

**RAPPORT N° 03/4-86  
au Conseil Municipal**

**OBJET**

**REHABILITATION DU SITE DE L'ANCIENNE GARE  
PROJET «LES 3 BRASSEURS»  
AVENANT AU BAIL EMPHYTEOTIQUE DES 1ER ET 3 SEPTEMBRE 1976**

Par Délibérations du 21 mars et du 6 mai 2003, le Conseil Municipal a approuvé la mise à disposition du bâtiment de l'ex-Gare Ferroviaire à la Société «Les 3 Brasseurs» en vue de la création d'un restaurant micro-brasserie.

Pour information, la signature du bail administratif devrait intervenir très prochainement.

Conformément aux dispositions du bail emphytéotique du 1er et du 3 septembre 1976 conclu avec l'Etat, propriétaire du terrain d'assiette, la Commune a dû soumettre ce projet à la Direction des Services Fiscaux pour agrément.

Si un avis favorable a été formulé, il n'en reste pas moins que le bail emphytéotique doit être modifié, afin d'une part de prendre en considération les projets d'aménagement de la Commune sur le site, et d'autre part de garantir la conformité du projet «Les 3 Brasseurs» au regard des règles domaniales applicables.

Un état descriptif de division de la propriété en volume a dû être établi pour des raisons de légalité.

Par rapport au bail existant, les modifications principales concernent :

- la possibilité d'exploitation commerciale des bâtiments ;
- la possibilité de réaliser des parkings ;
- le montant de la redevance acquittée par la Commune est portée à 15 000 euros/ an, compte tenu de l'affectation à caractère commercial du bâtiment.

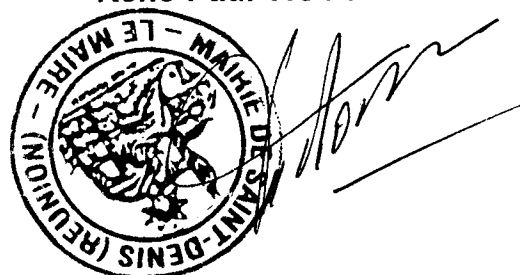
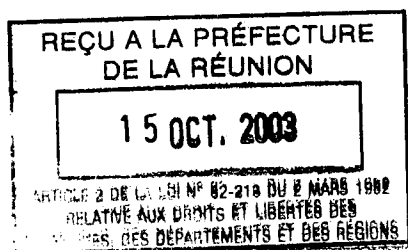
Je vous demande, en conséquence :

- de m'autoriser à signer l'état descriptif de division de la propriété en volume ;
- d'approuver les modifications apportées au bail emphytéotique du 1er et du 3 septembre 1976 et de m'autoriser à signer l'Avenant y afférent.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

**LE MAIRE**

**René-Paul VICTORIA**



DELIBERATION N° 03/4-86  
du Conseil Municipal  
en séance du mardi 30 septembre 2003

OBJET

REHABILITATION DU SITE DE L'ANCIENNE GARE  
PROJET «LES 3 BRASSEURS»  
AVENANT AU BAIL EMPHYTEOTIQUE DU 1ER ET 3 SEPTEMBRE 1976

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et aux libertés des Communes, des Départements et des Régions, modifiée ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les Articles L. 300-4, R. 321-20 et suivants ;

Sur le RAPPORT N° 03/4-86 présenté par le Maire, au nom des Commissions 1° Aménagement du Territoire, et 2° Finances et Administration Générale ;

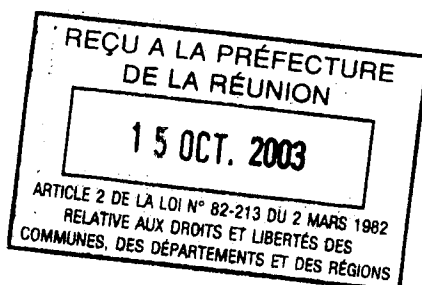
Sur l'avis favorable desdites Commissions ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE  
A L'UNANIMITE DES VOTANTS**

Autorise le Maire à signer l'état descriptif de division de la propriété en volume (terrain d'assiette de l'ancienne Gare Ferroviaire) et l'Avenant apportant des modifications au bail emphytéotique du 1er et du 3 septembre 1976.

