

**RAPPORT N° 04/5-49**  
**au Conseil Municipal**

**OBJET**

**MISE A DISPOSITION DE TERRAINS  
PAR VOIE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE AU PROFIT DE LA REGION  
POUR L'EXECUTION DE TRAVAUX SUR L'IMMEUBLE  
DU CENTRE DE FORMATION D'APPRENTIS LEON LEGROS**

**(AW 633-660-670-671)**

Au titre du Programme Régional de Formation Professionnelle, le Conseil Régional de la Réunion a fait connaître à la Commune de Saint-Denis son souhait de disposer des parcelles cadastrées AW 633, 660, 670 et 671, supportant les bâtiments du CFA LEON LEGROS par voie de bail emphytéotique et, ce, en vue de la réalisation de travaux d'équipements et de maintenance du centre.

L'objet de cette mise à disposition est de clarifier, sur le plan juridique, les interventions du Conseil Régional, notamment financières, en faveur du CFA.

En effet, bien que compétente en matière de formation professionnelle, l'exécution en maîtrise d'ouvrage, par la Région Réunion, des travaux sur des immeubles dont elle n'est pas propriétaire soulève des problèmes de légalité.

La Commune souhaitant par ailleurs conserver dans son patrimoine les terrains d'assiette du CFA, les parties (Conseil Régional, Commune et Chambre des Métiers) se sont entendues sur les termes suivants :

- résiliation, sans indemnités, des contrats d'occupation en vigueur entre la Chambre des Métiers et la Commune de Saint-Denis et, ce, conformément aux dispositions du bail à construction des 22 et 23/12/1977 (article 7) sur la parcelle AW 670 et de la convention datée du 18/10/1992 (article 6) de mise à disposition des terrains AW 633 et 660 et des locaux y étant édifiés ;
- mise à disposition au profit de la Région Réunion, par voie de bail emphytéotique, des terrains d'assiette et bâtiments du CFA LEON LEGROS et, ce, dans le cadre de l'article 19 de la loi du 07/01/1983 relative à la répartition des compétences entre l'Etat et les collectivités décentralisées ;
- maintien dans les lieux, à titre gratuit, de la Chambre des Métiers pour y exercer ses activités de formation professionnelle.

Ce bail devra donc porter sur les parcelles AW 633, 660 et 670 objet des contrats à résilier ainsi que sur la parcelle AW 671, non affectée initialement mais occupée dans les faits par le CFA. Ces terrains ont été acquis par la Commune entre 1964 et 1985 en vue de l'aménagement de la ZAC des Patates-à-Durand et représentent une superficie totale de 16.017 m<sup>2</sup>.

Ces biens appartenant au domaine privé communal, leur mise à disposition peut être envisagée. Cette solution juridique paraît être la plus appropriée car ce contrat de bail de longue durée permet au bailleur de :

## **RAPPORT N° 04/5-49**

- faire opérer par le preneur toutes les transformations nécessaires aux bâtiments situés sur les terrains dont ce dernier a la jouissance,
- devenir propriétaire de l'ensemble du bien immobilier à l'expiration du bail.

Ce contrat s'établira selon les modalités suivantes :

- bail emphytéotique issu de l'article L. 451-1 du Code Rural ;
- durée : 30 ans ;
- les constructions deviendront propriété de la Commune à l'expiration du bail ;
- en cas de résiliation anticipée, le bailleur s'engage à verser au preneur une indemnité basée sur la valeur non amortie des constructions édifiées ;
- clauses résolutoires : tout projet de nouvelle construction doit faire l'objet d'un accord préalable de la Commune, et obligation de maintenir dans les lieux les activités de formation du CFA LEON LEGROS ; en cas d'inexécution de ses obligations, le preneur devra verser au bailleur une indemnité correspondant à la valeur vénale des terrains estimés par les Services Fiscaux ;
- loyer : 1 € symbolique pour 30 ans ;

Ce loyer se justifie par le fait que cette mise à disposition :

- s'inscrit dans le cadre de l'article 19 de la loi du 07/01/1983 relative à la répartition des compétences entre l'Etat et les collectivités décentralisées - en matière de formation professionnelle - et répond ainsi à un but d'intérêt général ;
- comporte des contre-parties suffisantes en cas d'inexécution du contrat par le preneur ;

Je vous demande :

1°) d'approuver :

