

RAPPORT N° 94/5-28
au Conseil Municipal

OBJET

**REAJUSTEMENT DES MODALITES JURIDIQUES
ET FINANCIERES DE CESSION A BAIL A L'ENTREPRISE SOBEX
D'UNE PARCELLE DE TERRAIN COMMUNAL A PRIMA**

Par Délibération du 16 décembre 1989 (Affaire n° 35), vous vous êtes prononcés favorablement sur la cession par bail à construction d'une parcelle de terrain communal sur Prima à l'Entreprise SOBEX pour la réalisation d'une activité de fabrication et de vente de béton prêt à l'emploi, ainsi que de préfabrication légère d'éléments en béton.

En raison de difficultés techniques diverses liées à l'implantation des activités de l'Entreprise sur le site communal (délimitation précise de la parcelle cédée eu égard aux accès nécessaires pour les parcelles des entreprises voisines ; contraintes liées à la proximité de la zone d'habitat de Prima ; définition d'une servitude de passage pour la réalisation future de travaux de canalisation des eaux usées du lotissement voisin, etc...), le bail à construction d'une durée de trente ans n'a toujours pas pu être signé à ce jour entre la Commune et la SOBEX.

Des propositions de solutions pour le règlement des problèmes techniques précités ayant permis de trouver récemment un accord entre les deux parties, il convient maintenant de régulariser, d'une part, l'occupation passée du foncier communal et, d'autre part, de procéder à des réajustements des modalités juridiques et financières fixées initialement.

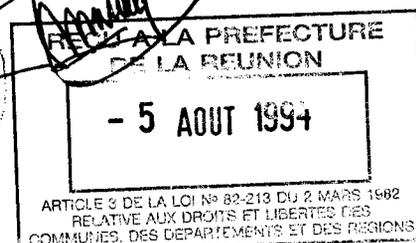
Ces conditions sont précisées dans l'annexe jointe au Rapport.

Je vous demande donc :

- de vous prononcer sur les nouvelles modalités réajustées, juridiques et financières de cession à bail d'une parcelle de terrain communal à l'Entreprise SOBEX telles que mentionnées dans l'annexe ;
- en cas d'accord, de m'autoriser à intervenir dans l'acte authentique à passer avec l'Entreprise SOBEX.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE MAIRE
Michel TAMAYA



DELIBERATION N° 94/5-28
du Conseil Municipal
en séance du mercredi 27 juillet 1994

OBJET

**REAJUSTEMENT DES MODALITES JURIDIQUES
ET FINANCIERES DE CESSION A BAIL A L'ENTREPRISE SOBEX
D'UNE PARCELLE DE TERRAIN COMMUNAL A PRIMA**

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la Loi n° 82-123 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, des Départements et des Régions, modifiée ;

Vu le Code des Communes ;

Sur le RAPPORT N° 94/5-28 du Maire ;

Vu le rapport de Dominique RIVIERE, 5ème Adjoint, présenté au nom des Commissions Economie et Finances ;

Sur l'avis favorable desdites Commissions ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE
A LA MAJORITE
(5 oppositions -dont 1 vote par procuration- et 1 abstention)**

ARTICLE 1

Emet un avis favorable sur les nouvelles modalités réajustées, juridiques et financières de cession à bail d'une parcelle de terrain communal à l'Entreprise SOBEX telles que mentionnées dans l'annexe au texte du Rapport.

ARTICLE 2

Autorise le Maire à intervenir dans le bail à construction d'une durée de trente ans à passer avec l'Entreprise SOBEX.

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le 03 AOUT 1994

**LE MAIRE
Michel TAMAYA**



**ANNEXE DU RAPPORT N° 94/5-28
au Conseil Municipal
en séance du mercredi 27 juillet 1994**

**REAJUSTEMENT DES MODALITES JURIDIQUES ET FINANCIERES
DE CESSION A L'ENTREPRISE SOBEX
D'UNE PARCELLE DE TERRAIN COMMUNAL A PRIMA**

1 / 3

1. MODALITÉS INITIALES MAINTENUES

1.1 Juridiques

- Nature de l'acte : bail à construction.
- Durée du bail : trente ans.
- Nombre d'emplois créés : quarante.