Pour extrait certifié conforme,  
Fait à Saint-Denis, le - 8 OCT. 2003

LE MAIRE  
René-Paul VICTORIA






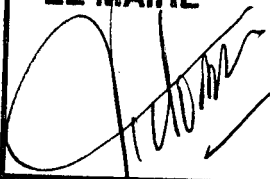
REÇU A LA PRÉFECTURE  
DE LA RÉUNION

**15 OCT. 2003**

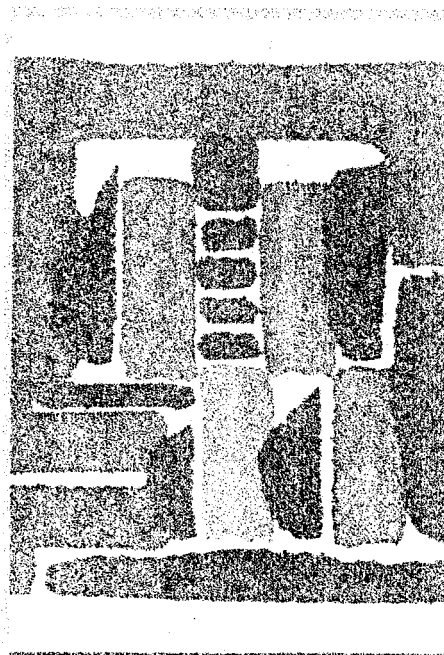
ARTICLE 2 DE LA LOI N° 82-213 DU 2 MARS 1982  
RELATIVE AUX DROITS ET LIBERTÉS DES  
COMMUNES, DES DÉPARTEMENTS ET DES RÉGIONS

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis  
En séance du **30 SEP. 2003**  
En annexe à la Délibération N° **0314-86**

**LE MAIRE**



# Projet d'État Descriptif de Division de la Propriété en Volume ETAT / Commune de SAINT-DENIS Saint-Denis AD 504 et 505



CENTRE DES IMPÔTS FONCIER  
DOMAINE  
RÉDACTION DES ACTES  
1, RUE CHAMP FLEURI  
B.P. 7014  
97701 SAINT-DENIS CEDEX 0

L'an deux mille trois  
Et le  
En l'hôtel de la Préfecture de Saint-Denis de la Réunion  
Le Préfet de la Région et du Département de la Réunion  
Chevalier de la Légion d'Honneur  
A reçu le présent acte authentique comportant

**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION DE LA PROPRIETE EN VOLUME  
PAR**

**L'ETAT** (Domaine) représenté par Monsieur le Directeur des services fiscaux de la Réunion dont les bureaux sont à SAINT-DENIS (97400), 4 rue Amiral Lacaze, agissant en exécution du Code du Domaine de l'Etat en vertu d'une délégation permanente de signature donnée par le Préfet de la Région et du département de la Réunion, aux termes d'un arrêté n° 3328 du 13 septembre 2002.

Ci-après dénommé « **L'ETAT** »

**ET**

**LA COMMUNE DE SAINT-DENIS**, identifiée sous le numéro SIREN 219 740 115 et représentée par Monsieur René Paul VICTORIA, son maire en exercice, dûment habilité aux présentes aux termes d'une délibération du Conseil Municipal en date du NN mmmmmm NNNN affaire n° NN/NNN dont copie est annexée au présente acte.

Ci-après dénommé « **LA COMMUNE** »

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives et en tant que de besoin à l'hôtel de la Préfecture susvisé.

**EXPOSE**

Par bail emphytéotique en date des 1<sup>er</sup> septembre et 3 décembre 1976 publié le 13 décembre 1976 vol. 2293 n°10, l'Etat a donné à bail à la Commune de Saint Denis de la Réunion, un ensemble de parcelles de terrain situées sur le front de mer de Saint Denis. Ce bail poursuit ses effets jusqu'au 31 décembre 2045. Afin d'actualiser les modalités de ce bail et de mettre en concordance le fichier immobilier et le plan cadastral, des avenants seront publiés dès après cet état descriptif de division de la propriété en volume, ainsi qu'en conviennent les parties.

Sur certaines de ces parcelles, La Commune de Saint Denis a acquis du Département de La Réunion, par acte d'échange, des droits de superficie.

Afin de clarifier la situation des parcelles concernées et de disposer pour l'avenir, il a été conclu le présent Etat de Division de la Propriété en Volume. Etant précisé qu'il n'est pas créé à l'occasion de cette division de parties communes, et que le présent acte est de ce fait exclu du champ d'application de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 sur la copropriété et notamment de son article 1<sup>er</sup> alinéa 1.

