Envoyé en préfecture le 18/02/2026
Reçu en préfecture le 18/02/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260218-DL2901260003-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
**DÉPARTEMENT-RÉGION DE MAYOTTE**

**ASSEMBLÉE DE MAYOTTE**

Commission Permanente du jeudi 29 janvier 2026

Membres en exercice : 26
Présents : 19
Procuration(s) : 2
Absent(s) : 5
Nombres de votants : 21
Votes pour : 21
Vote(s) contre : 0
Abstention(s) : 0
Date de la convocation : vendredi 16 janvier 2026

# DELIBERATION N°DL_CP2026_0003

## Relative au remplacement du nom de Monsieur Ambdillah BACAR par la société CLINISPACE sur le bail emphytéotique accordé à Monsieur Ambdillah BACAR

L'an deux mille vingt-six, le vingt-neuf janvier, à 09h00, l'Assemblée de Mayotte s'est réunie 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.

**Étaient présents :**
Monsieur Ben Issa OUSSENI, Monsieur Ali OMAR, Madame Zouhourya MOUAYAD BEN, Madame Bibi CHANFI, Monsieur Daoud SAINDOU MALIDE, Monsieur Madi Moussa VELOU, Madame Nadjima SAID, Madame Rosette VITTA, Monsieur Alain SARMENT, Madame Zamimou AHAMADI, Madame Maymounati MOUSSA AHAMADI, Monsieur El Anrif HASSANI, Monsieur Elyassir MANROUFOU, Madame Laini ABDALLAH BOINA, Monsieur Nadjayedine SIDI, Monsieur Abdoul KAMARDINE, Monsieur Saindou ATTOUMANI, Madame Soihirat EL HADAD, Madame Zaounaki SAINDOU

**Étaient représentés :**
Madame Mariam SAID KALAME donne pouvoir à Madame Maymounati MOUSSA AHAMADI,
Monsieur Soula SAID SOUFFOU donne pouvoir à Monsieur Alain SARMENT

**Étaient absents :**
Monsieur Soibahadine NDAKA, Madame Echati ISSA, Madame Farianti MDALLAH, Monsieur Daniel ZAIDANI, Madame Hélène POLLOZEC

**Secrétaire de séance désignée :**
Madame Nadjima SAID

**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_AP2021_0203 du 19 juillet 2021 relative aux délégations d'attributions du Conseil départemental données à sa Commission Permanente ;
**Vu** la délibération n°DL_AP2025_0318 du 22 décembre 2025 relative à l'ouverture des crédits en investissement avant le vote du budget primitif 2026 ;
**Vu** la délibération N°DL_CP2023_0193-A relative au principe de délivrance et à la tarification d'Autorisation d'Occupation Temporaire (AOT) et des baux commerciaux sur le domaine du Département ;
**Vu** le procès-verbal de la Commission Patrimoine et du Foncier du 27 mars 2025 ;

Envoyé en préfecture le 18/02/2026
Reçu en préfecture le 18/02/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260218-DL2901260003-DE

**Vu** la délibération n°DL_2024_0272 du 22 novembre 2024 relative à la modification de la délibération n°DL_CP2024_0136 en date du 10 juillet 2024 concernant un bail emphytéotique au profit de Monsieur Ambdillah BACAR ;

**Considérant** le rapport n°2026-02855 de Monsieur le Président de l'Assemblée de Mayotte ;

**Considérant** que le Département-Région de Mayotte manque d'attractivité pour les professionnels de santé ;

**Considérant** que cette situation de désert médical pénalise fortement la population du Département-Région de Mayotte et constitue un frein pour le développement de l'île, notamment en matière d'accès aux soins ;

**Considérant** que le projet de construction d'un centre médical de la société CLINISPACE présente un intérêt public.

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

**L'Assemblée de Mayotte,**

**DECIDE**

**Article 1** : de valider le remplacement du nom de Monsieur Ambdillah BACAR par la société CLINISPACE sur le bail emphytéotique accordé Monsieur Ambdillah BACAR ;

**Article 2** : d'autoriser la conclusion du bail emphytéotique au profit de la société CLINISPACE et de fixer sa durée à 50 ans avec un loyer annuel à **34 650 euros** révisable chaque année selon le dernier pourcentage de variation de l'indice des prix de la construction publié par l'IEDOM ;

**Article 3** : le Département-Région se réserve le droit de résilier ce bail emphytéotique si les travaux n'ont pas débuté dans les trois ans après la signature du bail emphytéotique ;

**Article 4** : d'autoriser le Président de l'Assemblée de Mayotte à signer le bail emphytéotique au nom de la société CLINISPACE et tous les actes afférents à ces dossiers ;

**Article 5** : en application des dispositions de l'article R.421-1 et suivant du code de justice administrative, cette délibération peut faire l'objet d'un recours auprès du tribunal administratif de Mamoudzou dans les deux mois qui suivent sa publication et sa transmission au représentant de l'Etat dans le Département-Région de Mayotte.

