

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE MAYOTTE

CONSEIL DEPARTEMENTAL

Commission Permanente du jeudi 19 décembre 2024

Membres en exercice : 26
Présents : 20
Procuration(s) : 1
Absent(s) : 5
Nombres de votants : 21
Votes pour : 21
Vote(s) contre : 0
Abstention(s) : 0
Date de la convocation : lundi 9 décembre 2024

DELIBERATION N°DL_CP2024_0312

Relative à la signature d'un protocole d'accord transactionnel avec madame HAMADA ZAKIA
résidant dans la commune de Sada ;

L'an deux mille vingt-quatre, le dix-neuf 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, Monsieur Ali OMAR, Madame Bibi CHANFI, Monsieur Daoud SAINDOU MALIDE, Monsieur Madi Moussa VELOU, Madame Nadjima SAID, Madame Rosette VITTA, Madame Zamimou AHAMADI, Madame Maymounati MOUSSA AHAMADI, Madame Echati ISSA, Monsieur El Anrif HASSANI, Monsieur Elyassir MANROUFOU, Madame Laini ABDALLAH BOINA, Monsieur Nadjayedine SIDI, Monsieur Abdoul KAMARDINE, Monsieur Daniel ZAIDANI, Monsieur Saindou ATTOUMANI, Madame Soihirat EL HADAD, Madame Zaounaki SAINDOU

Conseiller départemental représenté :

Monsieur Soibahadine NDAKA donne pouvoir à Monsieur Ben Issa OUSSENI

Conseillers départementaux absents :

Madame Zouhourya MOUAYAD BEN, Monsieur Soula SAID SOUFFOU, Monsieur Alain SARMENT, Madame Farianti MDALLAH, Madame Hélène POLLOZEC

Le Président constate que le quorum est atteint,

- Vu** le code général des collectivités territoriales ;
Vu la délibération n°2021.00197 du 1^{er} 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 ;

Considérant le décompte financier validé par les services opérationnels du Conseil départemental ;

Considérant le rapport n°2024-02423 de Monsieur le Président du Conseil départemental de Mayotte ;

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

Le Conseil Départemental,

DECIDE

- Article 1 :** de valider le recours à la transaction pour régler les différends aux loyers impayés ;
- Article 2 :** de valider le protocole transactionnel proposé avec ses annexes pour un montant de **27 720€ HT** ;
- Article 3 :** de valider le décompte financier joint en annexe, d'imputer ces dépenses sur le budget du Département ;
- Article 4 :** d'autoriser le président du Conseil départemental à signer le protocole transactionnel et tous actes nécessaires à l'exécution de la présente délibération ;
- Article 5 :** 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'Etat dans le département.

Pour extrait certifié conforme
Le Président du Conseil départemental

Ben Issa OUSSENI



N° 7301-SD

Le 11/10/2022

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES

Pôle Gestion publique

Service local du Domaine

Adresse : avenue de la Préfecture

97600 MAMOUDZOU

Téléphone : 02 69 6116 40

*Le Directeur régional des Finances publiques de
Mayotte*

POUR NOUS JOINDRE :

à

Affaire suivie par : Hooriyyah MOHAMED
Courriel : drfp976.pgp.domaine@dgfp.finances.gouv.fr
Réf : 2022-97616-66610

*Conseil Départemental de Mayotte
97600 MAMOUDZOU*

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR LOCATIVE

DÉSIGNATION DU BIEN : MAISON DE 231 M²

ADRESSE DU BIEN : 04 impass Abdallah quartier Doujani 97640 sada

VALEUR LOCATIVE : 24 948 € /an/ HT/HC – 2079 €/mois/HT/HC

1 – SERVICE CONSULTANT : CONSEIL DÉPARTEMENTAL Tel : 0639686560

AFFAIRE SUIVIE PAR : RIDHOI NIZAR

Courriel : nizar.ahamada@cg976.fr

2 – Date de consultation

: 06/09/2022

Date de réception

: 06/09/2022

Date de visite

: pas de visite

Date de constitution du dossier « en état »

