

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
DÉPARTEMENT DE MAYOTTE

CONSEIL DEPARTEMENTAL

Assemblée Plénière du mardi 09 avril 2024

Membres en exercice : 26  
Présents : 20  
Procuration(s) : 6  
Absent : 0  
Nombres de votants : 26  
Votes pour : 26  
Vote(s) contre : 0  
Abstention(s) : 0  
Date de la convocation : mercredi 27 mars 2024

DELIBERATION N°DL\_AP2024\_0043

Relative à la prise à bail par le Conseil Départemental de Mayotte des locaux  
appartenant à la SCI WAHADI

L'an deux mille vingt quatre, le neuf avril, à 09h00, le Conseil Départemental de Mayotte s'est réuni en Assemblée Plénière, 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 Ali OMAR, Madame Bibi CHANFI, Monsieur Daoud SAINDOU MALIDE, Monsieur Madi Moussa VELOU, Monsieur Soula SAID SOUFFOU, Madame Nadjima SAID, Madame Rosette VITTA, Madame Maymounati MOUSSA AHAMADI, Madame Echati ISSA, Madame Farianti MDALLAH, 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, Madame Zamimou AHAMADI,

**Conseillers départementaux représentés :**

Monsieur Salime MDERE donne pouvoir à Madame Rosette VITTA, Madame Mariam SAID KALAME donne pouvoir à Monsieur Soula SAID SOUFFOU, Madame Zouhourya MOUAYAD BEN donne pouvoir à Monsieur Abdoul KAMARDINE, Monsieur Alain SARMENT donne pouvoir à Madame Maymounati MOUSSA AHAMADI, Monsieur El Anrif HASSANI donne pouvoir à Monsieur Daoud SAINDOU MALIDE, Madame Hélène POLLOZEC donne pouvoir à Monsieur Elyassir MANROUFOU

**Secrétaire de séance désignée :**

Madame Farianti MDALLAH

**Le Président constate que le quorum est atteint,**

- Vu** le code général des collectivités territoriales ;
- Vu** le code général de la propriété des personnes publiques, notamment les articles R4111-1 à R4111-11 ;
- Vu** l'avis de valeur de France Domaine en date du 11 octobre 24 mai 2022 et du 4 août 2023 ;
- Vu** la délibération n° DL\_2021\_00197 du 1<sup>er</sup> juillet 2021 relative à l'élection de monsieur Ben Issa OUSSENI en qualité de Président du Conseil départemental de Mayotte ;
- Vu** le rapport n°2024-02004 de Monsieur le Président du Conseil départemental de Mayotte ;
- Vu** l'avis de la commission aménagement du territoire, infrastructures et foncier du 03 avril 2024 ;

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

Le Conseil Départemental,

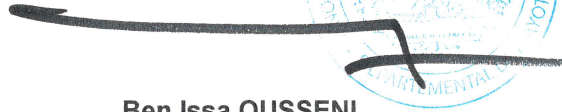
**DECIDE**

**Article 1 :** de valider le principe de conclusion du bail par la SCI WAHADI au profit de la collectivité pour y héberger une partie du service DGA Santé et Solidarités;

**Article 2 :** de valider le montant du loyer mentionné, soit la somme de QUATRE VINGT DIX SEPT MILLE CENT QUATRE VINGT ONZE EUROS ET SIX CENTIMES (97191.6 €) hors charges soit un loyer mensuel de HUIT MILLE QUATRE VINGT DIX NEUF EUROS ET TROIS CENTIMES (8099.03 €) hors charges.

**Article 3 :** 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.

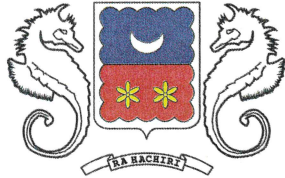
**Pour extrait certifié conforme  
Le Président du Conseil départemental**



A large, bold, black ink signature is written over a circular official stamp. The stamp contains the text 'REPUBLIQUE FRANÇAISE' at the top, 'MAMOUZOU' on the left, 'CONSEIL DÉPARTEMENTAL' at the bottom, and 'VOTTE' on the right, with a star in the center.

