

L'an DEUX MIL DIX-HUIT, le SAMEDI 15 DÉCEMBRE, à 09 h 02, le Conseil municipal de Saint-Denis s'est assemblé en sixième séance annuelle, dans la Salle des Délibérations, sur convocation légale du Maire faite en application des articles L. 2121-10, L. 2121-12 et L. 2121-17 du Code général des Collectivités territoriales (séance clôturée à 11 h 39).

Il a été, conformément aux dispositions de l'article L. 2121-15 du Code général des Collectivités territoriales, procédé à la nomination de la Secrétaire de Séance prise dans le sein du Conseil municipal. BÉLIM Audrey a été désignée, par vote à main levée et à l'unanimité des votants, pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

### **ÉTAIENT PRÉSENTS**

ANNETTE Gilbert / LOWINSKY Jacques / ORPHÉ Monique / MAILLOT Gérald / VÉLOUPOULÉ-MERLO Nalini / FRANÇOISE Gérard / ADAME Brigitte / HOAREAU Jean-François (arrivé à 11 h 25 au Rapport n° 18/6-033) / COUDERC Alain / FONTAINE Gabrielle / HOARAU Brigitte / ISIDORE Marylise / DELORME Éric / ANDAMAYE Marie-Annick / CHOPINET Gérard / VOLIA-GARNIER Laetitia / KICHENIN Virgile / BOMMALAIS Geneviève / EUPHRASIE Didier / LESCAT Michel / ASSABY Maximilien / MARCHAU Jean-Pierre / MAMODE Nourjhan / CADJEE Ibrahim / HUMBLOT Nicole / FIDJI Jean-Claude / NAILLET Philippe / BARDINOT Sonia / VARONDIN Frédéric / BAREIGTS Éricka / ARLANDON Corine / BÉLIM Audrey / FOURNEL Dominique (arrivé à 09 h 29 au Rapport n° 18/6/003) / ANILHA Fernande / LAGOURGUE Michel (arrivé à 09 h 20 avant examen des dossiers à l'ordre du jour) / DOKI-THONON Lisianne / HUBERT Richenel / TÉCHER Régis / JEAN-PIERRE Philippe / HO-SHING Cynthia

### **ÉTAIENT REPRÉSENTÉS**

À compter de son départ à 10 h 20 au Rapport n° 18/6-009

**FONTAINE Gabrielle**

par ADAME Brigitte

Pour toute la durée de la séance

**PESTEL René Louis**

par LOWINSKY Jacques

À compter de son départ à 10 h 29 au Rapport n° 18/6-011

**ISIDORE Marylise**

par DELORME Éric

Pour toute la durée de la séance

**SUDNIKOWICZ Christiane**

par MARCHAU Jean-Pierre

**JAVEL François**

par ASSABY Maximilien

**DUCHEMANN Yvette**

par ARLANDON Corine

À compter de son départ à 10 h 54 au Rapport n° 18/6-018

**NAILLET Philippe**

par LESCAT Michel

Pour toute la durée de la séance

**MÉLADE Thierry**

par BÉLIM Audrey

**SILOTIA William**

par CHOPINET Gérard

**HOARAU Serge**

par HUBERT Richenel

À compter de l'arrivée de son mandataire à 09 h 20

**MOREL Jean-Jacques**

par LAGOURGUE Michel

Jusqu'au départ de son mandataire à 10 h 31 au Rapport n° 18/6-035

**VITRY Faouzia**

par JEAN-PIERRE Philippe

Les membres présents, au nombre de 40 sur 55, ont pu délibérer en exécution de l'article L. 2121-17 du Code général des Collectivités territoriales.

## ÉLUS INTÉRESSÉS

En application de l'article L. 2131-11 du Code général des Collectivités territoriales, les élus intéressés n'ont pas pris part au vote portant sur les Rapports dont la liste suit.

