotte, agissant en vertu de l'article L. 1311-13 du code général des collectivités territoriales, a reçu le présent acte authentique contenant :

BAIL EMPHYTEOTIQUE

IDENTIFICATION DES PARTIES :

LE DEPARTEMENT DE MAYOTTE, identifié au SIREN sous le numéro 229 850 003, ayant ses bureaux à 8 Boulevard Halidi Sélémani, - B.P. 101-97600 MAMOUDZOU (MAYOTTE).

— Ci-après dénommé le **BAILLEUR**,
D'une part,

Monsieur Ambdillah BACAR, né le 16 septembre 1992 à Acoua, de nationalité française, célibataire, demeurant à 5 Rue Jules FERRY, 97630 ACOUA

Ci-après dénommée **LE PRENEUR**
D'autre part,

PRESENCE OU REPRESENTATION DES PARTIES

LE DEPARTEMENT DE MAYOTTE est ici représenté par Monsieur Salime MDERE, 1er Vice-Président du Conseil Départemental de Mayotte, en vertu de la délibération n°DL_AP2021_0199 du 1^{er}/07/2021 relative à la composition des membres de la commission permanente et des Vice-Présidents du Conseil Départemental de Mayotte, dont une copie demeurera ci-annexée.

Monsieur Ambdillah BACAR est ici présent.

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs bureaux respectifs.

PROJET D'ACTE



Les parties reconnaissent avoir reçu préalablement à ce jour un projet du présent acte et déclarent avoir reçu toutes explications utiles.

IL A ÉTÉ PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT

.....
.....
.....

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 : OBJET

Le Présent bail emphytéotique est conclu sur le fondement des dispositions législatives et réglementaires en vigueur, notamment des articles L. 451-1 suivants du Code rural et de la pêche maritime, ainsi qu'aux conditions et obligations particulières ci-après définies.

« Le bail emphytéotique de biens immeubles confère au preneur un droit réel susceptible d'hypothèque ; ce droit peut être cédé et saisi dans les formes prescrites pour la saisie immobilière. Ce bail doit être consenti pour plus de dix-huit années et ne peut dépasser quatre-vingt-dix-neuf ans ; il ne peut se prolonger par tacite reconduction ».

Le Département de Mayotte donne en Bail à Monsieur Ambdillah BACAR, qui l'accepte, le terrain visé à l'article 2 ci-après du présent Bail. Ce Bail lui permettra de poursuivre son projet de construction d'un centre de soin

ARTICLE 2 : TERRAIN OBJET DU BAIL

La parcelle objet de ce bail, est désignée sous les références suivantes :

- ✓ Titre
- ✓ Lieu-dit Acoua commune d'ACOUA
- ✓ La parcelle est cadastré AC 788
- ✓ sa contenance est de 1 718 m²

ARTICLE 3 : ORIGINE DE LA PROPRIETE

.....
.....
.....

ARTICLE 4 : MISE À DISPOSITION DES TERRAINS

Par effet du présent Bail, le Preneur accepte la mise à disposition dans son état actuel de ce Terrain, dont il est réputé connaître parfaitement la consistance, les caractéristiques et les propriétés géotechnique ou géologique.

Le preneur accepte la mise à disposition du Terrain sans pouvoir élever aucune contestation, ni former aucun recours contre le Département au fait de l'état de ce Terrain.

ARTICLE 5 : DUREE ET PRISE D'EFFET

Le Présent Bail est consenti pour une durée **de 30 ans** à compter de la signature du présent acte.

L'abrogation de ce contrat sera effective dès la signature du présent Bail emphytéotique.

Ce présent Bail ne confère aucun droit à renouvellement et ne pourra pas se prolonger par tacite reconduction.

A l'expiration de la durée du Bail, le Preneur ou son ayant droit ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un quelconque droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement.