**Sur la Commune de SAINT-DENIS**

Un terrain bâti cadastré **AD 504** pour 476 m<sup>2</sup> sis Boulevard LANCASTEL ;

Un terrain bâti cadastré **AD 505** pour 351 m<sup>2</sup> sis Boulevard JOFFRE ;

Un terrain non bâti cadastré **AD 506** pour 14 608 m<sup>2</sup> sis Boulevard JOFFRE

Cet immeuble est immatriculé au Tableau Général des Propriétés de l'Etat sous le numéro: 974 - 02926 - 99992 - 1 - 12 - 411 - recensé à la rubrique « Biens non affectés ».

Tel au surplus que le dit bien, qui sera dénommé dans la suite de l'acte sous le vocable « L'IMMEUBLE », se poursuit et comporte sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample désignation, les parties déclarant à ce sujet s'en référer au plan cadastral de la Commune de Saint-Denis.

**REFERENCES DE PUBLICATION**

L'immeuble objet des présentes appartient à l'ETAT comme faisant partie intégrante de son domaine privé et ce dès **avant le 1<sup>er</sup> janvier 1956**.

Par bail emphytéotique en date des 1<sup>er</sup> septembre et 3 décembre 1976 enregistré et publié le **13 décembre 1976 vol. 2293 n°10** à la Conservation des Hypothèques de Saint Denis (Réunion), l'immeuble est donné à bail à la COMMUNE jusqu'au 31 décembre 2045.

Par acte d'échange des **6 et 10 octobre 2000**, reçu par Me Frédéric BALMANN, notaire associé à Saint-Denis (Réunion), entre la Commune de Saint-Denis et Le Département de la REUNION, les droits de superficie sur les parcelles AD 504 et AD 505 ont été transférés à la Commune. Cet acte a été enregistré et publié le **16 octobre 2000 sous le Volume 2000 P n° 5966** à la Conservation des Hypothèques de Saint Denis.

**RECTIFICATION DU FICHER IMMOBILIER**

Afin de résoudre une difficulté d'interprétation de l'acte d'échange des 6 et 10 octobre 2000, il est demandé à M. le Conservateur des Hypothèques de procéder aux rectifications suivantes :

La parcelle de terrain non bâtie **AD 506** est et a toujours été la propriété de l'ETAT, ainsi que l'indique l'acte de Me BALMANN : « Les bâtiments ...édifiés sur la parcelle section **AD numéro 506...qui est la propriété de l'ETAT FRANÇAIS**, appartiennent au Département de la REUNION. ».

La Commune de Saint Denis n'est titulaire, sur les parcelles **AD 504** et **AD 505**, que d'un **droit de superficie**, ainsi précisément décrit dans l'acte d'échange : « Il est fait ici observation que le droit de superficie attaché à l'assise des bâtiments ci-dessus cadastrés section AD numéros 505 et 504 est un droit précaire, et que dans l'hypothèse où ces bâtiments seraient démolis ensemble ou séparément, ce droit s'éteindra définitivement du fait même des démolitions. ».

En conséquence, les parcelles **AD 504** et **AD 505**, sont et ont toujours été la propriété de l'ETAT.

## ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION DE LA PROPRIETE EN VOLUME

Ces précisions étant faites, il est passé le présent état descriptif de division de la propriété en volume

Préalablement à leur désignation, Il est précisé que lesdits volumes sont identifiés tant par la désignation de chacun, que par référence aux plans annexés aux présentes et aux côtes de niveau correspondant au Niveau Général de la Réunion (N.G.R.).

Les côtes N.G.R. ci-dessous stipulées par rapport au nivellement général de la Réunion pour la désignation de chacun des volumes, sont les côtes moyennes et aucun propriétaire de volume ne pourra s'en prévaloir dans le cas où il apparaîtrait une différence minime niveau notamment du fait des pentes nécessaires à l'écoulement des eaux, des tassements de terrains, des mouvements propres du bâtiment.

Est demeuré annexé aux présentes après mention pour la définition des volumes un jeu de plan établi par M. D'HUTEAU Guy, géomètre-expert à la mairie de Saint-Denis comprenant les façades du « bâtiment des anciens combattants » et de la « Longère Ouest »

### I - La parcelle AD 504 ,conformément au plan, est ainsi divisée en 3 volumes :

**Le volume numéro un (n°1)** est constitué par le sol et le tréfonds, volume de forme irrégulière, au dessous de la côte 8,33 N.G.R., point le plus haut, et au dessous de la côte 7,77 N.G.R., point le plus bas, de la parcelle AD 504.

Ce volume est la propriété de L'ETAT

**Le volume numéro deux (n°2)** est constitué par le bâtiment existant dit « Longère Ouest », volume de forme irrégulière ainsi décrit : de la même superficie que la parcelle AD 504, il est compris entre la côte 7,77 N.G.R. au niveau le plus bas et la côte 14,24 au niveau le plus haut de la dalle toit.