1.2 Financières

- Location du terrain : loyer annuel de base fixé à 1 F/ m²/ mois (à compter du 1er janvier 1994).
- Indexation du loyer : chaque année, sur l'évolution réelle de l'indice du coût de la construction.
- Loyer définitif : porté dans l'acte établi sur les bases du prix fixé ci-dessus et de la surface réelle arrêtée par document d'arpentage.

1.3 Particulières

- Compte tenu de ses activités, le preneur devra se conformer à la réglementation en vigueur relative aux installations classées.
- Il appartient au preneur, et à lui seul, de protéger ses diverses installations par des travaux d'endiguement ou de protection contre les crues, s'il y a lieu, ces travaux ne devant pas se faire au détriment des propriétés limitrophes. Les accès à la Rivière des Pluies et aux autres parcelles restant à attribuer devront être laissés libres.
- En cas d'implantation, sur la parcelle cédée, d'autres sièges sociaux d'entreprises filiales, il est demandé au preneur de détenir la majorité du capital social de ces sociétés. En cas de perception de loyers de ces entreprises

ANNEXE DU RAPPORT N° 94/5-28
au Conseil Municipal
en séance du mercredi 27 juillet 1994

REAJUSTEMENT DES MODALITES JURIDIQUES ET FINANCIERES
DE CESSION A L'ENTREPRISE SOBEX
D'UNE PARCELLE DE TERRAIN COMMUNAL A PRIMA

2 / 3

filiales, le preneur sera également tenu de veiller à ce que leur montant n'excède pas le montant du loyer versé au bailleur. Au cas contraire, le bailleur se réserve le droit de majorer le loyer de base fixé au bail de la différence supérieure constatée.

- En fin de contrat, les constructions reviendront sans indemnité à la Commune.
- Pour garantir la pérennité de l'entreprise, le preneur disposera, à l'échéance, d'un droit préférentiel d'achat, si la Commune consentait à la vente des biens immobiliers ou, à défaut, pourra être titulaire d'une promesse de bail commercial inscrite dans l'acte authentique.

2. MODALITÉS RÉAJUSTÉES

2.1 *Juridiques*

- Superficie du terrain d'assiette : 12 830 m² environ (la surface réelle sera arrêtée par documents d'arpentage).
- Effet rétroactif de la date d'effet du bail fixé à la date d'occupation effective du terrain par l'entreprise (avril 1990).
- Signature d'une promesse de bail à construction avant le 31 août 1994 au plus tard.
- Signature de l'acte authentique du bail à construction au plus tard dans les trois mois de la signature de la promesse de bail (novembre 1994). Ce délai étant nécessaire pour permettre à la fois l'établissement du document d'arpentage et la réalisation d'une voie d'accès aux parcelles communales proches du domaine public fluvial cédées à d'autres entreprises, situées à l'arrière de la parcelle SOBEX.

2.2 *Financières*

- Suppression de la clause du "différé de loyer dû après la signature du bail" (du mois d'avril 1990 -date d'occupation du terrain- au mois de mars 1992), celle-ci ayant déjà été appliquée dans les faits.

**ANNEXE DU RAPPORT N° 94/5-28
au Conseil Municipal
en séance du mercredi 27 juillet 1994**

**REAJUSTEMENT DES MODALITES JURIDIQUES ET FINANCIERES
DE CESSION A L'ENTREPRISE SOBEX
D'UNE PARCELLE DE TERRAIN COMMUNAL A PRIMA**

3 / 3

- Réalisation des aménagements en espaces verts prévus pour la somme de 450 000 F dans le délai de trois mois à compter de la signature du bail, sur la base d'un devis estimatif et quantitatif à soumettre à l'approbation préalable de la Municipalité au plus tard le 31 août 1994.
- Paiement des loyers dus à compter du 1er janvier et jusqu'au 31 août 1994, à la signature de la promesse de bail à construction (1 F/ m²/ mois).
- Règlement des arriérés de loyers dus pour la période écoulée (avril 1992 / 31 décembre 1993) de 162 000 F, proposé sous la forme d'une prise en charge financière du coût des travaux de la voie d'accès aux parcelles communales proches du domaine public fluvial situées à l'arrière de la parcelle SOBEX.

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
en séance du mercredi 27 juillet 1994
et annexé au Rapport n° 94/5-28

**LE MAIRE
Michel TAMAYA**