ARTICLE 6 : CONDITIONS GENERALES D'OCCUPATION - CONSTITUTION D'HYPOTHEQUES

Conformément à l'article L. 451-1 du Code rural et de la pêche maritime, le Preneur dispose d'un droit réel sur le terrain et sur les ouvrages existant ou futurs sis sur son emprise pour l'exercice de ses activités pendant toute la durée du Bail

Tout projet de constitution d'hypothèque fera l'objet, à peine de nullité, d'une information préalable au Bailleur.

A ce titre, le Preneur s'engage à informer le Bailleur, par lettre Recommandé avec Accusé de Réception, un mois avant la date la constitution de l'hypothèque.

Ces hypothèques sur lesdits droits et biens s'éteignent au plus tard à l'expiration du présent Bail, quels qu'en soit les circonstances et le motif.

ARTICLE 7 : CESSION

Le Preneur pourra céder, conformément à la loi, tout ou partie de ses droits.

Le concessionnaire sera tenu envers le Bailleur à l'exécution de toutes les conditions du Bail. Tout projet de cession des droits fera l'objet d'une information préalable de la Collectivité par lettre recommandée avec avis de réception, aux frais du Preneur, au moins un mois avant la date de cession.

Toute cession des droits que le Preneur tient du présent Bail devra être notifiée à la Collectivité par exploit d'huissier. Une copie exécutoire de l'acte de cession sera délivrée au Département aux frais du cessionnaire.

ARTICLE 8 : ENGAGEMENTS DU

Le Preneur procédera, sous sa propre maîtrise d'ouvrage, à la réalisation des projets visés à l'article 1 du présent bail.

Le preneur s'engage à informer préalablement le Bailleur de toute opération de travaux, hors entretien courant, qu'il envisagerait de réaliser sur le terrain ou sur les ouvrages existants au minimum 2 mois avant le lancement des procédures de consultation des entreprises.

A ce titre, le Preneur communique au Bailleur l'ensemble des éléments permettant d'identifier la nature et l'ampleur des travaux envisagés (plans, esquisse, étude d'impact, dossier d'avant projets, etc...).

Le Bailleur peut s'opposer à ces opérations de travaux dans un délai d'un mois à compter de la réception des informations susmentionnées s'il estime que ces opérations ne correspondent pas aux missions dévolues à **Monsieur Ambdillah BACAR**.

L'absence de réponse du Bailleur dans le délai prescrit vaut agrément.

Dans le cadre des opérations de travaux, le Preneur assume toutes les charges et prérogatives liées à sa qualité de maître d'ouvrage. Il est notamment chargé de l'exécution et du financement, à ses frais, risques et périls, de l'ensemble des travaux nécessaires à la réalisation, la réhabilitation et l'amélioration des ouvrages qu'il jugerait nécessaire pour le développement de ses activités.

Le Preneur s'engage à respecter l'ensemble des réglementations et normes applicables à ce type d'opération et ouvrages réalisés. Le Preneur s'engage notamment à respecter les prescriptions d'urbanisme.

Le Preneur devra prendre toutes les dispositions utiles pour n'apporter aucun trouble de quelque nature qu'il soit aux propriétés voisines. Les opérations de travaux réalisés par le Preneur sont sous son entière responsabilité et ne sauraient engager la responsabilité du Département de Mayotte à l'égard des tiers ou des cocontractants du Preneur.

Dès l'obtention des autorisations nécessaires à la réalisation des opérations immobilières envisagées (permis de construire, autorisation préalable), le Preneur s'engage à en communiquer une copie au Département de Mayotte pour information.

Le Preneur s'engage à occuper paisiblement les terrains et ouvrages mis à sa disposition ainsi que les constructions qu'il aura éventuellement édifiées.

Il devra veiller à ne pas troubler la jouissance paisible des tiers.

Le Preneur est tenu, vis-à-vis du Département de Mayotte que des tiers, pendant toute la durée du présent Bail, du maintien des constructions en bon état d'entretien et des réparations de toute nature, y compris les grosses réparations, du renouvellement, de la modernisation ainsi que la

mise en conformité des ouvrages avec les règlements actuels et futures.