**Ben Issa OUSSENI**

DÉPARTEMENT



**DE MAYOTTE**

Direction Générale Adjointe  
Pole Développement Humains et des Moyens

**CONTRAT DE BAIL**

N° /2023/CD/

Entre les soussignés,

**La SCI WAHADI** —immatriculée au greffe du Tribunal de Mamoudzou sous le numéro **911175032** au capital social de 8000€ (huit mille euros) dont le siège social est au 70 Route Nationale M'tsapéré 97600 Mamoudzou représentée par Madame Said Samienti

ci-après dénommé le **Bailleur**

et

Le Conseil Départemental de Mayotte, représenté par son Président, Monsieur Ben Issa Ousseni, agissant au nom et pour le compte du Département de Mayotte, ci-après dénommé « le preneur »

ci-après dénommé « le preneur »,

**Il a été convenu ce qui suit :**

**Le bailleur loue**, dans les conditions prévues par le présent contrat, **au preneur qui les accepte**, les locaux sis Avenue Chehou Mgobani 97600 Mamoudzou.

**Article 1 - Désignation des locaux donnés à bail**

Des locaux d'une surface totale d'environ **450.4m<sup>2</sup>** composés de trois niveaux. Le preneur déclare bien connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités

en vue des présentes, et les trouver dans les conditions nécessaires, à l'usage auquel ils sont destinés.

## **Article 2 - Destination des lieux loués**

Les locaux, objets du présent bail, sont **exclusivement** destinés **aux activités spécifiques du Conseil Départemental de Mayotte**.

En tant que de besoin, il est rappelé que si le preneur souhaite exercer des activités connexes ou complémentaires, il devra en faire la demande au bailleur, conformément à l'article 34 du décret du 30 septembre 1953.

## **Article 3 - Durée - Date de prise d'effet du bail**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **six ans**, renouvelable par tacite reconduction, qui commencera à courir le **1<sup>er</sup> décembre 2023** pour finir au plus tard le **30 novembre 2029**, sauf résiliation anticipée reconnue au profil du preneur au paragraphe »Résiliation »

## **Article 4 - Loyer**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel d'huit **mille quatre-vingt-dix-neuf euros trois centimes**.

Le loyer est payable à terme à échoir **le dix de chaque mois** par virement bancaire automatique sur le compte suivant :

## **Article 5 - Indexation du loyer**

Ce loyer mensuel hors taxe sera de plein droit et sans aucune formalité **révisé le premier**

**(1<sup>er</sup>) novembre de chaque année** sur la base de **l'Indice des Loyers des Activités du Tertiaire (I.L.A.T.)** du 2<sup>er</sup> trimestre, et pour la première fois le premier (1<sup>er</sup>) décembre 2024. Seule une variation positive de l'indice sera prise en compte, en conséquence toute diminution de l'indice n'affectera pas le montant du loyer.

L'indice de base retenu sera le dernier publié au jour de la signature du bail, soit celui du 2<sup>er</sup> trimestre 2023 (valeur : 139.23).

## **Article 6 - Dépôt de garantie**

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant, le preneur s'engage à verser un dépôt de garantie représentant **un mois** de loyer en principal, soit **huit mille quatre-vingt-dix-neuf euros et trois centimes (8099.3) euros** dès la prise d'effet du bail.

## **Article 7 - Charges**

En outre, le présent bail est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes, indépendantes de celles pouvant résulter de la loi ou de l'usage, que le preneur s'engage à respecter, sous peine de résiliation immédiate, sans préjudice de toutes autres indemnités et dommages et intérêts, à savoir :

a) Rembourser au bailleur ou à son mandataire, en acquittant chaque terme de loyer, même à titre prévisionnel, sa quote-part dans les charges réglementaires, conformément à la liste fixée par décret n° 87-713 du 26 Août 1987. Ces charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles en contrepartie :

- Des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée
- Des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée (cf article 9)
- Du droit de bail, des taxes et impositions légalement mises à la charge des locataires.

A l'exception des charges correspondant à des grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil.

Calculées au prorata des loyers ou sur la base des répartitions prévues au règlement intérieur ou au règlement de copropriété.

b) Le preneur devra aussi acquitter directement toutes les consommations personnelles d'eau, d'électricité, de téléphone ainsi que tous les impôts lui incombant, notamment la patente, sans que le bailleur en soit responsable.

Il satisfera en outre à toutes les autres charges ou taxes auxquelles un locataire est ordinairement tenu de manière que le bailleur ne soit jamais recherché à ce sujet.

A cet égard, il est indiqué que si le bailleur est amené à régler certaines dépenses pour le compte du preneur, ce dernier s'engage à les lui rembourser à la première demande.

