

AFFAIRE N°46.

OBJET: Modification 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 les Fermes Avicoles Réunionnaises (FAVICOR), représentées par Monsieur Jean-Marc LEGAGNEUR, pour l'exploitation et la mise en valeur d'une partie de la propriété communale ex-COUILLOUX située à St-Bernard (26 hectares environ, parcelle cadastrée section CE n°13).

Au fil des ans, tandis que le preneur réalisait sur le terrain loué quatre bâtiments de 500m<sup>2</sup> au sol (un bâtiment d'élevage de poulettes et trois bâtiments de ponte) et divers équipements annexes, la Commune a repris la jouissance de certaines parties du terrain sur lesquelles elle a réalisé divers équipements publics (kiosque, lavoir).

Dans le même temps, la FAVICOR a formé d'importants projets d'extension de ses activités (adjonction de deux bâtiments de ponte, d'un entrepôt de 250m<sup>2</sup> destiné à fabriquer et stocker des provendes et d'une usine de traitement des fientes avec production de méthane et d'engrais) qui l'ont amenée à solliciter une prolongation de la durée de son contrat.

Par délibérations en date des 26 mars et 26 octobre 1981, vous avez accepté le principe d'une transformation du contrat initial en bail à construction d'une durée de 30 ans, mais estimé que la superficie louée devait être réduite à 12 hectares et le loyer porté à 1000 Francs par mois (révisable).

La Commission chargée de préciser, compte tenu de la réduction de superficie, la délimitation de la parcelle louée s'est rendue compte de l'impossibilité de partager rationnellement le terrain, et a proposé en conséquence de revenir à la délimitation initiale en excluant simplement les emprises déjà récupérées par la Commune et celle nécessaires à la construction éventuelle d'une école maternelle à l'angle sud-ouest du terrain, et de porter le loyer à 2000 Francs par mois.

Monsieur LEGAGNEUR, informé de ces nouvelles conditions, les a trouvées inacceptables compte tenu des investissements importants qu'il envisage de réaliser sur le terrain loué, et du fait que le bail à construction prévoit le retour des bâtiments à la Commune sans indemnité en fin de contrat. Il propose en revanche l'une des trois formules suivantes:

- soit maintien du contrat d'origine avec durée portée à 30 ans et ajustement du loyer en baisse compte tenu de ce que la Commune a repris la jouissance de certaines parties du terrain;

- soit passation pour la même durée d'un bail agricole ordinaire, ce qui implique un loyer modique du fait du peu de richesse agricole du terrain;

.../...

LE SECRETAIRE lit l'avis des Commissions :

"La commission propose, en accord avec M. LEGAGNEUR :

- 1° - de mettre à la disposition de la FAVICOR la totalité du terrain (sauf les parties récupérées par la Commune), soit 25 ha ;
- 2° - de faire un contrat d'une durée de 20 ans. Toutefois ce délai pourra être augmenté si M. LEGAGNEUR engage de nouveaux investissements qu'il justifiera.
- 3° - le prix du loyer mensuel sera de 2 000 Francs indexé. Au bout de 20 ans, si M. LEGAGNEUR justifie des investissements nouveaux et récents, une indemnité pourra être discutée entre M. LEGAGNEUR et la Mairie de Saint-Denis".

LE MAIRE - Il demandait 30 ans ; on lui donne 20 ans, mais il ne paye plus que 2 000 F et il sera indemnisé à la fin. Je suis d'accord, mais je pense que la proposition d'indemnisation au bout de 20 ans est dangereuse.

M. HO-POON-SUNG - Le loyer est révisable annuellement. Actuellement le loyer est de 600 F environ.

LE MAIRE - La proposition d'indemnisation peut être grave ; les constructions en bois ne vaudront peut-être pas grand-chose dans 20 ans.

M. Gilbert GERARD - C'est un hangar.

LE MAIRE - Et s'il construit une belle maison !

M. Gilbert GERARD - S'il fait cette construction, il ne respecte pas le contrat ; c'est à nous de préciser.

LE MAIRE - Ce n'est justement pas précisé ; on dit qu'il peut faire des investissements mais sans autre précision. Ainsi, il peut construire une maison, et faire plusieurs annexes ; au bout de 20 ans, comme le prix de la maison augmente, il fera une très bonne affaire.

M. Gilbert GERARD - Nous pouvons accepter, mais sans indemnisation, parce que normalement ce doit être des constructions en bois sous tôles.

LE MAIRE - Je crois qu'on part du fait que les constructions sont en bois sous tôles et qu'en conséquence ce n'est pas indemnisable.

M. Marc GERARD - Ce n'est pas ce que propose la Commission. Effectivement, ce qui est gênant, c'est la proposition d'indemnisation de M. LEGAGNEUR, car au bout de 20 ans s'il justifie d'investissements nouveaux et récents, cela peut aboutir à un contentieux extraordinaire.

M. Gilbert GERARD - Ce n'est pas nous qui avons demandé l'indemnité. M. LEGAGNEUR nous a dit qu'il se pouvait qu'il installe une usine de traitement de fientes dans 4 ans. Le projet est actuellement à l'étude et un essai est en cours en France. Il demande donc que la durée du bail (20 ans) débute dans 4 ans, soit en 1986, de manière à ce qu'il puisse amortir cette dernière construction.

LE MAIRE - Au vu de cela, je crois qu'il ne faut pas pronostiquer sur l'avenir. On traite avec lui maintenant, uniquement pour les constructions en bois sous tôles et son activité actuelle. Toute autre modification (usine, etc.) fera l'objet d'une nouvelle discussion.

M. Gilbert GERARD - C'est ce que nous avons dit.

LE MAIRE - La proposition concerne donc, pour l'instant, les bâtiments actuels ainsi que son activité actuelle. Toute autre activité fera l'objet de nouvelles discussions.

Le Conseil Municipal, A L'UNANIMITE, décide de fixer la durée du bail à 20 ans moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2 000 F pour le mode d'exploitation existant (constructions en bois sous tôles et activité actuelle), restant entendu que toute nouvelle activité fera l'objet de nouvelles discussions.

-----