: 11/10/2022

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Prise à bail d'une maison d'habitation, par le conseil départemental.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Immeuble situé : 04 impass Abdallah quartier Doujani 97640 sada

Désignation cadastrale : AI 434

Descriptif : Le bâtiment sur lequel souhaite s'installer le Conseil Départemental représente une surface de 231 m². Il s'agit d'une maison d'habitation. Elle est composée comme suite :

- Chambre 1 : 8,26 m²
- Chambre 2 : 14,6 m²
- Chambre 3 : 11 m²
- Salle de bain / salle d'eau /Cave (surface non communiqué)

5- SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : Propriété de l'État, occupé par Mamdame ZAKIA HAMADA, né le 01/01/1971.

6-URBANISME ET RESEAUX

L'immeuble est situé zone UA du plan d'urbanisme de la commune de SADA.

7- DETERMINATION DE LA MÉTHODE D'EVALUATION

Utilisation de la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

Termes de comparaisons

Parcelle	IMMEUBLE	Surface Utile m ²	VL unitaire €/ m ² /an /HT/HC	Valeur locative annuelle €/HT/HC
2022	Maison	166	96 €	15 600 €
2019	Maison	130	108 €	14 400 €

La valeur locative globale du bien est estimée à :

IMMEUBLE	Surface Utile m ²	VL unitaire €/ m ² /an /HT/HC	Valeur locative annuelle €/HT/HC
Maison	231	108	24 948 €

Au regard de la localisation et des prix appliqué dans ce secteur :

Un loyer de 24 948 €/an/HT/HC ou de 2079 €/mois peut être envisagé .

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

12 mois

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Une marge d'appréciation de 15 % est admise .

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Envoyé en préfecture le 06/01/2025

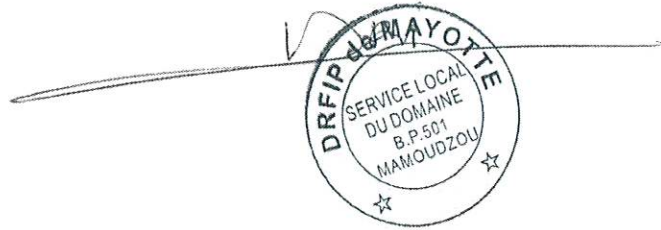
Reçu en préfecture le 06/01/2025

Publié le

ID : 976-229850003-20241219-DL1912240312-DE

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur locative actuelle. Une nouvelle consultation de l'Etat du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur régional des Finances publiques
et par délégation,