Le Bailleur ne pourra être inquiété d'aucune manière que ce soit au titre des obligations d'entretien, de maintenance, de renouvellement, de modernisation et de mise en conformité des ouvrages et des équipements.

Le Preneur répond de l'incendie des Ouvrages existants et de ceux qu'il a édifiés.

ARTICLE 9 : ASSURANCES

A la date d'Entrée en jouissance, le preneur sera tenu de souscrire à ses frais, en qualité de maître d'ouvrage et d'emphytéote :

Une assurance « dommage-ouvrages » prescrite par l'article L. 242-1 du Code des assurances ;

Une assurance « tous risques chantiers » ;

Une assurance de responsabilité civile le garantissant contre les conséquences de la responsabilité pouvant lui incomber en vertu du droit commun en raison des dommages corporels, matériels, ainsi que ceux, immatériels, qui en sont la conséquence, causés au tiers, y compris les usagers, du fait de l'activité exercée dans le cadre du présent Bail ;

Un contrat d'assurance Multirisque contre tous dégâts causés notamment par l'incendie, la foudre, les explosions, l'électricité ou les fluides, y compris les dégâts provenant d'actes de vandalisme, de terrorisme ou de sabotage, de grèves, d'émeutes ou de mouvements populaires ainsi que le recours des voisins et des tiers.

Ces assurances seront contractées auprès de compagnies d'assurance notoirement connues et devront comporter les garanties suffisantes de manière à permettre, à l'identique, la reconstruction des ouvrages, leur remise en état ou la reconstitution des parties détruites.

Le Preneur s'acquittera des primes desdites assurances et en justifiera au Département de Mayotte, à toutes réquisitions de ce dernier, à peine de résiliation pour faute du présent Bail en application des stipulations de l'article 17-1

En cas de sinistre, l'indemnité versée sera employée à la reconstruction des ouvrages, leur remise en état ou la reconstruction des parties détruites sauf accord contraire expresse entre les Parties.

ARTICLE 10 : CHARGES ET IMPOTS

Pendant la durée de l'occupation, en sus du loyer, le Preneur est tenu de toutes les charges, taxes et impôts relatifs au terrain et ce, à compter du 1^{er} janvier de l'année suivant celle de la signature du présent Bail.

Le Preneur est notamment tenu de s'acquitter de la totalité des charges, souscriptions des abonnements et consommations (électricité, eau ...) directement auprès des prestataires concernés.

ARTICLE 11 : RESPONSABILITÉS

Le Preneur sera personnellement responsable vis-à-vis du Bailleur et des tiers des conséquences dommageables entraînées par l'exploitation du terrain et/ou des ouvrages, des éventuelles opérations de construction, de l'exercice de son activité ou à défaut d'entretien des ouvrages.

Il fera son affaire personnelle, à ses risques et périls et frais, sans que le Département de Mayotte puisse être inquiété ou recherché, de toutes les réclamations faites par les voisins ou les tiers pour tous troubles anormaux de voisinage, notamment, pour bruits, odeurs ou trépidations, causés par lui ou des appareils lui appartenant.

ARTICLE 12 : CONTROLE DU BAILLEUR

Le Département de Mayotte pourra, à tout moment, visiter les ouvrages construits ou modifiés ou les faire visiter, par toute personne mandatée par lui, pour s'assurer du bon entretien de ceux-ci et de toutes les installations s'y trouvant.

Le Bailleur pourra notamment effectuer ou faire effectuer tout contrôle à l'effet de vérifier, les conditions de la location et d'utilisation des lieux.

A ce titre, le Bailleur devra avoir accès, dès qu'il en fera la demande, à tous les documents, attestations, autorisations et informations relatifs à la conformité et à la compatibilité des installations par rapport aux normes applicables à l'activité en cause, notamment en termes d'hygiène, d'entretien et de sécurité des équipements mis en place.

