

ENREGISTREMENT EN DEBET

826-45069

Enregistrement au bureau de
22 MAR 2011 5h. N° 03
Reçu par
Mlle Doxante
La Receveur

L'An deux mille onze
Le vingt-trois mars

Le Préfet de MAYOTTE
A reçu le présent acte authentique comportant :

ACTE D'ECHANGE ET CREATION DE SERVITUDE

Entre les parties ci-après désignées :

La **COLLECTIVITE DEPARTEMENTALE DE MAYOTTE (C.D.M)** représentée par Monsieur Ahamed ATTOUMANI DOUCHINA, Président du Conseil Général, dont les bureaux sont 10, rue de l'Hôpital à Mamoudzou, agissant au nom et pour le compte de la C.D.M, en vertu d'une délégation de signature qui lui a été consentie par délibération n° 167/2011/CG du 22 février 2011.

d'une part,

Et :

L'ETAT, FRANCE DOMAINE, représenté par Monsieur Dominique ALFONSI, Trésorier-Payeur Général de Mayotte, dont les bureaux sont avenue de la Préfecture à Mamoudzou, agissant en vertu de la délégation de signature qui lui a été consentie par arrêté préfectoral n° 2010-156 en date du 15 avril 2010.

d'autre part,

Ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

Dans la perspective de la départementalisation de Mayotte au 1^{er} avril 2011, l'ETAT FRANCE-DOMAINE et la C.D.M. ont convenu, afin d'assainir la situation foncière actuelle, de procéder à l'échange de diverses parcelles et/ou constructions, l'ETAT étant propriétaire d'un certain nombre de bâtiments implantés sur des terrains appartenant à la collectivité départementale et vice-versa.

Début 2007 des négociations ETAT/C.D.M. ont été engagées dans ce sens, en vue d'une régularisation globale de cette situation. Interrompues début 2008, elles ont été réactivées en novembre 2009 pour aboutir à une première vague d'échanges, objet du présent acte, la seconde devant être achevée courant 2011.

Lors de sa séance du 22 février 2011, par délibération n° 167/2011/CG, le Conseil Général a émis un avis favorable à la première phase de cette opération.

Il est précisé que la parcelle AX n° 64, sur la commune de Mamoudzou, d'une valeur de 851 900 €, visée dans la délibération du Conseil Général, fait l'objet d'une contestation de propriété devant la justice par Monsieur ALI ABDALLAH. En conséquence, elle a été exclue du présent acte.

La valeur des biens échangés a fait l'objet d'un avis du Domaine en date du 26 novembre 2010.

Ceci exposé, il a été convenu :

ECHANGE

I - CESSION PAR L'ETAT AU PROFIT DE LA COLLECTIVITÉ DÉPARTEMENTALE DE MAYOTTE

L'ETAT cède avec toutes les garanties de fait et de droit à la C.D.M. qui accepte, les biens désignés ci-dessous.

A) Désignation

Les biens titrés et cadastrés ci-après :

Commune de MAMOUDZOU

Titre	Réf Cadastrale	Superficie	Adresse	Nature du bien cédé	Occupant actuel	Valeur
3020	AX n°528	983 m ²	Place du Marché	Sol	C.G.	172 025 €
9754	AX n°141	3 463 m ²	Rue de l'hôpital	Sol	C.G.	606 025 €
9754	AX n°142	452 m ²		Sol	C.G.	79 100 €
3	AX n°140	139 m ²		Sol	C.G.	24 325 €
2	AX n°143	133 m ²		Sol	C.G.	23 275 €
ZPG	AX n° 103	151 m ²	Place du Nouveau Marché	Sol	Marché	1 395 120 €
	AX n° 105	144 m ²	Marché Provisoire			
	AX n° 107	3 m ²				
	AX n° 109	16 m ²	Jetée Colas			
	AX n° 110	1 310 m ²	Marché Provisoire			
	AX n° 461	1 203 m ²	Marché de Mamoudzou			
ZPG	AX n° 595	16 060 m ²	Remblai futur marché	Sol	Marché & Office tourisme	813 150 €
ZPG	AX n° 594	213 m ²				
5831	AX n°154	1 693 m ²	Rue de l'hôpital	Sol	Cinéma	296 275 €
3	AX n° 139	1 652 m ²		Sol	Parking C.G.	16 520 €
1	AY n° 517	571 m ²		Sol	D.A.F.P.	99 925 €
3147	AY n° 280	1 398 m ²	Rue Mamawé	Toute propriété	C.G.	872 000 €
1	AY n° 278	8 m ²				