L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

PLAN DE SITUATION

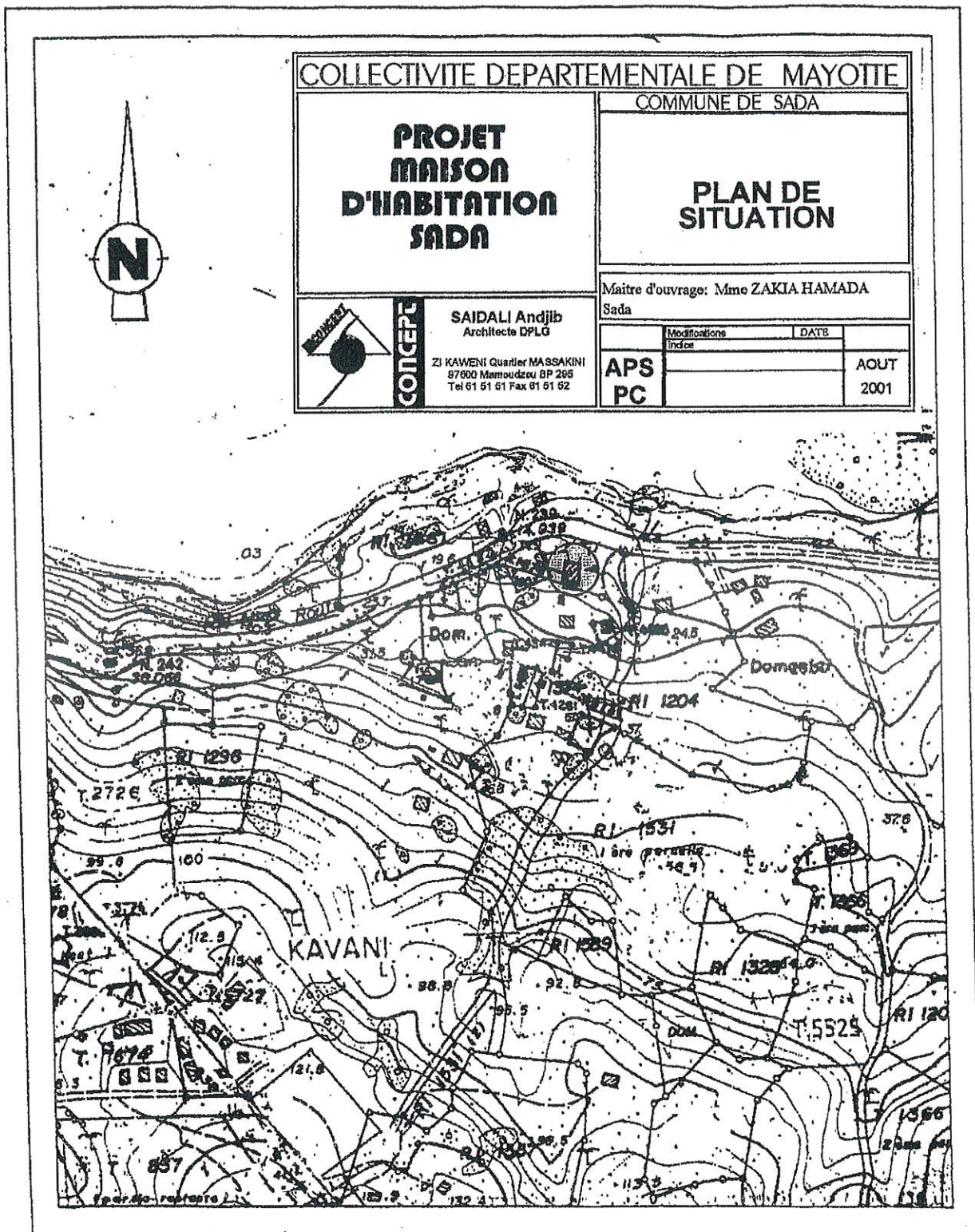


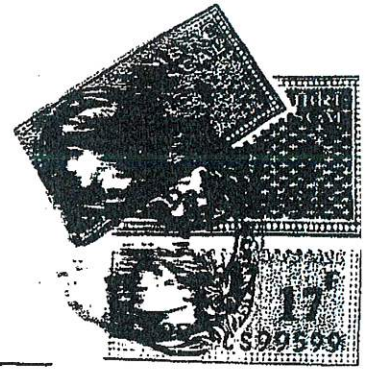
Planche n° 24 (Topo-foncier)

Echelle: 1/5000

COLLECTIVITE TERRITORIALE I

COMMUNE DE SADA

Village de Sada



PLAN CROQUIS

Attention: ce plan croquis n'est pas une preuve de ~~propriété~~

Terrain demandé par ZAKIA HAMADA

Parcelle comprise dans la Zone des Pas Géométriques

Contenance : 2 a 54 ca

Vu pour être annexé
Echelle de l'original: 1/200
Mamoudzou le

28 MAR. 2002

Le Responsable du Bureau
Urbanisme Réglementaire

Christophe TOLLE

MA YOTTE TOPO

Rond-Point de Cavani - BP 1313 - 97 600 MAMOUZOU

Tel: (0269) 62 22 22

Fax: (0269) 22 22 22

Février 2000

Ref. PC253/00

PREFECTURE DE MAYOTTE

PERMIS DE CONSTRUIRE
délivré au nom de l'Etat

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE déposée le 07/03/02	PERMIS DE CONSTRUIRE N° 9760160200147
Par : Mme Zakia Hamada	Surface hors œuvre brute 180,70 m²
Demeurant à : Sada	Surface hors œuvre nette 170,40 m²
Représenté par : Concept S A R L	Nombre de bâtiments : 1
Pour : une Habitation	Nombre de Logement 1
Sur un terrain sis à : SADA	Destination : logement

