Envoyé en préfecture le 16/10/2026
Reçu en préfecture le 16/10/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260925-DL2509260225-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT-RÉGION DE MAYOTTE

ASSEMBLÉE DE MAYOTTE

Commission Permanente du vendredi 25 septembre 2026

Membres en exercice : 26
Présents : 15
Procuration(s) : 3
Absent(s) : 8
Nombres de votants : 18
Votes pour : 18
Vote(s) contre : 0
Abstention(s) : 0
Date de la convocation : jeudi 17 septembre 2026

DELIBERATION N°DL_CP2026_0225

Relative à l'abrogation de la délibération n° DL_CP2026_0065 du 25 mars 2026 et à la régularisation de la situation locative du bâtiment abritant le bureau du Cadi de Sada

L'an deux mille vingt-six, le vingt-cinq septembre, à 13h30, 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 de l'Assemblé de Mayotte.
Cette séance s'est tenue à l'hémicycle Younoussa BAMANA.

Étaient présents :
Monsieur Ben Issa OUSSENI, Madame Zouhourya MOUAYAD BEN, Monsieur Daoud SAINDOU MALIDE, Monsieur Madi Moussa VELOU, Madame Nadjima SAID, Monsieur Alain SARMENT, Madame Maymounati MOUSSA, Madame Echati ISSA, Monsieur El Anrif HASSANI, Madame Laini ABDALLAH BOINA, Monsieur Nadjayedine SIDI, Monsieur Abdoul KAMARDINE, Monsieur Saindou ATTOUMANI, Madame Hélène POLLOZEC, Madame Zaounaki SAINDOU

Étaient représentés :
Madame Mariam SAID KALAME donne pouvoir à Madame Hélène POLLOZEC,
Monsieur Soula SAID SOUFFOU donne pouvoir à Monsieur Alain SARMENT,
Madame Soihirat EL HADAD donne pouvoir à Monsieur Saindou ATTOUMANI

Étaient absents :
Monsieur Soibahadine NDAKA, Monsieur Ali OMAR, Madame Bibi CHANFI, Madame Rosette VITTA, Madame Farianti MDALLAH, Madame Zamimou AHAMADI, Monsieur Elyassir MANROUFOU, Monsieur Daniel ZAIDANI

Secrétaire de séance désignée :
Madame Hélène POLLOZEC

Le Président constate que le quorum est atteint,

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L.3211-1, L.3213-1, L.3221-1 et R.3213 ;
Vu le Code général de la propriété des personnes publiques, notamment son article R.4111-1 ;
Vu le Code civil, notamment ses articles 1102 et 1240 ;
Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L.3121-23 ;
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 du Conseil départemental données à sa commission permanente ;
Vu la délibération n° DL_CP2026_0065 du 25 mars 2026 validant la location des locaux appartenant à Madame SOILIHI Hidaya pour un montant mensuel de 1 649,47 € ;

Envoyé en préfecture le 16/10/2026
Reçu en préfecture le 16/10/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260925-DL2509260225-DE

Vu l'avis du service du Domaine du 03 juin 2025 estimant la valeur locative à 1 499,52 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 % ;
Vu le courrier de résiliation du bail adressé par le Département en 2013 ;

CONSIDERANTS :

1. **Sur la situation juridique du bien**
   - Considérant que le bail initial conclu en 2008 a fait l'objet d'une résiliation en 2013 ;
   - Considérant toutefois que le service cadial de Sada a continué à occuper les locaux depuis cette date afin d'assurer la continuité du service public ;

2. **Sur l'occupation des locaux**
   - Considérant que cette occupation s'est poursuivie sans interruption jusqu'à ce jour ;
   - Considérant que le Département a continué à verser une indemnité mensuelle d'occupation de 1 265,82 € jusqu'au 31 décembre 2025 ;

3. **Sur les limites de la délibération du 25 mars 2026**
   - Considérant que la délibération n° DL_CP2026_0065 du 25 mars 2026 a retenu un montant mensuel de 1 649,47 € exclusivement fondé sur l'évaluation du service du Domaine ;
   - Considérant que ce montant ne reflète pas les conditions économiques réelles du marché immobilier local ;

4. **Sur les réalités du marché immobilier à Mayotte**
   - Considérant la très forte tension immobilière affectant le territoire de Mayotte ;
   - Considérant la raréfaction des bâtiments immédiatement disponibles depuis les événements climatiques récents, notamment le cyclone Chido ;
   - Considérant que les références locatives figurant dans l'avis du Domaine font apparaître des loyers pouvant atteindre 18,33 €/m² ;
   - Considérant qu'au regard de la superficie du bien, soit 136,32 m², le montant de 1 950 € mensuels demeure cohérent avec les prix réellement pratiqués sur le territoire ;