Commune de DZAOUDZI

Titre	Réf Cadastrale	Superficie	Adresse	Nature du bien cédé	Occupant actuel	Valeur
9741	AB n° 98	259 m ²	Av. de la Préfecture	Sol	Jardin préfecture	45 325 €
ZPG	AB n° 48	393 m ²	R.N. N° 4	Sol	GRETA	68 775 €

Commune de OUANGANI

Titre	Réf Cadastrale	Superficie	Adresse	Nature du bien cédé	Occupant actuel	Valeur
36	AS n° 14	41 477 m ²	Ldt Coconi	Sol	Arboretum	414 770 €

Commune de PAMANDZI

Titre	Réf Cadastrale	Superficie	Adresse	Nature du bien cédé	Occupant actuel	Valeur
9742	AD n° 413	1742 m ²	RN 4	Toute propriété	Archives	330 680 €
	AD n° 412	1746 m ²			Préfecture	209 520 €
	AD n° 362	867 m ²		Constructions	Archives	143 000 €
	AD n° 363	250 m ²			CDM	63 000 €

B) Origines de propriété

Titre 1 - Parcelles AY 517 et 278 – Commune de MAMOUDZOU : le titre est propriété de l'ETAT par suite du dépôt du dossier de la procédure d'immatriculation engagée par réquisition n° 4-DO et close sans opposition le 13 novembre 1934.

Titre 2 – Parcelle AX 143 – Commune de MAMOUDZOU : le titre est propriété de l'ETAT par suite du dépôt du dossier de la procédure d'immatriculation engagée par réquisition en date du 6 juillet 1933 et close sans opposition le 12 novembre 1934.

Titre 3 - Parcelles AX 139 et 140 – Commune de MAMOUDZOU : Propriété de l'ETAT suite à procédure d'immatriculation engagée par réquisition du 17 octobre 1933, close sans opposition le 17 novembre 1934.

Titre 36 – Parcelle AS 14 – Commune de OUANGANI : Propriété titrée au nom de l'ETAT.

Titre 3020 – Parcelle AK 528 – Commune de MAMOUDZOU : l'ETAT est propriétaire par suite d'une réquisition de morcellement du titre 9.

Titre 3147 – Parcelle AY 280 – Commune de MAMOUDZOU : le titre est propriété de l'ETAT par suite d'une réquisition en date du 25 juin 1991 aux fins de morcellement de la propriété duite "AFONCIEDO I" Titre 1-DO pour créer la nouvelle propriété objet du présent titre (Volume 12 n° 305).

Titre 5831 – Parcelle AX 154 – Commune de MAMOUDZOU : l'ETAT est propriétaire par suite d'une réquisition en date du 18 mai 1998 aux fins de morcellement des propriétés dites "Saint-Etienne, Montesquieu et Cafonciedo II", Titres n° 9-DO, 597-DO et 2-DO pour créer la nouvelle propriété objet du présent titre (dépôt vol. 27 n° 354).

Parcelles AD 362 et 363 – Commune de PAMANDZI : Ces parcelles sont propriété de la C.D.M. suite à un acte du 21 mai 2008 publié le 14/0/2008 vol. 2008P 420. Cet acte régularisait une vente du 06 septembre 1999 non publiée à la Conservation de la Propriété Foncière. Les bâtiments existants appartiennent à l'ETAT pour les avoir fait édifier sur ses deniers.

Titre 9741 - Parcelle AB 98 – Commune de DZAOUDZI : Propriété de l'ETAT suite à procédure d'immatriculation engagée par réquisition 4211-DO du 16 juillet 2002, close sans opposition le 31 mai 2003 (Vol 60 n° 97).

Titre 9742 – Parcelles AD 412 et 413 – Commune de PAMANDZI : Propriété de l'ETAT suite à procédure d'immatriculation engagée par réquisition 4213-DO du 16 juillet 2002, close sans opposition le 31 mai 2003 (vol. 60 n° 98).

Titre 9754 – Parcelles AK 141 et 142 – Commune de MAMOUDZOU : l'ETAT est propriétaire par suite d'une réquisition en date du 20 février 2003 aux fins de morcellement des propriétés dites "CAFONCIDO II" Titre 2-DO et "PASSOT" Titre 3-DO pour créer la nouvelle propriété objet du présent titre (dépôt Vol. 60 n° 193).