Le Préfet,

Vu le code de l'urbanisme applicable à Mayotte, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 111-1 et suivants,
Vu le schéma d'aménagement de commune de Sada,
Vu la demande d'autorisation de construire susvisée,

Vu l'avis de la mairie en date du 05 septembre 2001,
Vu l'arrêté n° 97/SG/DE portant Autorisation d'Occupation des Sols en date du 09 avril 2001,
Vu l'avis du SIEAM et de la DASS en date du 20 septembre 2001,

Considérant que la construction a la possibilité d'être raccordée dès sa réalisation à un réseau électrique et à un réseau d'alimentation en eau,
Considérant que la construction sera dès sa réalisation raccordée à un réseau d'assainissement (eaux pluviales et eaux usées) ou bénéficiera d'un système d'assainissement individuel,

ARRETE

- Article 1 :** Le Permis de Construire est **ACCORDE** pour le projet décrit dans la demande susvisée avec les surfaces indiquées ci-dessus.
- Article 2 :** L'assainissement des eaux usées et eaux vannes sera réaliser conformément aux prescriptions de la DASS.
- Article 3 :** Toute modification du projet devra au préalable être autorisée par le Directeur de l'Equipement.



Mamoudzou, le 20 MAR. 2002
Pour le Préfet, et par délégation
Le Directeur de l'Equipement

Jean-Paul DEBIEN

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

- **Droit des Tiers** : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles figurant au cahier des charges du lotissement...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.
 - **Validité** : L'autorisation est périmée si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai d'un an à compter de sa délivrance ou si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. Sa prorogation pour une année peut être demandée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.
 - **Affichage** : Mention de l'autorisation doit être affichée sur le terrain par le bénéficiaire dès sa notification et pendant toute la durée du chantier, et au moins deux mois. Elle est également affichée en mairie pendant deux mois.
 - **Délais et voie de recours** : Le bénéficiaire d'une décision qui désire la contester peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les trois mois ⁽¹⁾ à partir de la notification de la décision considérée. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les trois mois ⁽¹⁾ suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).
- ⁽¹⁾ : pour les personnes qui ne demeurent pas dans le territoire les délais de recours sont augmentés d'un mois.
- **Assurance dommages - ouvrages** : Elle doit être souscrite par le pétitionnaire dès le début des travaux.

DÉPARTEMENT



MAYOTTE

CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE
MAYOTTE

DGA Aménagement du Territoire et
Développement Durable

8 Boulevard Halidi Sélemani

BP 101

97600 MAMOUZOU

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Mamoudzou, le 7 décembre 2022

ATTESTATION DE PRISE DE LOCATION

Je soussigné, Monsieur Ben Issa Ousseni, Président du Conseil Départemental de Mayotte, confirme par la présente le souhait de prendre en location la maison sis 04 impass Abdallah quartier Doujani 97640 Sada, propriété de **Zakia Hamada** répondant aux descriptifs suivants.

Adresse : 04 impass Abdallah quartier Doujani
97640 Sada.

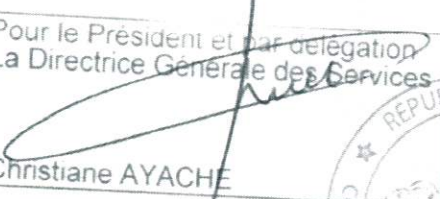
Superficie : 231m²

Loyer mensuel : 2310 euros/mois.