- la résiliation des contrats d'occupation de 1977 et 1992 par la Chambre des Métiers des terrains d'assiette du CFA LEON LEGROS ;
- les modalités de la mise à disposition des parcelles AW 633, 660, 670 et 671, par voie de bail emphytéotique, au profit de la Région Réunion, aux conditions précitées ;

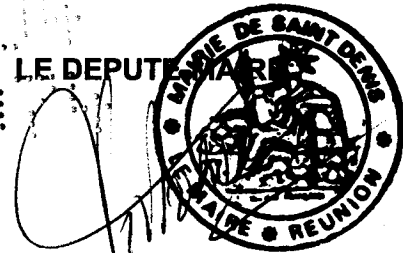
2°) en cas d'accord, de m'autoriser à signer :

**RAPPORT N° 04/5-49**

- la résiliation des contrats précités ;
- le bail emphytéotique à intervenir.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

REUNION  
LE DEPUTE  
REUNION



**René-Paul VICTORIA**

**DELIBERATION N° 04/5-49  
du Conseil Municipal  
en séance du Vendredi 12 novembre 2004**

**OBJET**

**MISE A DISPOSITION DE TERRAINS  
PAR VOIE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE AU PROFIT DE LA REGION  
POUR L'EXECUTION DE TRAVAUX SUR L'IMMEUBLE  
DU CENTRE DE FORMATION D'APPRENTIS LEON LEGROS**

(AW 633-660-670-671)

**LE CONSEIL MUNICIPAL**

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

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Sur le RAPPORT N° 04/5-49 présenté par le Député-Maire, au nom des Commissions Aménagement du Territoire / Finances et Administration Générale ;

Sur l'avis favorable desdites Commissions ;

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

**ARTICLE 1**

Approuve la résiliation des contrats d'occupation des terrains communaux cadastrés AW 633, 660 et 670 par la Chambre des Métiers cocontractante d'un bail à construction daté des 22 et 23 décembre 1977 sur la parcelle AW 670 et d'une convention d'occupation datée du 18 octobre 1992 sur les parcelles AW 633 et 660.

**ARTICLE 2**

Approuve les modalités de mise à disposition au profit de la Région Réunion, par voie de bail emphytéotique, des terrains appartenant à la Commune cadastrés AW 633, 660, 670 et 671 situés à l'angle des rues Vavangues et Stanilas Gimart à Sainte-Clotilde, pour une superficie de 16.017 m<sup>2</sup>, en vue de l'exécution de travaux de maîtrise d'ouvrage sur l'immeuble du Centre de Formation d'Apprentis (CFA) LEON LEGROS comme suit :

- bail emphytéotique issu de l'article L.451-1 du Code Rural ;
- durée : 30 ans ;
- les constructions deviendront la propriété de la Commune à l'expiration du bail ;

## DELIBERATION N° 04/5-49



- pendant la durée du bail, les constructions bénéficieront à titre gratuit à la Chambre des Métiers pour l'exercice de ses activités de formation professionnelle, et tout projet de nouvelle construction devra faire l'objet d'un accord préalable de la Commune;
- clause résolutoire : en cas d'inexécution de ses obligations, le preneur devra verser au bailleur une indemnité correspondant à la valeur vénale du terrain estimé par les services fiscaux;
- les deux parties conviennent que le loyer ne consistera qu'en la remise en fin de bail à la Commune desdites constructions ;
- loyer : 1 € symbolique pour 30 ans.

### ARTICLE 3

Autorise le Député-Maire à signer :

- la résiliation des contrats d'occupation des terrains communaux référencés AW 633, 660 et 670 ;
- le bail emphytéothique des terrains AW 633, 660, 670 et 671.

Pour extrait certifié conforme  
Fait à Saint-Denis le, **19 NOV. 2004**

LE DEPUTE  
  
  
René-Paul VICTORIA

LEGENDE

Eléments du P.P.R.

- Zones de prescriptions
- zone Bg - constructible
  - zone Bi - constructible
  - zone Bgi - constructible
- Zones d'interdiction
- zone R1 - inconstructible
  - zone R2 - inconstructible sauf aménagement global de la zone et révision du P.P.R.
- Autres
- zone sans contraintes spécifiques
  - zone d'études particulières

Eléments du P.O.S.

- Espace Bois Classé
- Emplacement réservé
- Zone
- Emprise
- Numéro d'emplacement réservé
- Zone monuments historiques
- Limite Section Cadastre