5. **Sur les négociations engagées avec la propriétaire**
   - Considérant que la propriétaire sollicitait initialement un loyer mensuel de 2 500 € ;
   - Considérant qu'à l'issue de longues négociations menées par les services du Département, celle-ci a accepté de ramener sa demande à 1950 € mensuels ;
   - Considérant que le montant finalement retenu de 1 950 € constitue un compromis équilibré permettant :
     - de préserver les intérêts financiers du Département ;
     - d'éviter tout contentieux ;
     - et d'assurer durablement la continuité du service public cadial ;

6. **Considérant le rapport n°2026-03159 de Monsieur le Président de l'Assemblée de Mayotte ;**

7. **Considérant l'avis de la Commission aménagement du territoire, infrastructure et foncier en date du 03 septembre 2026.**

Envoyé en préfecture le 16/10/2026
Reçu en préfecture le 16/10/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260925-DL2509260225-DE

Après en avoir délibéré, à l'unanimité des présents et des représentés,
L'Assemblée de Mayotte,

DECIDE

Article 1 : d'abroger la délibération n°DL_CP2026_0065 du 25 mars 2026 ;

Article 2 : de régulariser la situation d'occupation et de constater que les sommes versées jusqu'au 31 décembre 2025 correspondent à une indemnité d'occupation versée en l'absence de titre juridique ;

Article 3 : d'approuver la prise à bail des locaux appartenant à Madame SOILIHI Hidaya, situés à Sada Hamoirkacha, à compter du 1er janvier 2026 ;

Article 4 : de valider le loyer mensuel fixé à 1 950 euros, **toutes charges comprises** ;

Article 5 : de justifier le montant retenu comme suit :

- tient compte de l'avis du Domaine ;
- s'en écarte de manière justifiée au regard :
  + des conséquences du contexte post-cyclonique ;
  + de la rareté des bâtiments immédiatement disponibles ;
  + et de l'intérêt général attaché à la continuité du service public.

Article 6 : d'autoriser le Président de l'Assemblée de Mayotte à signer le contrat de bail correspondant, ainsi que tous les actes nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération ;

Article 7 : d'imputer les dépenses correspondantes sur le budget du Département-Région de Mayotte ;

Article 8 : 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 devant le Tribunal administratif de Mamoudzou dans les deux mois qui suivent sa publication et sa transmission au représentant de l'État dans le Département-Région de Mayotte.

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

ASSEMBLÉE DE MAYOTTE
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ben Issa OUSSENI

Envoyé en préfecture le 16/10/2026
Reçu en préfecture le 16/10/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260925-DL2509260225-DE

République Française

DÉPARTEMENT DE MAYOTTE

a

Directeur Général adjoint chargé du Pole Aménagement du Territoire et du Développement Durable

Direction des Affaires Foncières et du Patrimoine Immobilière

BAIL

N° B...../2026/CD/DGBP

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Le Département-Région de Mayotte, représenté par son Président, Monsieur Ben Issa OUSSENI, agissant au nom et pour le compte du Département-Région de Mayotte, ci-après dénommé « le Preneur »,

D'une part,

ET

Madame SOILIHI Hidaya, demeurant à Hamoirkacha – 97640 Sada, propriétaire du bâtiment objet du présent bail, ci-après dénommée « le Bailleur »,

D'autre part,

Il a été exposé et convenu ce qui suit :

EXPOSÉ

Le Département-Région de Mayotte assure depuis plusieurs années le fonctionnement du service cadial de Sada dans un bâtiment appartenant à Madame SOILIHI Hidaya situé à Sada Hamoirkacha.

Le bail initial ayant été résilié en 2013, le service public a néanmoins continué à être assuré dans les locaux afin de garantir la continuité du service public.

Dans le cadre de la régularisation juridique et administrative de cette situation, les parties ont convenu de conclure le présent bail administratif.

Par délibération n° ...../2026/CP du ....., l'Assemblée de Mayotte a autorisé la conclusion du présent bail.

Ainsi, par les présentes, le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, les locaux désignés ci-après.

ARTICLE 1 : DÉSIGNATION

Envoyé en préfecture le 16/10/2026
Reçu en préfecture le 16/10/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260925-DL2509260225-DE

Sur la commune de Sada, au quartier Hamoirkacha, au 1er étage d'un immeuble édifié sur la parcelle cadastrée AI 992, des locaux à usage administratif destinés à accueillir le service, d'une superficie totale de 136,32 m² (terrasses comprises), répartis comme suit :

- quatre pièces dont une avec salle d'eau ;
- un salon ;
- une cuisine ;
- deux toilettes ;
- deux terrasses.