Parcelles AX 103, 105, 107, 109, 110, 111, 461, 594 et 595 – Commune de Mamoudzou et parcelle AB 48 - Commune de DZAOUZDI : ces parcelles sont issues de la Z.P.G. et ont fait l'objet d'arrêtés de déclassement du domaine public de l'ETAT, n° 2011-07/DGFIP/FD sur la commune de MAMOUDZOU, et n° 2011-08/DGFIP/FD sur la commune de DZAOUZDI en date du 04 mars 2011. Ces parcelles font l'objet de réquisitions d'immatriculation de ce jour, qui seront publiées avant ou en même temps que les présentes.

II - CESSION PAR LA COLLECTIVITE DEPARTEMENTALE A L'ETAT

La C.D.M. cède avec toutes les garanties de fait et de droit à l'ETAT qui accepte, les biens désignés ci-dessous.

A) Désignation :

Les biens titrés et cadastrés ci-après :

Commune de MAMOUDZOU

Titre et Nom	Réf Cadastrale	Superficie	Adresse	Nature du bien cédé	Occupant actuel	Valeur
1689	AX n° 63	9 486 m ²	Av. de la Préfecture	Sol	Préfecture	1 660 050 €
702	AY n° 4	2 596 m ²	Rue de l'Internat	Sol	Vice-rectorat	454 300 €
	AY n°483	2 636 m ²	Rue Saharangué	Toute propriété		1 411 700 €

Commune de DZAOUZDI

Titre	Réf Cadastrale	Superficie	Adresse	Nature du bien cédé	Occupant actuel	Valeur
	AB n° 123	311 m ²	Préfecture	Sol	SATPN	54 425 €
	AB n° 97	355 m ²	Ave de la Préfecture	Sol	Cab. Préf.	62 125 €
11681	AB n° 147	646 m ²	Le Rocher	Sol	Gend. Maritime	113 050 €
14513	AB n° 57	7 239 m ²	Ldt Le Rocher	Sol	Défense	868 680 €
	AB n° 128	13 m ²	R.N. N° 4	Sol		1 560 €
14511	AB n° 53	217 m ²	Av. de la Légion Etrangère	Sol		26 040 €
	AB n° 163	707 m ²	R.N. N° 4	Toute propriété	Extension DLEM	530 000 €
	AB n° 127	518 m ²				
	AB n° 51	481 m ²				

Commune de PAMANDZI

Titre	Réf Cadastrale	Superficie	Adresse	Nature du bien cédé	Occupant actuel	Valeur
9795	AD n° 373	1 530 m ²	RN 4	Constructions	SDIS	400 000 €

B) Origines de propriété

Titre 702 – Parcelles AY 4 et 483 – Commune de MAMOUDZOU : le titre appartient à la C.D.M., en vertu d'un acte de vente inscrit à la conservation de la publicité foncière le 28 décembre 1976, vol.1 n° 32.

Titre 1689 – Parcelle AX 63 – Commune de MAMOUDZOU : la C.D.M. est propriétaire en vertu d'un acte d'échange du 4 décembre 1979 et d'une réquisition du 14 mars 1980 aux fins de morcellement de la propriété dite "MARIAGE" Titre n° 27-DO, pour créer la nouvelle propriété dite "MARAHABA" objet du présent titre.

Titre 14511 – Parcelle AB 53 – Commune de DZAOUDZI : Propriété de la C.D.M. suite procédure d'immatriculation engagée par réquisition n° 1679-DO du 02 juillet 1980, close sans opposition le 21/11/2007 – Dépôt Vol. 124 N° 345.

Titre 14513 – Parcelle AB 57 – Commune de DZAOUDZI : Propriété de la C.D.M. suite procédure d'immatriculation engagée par réquisition n°1668-DO du 26 février 1979, close sans opposition le 22/11/2007 – Dépôt Vol. 124 N° 347.

Parcelle AB 97 – Commune de DZAOUDZI : appartient à la C.D.M. suite au dépôt d'une procédure d'immatriculation engagée par réquisition n° 2044-DO, en date du 02 septembre 1991 close sans opposition le 06 mars 2009 (vol. 2009P804).

Titre 11681 – Parcelle AB 147 - Commune de DZAOUDZI : La C.D.M. est propriétaire par dépôt de dossier de la procédure d'immatriculation engagée par réquisition n° 4214-DO en date du 16 juillet 2002 et close sans opposition le 31 mai 2003 (dépôt vol. 86 n° 105).