Le département s'engage à prendre en location cette maison au loyer mensuel proposé de 2310 € sous réserve de la validation de la location par l'assemblée plénière.

Cette attestation délivrée à la demande du propriétaire des locaux pour servir et valoir ce que de droit.

Le Président du Conseil Départemental

Pour le Président et par délégation
La Directrice Générale des Services

Christiane AYACHE

Direction des Affaires
Foncières et du
Patrimoine Immobilière
Ex-CFA à Kawéni
97600 MAMOUZOU



PROMESSE DE LOCATION

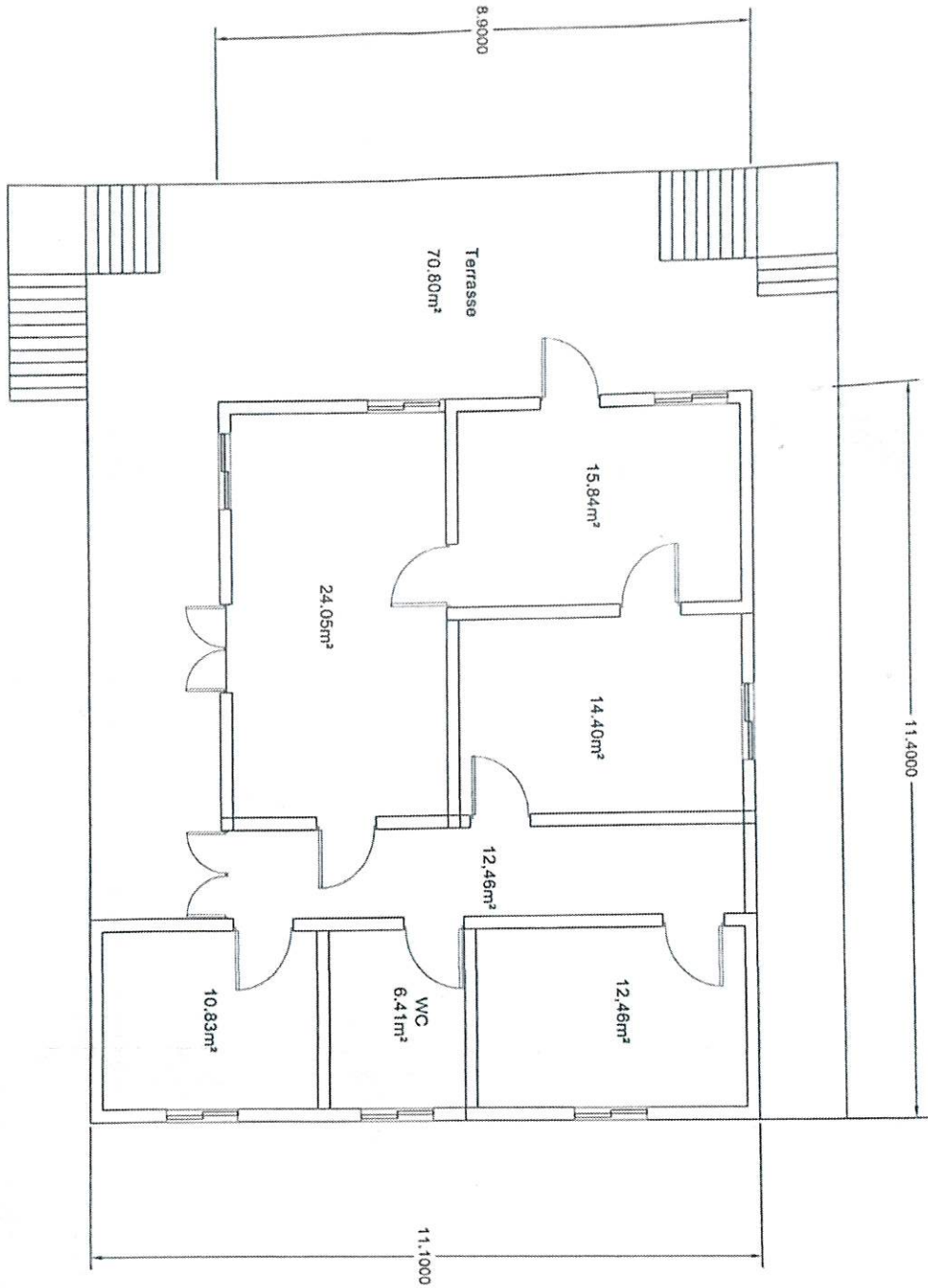
Je soussigné Madame HAMADA ZAKIA, donne mon accord pour la location de ma maison de 231 m² située à Sada, 4 impasse ABDALLAH quartier Doujani 97640 Sada, au Conseil Départemental de Mayotte pour un loyer mensuel sur la base de 10 euro le m² soit 2310 euros. Cette promesse est valable pour une durée de 3 mois.