Ce volume est la propriété de LA COMMUNE.

**Le volume numéro trois (n°3)** volume de forme irrégulière est constitué par tout ce qui est au-dessus de la dalle toit, donc au-dessus de la côte 14,24 N.G.R. au niveau le plus haut de la parcelle AD 504.

Ce volume est la propriété de L'ETAT

### II - La parcelle AD 505, conformément au plan, est ainsi divisée en trois volumes :

**Le volume numéro un (n°1)**, volume de forme régulière, est constitué par le sol et le tréfonds de la parcelle AD 505 au dessous de la côte 8,10 N.G.R..

Ce volume est la propriété de L'ETAT

**Le volume numéro deux (n°2)** est constitué par le bâtiment existant dit : « bâtiment des anciens combattants », volume de forme irrégulière ainsi décrit, conformément au plan annexé : de la même superficie que la parcelle AD 505, il est composé de trois parties. La première partie avec une façade au nord est comprise entre la côte 8,10 N.G.R. au niveau le plus bas et la côte 20,60 N.G.R. au niveau le plus haut du toit. La deuxième partie centrale est comprise entre les côtes 8,10 N.G.R. au niveau le plus bas et la côte 14,57 N.G.R. au niveau le plus haut du toit. La troisième partie avec une façade au sud est comprise entre la côte 8,10 N.G.R. au niveau le plus bas et la côte 20,38 N.G.R. au niveau le plus haut du toit.

Ce volume est la propriété de LA COMMUNE.

Le volume numéro trois (n°3) est constitué par tout ce qui est au dessus du toit, donc des côtes N.G.R. niveau le plus haut des trois parties du volume numéro deux (n°2) de la parcelle AD 505.

Ce volume est la propriété de L'ETAT

### CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIERES

Les volumes numéros deux de AD 504 et AD 505 ont droit de superficie sur les volumes numéros un respectifs. Ce droit est un droit précaire, et que dans l'hypothèse où les bâtiments seraient démolis ensemble ou séparément, ce droit s'éteindra définitivement du fait même des démolitions. De ce fait l'existence des volumes numéros deux est subordonnée à la non disparition des bâtiments existants. Si pour une raison quelconque, même de force majeure, le ou les bâtiments venaient à disparaître le ou les volumes numéros deux n'existeraient plus et les servitudes y afférant n'auraient plus de raison d'exister.

Il est fait ici expressément interdiction aux volumes 2 l'installation d'émetteur, d'antenne d'émission, de relais hertziens, relais de téléphonie et/ou d'Internet mobile, ou tout autre système existant ou à découvrir comportant la possibilité de recouvrir des produits financiers, des abonnements, des avantages de quelques natures qu'ils soient, aux moyens de supports électromagnétiques et/ou radioélectriques. Cette faculté d'installation étant réservé aux volumes 1 et 3. Cette interdiction devra figurée dans tous les contrats ou conventions, de quelques natures qu'ils soient, passé par LA COMMUNE

### SERVITUDES

Dans la mesure où l'existence de l'ensemble des servitudes, ci après décrites, entraîne de la part des propriétaires des volumes respectifs des obligations de faire ou de ne pas faire, l'application de l'article 1142 du Code Civil est formellement écartée. L'obligation ne pourra, sauf l'effet d'un consentement unanime des intéressés, que se résoudre par une prestation en nature et non pas se résoudre en dommages et intérêts.

Les servitudes non explicitement énoncées, découlant de la situation des volumes, des règles de la construction et du bon usage, seront comprises implicitement dans les servitudes générales d'ancrage ou d'appui, de canalisations, d'aériens, sans que cette liste soit limitative.

Les travaux qui devraient être réalisés dans le cadre de ces servitudes, devront être exécutés sous la surveillance d'hommes de l'art, sous la responsabilité du propriétaire du fonds auxquels bénéficient les dits travaux. Cette exécution de travaux est soumise à la condition de l'obtention des autorisations administratives prévues par la réglementation en vigueur, et du respect de toutes les règles techniques et règlements de sécurité applicables. Ces travaux devront être effectués dans des conditions normales, compte tenu des impératifs techniques.

Ces précisions étant faites, il est créé les servitudes réelles et perpétuelles suivantes.

#### I – Servitude d'ancrage d'accrochage ou d'appui.

Il est établi au profit des fonds dominants sur les fonds servants une servitude d'ancrage, d'accrochage ou d'appui, sans que cette servitude ne constitue un droit d'augmentation du fonds dominant. Les parties déclarant s'en remettre aux hommes de l'art, pour déterminer le cas échéant, les travaux de confortement, voire de renforcement des ancrages et/ou fondations existants. Les études, autorisations et travaux éventuels seront à la charge des fonds dominants. Les travaux seront effectués sous la responsabilité du fonds dominant.

