

**OBJET TRANSFERT DE GESTION DE LOCAUX
DE LA ZONE D'ACTIVITES DE CHEMIN FINETTE
AU PROFIT DE LA COMMUNE DE SAINT-DENIS**

AW 731 / ex-ICV - AW 733 / ex-Canal Réunion

La CINOR est propriétaire de locaux dans la ZA FINETTE ; locaux qu'elle a rachetés aux anciens occupants dans le cadre de leur relocalisation sur la Technopole. Il s'agit :

- 1) des ateliers ex-ICV (AW 731),
- 2) de l'usine relais ex-CANAL REUNION (AW 733).

La Commune ayant conservé la gestion des Zones d'Activités réalisées avant l'avènement de la CINOR -dont la ZA Finette-, elle a sollicité la CINOR afin de se voir confier la gestion des deux biens précités.


La CINOR s'étant prononcée favorablement pour la mise à disposition de la Commune des locaux concernés d'une part ainsi que leur prise de possession anticipée, il convient aujourd'hui d'acter le principe de ce transfert de gestion par la signature d'un bail emphytéotique administratif

En conséquence, je vous demande donc :

- d'approuver le transfert de gestion par bail emphytéotique administratif dont les principales conditions sont rappelées en annexe ;
- de m'autoriser à signer le bail emphytéotique administratif.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE DEPUTE-MAIRE



Paul Victoria

Paul VICTORIA

**TRANSFERT DE GESTION DE LOCAUX
DE LA ZONE D'ACTIVITES DE CHEMIN FINETTE
AU PROFIT DE LA COMMUNE DE SAINT-DENIS**

I DESIGNATIONS DES BIENS

Situation	ZA Finette	Situation	ZA Finette
Référence cadastrale	AW 731	Référence cadastrale	AW 733
Superficie	terrain de 400 m ² mezzanine de 100 m ² et places de parking y afférentes	Superficie	terrain de 1 222 m ² bâtiment de 615 m ² d'emprise au sol sur deux niveaux
Nature	Atelier relais	Nature	Usine relais
Ancien occupant	ICV	Ancien occupant	CANAL REUNION

**Rachat par la CINOR
dans le cadre du transfert des entreprises concernées dans la Technopole**


**II CONDITIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES
DU BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF**

Bailleur	CINOR
Preneur	Commune de Saint-Denis
Durée	30 ans sans tacite reconduction
Redevance	1,00 € (symbolique) pour toute la durée du bail
Frais d'acte	à la charge du preneur (la Commune de Saint Denis)

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
en séance du 22 mars 2007
et annexé à la Délibération n° 07/1-54

LE DEPUTE-MAIRE

René-Paul VICTORIA



René-Paul VICTORIA

OBJET TRANSFERT DE GESTION DE LOCAUX
DE LA ZONE D'ACTIVITES DE CHEMIN FINETTE
AU PROFIT DE LA COMMUNE DE SAINT-DENIS

AW 731 / ex-ICV - AW 733 / ex-Canal Réunion

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 ;

Sur le RAPPORT N° 07/1-54 présenté par le Député-Maire au nom des Commissions 1° Développement Economique, Tourisme et Coopération, et 2° Finances et Administration Générale ;

Sur l'avis favorable des dites Commissions ;

