

AFFAIRE N° 23.

OBJET: Transformation partielle en bail à construction du contrat passé le 30 décembre 1976 avec la FAVICOR pour l'exploitation et la mise en valeur du terrain communal cadastré section CE n°13, situé à St-Bernard.

LE SECRETAIRE DONNE LECTURE DU RAPPORT.

Mesdames, Messieurs et chers collègues,

Un contrat de bail d'une durée de 12 ans avait été passé le 30 décembre 1976 avec la FAVICOR (Fermes Avicoles Réunionnaises), représentée par Monsieur Jean-Marc LEGAGNEUR, pour l'exploitation et la mise en valeur d'une partie (26 hectares environ, cadastrés section CE n°13) de la propriété communale ex-COUILLOUX située à St-Bernard.

Sur ce terrain ont été construits par le preneur quatre bâtiments de 500m² au sol, savoir un bâtiment d'élevage de poulettes et trois bâtiments de ponte, ainsi qu'une voie de circulation bétonnée de 350m de long et divers équipements annexes.

Afin d'étendre ses activités avec notamment l'adjonction de deux bâtiments de ponte, d'un entrepôt de 250m² destiné à fabriquer et stocker ses **provendes** et éventuellement d'une usine de traitement des fientes qui permettrait de produire du méthane et de l'engrais, le preneur sollicite la transformation de son bail de 12 ans en bail à construction d'une durée supérieure. Cette modification permettrait par la même occasion d'exclure du terrain loué les parcelles sur lesquelles ont été réalisés (ou vont l'être prochainement) divers équipements communaux.

Je pense que dans un premier temps, il pourrait être envisagé de louer par bail à construction d'une durée de 30 ans la surface strictement nécessaire à la réalisation du programme présenté, quitte à revoir ultérieurement le statut du reste du terrain si la FAVICOR remplit ses engagements et si ses besoins le justifient.

Je vous demande de vous prononcer sur cette affaire, et de déterminer notamment le montant du loyer qui pourrait être appliqué après transformation du bail. (Jusqu'à présent, le loyer était de 600 Francs par mois).

Monsieur Marcel HOARAU Lit l'avis des Commissions :

"Les Commissions sont favorables à la transformation partielle du bail simple en bail à construction et demandent que soit délimitée de façon très précise la surface faisant l'objet de cette transformation."

M. DUPUIS - Je pense que ce n'est pas aujourd'hui que l'on pourra déterminer le montant du loyer.

LE MAIRE - Non, en effet.

M. RIVIERE - Une partie du terrain étant exploitée et mise en valeur par la FAVICOR, je souhaiterai savoir à quoi elle utilise le reste ? Le laisserait-elle en friche ?

LE MAIRE - Le reste du terrain sera repris par la commune.

M. DUPUIS - Concernant le problème du loyer, j'attire l'attention du Conseil Municipal sur le mode de paiement du loyer en préconisant son règlement total dès le début du bail, afin d'éviter toutes mauvaises surprises en cas de cessation d'activités de la société avant la fin du bail.

LE MAIRE - J'estime que ce mode de règlement est possible.

M. RIVIERE - Je m'inquiète au sujet des odeurs que ces activités ne manqueraient pas de dégager dans l'atmosphère environnante.

M. MONDON - Je rappelle qu'il s'agit d'une zone agricole.

LE MAIRE - Je signale qu'une enquête de commodo et incommodo sera effectuée et que la société ne pourra construire qu'après avis favorable du Comité Départemental d'Hygiène.

*

ADOPTE A L'UNANIMITE (sur ces réserves)