ARTICLE 13 : LOCATION

Dans le cadre de son activité, le Preneur est autorisé à accorder des sous-locations sur le terrain et les ouvrages édifiés sur la parcelle.

La durée des éventuelles sous-locations ne pourra excéder celle du présent Bail.

A l'expiration du Bail, par arrivée à terme ou toute autre cause, tous baux, locations ou conventions d'occupation quelconques consenties par le Preneur prendront fin de plein droit.

Chaque année, le Preneur informera le bailleur des éventuels contrats de sous-location ainsi souscrits.

ARTICLE 14 : ACQUISITION DES TERRAINS ET OUVRAGES

Si, au cours de l'exécution du Bail Emphytéotique, le Preneur désire se porter acquéreur du terrain et des ouvrages édifiés, il lui suffirait d'en avertir le Département de Mayotte, par courrier Recommandé avec Accusé de Réception.

Sous réserves que le Bailleur, après délibération de son assemblée délibérante, soit vendeur, le terrain et les ouvrages édictés pourront être cédés au Preneur selon les modalités financières définies entre les Parties.

Dans ce cas, le présent Bail prendrait fin à compter de la date de signature des actes d'acquisition.

ARTICLE 15 : REDEVANCE ANNUELLE D'OCCUPATION

Pour la fixation de la redevance annuelle, le département se base sur la délibération N°DL_CP2023_0193-A du 16 octobre 2023 relative au principe de la délivrance et tarification d'autorisation d'occupation temporaire (AOT) et de baux commerciaux sur le domaine du département.

La parcelle objet du présent bail se situe à Acoua, dans une zone urbaine, le prix de la location est ainsi fixé à 50€/m².

La redevance annuelle serait donc de 85 900€ (1 718 m² x 50€).

Cependant, la délibération citée ci-dessus dispose «un abattement exceptionnel pour grande surface allant de 60% à 90% de la valeur locative totale pourra être appliqué en cas de location d'une superficie supérieure à 600 m².

Pour la parcelle AC 788 d'une superficie de 1 718 m², le Département décide d'appliquer abattement de 90% de la valeur locative totale.

Aussi, le Département de Mayotte décide de fixer la redevance annuelle pour le Présent Bail à **8 590 € (huit mille cinq cent quatre-vingt-dix euros) nette de taxes.**

Pendant toute la durée du Bail, le montant de cette redevance annuelle sera révisé avec l'évolution de l'indice des prix de la construction.

ARTICLE 16 : MODALITES DE PAIEMENT

Le Preneur s'acquittera de cette redevance annuellement sur présentation d'un titre de recettes émis par le Département de Mayotte.

Article. Frais d'enregistrement et de publicité

Le Présent Contrat de Bail en application de l'article 739 du Code des Impôts, sera enregistré à la recette des impôts de Mamoudzou

Taxe de Publicité Foncière (8 590 € X 0,715%)	61€
Salaires hypothèque (8 590 € X 0,40 %)	50€
TOTAL	112€

ARTICLE 17 : SANCTIONS – EXPIRATION DU BAIL**Article 17.1 : Résiliation pour motif d'intérêt général**

Le Département pourra résilier le Bail pour un motif d'intérêt général, dûment justifié, sous réserve de respecter un préavis de trois mois (3 mois) à compter de l'envoi d'un courrier recommandé avec accusé réception informant le Preneur de cette résiliation.

Article 17.2 : Résiliation pour force majeure

Le présent Bail pourra être résilié par le Département en cas de survenance d'un événement de force majeure, sauf si, après échanges entre les Parties, le Département accepte de poursuivre l'exécution du Bail dans des conditions modifiées d'un commun accord.

Constitue un événement de force majeure, au sens du présent article, tout événement extérieur, imprévisible et irrésistible aux parties rendant impossible l'exécution du Bail dans les conditions initialement convenues. Dès la survenance d'un événement de force majeure, la Partie la plus diligente notifie immédiatement à l'autre Partie l'existence de cet événement.