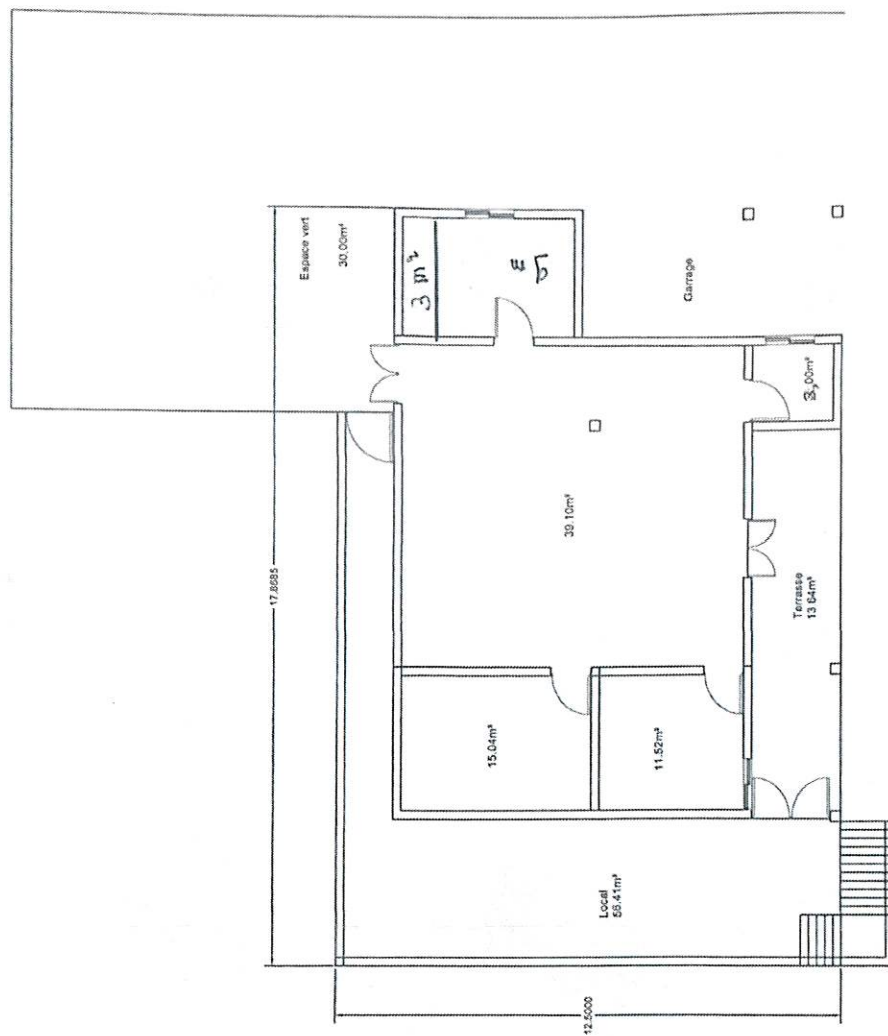
Fait à Sada le 01 juin 2022



VILLA DE HAMADA ZAKIA

R+1





Rue communale

VILLA HAMADA ZAKIA

RDC