**Pour extrait certifié conforme**
**Le Président de l'Assemblée de Mayotte**

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE MAYOTTE

**Ben Issa OUSSENI**

Envoyé en préfecture le 18/02/2026
Reçu en préfecture le 18/02/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260218-DL2901260003-DE

REPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT DE MAYOTTE

**BAIL EMPHYTEOTIQUE AU PROFIT DE LA SAS CLINISPACE**

**PAR APPLICATION DE LA DELIBERATION N°DL_**

**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ, LE 04 NOVEMBRE**

Monsieur Ben Issa OUSSENI, Président du Département-Région 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,**

**LA SAS CLINISPACE**, au capital social de 1 000 € identifiée sous le n° 987 926 425 au R.C.S de Mamoudzou, ayant son siège social 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 un(e), Vice-Président (e) du Département-Région de Mayotte, par application des dispositions de l'article 3121-19 du Code Général des Collectivités Territoriales et en vertu de la délibération n°DL-AP2023-0031 du 06/04/2023 relative à l'élection des membres de la commission permanente et des Vice-Présidents du Département-Région de Mayotte, dont une copie demeurera ci-annexée.

**LA SAS CLINISPACE** est ici représentée par **Monsieur Ambdillah BACAR** pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs bureaux respectifs.

PROJET DE BAIL

Envoyé en préfecture le 18/02/2026
Reçu en préfecture le 18/02/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260218-DL2901260003-DE



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**

**LA SAS CLINISPACE** est une société spécialisé dans la conception, la construction, l'achat, la vente, la location et l'exploitation de tous biens mobiliers et immobiliers destinés à l'exercice d'activités dans le domaine des soins, de la santé, du bien-être et de la prévention, y compris les équipements médicaux, paramédicaux, esthétiques et les infrastructures associées.

Ladite société a sollicité auprès du département de Mayotte une prise à bail des parcelles cadastrées section **AC 784 et AC 900** situées Acoua, commune d'Acoua, d'une superficie de 1 530 m² pour construire un centre soin.

Le Département-Région de Mayotte a décidé, par une délibération n°DL_ en date du , de conclure un bail emphytéotique avec **LA SAS CLINISPACE** sur les parcelles citées ci-dessus.

**IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT**

**ARTICLE 1 : OBJET DU BAIL EMPHYTEOTIQUE**

Le Présent bail emphytéotique est conclu sur le fondement des dispositions législatives et règlementaires 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 à Bail à **LA SAS CLINISPACE**, qui l'accepte, le terrain visé à l'article 2 ci-après du présent Bail.
Ce Bail lui permettra de poursuivre le développement de son activité conformément à son objet social.

**ARTICLE 2 : TERRAIN OBJET DU BAIL**

Sur la Commune d'Acoua, deux parcelles de terrain nues figurant au cadastre sous les références suivantes :

| Réquisition | Section | N° | Lieudit | Surface |
|---|---|---|---|---|
| 40 114 | AC | 784 | Acoua | 70 m² |
| **Titre** | **Section** | **N°** | **Lieudit** | **Surface** |
| 7 260 | AC | 900 | Acoua | 1 460 m² |
| **Superficie totale** | | | | **1 530 m²** |

PROJET DE BAIL

Envoyé en préfecture le 18/02/2026
Reçu en préfecture le 18/02/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260218-DL2901260003-DE

Des plans cadastraux sont demeurés ci-après annexés.

- La parcelle cadastrée section AC n°784 est issue de la réquisition **n°40 114** propriété dite « COMMUNE D'ACOUA ».
- La parcelle cadastrée AC n°900 est issue du titre foncier **n°7260 DO**, propriété dite « EXTENSION VILLAGE ACOUA »

**TEL ET AINSI** que l'objet des présentes existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeuble par destination, servitude et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans aucune exception ni réserve et tel qu'il figure sous teinte jaune sur le plan cadastral demeuré ci-annexé, sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échant indiqué au présent acte.