La Partie destinataire de cette notification dispose d'un délai de dix (10) jours pour présenter ses observations.

La résiliation ne pourra intervenir que sous réserve de respecter un préavis minimum de dix (10) jours à compter de la réception de la notification mentionnées à l'alinéa ci-avant.

Article 17-3 Résiliation pour faute

Chaque Partie pourra, en cas de manquement de l'autre Partie à ses obligations contractuelles et quinze (15) jours au moins après l'envoi d'une mise en demeure restée infructueuse de mettre fin au manquement, saisir la juridiction compétente en vue d'obtenir la résiliation du présent Bail.

Justifient, notamment, sans que cette liste ne puissent revêtir un caractère limitatif, la demande de résiliation pour faute :

- De graves détériorations commises sur le bien par le Preneur ;
- L'utilisation du Terrain à des fins contraires à la loi, aux bonnes mœurs ou aux termes du présent Bail ;
- Le défaut de paiement deux années consécutives de la redevance visée à l'article 16 (redevance annuelle d'occupation) ;
- La cession du présent Bail sans en avoir informé le Département.

Article 17.4 : Résiliation de plein droit

A l'expiration de la durée stipulée à l'article 6 ci-avant, le Preneur ne dispose d'aucun droit au renouvellement du présent bail.

A défaut ou si la conciliation ne devrait pas aboutir dans les vingt (20) jours suivant la survenance du différend mentionné ci-dessus, tout litige relatif à la validité, l'exécution ou l'interprétation du Bail sera soumis à la juridiction compétente.

ARTICLE 18 : SORT DES OUVRAGES

A l'expiration du Bail, que celle-ci résulte de son échéance contractuelle normale prévue à l'article 4, ou d'une résiliation anticipée, les constructions édifiées par le Preneur ainsi que tous travaux et aménagements effectués deviendront de plein droit et sans indemnité la propriété exclusive du Département de Mayotte sans que cette accession ait besoin d'être constatée par un acte.

Les servitudes passives autres que celles qui sont indispensables à la réalisation des constructions visées à l'article L. 251-3 du Code de la construction et de l'habitation ainsi que celles consenties avec l'accord exprès du Bailleur, les privilèges hypothèques ou autres charges nées du chef du Preneur et, notamment, les baux et titres d'occupation de toute nature portant sur les constructions, s'éteignent à l'expiration du Bail.

ARTICLE 19 : PUBLICITE FONCIERE

Le Preneur prendra à sa charge et sous sa responsabilité la réalisation et le coût des différentes formalités d'enregistrement et de publicité du Bail ainsi que les frais afférents.

ARTICLE 20 : FRAIS ET DROIT

Tous les frais, droits et taxes afférents aux présentes et à leurs suites et conséquences, y compris les frais de délivrances d'une copie exécutoire du présent acte seront à la charge du Preneur.

ARTICLE 21 : POUVOIR

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires au président ou à tout agent du département qu'il désignera, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs du présent acte, afin de mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires et cadastraux et avec ceux de l'état civil

ARTICLE 22 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent Bail, les parties font élections de domicile en leurs demeures respectives.

ARTICLE 23 : REGLEMENT DES LITIGES :

Les Parties conviennent que tout différend qui naîtrait de l'interprétation ou de l'exécution du présent Bail, et qui ne seraient pas réglés à l'amiable, seront portés devant la juridiction compétente.

POUR LE BAILLEUR
Le 1^{er} Vice-Président du Conseil
Départemental de Mayotte

POUR LE PRENEUR
Ambdillah BACAR

Salime MDERE

Guillaume Jean Pierre RUBIN

Le Président du Conseil Départemental de Mayotte pour authentification

Ben Issa OUSSENI

PROJET BAIL EMPHYTEOTIQUE