## **Article 8 - Charges des parties communes et d'utilisation commune**

Les parties d'utilisation commune sont les parties communes qui consistent en des éléments de clôture de l'immeuble, de surface ou de locaux ne faisant pas l'objet d'une jouissance privative et qui sont affectés à l'utilité des exploitants tels que les espaces non utilisés, les passages pour véhicules, parkings, trottoirs, arcades, toilettes, escaliers, rampes ...et d'une manière générale tous équipements d'accès, etc ... qui existent dans l'immeuble ou qui pourront être créés ultérieurement.

Les charges des parties communes, qui comprennent celles des parties d'utilisation commune sont énumérées ci-après de façon purement énonciative :

- Les frais d'éclairage, d'eau et de voiries, de nettoyage de l'intérieur et de l'extérieur, d'entretien des sanitaires communs, d'enlèvement des détritiques des surfaces communes, d'entretien des espaces verts, peinture et entretien du parking ;
- Le coût d'acquisition ou de location du matériel, des fournitures et de l'outillage d'entretien ou de matériel de communication.
-



## **Article 9 - Occupation - Jouissance**

### ***Le bailleur s'engage à :***

- a) Délivrer les locaux en bon état d'usage, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement.
- b) Assurer au locataire la jouissance paisible des locaux loués, toutefois sa responsabilité ne pourra pas être recherchée à raison des voies de fait dont les autres locataires ou des tiers se rendraient coupables à l'égard du locataire.
- c) Entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives.
- d) Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.
- e) Remettre gratuitement une quittance au locataire lorsqu'il en fait la demande.
- f) Délivrer un reçu dans tous les cas où le preneur effectue un partielle partiel.

### ***Le preneur s'engage à :***

- a) Prendre les lieux dans leur état actuel et total sans pouvoir demander au bailleur aucune réparation d'aucune sorte ; faire exécuter au cours du présent bail toutes réparations quelconques, petites ou grosses, sans aucune exception, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçons, vices de construction, cas fortuits ou force majeure. Si l'une des parties l'exige, il sera fait par l'architecte du bailleur et aux frais du preneur un état des lieux en plusieurs exemplaires, lesquels seront annexés aux présentes.
- b) A n'exercer dans les lieux loués que les seules activités limitativement énumérées à l'article 3, sauf bénéficier des articles 34.1 et suivants du décret du 30 Septembre 1953. L'exercice de tout commerce non autorisé constituera une infraction permettant au bailleur d'invoquer le jeu de la clause résolutoire si bon lui semble.
- c) A maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté des lieux loués, les installations techniques, la devanture, la fermeture, le sol, les équipements mentionnés, les sanitaires, les installations de climatisation, et remplacer, s'il y a lieu, ce qui ne pourra être réparé, cette énonciation étant purement indicative et non limitative, de telle sorte qu'en fin de jouissance, quelles que soient la date et la cause de celle-ci, le preneur rende les lieux en parfait état de réparation et d'entretien.  
Entretenir, réparer ou remplacer à ses frais les vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des lieux loués et n'exercer aucun recours contre le bailleur pour cause d'infiltrations provenant desdits vitrages. Le bailleur ne conservera à sa charge que les grosses réparations prévues à l'article 606 du Code Civil.
- d) Payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus, le paiement mensuel est de droit s'il en est fait la demande.
- e) User paisiblement des locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat. En particulier il s'engage à respecter les stipulations prévues à cet égard par le règlement intérieur de l'immeuble et ses modifications éventuelles.