<i>Thématique / CCAS</i>			
	ANNETTE Gilbert	(Président)	au titre du CCAS de Saint-Denis
	ANDAMAYE Marie-Annick	(délégués / Ville)	Rapport n° 18/6-011
	BOMMALAIS Geneviève		
(1)	FONTAINE Gabrielle		
(2)	HOAREAU Jean-François		
	LESCAT Michel		
	MAMODE Nourjhan		
(3)	VITRY Faouzia		
	HUBERT Richenel		
<i>Thématiques / Culture - Education populaire - Handicap / Intégration</i>			
(3)	PESTEL René Louis	(délégué / CINOR)	au titre de l'OTI Nord
(3)	JAVEL François	(délégué / Ville)	Rapport n° 18/6-011
(3)	DUCHEMANN Yvette	(lien de parenté)	au titre de l'association Collectif Moufia/ Bois-de-Nêfles
	ADAME Brigitte	(déléguées / Ville)	au titre du CRIJ
	VOLIA-GARNIER Laetitia		
	LOWINSKY Jacques	(lien de parenté)	au titre du Lokal de la Source
	ASSABY Maximilien	(lien de parenté)	au titre de RUN Action
	ANNETTE Gilbert	(lien de parenté)	au titre de l'ANVPR
<i>Thématiques / Insertion - Logement social - Petite enfance - Politique de la Ville</i>			
	ADAME Brigitte	(déléguées / Ville)	au titre du CRIJ
	VOLIA-GARNIER Laetitia		Rapport n° 18/6-011
	ANNETTE Gilbert	(Président=)	au titre de la MLN
	KICHENIN Virgile	(délégués / Ville)	
	BÉLIM Audrey		
	VOLIA-GARNIER Laetitia		
(2)	HOAREAU Jean-François		
	ASSABY Maximilien	(lien de parenté)	au titre de RUN Action
<i>Thématiques / Prévention - Projet éducatif global - Scolaire</i>			
(3)	VITRY Faouzia	(Vice-Présidente)	au titre du CÉVIF
	ANNETTE Gilbert	(Président)	au titre de la CDÉ de Saint-Denis
	CADJEE Ibrahim	(délégués / Ville)	
	CHOPINET Gérard		
(3)	CLAIN Claudette		
	ADAME Brigitte		
	HO-SHING Cynthia		
<i>Thématiques / Séniors - Sports</i>			
	BOMMALAIS Geneviève	(Vice-Présidente)	au titre de l'ADÉSC
	ANDAMAYE Marie-Annick	(lien de parenté)	au titre du BCD
	CHOPINET Gérard	(lien de parenté)	au titre du CRGSH
	LOWINSKY Jacques	(lien de parenté)	au titre de Lasours Handball
	COUDERC Alain	(élu délégué)	au titre de l'OMS de Saint-Denis

CCAS Centre communal d'Action sociale  
 OTI Office de Tourisme intercommunal  
 ANVPR Association nationale des Visiteurs de Prison / Réunion  
 CÉVIF Collectif pour l'Élimination des Violences intrafamiliales  
 BCD Basket Club dionysien  
 OMS Office municipal des Sports  
 ADIL Agence départementale pour l'Information sur le Logement

CINOR Communauté intercommunale du Nord de la Réunion  
 CRIJ Centre régional d'Information Jeunesse  
 MLN Mission locale Nord  
 ADÉSC Association dionysienne d'Éducation sportive canine  
 CRGSH Club Roland Georget Sports Handicap  
 CAUE Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement  
 SIDR Société immobilière du Département de la Réunion

(1) partie au Rapport n° 18/6-009  
 (2) arrivé au Rapport n° 18/6-033  
 (3) absent(e) à la séance

Accusé de réception en préfecture  
 974-219740115-20181215-186000-DE  
 Date de télétransmission : 24/12/2018  
 Date de réception préfecture : 24/12/2018

	KICHENIN Virgile	(délégué / Ville)	au titre du CAUE	Rapport n° 18/6-017
	ORPHÉ Monique	(déléguée / Ville)	au titre de l'ADIL	Rapport n° 18/6-019
	KICHENIN Virgile	(délégué / Ville)	au titre de la SIDR	Rapport n° 18/6-027
(3)	DUCHEMANN Yvette	(déléguée / Département)	au titre de l'ÉPFR	Rapport n° 18/6-030
(4)	NAILLET Philippe	(délégués / Ville)		
(3)	LOYHER Jeanne			
	FRANÇOISE Gérard			
(3)	HOARAU Serge			

CAUE Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement  
SIDR Société immobilière du Département de la Réunion

ADIL Agence départementale pour l'Information sur le Logement  
ÉPFR Établissement public foncier de la Réunion

(3) absent(e) à la séance  
(4) parti au Rapport n° 18/6-018

## DÉPLACEMENTS D'ÉLUS

LAGOURGUE Michel	arrivé à 09 h 20	avant examen des dossiers à l'ordre du jour
FOURNEL Dominique	arrivé à 09 h 29	au Rapport n° 18/6-003
FONTAINE Gabrielle	partie à 10 h 20	au Rapport n° 18/6-009 (procuration à ADAME Brigitte)
ISIDORE Marylise	partie à 10 h 29	au Rapport n° 18/6-011 (procuration à DELORME Éric)
NAILLET Philippe	parti à 10 h 54	au Rapport n° 18/6-018 (procuration à LESCAT Michel)
ANNETTE Gilbert	sorti de 11 h 05 à 11 h 14	du Rapport n° 18/6-021 au Rapport n° 18/6-023
HOAREAU Jean-François	arrivé à 11 h 25	au Rapport n° 18/6-033
JEAN-PIERRE Philippe	parti à 11 h 31	au Rapport n° 18/6-035
HO-SHING Cynthia	partie à 11 h 34	au Rapport n° 18/6-035