Titre 9795 - Parcelle AD 373 – Commune de PAMANDZI : propriété de l'ETAT suite à procédure d'immatriculation engagée par réquisition n° 4210-DO, le 16 juillet 2002 et close sans opposition le 31 juillet 2003 (dépôt vol. 61 n° 113). Les bâtiments appartiennent à la C.D.M. pour les avoir faits édifier ou acquis au moyen de ses deniers.

Les parcelles AB n° 123, 127, 128, 163 et 51 – Commune de DZAOUDZI, parcelles non titrées, sont présumées appartenir à la C.D.M. en vertu de l'article 29 du décret du 28 septembre 1926 et de l'article 39 du décret 57-814 du 22 juillet 1957. Ces parcelles font l'objet de réquisitions d'immatriculation de ce jour, qui seront publiées avant ou en même temps que les présentes.

C) Constitution de servitude

Afin de permettre à l'ETAT de rejoindre la Route Nationale 4 depuis la parcelle AB n° 163 sur la commune de DZAOUDZI, la C.D.M. lui concède une servitude de passage à pieds et en véhicules, réelle et perpétuelle, sur les parcelles AB n° 164, et AB n° 48.
Cette servitude s'exercera sur une bande de 4 mètres de large le long de la parcelle AB n° 52.

FONDS DOMINANT

Commune	Réf. cad.	Superficie	Adresse
DZAOUDZI	AB n° 163	707 m ²	R.N. n° 4

FONDS SERVANT

Commune	Réf. cad.	Superficie	Adresse
DZAOUDZI	AB n° 48	393 m ²	R.N. n° 4
DZAOUDZI	AB n° 164	421 m ²	R.N. n° 4

Origine de propriété :

Le fonds dominant appartient à l'ETAT en vertu des présentes.

La parcelle AB n° 164 (fonds servant) est présumée appartenir à la C.D.M. en vertu de l'article 29 du décret du 28 septembre 1926 et de l'article 39 du décret 57-814 du 22 juillet 1957 et d'une réquisition d'immatriculation de ce jour, qui sera publiée avant ou en même temps que les présentes. La parcelle AB n° 48 appartient à la C.D.M. en vertu des présentes.

Valeur estimative :

Pour les besoins de la publicité foncière, la valeur de la présente constitution de servitude est estimée à 50 €.

III - VALEURS

Valeur des biens cédés par l'ETAT : CINQ MILLIONS SIX CENT SOIXANTE DOUZE MILLE HUIT CENT DIX EUROS (5 672 810 €).

Valeur des biens cédés par la C.D.M. : CINQ MILLIONS CINQ CENT QUATRE VINGT UN MILLE NEUF CENT TRENTE EUROS (5 581 930 €).

Les lots cédés par l'ETAT ont une valeur supérieure de 90 880 € (QUATRE VINGT DIX MILLE HUIT CENT QUATRE -VINGTS EUROS) par rapport à ceux cédés par la C.D.M.. Aucune soulte ne sera versée, le présent acte représentant la première tranche du projet d'échange tel qu'il a été défini en exposé. La différence de valeur sera prise en compte lors de la prochaine étape du projet.

IV - ENTREE EN JOUISSANCE

Les parties seront propriétaires des immeubles échangés au moyen et par le seul fait des présentes et à la date du présent acte. Elles en auront la jouissance par la prise de possession réelle et effective à compter de ce jour, à l'exception des bâtiments situés sur la parcelle AD 373, abritant le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS). L'ETAT aura la jouissance de ces bâtiments lorsqu'il aura remis à la C.D.M. les bâtiments de l'actuel centre de rétention administrative, destinés à accueillir ultérieurement le SDIS.

V - DECLARATION POUR L'ADMINISTRATION

Le présent échange est exonéré de droits d'enregistrement et de taxe de publicité foncière en application de l'article 693 du Code des Impôts de Mayotte.

SALAIRE DU CONSERVATEUR

Les parties verseront, chacune pour leur quote-part respective, le salaire du conservateur calculé sur les lots reçus. L'ETAT prendra à sa charge le montant imputable à la création de servitude.

Lot reçu par la C.D.M.	0.40 % x (5 672 810 €)	22 691 €
Lot reçu par l'ETAT	0.40 % x (5 581 930 €)	22 328 €
Création de servitude (Minimum)		50€

Publicité foncière

Pour l'accomplissement de la formalité de publicité foncière, deux expéditions des présentes seront déposées au bureau de la Conservation de la Propriété Immobilière de Mamoudzou, par les soins de France Domaine à Mayotte.