- f) Ne faire aucun changement de distribution, ~~aucune démolition, aucun~~ percement de mur, de cloison ou de voûte, ne pas transformer ni ajouter d'équipements dans les locaux loués, sans l'autorisation écrite, expresse et préalable du bailleur ou de son mandataire, lequel pourra subordonner cet accord et l'exécution des travaux à l'avis et à la surveillance d'un architecte de son choix, dont les honoraires seront payés par le preneur. Si des transformations sont opérées en méconnaissance de cette obligation, ou si les transformations opérées mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local, le bailleur pourra exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en état.
- Toutes améliorations, aménagements ou embellissements resteront à l'expiration du bail, quelles que soient la date et la cause de celle-ci, la propriété du bailleur, sans aucune indemnisation pour les frais engagés, sauf le droit exprès pour ce dernier d'exiger, s'il le préfère et même s'il a autorisé les travaux, la remise des lieux dans leur état d'origine, aux frais du preneur.
- g) Souffrir et laisser faire sans pouvoir en discuter l'urgence ou la nécessité, ni prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer, tous les travaux que le bailleur jugera nécessaires : améliorations des parties communes ou privatives du même immeuble, travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués, ou même constructions nouvelles, quelqu'en soient les inconvénients et la durée, excéda-t-elle quarante jours, laissant pénétrer dans les lieux les canalisations nécessaires ainsi que les architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés de l'exécution des travaux, par dérogation, formellement acceptée par le preneur, à l'article 1723 du Code Civil.
- h) S'entendre directement avec toute compagnie pour l'usage et la consommation d'électricité, d'eau, de gaz, sans garantie du bailleur. Le preneur devra supporter à ses frais toutes modifications d'arrivée de branchement, le changement des conduites principales, le remplacement de compteur ou d'installation intérieure, pouvant être exigés par les compagnies distributrices des eaux, de l'électricité et des fluides de conditionnement d'air, ou résultant d'une modification du preneur.
- i) Rendre en fin de jouissance les lieux en bon état de réparations de toutes sortes, faire dresser à ses frais l'état des réparations locatives et en acquitter le montant.
- j) Faire installer à ses frais un ou plusieurs extincteurs conformément aux recommandations de la Commission Hygiène et Sécurité.
- k) S'assurer contre les bris de glace, l'incendie, les explosions et le dégât des eaux pour ses mobiliers, matériels et marchandises ainsi que pour les risques locatifs, sa responsabilité civile, le recours des voisins et des tiers, et ses pertes d'exploitation, auprès d'une compagnie notoirement solvable, avec affectation au privilège du bailleur. Les polices d'assurances devront comporter la mention d'une renonciation à tous recours contre le propriétaire ou son mandataire :
- en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble ;

- en cas de modification ou de suppression de ~~gardiennage~~ ;
- au cas où les lieux viendraient à être détruits en totalité ou en partie expropriés ;
- en cas de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers, quelque soit leur qualité, le preneur devant agir directement contre eux, sans pouvoir mettre en cause le bailleur ou son mandataire ;
- en cas d'humidité, fuites, infiltrations ou toutes autres causes, ainsi que des fuites sur canalisations communes masquées par un coffrage établi par le bailleur. Le preneur devra d'ailleurs s'assurer contre ces risques ;
- en cas d'interruption, même prolongée, dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, de la climatisation, ou d'arrêt de toutes installations afférentes aux parties communes, sauf carence persistante et dolosive du bailleur, pour autant qu'il soit concerné ;
- en cas d'insuffisance d'aération ou d'éclairage des sous-sols, si l'en existe, comme en cas d'inondation, même par refoulement d'égouts, le bailleur n'étant aucunement responsable des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts.

Justifier à toute réquisition de l'existence et des termes desdites polices ainsi que de l'acquit des primes.

Acquitter ou rembourser toutes primes ou surprimes qui viendraient à être réclamées au bailleur du fait de l'exercice de son commerce ou de la nature de ses marchandises.

- l) Informer immédiatement le bailleur de toutes réparations qui deviendraient nécessaires en cours de bail comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent, sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre à sa compagnie d'assurance.  
Il devra protéger, par ses propres moyens et à ses frais, les agencements immobiliers contre les fuites signalées, pendant le temps nécessaire pour prévenir les entrepreneurs et exécuter les travaux.
- m) Donner accès dans les lieux loués, au bailleur, à son représentant, à son architecte ou ses entrepreneurs aussi souvent qu'il sera nécessaire. Laisser visiter les lieux loués, en vue de leur vente ou de leur location, deux heures par jour, au choix du bailleur, pendant les jours et heures ouvrables, sous peine de dommages et intérêts .
- n) Satisfaire à toutes les charges de ville ou de police dont les locataires sont ordinairement tenus. Acquitter exactement toutes les contributions et taxes lui incombant personnellement, de manière que le bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet. Le preneur devra, avant tout déménagement, justifier du paiement des impôts dont le bailleur pourrait être tenu responsable. Faire son affaire personnelle de toutes autorisations administratives ou autres qui pourraient être nécessaires.
- o) Tenir les lieux garnis de meubles, matériel et marchandises pour répondre en tout temps du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.



Tenir constamment les locaux ouverts et achalandés.

- p) Ne faire supporter aux planchers de l'immeuble aucune surcharge et, en cas de doute, s'assurer du poids autorisé auprès de l'architecte.
- q) Ne pas stocker de produits explosifs. Ne pas pouvoir installer aucune machine ou moteur sans autorisation écrite du bailleur. Faire supprimer sans délais ceux qui seraient installés après autorisation, si leur fonctionnement venait à motiver des réclamations justifiées des locataires et des voisins.
- r) Remettre au bailleur, dès son départ, toutes les clés des locaux loués et lui faire connaître son adresse.
- s) Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du bailleur, relatives aux conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression à ces conditions, ni comme génératrice d'un droit quelconque. Le bailleur ou son mandataire pourra toujours y mettre fin.