Le Maire certifie que le compte rendu de la présente séance a été affiché à la porte de l'Hôtel de Ville de Saint-Denis, le LUNDI 24 DÉCEMBRE 2018 et que le nombre de Conseillers municipaux présents a été de 40 sur 55.

**OBJET**            **Bâtiment de l'ex-"Villa du Général"**  
Modification du bail emphytéotique liant la Ville de Saint-Denis et la société VZ INVEST

---

Par bail emphytéotique, conclu le 1er janvier 2017, la Ville de Saint-Denis décidait de se lier avec la Société VS INVEST afin qu'elle investisse dans le bâtiment de l'ex-Villa du Général (parcelle AD 4).

L'objet de la convention était de lui permettre, après travaux d'aménagement et de modification du bâtiment, d'ouvrir un restaurant, bar, discothèque et d'en faire un lieu d'animation.

Confrontée à des difficultés financières, la société VS INVEST n'a pas pu faire lesdits travaux et s'est même retrouvée dans une situation de blocage, compte tenu d'autres travaux importants, de désamiantage et de déplombage, à réaliser.

Aujourd'hui, la Ville reste soucieuse du développement des commerces situés sur la Place Sarda Garriga au Barchois et de l'animation effective de cette zone.

Aussi, consent-elle à prendre à sa charge les travaux de désamiantage et déplombage devenus indispensables et permettre à la société VS INVEST d'avancer dans son projet de restauration et d'animation.

Dans le même esprit et pour les mêmes raisons, elle consent à ne commencer à percevoir les loyers dus au titre du bail emphytéotique signé en 2017, qu'à compter du 1er juillet 2019 et d'exonérer en conséquence son cocontractant du paiement des loyers jusqu'à cette date.

En contrepartie, la société VS INVEST s'engage à démarrer son activité avant le 31 décembre 2019 et à procéder au paiement de son loyer, dès le mois de juillet 2019.

Aussi, je vous propose de délibérer pour :

- que la Ville prenne à sa charge les travaux de désamiantage et de déplombage devenus nécessaires sur l'ex Villa du Général (parcelles AD 4) qui fait l'objet d'un bail emphytéotique ;
- exonérer l'emphytéote, la Société VS INVEST, du paiement de son loyer jusqu'à la fin du premier semestre 2019, compte tenu des travaux à réaliser avant ouverture de l'établissement (1<sup>er</sup> janvier 2017 au 30 juin 2019) ;
- autoriser, en conséquence, le Maire (ou son représentant) à signer l'avenant correspondant.

**OBJET**        **Bâtiment de l'ex-"Villa du Général"**  
Modification du bail emphytéotique liant la Ville de Saint-Denis et la société VZ INVEST

---

## LE CONSEIL MUNICIPAL

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

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le RAPPORT N°18/6-020 du MAIRE ;

Vu le rapport présenté par Monsieur LOWINSKY Jacques - 1er adjoint au nom de la commission « Affaire Générale / Entreprise Municipale » ;

Sur l'avis favorable de ladite commission ;

## APRES EN AVOIR DELIBERE A LA MAJORITE

*10 contre : HO-SHING Cynthia, JEAN-PIERRE Philippe, Faouzia VITRY (par procuration), TÉCHER Régis, HUBERT Richenel, Serge HOARAU (par procuration), DOKI-THONON Lisianne, LAGOURGUE Michel, Jean Jacques MOREL (par procuration), FOURNEL Dominique*

### **ARTICLE 1**

Décide la prise en charge par la Ville de Saint-Denis des travaux de désamiantage et de déplombage devenus nécessaires sur l'ex « Villa du Général » (parcelle AD 4) qui fait l'objet d'un bail emphytéotique.

### **ARTICLE 2**

Exonère l'emphytéote, la société VZ INVEST, du paiement de son loyer jusqu'à la fin du premier semestre 2019, compte tenu des travaux à réaliser avant ouverture de l'établissement à fixer au plus tard au 31 décembre 2019.