## ARTICLE 3 : PLAN ET PROCES-VERBAL DE BORNAGE

Un plan et procès-verbal de bornage a fixé les limites des terrains d'assiette.

Le plan et procès-verbal de bornage pour la parcelle AC 784 ont été dressés par Gilles Rossius géomètre-expert assermenté, le 25/11/2021.

Le plan et procès-verbal de bornage pour la parcelle AC 900 ont été dressés par Didier CADILLON, géomètre-expert assermenté, le 20/09/2024.

Les plans et les procès-verbaux de bornage sont demeurés ci-après annexés.

## ARTICLE 4 : EFFET RELATIF

Concernant la parcelle cadastrée section AC n°784, Réquisition **n°40 114.**

**Ledit BIEN est entré dans le patrimoine du Département de Mayotte en vertu** d'une réquisition d'immatriculation n°40 114, propriété dite « COMMUNE D'ACOUA », inscrite à la Conservation de la Propriété Immobilière de MAMOUDZOU (97600), le 04 avril 2023 Vol 976P01 2023 P N°465.

Concernant la parcelle cadastrée section AC n°900, titre foncier **n°7260 DO**

**Ledit BIEN est entré dans le patrimoine du Département de Mayotte en vertu** d'un dépôt du dossier de la procédure d'immatriculation engagée par réquisition n°2895 DO en date du 06 août 1997, inscrite à la Conservation de la Propriété Immobilière de MAMOUDZOU (97600), le 06 avril 2001, (dépôt Vol 39 N°389)

## ARTICLE 5 : 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 du fait de l'état de ce Terrain.

PROJET DE BAIL

Envoyé en préfecture le 18/02/2026
Reçu en préfecture le 18/02/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260218-DL2901260003-DE

## ARTICLE 6 : DUREE ET PRISE D'EFFET

Le Présent Bail est consenti pour une durée **de 50 ans** à compter de la signature du présent acte.
L'application 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 7 : OPTION D'ACHAT

Une option d'achat est ouverte au profit du preneur à partir de la 5ème année à compter de la signature des présentes sans que le bailleur puisse s'y opposer.
La proposition d'acquisition devra être faite par lettre recommandée avec accusé de réception auprès du Département-Région de Mayotte.
Le prix d'achat sera fixé après consultation de France domaine.
La cession sera régularisée aux termes d'un acte authentique à l'issue duquel le preneur restera propriétaire des constructions et deviendra propriétaire du terrain

## ARTICLE 8 : 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 9 : CESSION

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

**Le Preneur** 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.

PROJET DE BAIL

Envoyé en préfecture le 18/02/2026
Reçu en préfecture le 18/02/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260218-DL2901260003-DE

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

## ARTICLE 10 : ENGAGEMENTS DU PRENEUR

**Le Preneur** procèdera, 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 au **Preneur**.
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 règlementations 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.

PROJET DE BAIL

Envoyé en préfecture le 18/02/2026
Reçu en préfecture le 18/02/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260218-DL2901260003-DE

**Le Preneur** est tenu, vis-à-vis du Département de Mayotte, 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 règlementations actuelles 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.

Le Preneur s'engage à achever les travaux dans un délai de 2 ans à partir de la signature du présent bail.

Ce délai a été fixé compte tenu d'une poursuite continue des travaux, lesquels ne pourront être suspendus qu'en cas de survenance d'un cas de force majeure.

Cette obligation d'achever comporte pour le Preneur celle d'obtenir, le moment venu, le certificat de conformité prévu par les articles L. 460-2 et R. 460-3 et suivants du Code de l'urbanisme.
Par date d'achèvement des travaux, les parties entendent: - la date d'établissement de la déclaration d'achèvement telle que prévue à l'article R. 460-1 du Code de l'urbanisme; - la date à laquelle les immeubles contractuels seront achevés au sens de l'article R. 261-1 du Code de la construction et de l'habitation, de telle sorte que pour l'appréciation de cet achèvement les défauts de conformité avec les prévisions ne seront pas pris en considération s'ils ne présentent pas un caractère substantiel, et il en sera de même de malfaçons qui ne rendraient pas les ouvrages ou éléments d'équipement indispensables à l'utilisation de ceux-ci conformément à leur destination impropre à leur utilisation.