## **Article 10 - Sous-location**

Le preneur ne pourra **ni sous-louer** ni **se substituer** aucune personne physique ou morale dans les lieux loués, même à titre gratuit, y compris par suite de la mise en location gérance du fonds exploité dans les lieux loués, sauf autorisation expresse, préalable, écrite et conditionnelle du bailleur ou de son mandataire.

## **Article 11 - Cession**

En outre, et dans le cas où, pour quelle que cause que ce soit et notamment par la suite de suppression, concentration ou transfert de service, le preneur n'aurait plus l'utilisation de la chose louée, le présent bail serait résilié à sa seule volonté, à charge pour lui de prévenir le propriétaire par simple lettre recommandée trois mois à l'avance, sans indemnités que le paiement du terme en cour.

Le Conseil Départemental de Mayotte s'engage à remettre en l'état initial la chose louée, y compris la climatisation sauf autorisation contraire de la part du bailleur.

## **Article 13- Frais - Honoraires - Election de domicile - Compétence**

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et leur suite sont à la charge exclusive du preneur qui s'y oblige.

S'il échet des frais de timbres et de droit d'enregistrement des présentes et de toutes leurs suites, ils seront à la charge du preneur, selon l'usage.

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, les parties font élection de domicile :

- le bailleur : en son siège social
- le preneur : dans les lieux loués

Pour tous litiges relatifs à l'application des présentes et ~~qui ne pourraient~~  
être réglés à l'amiable, les parties donnent compétence aux tribunaux de  
Mayotte, nonobstant les cas de pluralité de défendeurs ou d'appel en  
garantie.

Fait en trois exemplaires originaux à Mamoudzou le

**Le bailleur**

*Signature précédée de la mention  
manuscrite « lu et approuvé »*

**Le preneur**

*Signature précédée de la mention  
manuscrite « lu et approuvé »*



RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

Liberté  
Égalité  
Fraternité

Envoyé en préfecture le 22/04/2024

Reçu en préfecture le 22/04/2024

Publié le

ID : 976-229850003-20240409-DL0904240043-DE



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 11/10/2022

Direction Régionale des Finances Publiques  
De Mayotte

Service local du Domaine

Le Directeur départemental des Finances  
publiques de Mayotte

6 avenue de la Préfecture  
BP 501  
97600 MAMOUTZOU

à

Conseil départementale de Mayotte

mél. : drfip976.pgp.domaine@dgifp.finances.gouv.fr

**POUR NOUS JOINDRE**

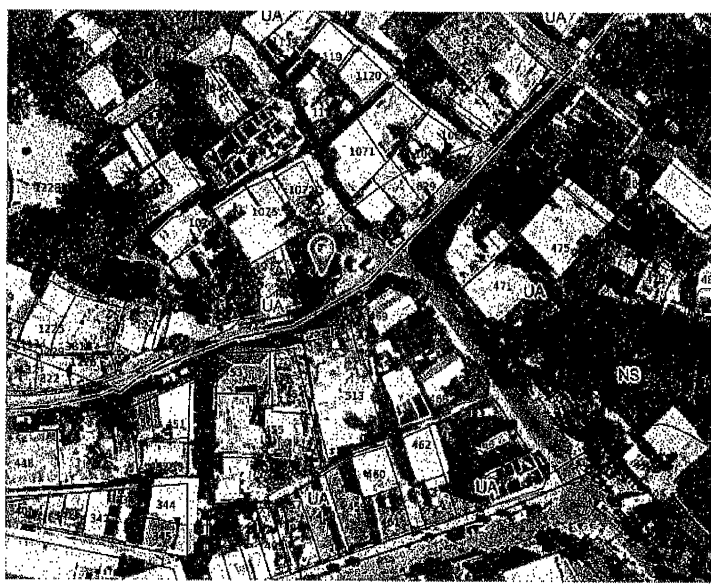
Affaire suivie par : Hooriyyah MOHAMED

Réf. DS : 9045745

Réf. OSE : 2022-97611-70473

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR LOCATIVE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible  
sur le site [collectivites-locales.gouv.fr](http://collectivites-locales.gouv.fr)



