



Saint Barthélemy, le 30 novembre 2009.

---

## RAPPORT AU CONSEIL TERRITORIAL

---

### **OBJET : Proposition d'achat d'un immeuble sis à Gustavia.**

Mesdames et Messieurs les Conseillers Territoriaux,

La Collectivité de Saint-Barthélemy a, par courrier daté du 03 novembre 2009, transmis à la Direction Infrastructures de la Défense de Fort-de-France, confirmé son intérêt pour l'acquisition des propriétés que possède l'Etat (Ministère de la Défense) à Saint-Barthélemy et en particulier à Gustavia.

Un contentieux ayant opposé la « SNC QUESTEL ET COMPAGNIE », que dirige Monsieur André PETRELLUZZI, au Ministère de la Défense à propos de l'édification d'un immeuble sur la parcelle AL 675 sise à Gustavia, et l'issue de la procédure ayant reconnue le bon droit du Ministère, la Collectivité de Saint-Barthélemy a souhaité participer au dénouement de cette affaire en proposant au propriétaire de l'immeuble le rachat de ce dernier.

**La « SNC QUESTEL ET COMPAGNIE » propose donc de vendre à la Collectivité de Saint-Barthélemy l'immeuble qu'elle détient à Gustavia pour un montant global de 2.8 M (DEUX MILLIONS HUIT CENT MILLE EUROS).**

Cet immeuble comprenant 4 logements répartis sur deux niveaux en rez-de-chaussée, à savoir :

- 2 appartements comportant deux chambres et couvrant environ 110 m<sup>2</sup> chacun,
- ainsi que 2 appartements comportant une chambre et couvrant environ 67 m<sup>2</sup> chacun.

L'acquisition de cet immeuble permettrait à la Collectivité de Saint-Barthélemy de régler le problème crucial du logement des fonctionnaires d'Etat, en particulier de la Gendarmerie, nommés ou en mission à Saint-Barthélemy.

En complément du rachat de l'immeuble et pour aider la Collectivité de Saint-Barthélemy à réaliser cet objectif de service public, il a été demandé au Ministère de la Défense de céder l'assiette de ce bien pour une somme symbolique.

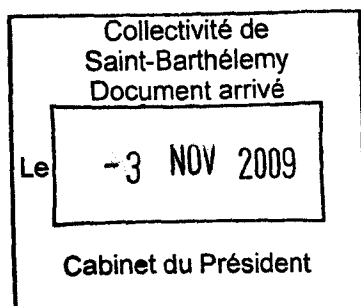
**Le Conseil Territorial voudra bien se prononcer sur cette proposition.**

**Le Président,  
Bruno MAGRAS.**

# SNC QUESTEL ET COMPAGNIE

Capital 7 622,45 Euros

RC de Basse Terre 382 180 743 Siret 382 180 743 00017 APE 6831Z



Mr Bruno Magras  
Président de la Collectivité de  
Saint Barthélemy  
Hôtel de la Collectivité  
Gustavia  
97133 Saint Barthélemy

Jeudi 27 Octobre 2009

Affaire : Immeuble Soleil St Barth  
Gustavia, St Barthélemy

Monsieur le Président,

Je fais suite à nos récents entretiens relatifs à l'immeuble en référence dont vous connaissez bien l'emplacement à Gustavia.

Cet immeuble compte quatre logements répartis sur deux niveaux tous deux en rez de chaussée :

- ☞ Deux appartements du RDC «étage» comportent deux chambres et couvrent environ 110m<sup>2</sup> chacun.
- ☞ Deux appartements en RDC «rue»comportent une chambre et environ 67m<sup>2</sup> chacun.
- ☞ Chaque appartement\$ bénéficie d'une citerne individuelle et éventuellement d'une cave.

Mes investigations auprès des agents immobiliers m'ont conduit à l'évaluation suivante :

- Un appartement de deux chambres à coucher avec une belle vue sur le port de Gustavia et accès privé en voiture 800K à 950K x 2 = 1,6 M à 1,9 M Euros .
- Un appartement d'une chambre 400K à 550K x 2 = 0.8 M à 1.1 M Euros.

Ce qui conduit a considérer la valeur globale de l'immeuble dans une fourchette allant de 2.4 M Euros à 3.0 M Euros.

Parallèlement à ces estimations de marché, je dispose d'une évaluation juridique : L'un des appartements de deux chambres vendu en cours de construction en 1992 a fait l'objet d'un jugement en annulation du contrat de vente.

Siegel Social : Petite Saline  
Adresse postale : BP 481, 97133 Saint Barthélemy

A cette occasion, le tribunal a procédé a une valorisation par un calcul basé sur le prix d'origine. L'actualisation juridique de la valeur s'élève à environ 887 K Euros.

**Fort de ces éléments, je suis conduit à nous proposer l'immeuble pour une valeur globale de 2.8M (DEUX MILLIONS HUIT CENT MILLE EUROS).**

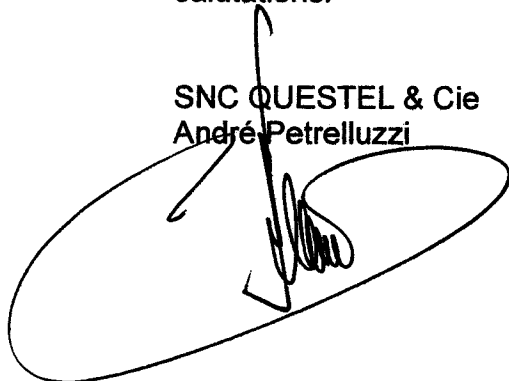
Si cette proposition rencontre votre intérêt, il y aura lieu de déterminer les modalités et calendrier de la transaction.

~~Il faudra d'autre part considérer l'application éventuelle d'une de décote représentant la valeur du terrain (240m<sup>2</sup>) au cas où vous en seriez devenue propriétaire préalablement à la transaction.~~

Bien entendu, je reste à votre entière disposition pour discuter de cette proposition et élaborer une transaction satisfaisante et profitable à toutes les parties.

Veillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes respectueuses salutations.

SNC QUESTEL & Cie  
André Petrelluzzi

A large, stylized handwritten signature in black ink, enclosed within a large, hand-drawn oval. The signature is written over the typed name 'André Petrelluzzi'.