

OBJET

ZAC I DE MOUFIA

PROJET DE BAIL COMMERCIAL AVEC LE GROUPE LA POSTE
(mise à disposition de bâtiment communal sur parcelle HK 70)

En 1997, la Commune et la Direction Régionale du Groupe LA POSTE ont décidé de s'associer pour rechercher un site d'implantation pour un nouveau bureau de poste dans le secteur de la ZAC n° 1 de Moufia.

Ce lieu devait permettre au Groupe LA POSTE de disposer de locaux professionnels mieux adaptés aux évolutions de la profession et, à la Commune de renforcer l'offre de services de proximité sur ce secteur très urbanisé.

Dans ce cadre, la mise à disposition du bâtiment communal situé à l'angle de la Rue du Bosquet et de l'Avenue Georges Brassens (parcelle cadastrée section HK n° 70) est apparue opportune. Aujourd'hui, cet équipement préfigure le futur pôle de services souhaité sur l'emprise de la Coulée Verte à Moufia (zone Uva au PLU).

Les aménagements intérieurs de ce local ont été entièrement pris en charge par le Groupe LA POSTE au regard d'un permis de construire accordé en date du 6 juin 2005 par le Directeur Départemental de l'Équipement, au nom de l'Etat.

L'occupation des lieux est effective depuis le mois d'octobre 2005. Toutefois, à ce jour, il n'existe aucun contrat de location pour encadrer cette mise à disposition de bâtiment communal. Cette situation doit donc être régularisée par voie de bail.

Sur le plan juridique, le bail commercial est un contrat qui paraît parfaitement adapté à la situation. Régi par le Code de Commerce, il permet à un bailleur (le propriétaire) de mettre un immeuble à la disposition d'un preneur (le locataire) pour l'exploitation d'un fonds de commerce et moyennant la perception d'un loyer.

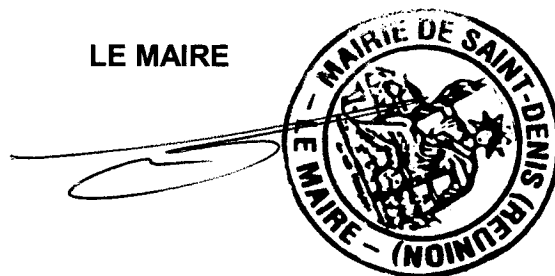
Je vous propose, par conséquent, d'approuver le projet de bail commercial avec le Groupe LA POSTE ci-après annexé et, ce, aux conditions principales suivantes :

- le bail commercial est consenti et accepté sur le bâtiment communal érigé sur la parcelle HK 70, sise ZAC I de Moufia - 97490 Sainte-Clotilde, pour une surface hors œuvre nette (SHON) de 245 m² ; ce contrat porte sur le gros œuvre et les murs dudit local ; il exclut les aménagements intérieurs réalisés pour son compte par le preneur, lesquels deviendront, en fin de bail ou en cas de résiliation anticipée, la pleine propriété de la Commune et, ce, sans versement d'aucune indemnité ou autre contrepartie financière ;
- le bailleur est la Commune de Saint-Denis, représentée par son Maire en vertu de la présente Délibération ; le preneur est la société par actions simplifiée dénommée « LOCAPOSTE », filiale du Groupe LA POSTE son sous-locataire (par dérogation à l'Article L. 145-31 alinéa 1er du Code de Commerce) ; cette société est représentée localement par son Directeur, Monsieur Thierry CROP ;

- la durée du contrat est de droit commun, soit pour neuf années entières et consécutives à compter de la date de la présente Délibération ; le preneur bénéficie en outre à l'égard du bailleur du droit au renouvellement de son bail ; ce contrat pourra être également résilié de plein droit par la Commune en cas de défaut de paiement d'un seul terme de loyer, un mois après notification du commandement de payer par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ;
- le loyer est fixé à 2 000,00 € HT mensuel (ou 24 000,00 € HT annuel) ; conformément à l'avis des Domaines n° 411L0764/07 daté du 24 août 2007 ; il sera payé trimestriellement, suite à l'émission d'un avis des sommes à payer, par versement de la redevance auprès des services de la Trésorerie Municipale de Saint-Denis au plus tard les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre de chaque année civile à venir ; de plus, ce loyer est indexé annuellement à la date anniversaire du bail sur l'indice national du coût de la construction publié trimestriellement par l'INSEE ;
- enfin, une indemnité est due à la Commune au titre de l'occupation du local communal par le Groupe LA POSTE depuis le 1er octobre 2005 jusqu'à cette date, soit pour un loyer mensuel de 2 000,00 € HT non perçu jusqu'à ce jour ; cette somme sera recouvrée suite à l'émission d'un titre de recette établi sur la base d'un certificat administratif.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE MAIRE