A - **Fonds Dominant** : AD 504 volume 2 ; Propriétaire LA COMMUNE

- Fonds Servant** : AD 504 volume 1 ; Propriétaire L'ETAT
- B - **Fonds Dominant** : AD 504 volume 3 ; Propriétaire L'ETAT  
**Fonds Servant** : AD 504 volume 2 ; Propriétaire LA COMMUNE
- C - **Fonds Dominant** : AD 505 volume 2 ; Propriétaire LA COMMUNE  
**Fonds Servant** : AD 505 volume 1 ; Propriétaire L'ETAT
- D - **Fonds Dominant** : AD 505 volume 3 ; Propriétaire L'ETAT  
**Fonds Servant** : AD 505 volume 2 ; Propriétaire LA COMMUNE

## II – Servitude de canalisations et d'alimentation électrique.

Il est constitué au profit des fonds dominants sur les fonds servants une servitude de canalisation et d'alimentation afin de permettre aux fonds dominants de se raccorder aux réseaux publics existants d'eau, d'eau usées et d'électricité, d'acheminer tout fluide ou gaz qui lui serait nécessaire dans le cadre d'un usage normal de son volume. A charge des fonds dominants de supporter le coût de ces raccordements. Le fonds dominant devra assurer l'entretien et la réparation de ces canalisations ou raccordements sous sa responsabilité. Ils resteront la propriété du fonds dominant.

- A - **Fonds Dominant** : AD 504 volume 2 ; Propriétaire LA COMMUNE  
**Fonds Servant** : AD 504 volume 1 ; Propriétaire L'ETAT
- B - **Fonds Dominant** : AD 504 volume 3 ; Propriétaire L'ETAT  
**Fonds Servant** : AD 504 volume 2 ; Propriétaire LA COMMUNE
- C - **Fonds Dominant** : AD 505 volume 2 ; Propriétaire LA COMMUNE  
**Fonds Servant** : AD 505 volume 1 ; Propriétaire L'ETAT
- D - **Fonds Dominant** : AD 505 volume 3 ; Propriétaire L'ETAT  
**Fonds Servant** : AD 505 volume 2 ; Propriétaire LA COMMUNE

## III – Servitude d'aériens.

Il est formé au profit des fonds dominants sur les fonds servants une servitude d'aériens. Ces aériens, antennes de **réception** hertzienne ou par satellites de radio et/ou de télévision, devront obtenir le cas échéant, les autorisations nécessaires à leur installation. A charge pour les fonds dominants de financer l'installation, de l'entretenir sous sa responsabilité. Les aériens ainsi installés demeureront la propriété du fonds dominant.

Il est fait ici rappel de l'interdiction formulée au paragraphe charges et conditions particulières, concernant les aériens d'émission.

- A - **Fonds Dominant** : AD 504 volume 2 ; Propriétaire LA COMMUNE  
**Fonds Servant** : AD 504 volume 3 ; Propriétaire L'ETAT
- B - **Fonds Dominant** : AD 505 volume 2 ; Propriétaire LA COMMUNE  
**Fonds Servant** : AD 505 volume 3 ; Propriétaire L'ETAT

## ASSURANCES

L'ETAT étant son propre assureur, il ne souscrira aucune police d'assurance sur les volumes dont il est propriétaire. La commune fera son affaire personnelle en ce qui concerne l'assurance des volumes dont elle est propriétaire.

## ASSOCIATION SYNDICALE DES PROPRIETAIRES

Il n'est pas constitué d'association syndicale des propriétaires, L'Etat (service des domaines) et la Commune de Saint-Denis déclarant, le cas échéant, pouvoir se réunir à la demande de la partie la plus diligente, pour résoudre tous problèmes pouvant survenir dans l'application des présentes.



**DECLARATION NECESSAIRE A LA LIQUIDATION ET A L'ASSIETTE  
DE TOUS SALAIRES , IMPOTS, DROITS ET TAXES**

Pour l'accomplissement de la formalité de publicité foncière, deux expéditions du présent acte seront déposées au bureau des Hypothèques de la situation de l'immeuble, par les soins du Directeur des Services Fiscaux dans les délais et selon les modalités prévus aux articles 33 et 34-1° du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié.