Les parties conviennent expressément que l'immeuble sera réputé livré lorsque seront exécutés les ouvrages et seront installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat.
Pour l'appréciation de la livraison, les défauts de conformité avec les prévisions dudit contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus indiqués impropres à leur utilisation. La constatation de l'achèvement n'emporte par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat ni renonciation aux droits du Bailleur d'exiger cette conformité.

PROJET DE BAIL

Envoyé en préfecture le 18/02/2026
Reçu en préfecture le 18/02/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260218-DL2901260003-DE

Le Preneur invitera le Bailleur à constater la réal[illegible] jour et heures fixes. Audit jour, il sera procédé contradictoirement à cette constatation et à l'établissement d'un procès-verbal.
Le Bailleur aura la faculté d'insérer audit procès-verbal les réserves qu'il croira devoir formuler quant aux défauts de conformité avec les prévisions du contrat. Les réserves du Bailleur seront acceptées ou contredites par le Preneur. La formulation de toute réserve conserve au profit du Bailleur tous recours et actions contre le Preneur.

## ARTICLE 11 : 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 **Bailleur**, à toutes réquisitions de ce dernier, à peine de résiliation pour faute du présent Bail en application des stipulations de **l'article 20-3**.

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 12 : 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 1er 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.

PROJET DE BAIL

Envoyé en préfecture le 18/02/2026
Reçu en préfecture le 18/02/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260218-DL2901260003-DE

## ARTICLE 13 : 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 14 : 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 15 : 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 16 : ACQUISITION DES TERRAINS ET OUVRAGES

Si, au cours de l'exécution du Bail Emphytéotique, le Preneur désirait se porter acquéreur du terrain et des ouvrages édifiés, il lui suffirait d'en avertir **le Bailleur** 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 édifiés pourront être cédés au Preneur selon les modalités financières définies entre les Parties.

PROJET DE BAIL

Envoyé en préfecture le 18/02/2026
Reçu en préfecture le 18/02/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260218-DL2901260003-DE

Dans ce cas, le présent Bail prendrait fin à [illegible] signature des actes d'acquisition.

## ARTICLE 17 : 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, commune d'Acoua, est classée en zone UB, le prix de la location est fixé à **50€/m².**

La redevance annuelle serait donc de 76 500€ (1 530 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.* »
La superficie de l'ensemble des parcelles AC 900 et AC 784 est de **1 530 m²**.
Considérant que Mayotte est qualifiée comme étant le plus grand désert médical de France, la construction de ce centre de soin renforcera l'attractivité en termes d'offres dans l'accès aux soins. C'est dans ce cadre que le Département-Région de Mayotte a décidé d'appliquer un abattement de 90% sur la redevance annuelle.
La redevance annuelle sera donc fixée à **TRENTE QUATRE MILLE SIX CENT CINQUANTE EUROS SOIT 34 650 €.**

## ARTICLE 18 : MODALITES DE PAIEMENT

La redevance annuelle de **34 650 €** sera payable partir du 01/01/2028 **jusqu'au** 31/12/2077

Le paiement de la redevance s'effectuera par un appel du Trésor public et le règlement s'effectuera directement auprès du Trésor Public.

## ARTICLE 19 : FRAIS D'ENREGISTREMENT ET DE PUBLICITE

Le Présent Contrat de Bail en application de l'article 742 et 1020 du Code des Impôts, sera enregistré à la recette des impôts de Mamoudzou.

Pour le besoin de calcul des frais d'enregistrement et de publicité foncière, le calcul se fera sur la base du montant cumulé des loyers et charges sur toute la durée du bien loué.
(34 650 € X 50 ans = 1 732 500 €)

| | |
|---|---|
| Taxe départementale (1 732 500 € X 0,70%) | 12 127 € |
| Frais d'assiette (12 127€ X 2,14%) | 259 € |
| Frais d'inscription à la CPI (1 732 500 € X 0,40 %) | 6930€ |
| **TOTAL** | **19 316 €** |

PROJET DE BAIL

Envoyé en préfecture le 18/02/2026
Reçu en préfecture le 18/02/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260218-DL2901260003-DE

## ARTICLE 20 : SANCTIONS – EXPIRATION DU BAIL

### Article 20-1 : Résiliation pour motif d'intérêt général

**Le Bailleur** pourra résilier le Bail pour un motif d'intérêt général, dûment justifié, sous réserve de respecter un préavis de 9 mois (9 mois) à compter de l'envoie d'un courrier recommandé avec accusé réception informant le Preneur de cette résiliation.
Le Preneur aura droit à une indemnité couvrant la valeur nette comptable des investissements non amortis, les pénalités bancaires de remboursement anticipé et une compensation de la perte d'exploitation.