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



ARTICLE 1

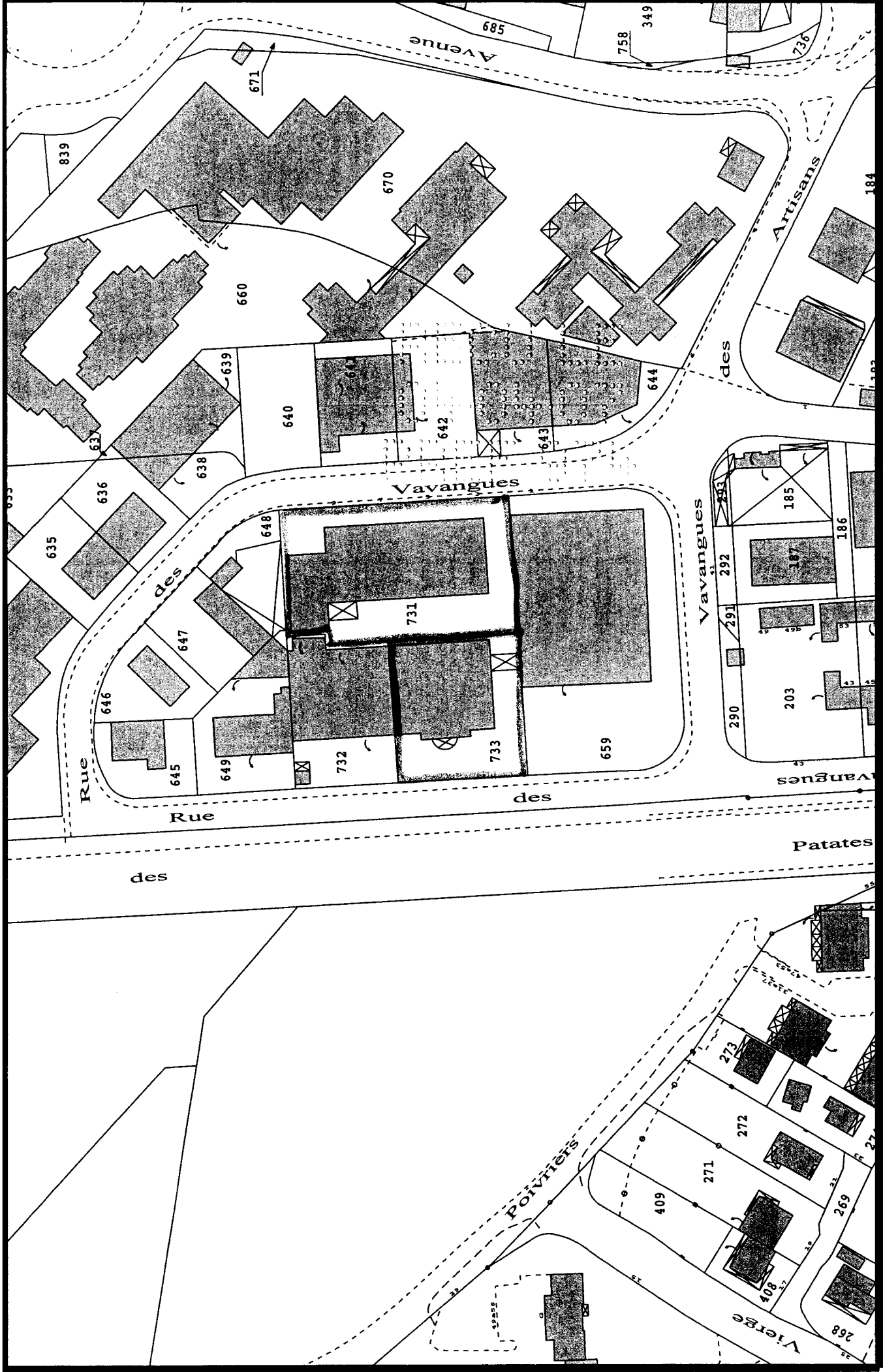
Approuve le transfert de gestion par la signature d'un bail emphytéotique administratif aux conditions visées en annexe.

ARTICLE 2

Autorise le Maire à intervenir dans la signature du bail emphytéotique administratif.

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le 02 AVR. 2007

LE DEPUTE-MAIRE

René-Paul VICTOR




ZA FINETTE - Transfert de gestion de locaux CINOR/COMMUNE

BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF

Il a été passé entre les parties ci-dessous identifiées un BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF régi par les dispositions des articles L. 1311-2 -1311-3 et 1311-13 du CGCT

IDENTIFICATION DES PARTIES

LE BAILLEUR :

La Communauté Intercommunale du Nord de la Réunion par abréviation « CINOR » identifiée sous le numéro SIREN 249.740.119, représentée par Monsieur Maurice GIROUCEL, agissant en qualité de Président de la CINOR en exercice et plus spécialement habilité à l'effet des présentes aux termes d'une délibération du Conseil Communautaire en date du....., dont une copie est annexée aux présentes.