Les locaux sont loués avec l'ensemble de leurs dépendances, équipements et accès nécessaires au bon fonctionnement du service public.

Le Bailleur autorise également le Preneur à utiliser les abords immédiats du bâtiment ainsi que les espaces de stationnement attenants dans le cadre des besoins du service.

ARTICLE 2 : DESTINATION DES LOCAUX

Les locaux sont exclusivement destinés à l'exercice des missions du service public cadial relevant du Département-Région de Mayotte.

ARTICLE 3 : DURÉE DE LA LOCATION

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de un (1) an ferme renouvelable tacitement par période d'un an.

Il prendra effet à compter du **1er janvier 2026**.

ARTICLE 4 : ÉTAT DES LIEUX

Un état des lieux contradictoire sera établi entre les parties lors de la prise de possession des locaux.

ARTICLE 5 : LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de :

VINGT-TROIS MILLE QUATRE CENTS EUROS (23 400 €), toutes charges comprises.

Le loyer sera payable mensuellement et à terme à échoir par douze versements égaux de :

MILLE NEUF CENT CINQUANTE EUROS (1 950 €), toutes charges comprises.

Le règlement interviendra par mandat administratif sur le compte bancaire du Bailleur.

ARTICLE 6 : JUSTIFICATION DU MONTANT DU LOYER

Le montant du loyer tient compte :

- de l'avis du service du Domaine du 03 juin 2025 ;
- des réalités du marché immobilier local ;
- des conséquences du cyclone Chido sur le parc immobilier disponible ;
- de la rareté des bâtiments immédiatement mobilisables ;
- et de la nécessité d'assurer la continuité du service public.

Les parties reconnaissent que le montant du loyer résulte d'une négociation librement consentie et équilibrée.

Envoyé en préfecture le 16/10/2026
Reçu en préfecture le 16/10/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260925-DL2509260225-DE

ARTICLE 7 : RÉVISION DU LOYER

Le loyer sera révisé automatiquement chaque année au 1er janvier sur la base de l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT).

Seule une variation positive de l'indice sera prise en compte.

L'indice de référence retenu sera le dernier indice publié à la date de signature du présent bail.

ARTICLE 8 : IMPÔTS ET TAXES

Le Preneur s'acquittera des taxes, redevances et charges liées à l'usage des locaux.

L'impôt foncier restera à la charge du Bailleur.

ARTICLE 9 : RÉSILIATION

Le présent bail pourra être résilié à tout moment par le Département-Région de Mayotte :

- pour motif d'intérêt général ;
- en cas de transfert ou suppression du service ;
- ou en cas de disponibilité d'un bâtiment public permettant le relogement du service.

Dans cette hypothèse, le Preneur devra informer le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception moyennant un préavis de trois mois, sans indemnité autre que le paiement des loyers échus.

Le Bailleur pourra également résilier le présent bail sous réserve d'un préavis de six mois.

ARTICLE 11 : ASSURANCE

Le Preneur contractera une assurance couvrant les risques locatifs liés à l'occupation des locaux.

ARTICLE 12 : OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le Bailleur s'engage :

- à assurer au Preneur une jouissance paisible des locaux ;
- à maintenir les locaux clos et couverts ;
- à effectuer les grosses réparations prévues aux articles 606 et 1720 du Code civil ;
- à garantir les locaux contre les vices cachés.

ARTICLE 13 : OBLIGATIONS DU PRENEUR

Le Preneur s'engage :

- à utiliser les locaux conformément à leur destination ;
- à assurer l'entretien courant des locaux ;
- à respecter les règles de sécurité applicables ;
- à souscrire une assurance couvrant les risques locatifs.

ARTICLE 14 : PROCÉDURE

Tout litige relatif à l'exécution du présent bail relèvera de la compétence du Tribunal administratif de Mayotte.

ARTICLE 15 : ÉLECTION DE DOMICILE

Envoyé en préfecture le 16/10/2026
Reçu en préfecture le 16/10/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260925-DL2509260225-DE

Pour l'exécution des présentes :

- le Bailleur fait élection de domicile à son domicile personnel ;
- le Preneur fait élection de domicile au siège du Département-Région de Mayotte, boulevard Halidi Sélémani, BP 101, 97600 Mamoudzou.

Le présent bail est établi en quatre exemplaires :

- un pour le Bailleur ;
- un pour le Preneu
- un pour la Paierie départementale ;
- un pour les archives administratives.

Fait à Mamoudzou, le .....

Le Bailleur
Madame SOILIHI Hidaya

Le Preneur
Le Président de l'Assemblée de Mayotte
Ben Issa OUSSENI

L