Par ailleurs, agissant dans un intérêt commun, les parties donnent tous pouvoirs nécessaires au Directeur Divisionnaire chargé du Domaine ou à tout inspecteur de son service qu'il désignerait, à l'effet de faire 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 fichier immobilier, les documents cadastraux et d'état - civil.

Les parties déclarent:

Que les frais de publication seront supporté par la Commune de Saint-Denis.

Qu'en raison de la qualité des parties, le présent acte est exonéré du droit de timbre et de la taxe de publicité foncière en vertu des dispositions de l'article 1042 -I du Code Général des Impôts.

Droits d'enregistrement et de publicité foncière: Néant

Salaire du Conservateur : 15 €.

**Dont acte en minute sur six feuilles**

Fait et passé, les jour, mois et an susdits, en l'Hôtel de la Préfecture,

Le Maire de la Commune de  
Saint-Denis

Pour le Directeur des Services  
Fiscaux,  
et par délégation,  
La Responsable de Centre

Mme Jocelyne GALIZZI

Le Préfet




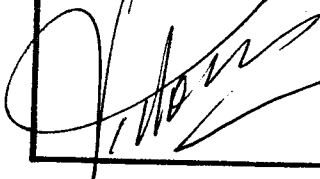
REÇU A LA PRÉFECTURE  
DE LA RÉUNION

15 OCT. 2003

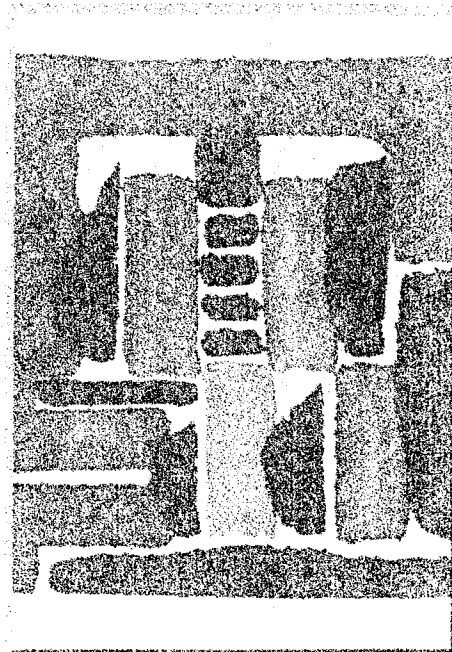
ARTICLE 2 DE LA LOI N° 82-213 DU 2 MARS 1982  
RELATIVE AUX DROITS ET LIBERTÉS DES  
COMMUNES, DES DÉPARTEMENTS ET DES RÉGIONS

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis  
En séance du 30 SEP. 2003  
En annexe à la Délibération N° 03/4-86

LE MAIRE



# Projet d'Avenant à un Bail Emphytéotique ETAT / Commune de SAINT-DENIS Saint-Denis AD 504, 505, 518, 519 et 521



CENTRE DES IMPÔTS FONCIER  
DOMAINE  
RÉDACTION DES ACTES  
1, RUE CHAMP FLEURI  
B.P. 7014  
97701 SAINT DENIS CEDEX 9

PROJET MINUTE  
**REPUBLIQUE FRANCAISE**

L'an deux mille trois  
Et le  
En l'hôtel de la Préfecture de Saint-Denis de la Réunion  
Le Préfet de la Région et du Département de la Réunion  
Chevalier de la Légion d'Honneur  
A reçu le présent acte authentique comportant

**AVENANT A UN BAIL EMPHYTHEOTIQUE**

**PAR**

**L'ETAT** (Domaine) représenté par Monsieur le Directeur des services fiscaux de la Réunion dont les bureaux sont à SAINT-DENIS (97400), 4 rue Amiral Lacaze, agissant en exécution du Code du Domaine de l'Etat en vertu d'une délégation permanente de signature donnée par le Préfet de la Région et du département de la Réunion, aux termes d'un arrêté n° 3328 du 13 septembre 2002.

Ci-après dénommé « **Le Bailleur** »

**A**

**LA COMMUNE DE SAINT-DENIS**, identifiée sous le numéro SIREN 219 740 115 et représentée par Monsieur René Paul VICTORIA, son maire en exercice, dûment habilité aux présentes aux termes d'une délibération du Conseil Municipal en date du NN mmmmmm NNNN affaire n° NN/NNN dont copie est annexée au présente acte.

Ci-après dénommé « **Le Preneur** »

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives et en tant que de besoin à l'hôtel de la Préfecture susvisé.