*Nature du bien :*

Locaux situé en R+3 d'un ensemble immobilier

*Adresse du bien :*

1 Ruelle Foundi Radjabou Himidi M'Gombani, 97600 Mamoudzou

*Valeur Locative estimée :*

**15 950 € /an HT/HC ou 1 329 € / mois HT/HC**,  
assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

## 1 - SERVICE CONSULTANT

Conseil départemental de Mayotte

Affaire suivie par : monsieur Ridhoi Nizar, Chef du Service du Patrimoine

tél. : 063 968 6560/ mél. : nizar.ahamada@cg976.fr

## 2 - DATE

de consultation : 22/09/22

de délai négocié : /

de visite : /

de dossier en état : 02/11/22

## 3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération :

Prise à bail par le conseil départemental d'un local situé dans un ensemble immobilier à M'Gombani, commune de Mamoudzou.

### 3.2. Nature de la saisine :

La saisine est réglementaire.

### 3.3. Projet et prix envisagé :

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale :

Le bien est situé sur la commune de Mamoudzou.

### 4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau :

Les parcelles sont implantées dans une zone urbanisée.

### 4.3. Références Cadastres :

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse	Superficie de la parcelle	Zonage	Nature réelle	Surface du bien
Mamoudzou	AY 827	1 Ruelle Foundi Radjabou Himidi M'Gombani, 97600 Mamoudzou	131 m <sup>2</sup>	UA	Local dans un ensemble immobilier	87,64 m <sup>2</sup>
Mamoudzou	AY 1073	1 Ruelle Foundi Radjabou Himidi M'Gombani, 97600 Mamoudzou	68 m <sup>2</sup>	UA	Local dans un ensemble immobilier	

La surface habitable n'a pas été communiquée. Or, il est admis que la surface habitable représente 80 % de la surface plancher. Nous pouvons donc retenir une surface habitable de 87,64 m<sup>2</sup>.



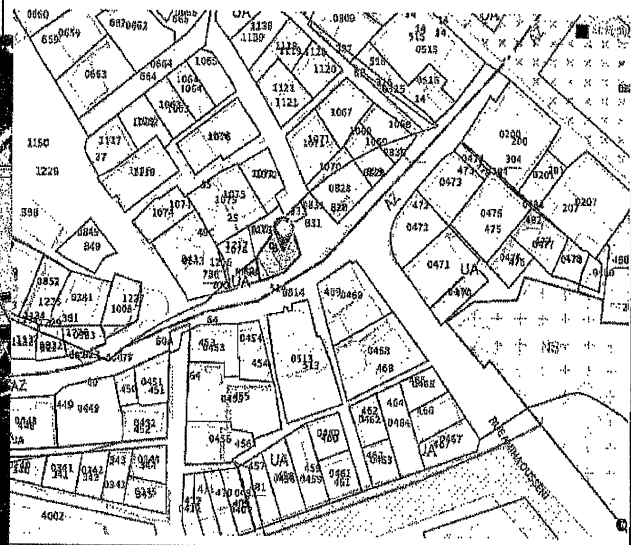
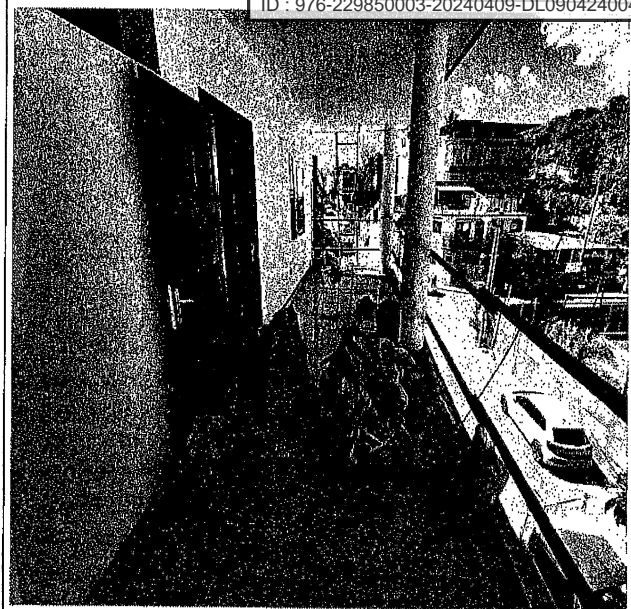


Photo du bien en cours de construction.

#### 4.4. Description du bien

Il s'agit d'un local au R+3 situé dans un ensemble immobilier. Le bien est évalué comme neuf. La valeur obtenue correspond donc à la valeur du bien achevé.