Par ailleurs, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires au Trésorier-Payeur Général de Mayotte ou à tout agent de France Domaine qu'il désignerait, à l'effet de faire et signer toutes déclarations, dresser et signer tous actes complémentaires rectificatifs ou modificatifs des présentes, dans le but de mettre ces dernières en concordance avec le livre foncier, les documents cadastraux et d'état civil.

VI - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent échange est fait sous les charges et conditions ordinaires de droit, et notamment les suivantes, que les parties s'obligent à exécuter :

- entrer en possession et prendre les lieux dans l'état où ils se trouvent au jour du présent acte, sans pouvoir exercer à l'encontre de l'autre partie d'action en répétition ni en diminution de valeur ;
- accepter toute erreur sur la contenance, la différence entre la contenance réelle et celle sus indiquée devant faire la perte ou le profit d'une des parties, même au-delà d'un dixième ;
- souffrir des servitudes passives apparentes ou occultes, continues ou discontinues, jouir des servitudes actives s'il en existe, sauf à se prévaloir des unes et à se défendre des autres, le tout à ses risques et périls, sans que les présentes ne lui confèrent plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titre régulier ou de la loi ;
- si lors de l'accomplissement de la formalité de publicité foncière au bureau de la Conservation de la Propriété Immobilière il existe des inscriptions grevant les immeubles échangés, la partie grevée sera tenue d'en faire la mainlevée et à ses frais ;
- acquitter à compter de la signature du présent acte les impôts, contributions et autres charges auxquels l'immeuble pourrait être assujéti.

VII - CONDITIONS PARTICULIERES

- Clause de non garantie : Le présent échange est réalisé sous réserve expresse des droits quelconques pouvant appartenir à des tiers sur les immeubles échangés.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix ; elles reconnaissent avoir été informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette information.
En outre, le Préfet soussigné affirme qu'à sa connaissance, le présent acte n'est contredit ni modifié par aucune contre-lettre contenant une augmentation du prix.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le Préfet de Mayotte certifie l'identité des parties telle qu'elle est indiquée en tête des présentes.

ELECTION DE DOMICILE

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

DONT ACTE sur 8 pages
Approuvé mots rayés nuls
Approuvé mots rajoutés.

Suivent les signatures de Monsieur Ahamed ATTOUMANI DOUCHINA, Président du Conseil Général pour la Collectivité Départementale de Mayotte, de Monsieur Dominique ALFONSI, Trésorier-Payeur Général de Mayotte représentant France-Domaine, et de Monsieur le Préfet de MAYOTTE.

Je soussigné, Préfet de Mayotte, certifie la présente expédition exactement collationnée et conforme à la minute et à l'expédition destinée à la conservation de la publicité foncière, et certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est désignée à la suite de leurs noms et dénominations, lui a été régulièrement justifiée.

Mamoudzou, le 23 MARS 2011

Le Préfet de MAYOTTE,

~~Le Préfet de Mayotte,
Pour le Préfet et par délégation
Le Secrétaire Général pour les Affaires
Economiques et Régionales~~

Francis MENGIN LECREULX

Pour les besoins de la publicité foncière, il est précisé que la parcelle cadastrée AX n° 461 sur la commune de MAMOUDZOU a une superficie réelle de 1 202 m² et non de 1 203 m² comme il a été porté à tort sur l'acte d'échange.

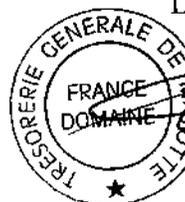
De même, dans le paragraphe origine de propriété des biens cédés par la C.D.M., il y a lieu de lire :

- la parcelle cadastrée AB n° 51 sur la commune de DZAOUZDI appartient à la C.D.M., titre 8639-DO en vertu d'un dépôt du dossier de la procédure d'immatriculation engagée par réquisition n° 3973-DO en date du 06 novembre 2001 et close sans opposition le 31 juillet 2002 (dépôt vol. 49 n° 126) ;

- la parcelle cadastrée AB n° 127 sur la commune de DZAOUZDI appartient à la C.D.M., titre 8817-DO en vertu d'un dépôt du dossier de la procédure d'immatriculation engagée par réquisition n° 3972-DO en date du 06 novembre 2001 et close sans opposition le 31 juillet 2002 (dépôt vol. 49 n° 428).

Mamoudzou, le 12 août 2011

Le Contrôleur Principal,



Philippe MAUSSIRE