**EXPOSE**

Par bail emphytéotique en date des 1<sup>er</sup> septembre et 3 décembre 1976 publié le 13 décembre 1976 vol. 2293 n°10, l'Etat a donné à bail à la Commune de Saint Denis de la Réunion, une ensemble de parcelles de terrain situées sur le front de mer de Saint Denis. Ce bail poursuit ses effets jusqu'au 31 décembre 2045. Afin d'actualiser les modalités de ce bail et de mettre en concordance le fichier immobilier et le plan cadastral, les parties ont décidé d'un commun accord de procéder par avenant.

**DESIGNATION DE L'IMMEUBLE**

**Sur la Commune de SAINT-DENIS**

Sur un terrain bâti cadastré **AD 504** pour 476 m<sup>2</sup>, les **Volume 1** et **Volume 3** sis Boulevard LANCASTEL ;

Sur un terrain bâti cadastré **AD 505** pour 351 m<sup>2</sup>, les **Volume 1** et **Volume 3** sis Boulevard JOFFRE ;

Un terrain non bâti cadastré **AD 518** pour 506 m<sup>2</sup> sis Boulevard JOFFRE ;

Un terrain non bâti cadastré **AD 519** pour 435 m<sup>2</sup> sis Boulevard JOFFRE ;

Un terrain non bâti cadastré **AD 521** pour 138 m<sup>2</sup> sis Boulevard JOFFRE.

Etant précisé que les parcelles **AD 518 et 519** sont issues de la division de la parcelle **AD 506**, suivant le document d'arpentage n° **6952 H** établi par M. D'HUTEAU Guy, géomètre-expert à la mairie de Saint-Denis, le surplus **AD 520** de 13 667 m<sup>2</sup>, propriété de l'Etat, non soumis au présent avenant, demeurant donc soumis au bail de 1976. Lequel document d'arpentage sera déposé en même temps que les présentes à la Conservation des Hypothèques de Saint-Denis.

Etant précisé que la parcelle **AD 521** est issue, suivant le même document d'arpentage, du Domaine Public non cadastré.

Cet immeuble est immatriculé au Tableau Général des Propriétés de l'Etat sous le numéro: 974 - 02926 - 99992 - 1 - 12 - 411 - recensé à la rubrique « Biens non affectés ».

Tel au surplus que le dit bien, qui sera dénommé dans la suite de l'acte sous le vocable « L'IMMEUBLE », se poursuit et comporte sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample désignation, les parties déclarant à ce sujet s'en référer au plan cadastral de la Commune de Saint-Denis.

### REFERENCES DE PUBLICATION EFFET RELATIF

L'immeuble objet des présentes appartient à l'ETAT comme faisant partie intégrante de son domaine privé et ce dès **avant le 1<sup>er</sup> janvier 1956**.

Par bail emphytéotique en date des 1<sup>er</sup> septembre et 3 décembre 1976 enregistré et publié le **13 décembre 1976 vol. 2293 n°10** à la Conservation des Hypothèques de Saint Denis (Réunion), l'immeuble est donné à bail à la COMMUNE jusqu'au 31 décembre 2045.

Un état descriptif de division de la propriété en volume sera déposé avant ou même temps que les présentes en ce qui concerne la division en volumes des parcelles **AD 504 et 505**.

### DUREE

+ pas.  
Le présent avenant ne modifie<sup>+</sup> la date finale du bail initial. Cet avenant est, de ce fait, consenti et accepté pour commencer à la date de signature des présentes par toutes les parties et se terminer le 31 décembre 2045.

### CHARGES ET CONDITIONS.

Le présent avenant est fait aux charges et conditions suivantes que Le Bailleur, oblige le Preneur à exécuter et accomplir :

1 - Le Présent avenant annule et remplace le bail initial en ce qui concerne l'immeuble ci-dessus désigné, pour toutes les charges et conditions qui seront évoquées ci-après. Dans les cas où des charges ou conditions du bail initial ne seraient pas modifiées par le présent avenant, ce bail continue à produire tout ces effets.

2 - Le Preneur prendra le terrain loué dans son état actuel et ne pourra faire aucune réclamation pour quelque cause que ce soit, notamment à raison de l'état et de la solidité du sol et/ou du sous-sol, ou pour cause de déficit dans la contenance de l'immeuble sus-indiqué

3 - Le Preneur continuera d'acquiescer, conformément à l'article 2 et l'article 3 du paragraphe Charges et Conditions du bail initial, toutes les charges qui résulteraient de la possession de cet immeuble.

4 – Le Preneur ne pourra en aucun cas, sous peine de déchéance, céder en totalité ou en partie ses droits, constituer ou laisser constituer des droits réels sur la totalité ou sur une partie de l'immeuble, grever ou laisser grever d'hypothèques et ou de servitudes l'immeuble, sauf dérogation et autorisation accordée préalablement par le Service du Domaine.