#### 4.5. Surfaces du bâti

Sans objet.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble :

#### Références de la parcelle 000 AY 827

Références cadastrales de la parcelle	000 AY 827
Contenance cadastrale	131 mètres carrés
Contenance PCI	131 mètres carrés
Code arpentage	A
Adresse	1 RLE FOUNDI RADJABOU HIMIDI 97600 MAMOUDZOU

#### Propriétaires de la parcelle 000 AY 827

Nom	BOINALI HAMISSI
Prénom	KAMARIA
Date de naissance	05/05/1964

#### Références de la parcelle 000 AY 1073

Références cadastrales de la parcelle	000 AY 1073
Contenance cadastrale	68 mètres carrés
Contenance PCI	68 mètres carrés
Code arpentage	A
Adresse	RLE FOUNDI RADJABOU HIMIDI 97600 MAMOUDZOU

#### Propriétaires de la parcelle 000 AY 1073

Nom	SAID
Prénom	SAMIENI
Date de naissance	22/12/1996
Nom	SAID
Prénom	HAIRATI
Date de naissance	10/08/1992

### 5.2. Conditions d'occupation :

Le bien est estimé libre de toute occupation.

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

La commune de Mamoudzou est couverte par un PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 8 septembre 2012,

La zone UA correspond au centre ville dense de Mamoudzou d'une topographie plane, elle regroupe également les centres des villages Tsountsou I et II, Mtsapéré, Passamainty et Kaweni.

Elle couvre, également, les rues du commerce, des secteurs de projet de la commune tels que le front de mer de Mamoudzou et de Passamainty, les RHI et le Projet de Renouvellement Urbain M'Gombani.

De plus, elle comporte un sous-secteur UApru qui couvre le projet de rénovation urbaine de M'gombani pour laquelle il peut exister des règles spécifiques.

Ces zones ont vocation à proposer une mixité des fonctions de centre ville.

### 6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet.

## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

La valorisation de l'immeuble sera réalisée par la méthode de comparaison 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.

## 8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché -sources et critères de recherche – Termes de référence

Les termes de comparaison ont été recherchés parmi les locations sur les dernières années de biens catégoriels similaires situés à proximité.

#### \* Appartement en zone UA sur la commune de Mamoudzou, situés dans les environs des biens évalués

Nature du bien	Parcelle	Superficie	PLU	VL unitaire €/m <sup>2</sup> /an HT/HC	VL annuelle
Appartement	AY 243	81 m <sup>2</sup>	UA	182 €	14 784 €
Appartement	AY 499	70 m <sup>2</sup>	UA	143 €	10 007,16€

Études réalisées à l'aide de source interne.

De l'étude de marché supra résulte une moyenne de 162,5 €/m<sup>2</sup>.

Aussi, au vu de l'emplacement (bien situé en centre ville, proches de la mairie, de la barge, des supermarchés et des administrations,) , il peut être retenu la valeur haute, soit 182 €/m<sup>2</sup>.

### 8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues :

Ainsi, compte tenu des caractéristiques des biens à évaluer et de leur nature exposés ci-dessus, il est proposé de retenir la valeur unitaire de :

$$182 \text{ €/m}^2 \times 87,64 \text{ m}^2 = 15\,950,48 \text{ € arrondie à } 15\,950 \text{ €/an}$$

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix. La valeur locative est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence.

Récapitulatif de la valeur vénale du bien :

$$182 \text{ €/m}^2 \times 87,64 \text{ m}^2 = 15\,950 \text{ €/an}$$

Soit une valeur vénale totale s'élevant à **15 950€/an**

**Il est rappelé aux consultants que cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé ou une acquisition (ou prise à bail) à un prix plus bas.**

Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, à condition de pouvoir le justifier, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour céder à un prix inférieur ou acheter (ou prendre à bail) à un prix supérieur.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence éventuellement applicables sauf si ces derniers sont à la charge du bailleur.

## 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

## 11 - OBSERVATIONS

L'estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport.

Il n'est pas tenu compte 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.