LE PRENEUR :

La COMMUNE de SAINT DENIS, représentée par son Député - Maire, Monsieur René Paul VICTORIA, habilité à cet effet par délibération du Conseil Municipal en date dudont copie est annexée aux présentes.

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
En séance du 22/03/2007
En annexe à la Délibération N° 07H-S4

LE MAIRE



EXPOSE

1- PROPRIETE DE LA CINOR

La CINOR est propriétaire de deux biens distincts sis à Saint Denis, dans la ZAC Finette cadastrés à savoir :

* **section AW numéro 731 d'une contenance de 2169 m² :**

Ladite propriété consistant en une construction en bon état comprenant 4 ateliers relais situés rue de Vavangues (lots n°5 à 8) d'une superficie totale de 400 m² + mezzanine de 100 m² et les parkings pour voitures y attenants (au nombre de 7).

Tel que l'immeuble se poursuit et se comporte avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

* **section AW numéro 733 d'une contenance de 1222 m²**

Ladite propriété consistant en une construction abritant un atelier relais à deux niveaux entièrement aménagés en bureaux (ex : Locaux de CANAL REUNION).

Les biens ci-dessus désignés sont libres à ce jour de toute occupation et il n'existe pas d'action judiciaire concernant les biens de la part de quiconque.

La CINOR est propriétaire des deux biens ci-dessus désignés pour les avoirs acquis de la Commune de SAINT DENIS par délibération :

- du 13 mai 2004 pour le terrain cadastré AW n°733 d'une contenance de 1222 m².
- du 29 mars 2004 pour le terrain cadastré AW n°731 d'une contenance de 2169 m².

Les deux délibérations ont été suivies de la signature d'actes authentiques déposés au rand des minutes de Maître MAREL, notaire à la résidence de Saint Denis.

2- OCCUPATION DES BIENS DONNES A BAIL

Tel que cet immeuble se poursuit et se comporte avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

3-ORIGINE DE PROPRIETE

La CINOR est propriétaire des biens ci-dessus désignés pour les avoir acquis par suite d'une délibération du Conseil Communautaire.

4- SITUATION ADMINISTRATIVE DES BIENS DONNES A BAIL

Il est précisé que les acquisitions réalisées par la CINOR en 2004 ont bénéficiés d'une subvention du Fond Régional pour le Développement et l'Emploi (FRDE) à hauteur de 60 %, soit :

- AW 733 : prix d'acquisition pour 787 600 € dont 472 560 € du FRDE
- AW 731 : prix d'acquisition pour 210 000 € dont 126 000 € du FRDE

Ceci exposé, il est procédé au bail, objet des présentes.

BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF

Le BAILLEUR, par ces présentes, donne à BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF au PRENEUR qui accepte, aux charges, conditions et obligations ci-après, les biens immobiliers suivants :

➤ DESIGNATION :

Deux propriétés distinctes sises à SAINT DENIS (Réunion), dans la ZAC Finette, cadastrées :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
AW	731	ZAC FINETTE	2169 m ²
AW	733	ZAC FINETTE	1222 m ²

Tel au surplus que lesdits immeubles existent s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes aisances et dépendances, tous droits, obligations, et actions quelconques y attachées sans aucune exception ni réserve.

➤ ETAT DES LIEUX

Le PRENEUR déclare avoir parfaite connaissance des biens immobiliers objet des présentes.

Les parties déclarent qu'un état des lieux a été effectué et annexé aux présentes ; les biens objet des présentes étant en bon état d'entretien,

➤ DUREE DU BAIL

Le présent bail emphytéotique est consenti et accepté pour une durée de trente ans (30 ans). Il prend effet à compter du et se terminera le

Il ne pourra se prolonger par tacite reconduction.

➤ REDEVANCE

Le présent bail emphytéotique administratif est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle fixée à l'EURO (1,00 €) symbolique pour toute la durée du bail.