### Article 20-2 : Résiliation pour force majeure

Le présent Bail pourra être résilié par **Le Bailleur** en cas de survenance d'un évènement 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 évènement de force majeur, au sens du présent article, tout évènement extérieur, imprévisible et irrésistible aux parties rendant impossible l'exécution du Bail dans les conditions initialement convenues.
Dès la survenance d'un évènement de force majeure, la Partie la plus diligente notifie immédiatement à l'autre Partie l'existence de cet évènement.

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 20-3 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 17 (redevance annuelle d'occupation) ;
- La cession du présent Bail sans en avoir informé le Département.

PROJET DE BAIL

Envoyé en préfecture le 18/02/2026
Reçu en préfecture le 18/02/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260218-DL2901260003-DE

**Article 20-4 : Résiliation de plein droit**

Le Département-Région se réserve le droit de résilier ce bail emphytéotique si le projet de n'est pas entamé dans les trois ans après la signature de ce bail emphytéotique.

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-avant, tout litige relatif à la validité, l'exécution ou l'interprétation du Bail sera soumis à la juridiction compétente.

## ARTICLE 21 : 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, ou de la dissolution de la société **CLINISPACE**, 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 22 : 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 23 : FRAIS ET DROIT

Tous les frais, droits et taxes afférentes 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 24 : 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.

PROJET DE BAIL

Envoyé en préfecture le 18/02/2026
Reçu en préfecture le 18/02/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260218-DL2901260003-DE

## ARTICLE 25 : ELECTION DE DOMICILE

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

## ARTICLE 26 : 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.

## ANNEXES :

**Annexe 1** : Description du projet et la planification des travaux.

**Annexe 2** : Plans cadastraux

**DONT ACTE SUR 12 PAGES**

**Paraphes**

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

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le Président du Département-Région de Mayotte

**POUR LE BAILLEUR**
Le ou la Vice-Président(e)
Du Département-Région
De Mayotte

**POUR LE PRENEUR**
Le Président de la **SAS CLINISPACE**

**Ambdillah BACAR**

PROJET DE BAIL

**Le Président du Département-Région de Mayotte pour authentification**

**Ben Issa OUSSENI**

Envoyé en préfecture le 18/02/2026
Reçu en préfecture le 18/02/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260218-DL2901260003-DE

Envoyé en préfecture le 11/12/2024
Reçu en préfecture le 11/12/2024
Publié le
ID : 976-229850003-20241122-DL2211240272-DE

**REPUBLIQUE FRANÇAISE**

DÉPARTEMENT DE MAYOTTE

## BAIL EMPHYTEOTIQUE AU PROFIT DE LA SCI BACAR SCI

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**

PROJET 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,**

**SCI BACAR SCI**, société civile immobilière dont le siège social est situé à ..... ayant un capital social de ..... et inscrit au RCS de Mamoudzou sous le numéro SIRET.....

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 1er/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.

**SCI BACAR SCI** est ici présente est représentée par M. Abdillah BACAR.

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

Envoyé en préfecture le 18/02/2026
Reçu en préfecture le 18/02/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260218-DL2901260003-DE

Envoyé en préfecture le 11/12/2024
Reçu en préfecture le 11/12/2024
Publié le
ID : 976-229850003-20241122-DL2211240272-DE



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 règlementaires 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 à 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

PROJET BAIL EMPHYTEOTIQUE

### 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.

Envoyé en préfecture le 18/02/2026
Reçu en préfecture le 18/02/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260218-DL2901260003-DE

Envoyé en préfecture le 11/12/2024
Reçu en préfecture le 11/12/2024
Publié le
ID : 976-229850003-20241122-DL2211240272-DE

Le preneur accepte la mise à disposition du Terrain sans aucune contestation, ni former aucun recours contre le Département du 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.