Une nouvelle consultation du service 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.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques  
de

Mayotte, la responsable du  
Service Local du Domaine



Inspectrice Principale  
Chloé JEHANNE



N° 7301-SD

Le 04/08/2023

**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 :**

Affaire suivie par : Hooriyyah MOHAMED

Téléphone :

Courriel : [hooriyyah.mohamed@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:hooriyyah.mohamed@dgfip.finances.gouv.fr)

Réf : 2023-97611-52284

à

*Conseil Départemental de Mayotte  
97600 MAMOUDZOU*

**AVIS du DOMAINE sur la VALEUR LOCATIVE  
ANNULE ET REMPLACE L'AVIS RENDU LE 25 /07/2022)  
(Avis prorogé du 25/07/2022 au 24/01/2024)**

**DÉSIGNATION DU BIEN : ENSEMBLE IMMOBILIER**

**ADRESSE DU BIEN : 1 RUELLÉ FOUNDI RADJABOU HIMIDI MGOMBANI, 97600 MAMOUDZOU**

**VALEUR LOCATIVE : 72 409 €/an/HT/HC – 6034 €/mois/HT/HC**

**1 – SERVICE CONSULTANT : CONSEIL DÉPARTEMENTAL** Tel : 0639686560

**AFFAIRE SUIVIE PAR : RIDHOI NIZAR**

Courriel : [nizar.ahamada@cg976.fr](mailto:nizar.ahamada@cg976.fr)

**2 – Date de consultation**

: 04/07/2023

**Date de réception**

: 04/07/2023

**Date de visite**

: pas de visite

**Date de constitution du dossier « en état »**

: 04/07/2023

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

Prise à bail dans le cadre d'installation des locaux du Conseil départemental.

**4 – DESCRIPTION DU BIEN**

Immeuble situé 1 RueLLÉ Foundi Radjabou Himidi Mgombani – 97600 Mamoudzou

Désignation cadastrale : AY 827, AY1073 .

Descriptif : L'immeuble sur lequel souhaite s'installer le Conseil Départemental représente une surface de 362,41 m². Les locaux, qui seront à usage de bureaux, porteront sur un

- RDC : Bureau ; Garage ; Local commercial = 111, 24 m²

- R+1 (logement) : Séjour ; 2 chambres ; Cuisine ; 1 Toilette = 117,45 m²

- R+2 ( logement), composé de 2 appartements : et 2 logements : Chaque appartement est composé d'une chambre, un séjour et une toilette. La surface total des appartements est de 155,72 m², soit 58,84 m² + 97,88 m².

5- SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : SCI WAHADI , Géré par Mamdame SAID Samienti née le 22.12.1996.

6-URBANISME ET RESEAUX

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

Caractère de la zone :

Cette zone correspond au centre ville dense de Mamoudzou d'une topographie plane, elle regroupe également les centres des villages Tsountsou I et II, Mtsapéré, Passamainty et Kaweni.

Elle couvre, également, les rues du commerce, des secteurs de projet de la commune tels que le front de mer de Mamoudzou et de Passamainty, les RHI et le Projet de Renouvellement Urbain M'Gombani. Ces zones ont vocation à proposer une mixité des fonctions de centre ville.

7- DETERMINATION DE LA METHODE 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 comparaison :

Parcelle	IMMEUBLE	Surface Utile m²	VL unitaire €/ m²/an /HT/HC	Valeur locative annuelle €/HT/HC
AS 40	Bureaux + Parking	600	240	151 200 €
	Bureaux	357	252	88 800 €
AY 243	Appartement	81	182	14 784 €
AY 499	Appartement	70	143	10 007,16 €

La valeur locative globale du bien est estimée à :

IMMEUBLE	Surface Utile m²	VL unitaire €/ m²/an /HT/ HC	Valeur locative annuelle €/HT/HC	Valeur Locative Mensuelle €/HT/HC
RDC : Bureau + Local commercial	111,24	240	26 697,6 €	2 225 €
R+1 : Appartement	117,45	182	21 376 €	1 781 €
58,84 m² + 74,8 Appartement	58,84	182	10 709 €	892 €

R+2 : Appartement	74,87	182	13 626,34 €	
TOTAL	362,4		72 409 €	6034 €

Envoyé en préfecture le 22/04/2024

Reçu en préfecture le 22/04/2024

Publié le €

ID : 976-229850003-20240409-DL0904240043-DE



*Au vu de la localisation du bien, un loyer de 72 409 €/an/HT/HC ou de 6034 €/mois peut être envisagé pour le bâtiment entier.*

#### 8 – DURÉE DE VALIDITÉ

- Durée de validité originel du dossier 12 mois (soit du 25/07/2022 au 24/07/2023).
- Prorogation : cet avis est prorogé de 6 mois supplémentaire soit du 25/07/2022 au 24/01/2024)

#### 9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Une marge d'appréciation de 10 % est admise à la hausse comme à la baisse.

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'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur locative actuelle. Une nouvelle consultation 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 de Mayotte

et par délégation,