➤ CONDITIONS

Le présent bail emphytéotique est consenti et accepté moyennant les charges et sous les conditions suivantes que la Commune de SAINT DENIS s'oblige à exécuter, savoir :

- Il maintiendra en bon état d'entretien le bien loué.
- Il supportera les servitudes passives, apparents ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent grever les immeubles loués et profitera des servitudes actives s'il en existe.
- Il supportera les servitudes actives et les grever, par titres de servitudes passives pour une durée n'excédant pas celle du présent bail et à charge d'avertir le bailleur.
- Il acquittera, en plus de la redevance ci-dessus fixée, tous les impôts, contributions et charges grevant le fonds loué.
- Il ne pourra demander la réduction de la redevance pour cause de perte partielle du fonds.
- Il fera son affaire personnelle de la situation liée à l'occupation des biens loués, déclarant en avoir parfaite connaissance, sans recours contre le BAILLEUR.
- Il s'oblige à souscrire toutes polices d'assurance quant aux biens et aux personnes.
- Le bailleur s'autorise à contrôler à tout moment l'usage et la destination des locaux, objet du présent bail et d'examiner les actes passés entre le preneur et les locataires.

➤ CONSTRUCTION

Considérant que le bail emphytéotique a généralement pour but l'amélioration du fonds et qu'il confère un transfert véritable du droit immobilier au preneur, ce dernier pourra effectuer toutes les modifications qui s'imposent afin que le bien soit habitable et répondre à toutes les normes de sécurité et de salubrité actuellement en vigueur sans pour autant changer la destination du bien qui doit rester dans le champ d'application des dispositions prévues par la réglementation sur l'attribution des subventions du FRDE comme précisé dans l'autorisation donnée par le Conseil Communautaire au Président de la CINOR.

Les améliorations apportées au fonds loué resteront acquises au bailleur à l'expiration du bail emphytéotique sans aucune indemnité.

Le Bailleur sera informé des travaux réalisés.

➤ RESOLUTION

La résolution du présent bail emphytéotique administratif pourra être demandée par le bailleur :

- en cas d'inexécution par le preneur des obligations résultant du bail ou de toutes obligations prises par lui envers le bailleur ou si des détériorations graves sont commises par lui sur le fonds.
- Le tribunal peut accorder un délai suivant les circonstances conformément aux dispositions de l'article L. 451-5 du Code Rural.
- Le preneur ne peut se libérer de la redevance ni se soustraire à ses obligations en délaissant le fonds, conformément aux dispositions de l'article L. 451-6 du Code Rural.

➤ CARACTERE EMPHYTEOTIQUE DU BAIL

La présente convention est un bail emphytéotique. Conformément aux dispositions de l'article L. 451-1 du Code Rural, ce bail confère au preneur un droit réel sur le fonds loué.

Le preneur peut consentir une hypothèque sur le droit qu'il tient du présent acte.

Il peut le céder ou le sous louer, sauf dispositions réglementaires ou administratives le lui interdisant.

Toutefois, il reste alors responsable solidairement avec le cessionnaire ou le sous locataire de l'exécution des obligations résultant du présent bail et du paiement de la redevance ci-dessus stipulée.

➤ DECLARATION FISCALE

Conformément aux dispositions de l'article 689 du Code Général des Impôts, le présent bail est soumis à la taxe de publicité foncière de 0,60 % outre la taxe additionnelle.

L'assiette de calcul de cette taxe est constituée par la valeur locative des biens objet des présentes, soit conformément à l'avis des domaines numéro 411 L.1418/2004 en date du 7 juillet 2004, dont copie demeure ci-annexée aux présentes après mention, à la somme de (750 000 + 210 000) = 960 000 € pour toute la durée du bail.

➤ PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte sera publié au bureau des hypothèques de Saint Denis (REUNION) conformément aux dispositions de l'article L 1311-13 du CGCT.

➤ FRAIS

Les frais des présentes et de leurs suites sont supportés par le preneur.

Fait