5 – Le Preneur ne pourra en aucun cas installer ou laisser installer d'émetteur, d'antenne d'émission, de relais hertziens, relais de téléphonie et/ou d'Internet mobile, ou tout autre système existant ou à découvrir comportant la possibilité de recouvrir des produits financiers, des abonnements, des avantages de quelques natures qu'ils soient, aux moyens de supports électromagnétiques et/ou radioélectriques, sauf dérogation et autorisation accordée préalablement par le Service du Domaine.

6 – Le Preneur pourra sur le présent immeuble exercer ou laisser exercer des activités à caractère commercial, touristique, aménager des aires de stationnement gratuites, ou toutes autres activités qui lui semblerait utiles pour le développement, l'aménagement et l'agrément du front de Mer de la Commune, même de type lucratives et privées. Ces activités et aménagement resteront soumis à l'accord préalable du service du Domaine, et devront respecter le paragraphe 4 des charges et conditions du présent avenant.

### **LOYER**

Le présent avenant est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de quinze mille euros (15 000,00 €), payable en une seule fois et d'avance pour commencer le 1<sup>er</sup> octobre de chaque année et ce terminer le 30 septembre de l'année suivante, et ce à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2003 et jusqu'à expiration du bail le 31 décembre 2045.

Le loyer se compte par mois, et tout mois commencé sera dû. Il sera établi, le cas échéant, une réduction prorata temporis au cas où le bail viendrait pour une raison quelconque à se terminer avant le terme de l'annuité en cours.

Toutefois, le paiement du loyer de la première annuité se fera dans le mois qui suivra la signature par toutes les parties du présent avenant auprès de la Recette Divisionnaire Elargie des Impôts de Saint-Denis Ouest.

Le loyer sera révisé au terme de chaque période annuelle, soit le 30 septembre de chaque année en fonction de la variation annuelle de l'indice national du coût de la construction publiée par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE), l'indice de base qui correspond à la moyenne des quatre derniers indices trimestriels connus au jour de la date de départ du bail étant de : 1172 1<sup>o</sup> trimestre 2003 - (JO du 16.07.2003).

### **RESILIATION**

En cas de non respect de l'une quelconque des obligations ci-avant imposées, Le Bailleur aura la faculté de prononcer la résiliation de cet avenant, sans qu'il soit nécessaire de remplir aucune formalité devant les Tribunaux.

Il en sera de même en cas de non paiement du loyer dans le délai de deux mois suivant un simple commandement de payer resté infructueux.

### **ASSURANCES**

L'ETAT étant son propre assureur, il ne souscrira aucune police d'assurance sur l'immeuble présentement loué. Le Preneur fera son affaire personnelle en ce qui concerne l'assurance de l'immeuble et ne pourra en aucun cas appeler Le Bailleur en garantie, pour quelque cause que ce soit.

**DECLARATION NECESSAIRE A LA LIQUIDATION ET A L'ASSIETTE  
DE TOUS SALAIRES , IMPOTS, DROITS ET TAXES**

Pour l'accomplissement de la formalité de publicité foncière, deux expéditions du présent acte seront déposées au bureau des Hypothèques de la situation de l'immeuble, par les soins du Directeur des Services Fiscaux dans les délais et selon les modalités prévus aux articles 33 et 34-1° du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié.

Par ailleurs, agissant dans un intérêt commun, les parties donnent tous pouvoirs nécessaires au Directeur Divisionnaire chargé du Domaine ou à tout inspecteur de son service qu'il désignerait, à l'effet de faire 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 fichier immobilier, les documents cadastraux et d'état - civil.

Les parties déclarent:

Que les frais de publication seront supporté par la Commune de Saint-Denis.

Qu'en raison de la qualité des parties, le présent acte est exonéré du droit de timbre et de la taxe de publicité foncière en vertu des dispositions de l'article 1042 -I du Code Général des Impôts. Pour les besoins de calcul du salaire de Monsieur le Conservateur des Hypothèques, la valeur des biens objet du présent avenant est fixé à.....€

Droits d'enregistrement et de publicité foncière: Néant

Salaire du Conservateur : .....

**Dont acte en minute sur quatre feuilles**

Fait et passé, les jour, mois et an susdits, en l'Hôtel de la Préfecture,

Le Maire de la Commune de  
Saint-Denis

Pour le Directeur des Services  
Fiscaux,  
et par délégation,  
La Responsable de Centre

Mme Jocelyne GALIZZI

Le Préfet