PROJET BAIL EMPHYTEOTIQUE

## 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 PRENEUR

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

Envoyé en préfecture le 18/02/2026
Reçu en préfecture le 18/02/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260218-DL2901260003-DE

Envoyé en préfecture le 11/12/2024
Reçu en préfecture le 11/12/2024
Publié le
ID : 976-229850003-20241122-DL2211240272-DE

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 règlementations 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 règlementations actuelles 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

PROJET BAIL EMPHYTEOTIQUE

Envoyé en préfecture le 18/02/2026
Reçu en préfecture le 18/02/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260218-DL2901260003-DE

Envoyé en préfecture le 11/12/2024
Reçu en préfecture le 11/12/2024
Publié le
ID : 976-229850003-20241122-DL2211240272-DE

modernisation et de mise en conformité 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.

PROJET BAIL EMPHYTEOTIQUE

## 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 1er 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 : RESPONSABILITES

Le Preneur sera personnellement responsable vis-à-vis du Bailleur et des tiers des conséquences dommageables entraînées par l'exploitation du

Envoyé en préfecture le 18/02/2026
Reçu en préfecture le 18/02/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260218-DL2901260003-DE

Envoyé en préfecture le 11/12/2024
Reçu en préfecture le 11/12/2024
Publié le
ID : 976-229850003-20241122-DL2211240272-DE

terrain et/ou des ouvrages, des éventuelles op[illegible] 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.

PROJET BAIL EMPHYTEOTIQUE

## ARTICLE 14 : ACQUISITION DES TERRAINS ET OUVRAGES

Si, au cours de l'exécution du Bail Emphytéotique, le Preneur désirait 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 édifiés 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.

Envoyé en préfecture le 18/02/2026
Reçu en préfecture le 18/02/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260218-DL2901260003-DE
Envoyé en préfecture le 11/12/2024
Reçu en préfecture le 11/12/2024
Publié le
ID : 976-229850003-20241122-DL2211240272-DE

## 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.

PROJET BAIL EMPHYTEOTIQUE

## 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€ |
| Salaire 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'envoie d'un courrier recommandé avec accusé réception informant le Preneur de cette résiliation.

**Article 17.2 : Résiliation pour force majeure**

Envoyé en préfecture le 18/02/2026
Reçu en préfecture le 18/02/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260218-DL2901260003-DE

Envoyé en préfecture le 11/12/2024
Reçu en préfecture le 11/12/2024
Publié le
ID : 976-229850003-20241122-DL2211240272-DE

Le présent Bail pourra être résilié par le D[illegible] survenance d'un évènement 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 évènement de force majeur, au sens du présent article, tout évènement extérieur, imprévisible et irrésistible aux parties rendant impossible l'exécution du Bail dans les conditions initialement convenues.
Dès la survenance d'un évènement de force majeure, la Partie la plus diligente notifie immédiatement à l'autre Partie l'existence de cet évènement.

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-avant, 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.

PROJET BAIL EMPHYTEOTIQUE

Envoyé en préfecture le 18/02/2026
Reçu en préfecture le 18/02/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260218-DL2901260003-DE

Les servitudes passives autres que celles qui [illegible] 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 afférentes 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.

PROJET BAIL EMPHYTEOTIQUE

| **POUR LE BAILLEUR** | **POUR LE PRENEUR** |
|---|---|
| Le 1er Vice-Président du Conseil Départemental de Mayotte | SCI BACAR SCI |
| Salime MDERE | Guillaume Jean Pierre RUBIN |

Envoyé en préfecture le 18/02/2026
Reçu en préfecture le 18/02/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260218-DL2901260003-DE

Envoyé en préfecture le 11/12/2024
Reçu en préfecture le 11/12/2024
Publié le
ID : 976-229850003-20241122-DL2211240272-DE

Le Président du Conseil Départemental de Mayotte

Ben Issa OUSSENI

PROJET BAIL EMPHYTEOTIQUE

Envoyé en préfecture le 18/02/2026
Reçu en préfecture le 18/02/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260218-DL2901260003-DE
Envoyé en préfecture le 11/12/2024
Reçu en préfecture le 11/12/2024
Publié le
ID : 976-229850003-20241122-DL2211240272-DE
Publié le
ID : 976-229850003-20240710-DL1007240136-DE

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.

Envoyé en préfecture le 18/02/2026
Reçu en préfecture le 18/02/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260218-DL2901260003-DE

Envoyé en préfecture le 11/12/2024
Reçu en préfecture le 11/12/2024
Publié le
ID : 976-229850003-20241122-DL2211240272-DE

Publié le
ID : 976-229850003-20240710-DL1007240136-DE

**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**