Gilbert ANNETTE

OBJET

ZAC I DE MOUFIA

**PROJET DE BAIL COMMERCIAL AVEC LE GROUPE LA POSTE
(mise à disposition de bâtiment communal sur parcelle HK 70)**

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 Commerce ;

Sur le RAPPORT N° 08/3-15 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Edmond LAURET, 7^{ème} Adjoint au Maire, présenté au nom des Commissions Affaire Générale / Entreprise Municipale et Aménagement / Développement durable ;

Sur l'avis favorable des dites Commissions ;

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

ARTICLE 1

Approuve le projet de bail commercial avec le Groupe LA POSTE annexé à la présente Délibération, pour l'occupation du bâtiment communal édifié sur la parcelle cadastrée section HK n° 70, sise angle de la Rue du Bosquet et de l'Avenue Georges Brassens - ZAC I de Moufia - 97490 Sainte-Clotilde.

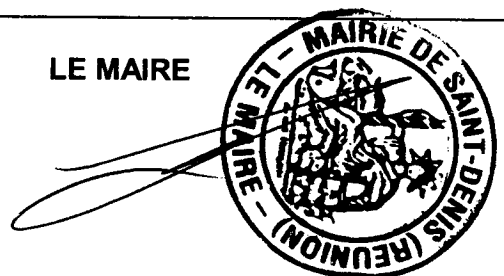
ARTICLE 2

Autorise le Maire à signer ledit bail commercial.

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le

27 MAI 2008

LE MAIRE



Gilbert ANNETTE



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 2309 NR

TRESOR PUBLIC

TRESORERIE GENERALE DE LA REUNION



Brigade d'Evaluation Domaniale
7 avenue André Malraux
97 705 SAINT DENIS CEDEX 9
Réception sur rendez-vous

AVIS DU DOMAINE

AVIS SUR LA VALEUR LOCATIVE

Pour nous joindre :

Références : N° dossier : 411L0764/07
Affaire suivie par : Jp GUILLAUD, évaluateur
Téléphone : 02 62 94.05.96
Télécopie : 02.62.94.05.83
Courriel : tgdomaine104@cp.finances.gouv.fr

1 Service consultant : Commune de St Denis

2 Date de la consultation : 14/05/07

3 Opération soumise au contrôle(objet et but) : Bail commercial

4 Bailleur : Commune de St Denis

5 Description sommaire de l'immeuble et/ou des locaux à évaluer :

Commune de St Denis – Angle rue du Bosquet et Georges Brassens
Sur parcelle cadastrée HK n° 70, local en dur sous dalle à un niveau d'une superficie de 223 m² (bureau de poste)

7 Situation locative : Ensemble loué à la Poste depuis fin 2005

9 Valeur locative retenue : 2 000 €/mois depuis le début de la location (01/10/05).

Indice à la construction servant de base d'indexation: 1T05 - 1270.

Les aménagements intérieurs ayant été réalisés par la Poste, la présente location s'entend des locaux bruts, remarque étant faite qu'elle lui confère la propriété commerciale avec tous les droits attachés à ce type de contrat.

Valeur retenue pour le denier d'entrée ou pas de porte: Evaluation pour une location commerciale

12 Observations particulières

L'évaluation demandée, n'étant prévue par aucun texte législatif ou réglementaire, est effectuée à titre officieux.

Elle correspond à la valeur locative actuelle.

A Saint Denis le 24 août 2007

Jean Paul GUILLAUD

MINISTÈRE DU BUDGET
DES COMPTES PUBLICS
ET DE LA FONCTION PUBLIQUE

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
En séance du 20/05/2008
En annexe à la Délibération N° 0513-15

LE MAIRE