### **ARTICLE 3**

Autorise le Maire (ou son représentant) à signer l'avenant correspondant.

RJ/HL/ 19331701

**L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT,  
LE**

**A**

**Maître Jacques RIVIERE, Notaire Associé soussigné, membre de la Société Civile Professionnelle dénommée "Michel BARET, Patrick VALERY, Jacques RIVIERE, Anne BOST-BENCHÂA, Pascal GILLOT et Dorine KIN SIONG-LAW KOUN, Notaires Associés", titulaire d'un Office Notarial ayant son siège à SAINT-PIERRE (Réunion), 3 rue du Four à Chaux,**

**A reçu le présent acte contenant :**

**AVENANT A BAIL EMPHYTEOTIQUE**

**A la requête de :**

**BAILLEUR**

La **COMMUNE DE SAINT DENIS**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de la Réunion, dont l'adresse est à SAINT-DENIS (97400), Hôtel de Ville, identifiée au SIREN sous le numéro 219740115.

Figurant ci-après sous la dénomination "**BAILLEUR**",

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20181215-186020-DE  
Date de télétransmission : 24/12/2018  
Date de réception préfecture : 24/12/2018

**D'UNE PART****PRENEUR**

La Société dénommée **VZ INVEST**, Société à responsabilité limitée au capital de 5000 €, dont le siège est à SAINT-DENIS (97400), 6 impasse Ferdinand, identifiée au SIREN sous le numéro 518737044 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-DENIS (Réunion).

Figurant ci-après sous la dénomination "**PRENEUR**" ou "**EMPHYTEOTE**",

**D'AUTRE PART****PRESENCE – REPRESENTATION**➤ **BAILLEUR**

La **COMMUNE DE SAINT DENIS** est représentée à l'acte par Monsieur Gilbert **ANNETTE**, domicilié ès-qualités à SAINT DENIS (Réunion) Hôtel de Ville, agissant en sa qualité de Maire de ladite Commune, spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du ++++++, reçue à la Préfecture le ++++++ dont une copie est demeurée ci-annexée après mention.

➤ **PRENEUR**

La société dénommée **VZ INVEST** est représentée à l'acte par Monsieur Denis Richard **VERGOZ**, co-gérant, domicilié ès-qualités à SAINT DENIS (97400), 6 impasse Ferdinand, et Monsieur Sébastien Raphaël **VERGOZ**, co-gérant, domicilié ès-qualités à SAINT DENIS (97400) 6 impasse Ferdinand, en vertu d'une délibération de la collectivité des associés en date du ++++++ dont la copie demeure annexée aux présentes après mention.

**LESQUELS, préalablement à l'acte objet des présentes, ont exposé ce qui suit :**

**EXPOSE**

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jacques RIVIERE, notaire à SAINT-PIERRE (Réunion) les 9 et 21 décembre 2016, dont une copie authentique a été publiée au service de publicité foncière de SAINT-DENIS (Réunion) le 6 janvier 2017 volume 2017P numéro 120,

la COMMUNE DE SAINT-DENIS (Réunion) a consenti un bail emphytéotique au profit de la société VZ INVEST, susnommée, portant sur le bien ci-après désigné :

**« DESIGNATION****A SAINT-DENIS (RÉUNION) (97400), Place Sarda Garriga,**

*Une parcelle de terrain ensemble :*

*1 - une construction en dur de deux niveaux d'une superficie utile de 300 m<sup>2</sup> hors varangue et loggia comprenant :*

- au rez-de-chaussée : hall, salon, salle à manger, deux bureaux, office, buanderie, vestiaire avec douche/WC, varangue,*
- à l'étage : trois chambres dont deux avec salle de bains, vestibule, salle de bains, WC, loggia.*

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20181215-186020-DE  
Date de télétransmission : 24/12/2018  
Date de réception préfecture : 24/12/2018

2 - un bâtiment annexe à un niveau avec accès véhicule rue de Nice, d'une superficie utile de 120 m².

Figurant au cadastre savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
AD	4	1 PL SARDA GARRIGA	00 ha 10 a 05 ca

Telle que ladite parcelle figure sous teinte verte à l'extrait de plan cadastral ci-après annexé.

Tel que lesdits biens se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

#### **EFFET RELATIF**

**Acte administratif** du 4 octobre 2006 publié au service de la publicité foncière de SAINT-DENIS (REUNION), le 26 octobre 2006, volume 2006P, numéro 7273. »

Ledit bail emphytéotique a été consenti sous diverses charges et conditions, littéralement rapportées par extraits :

#### **« DESTINATION DES LIEUX LOUES**

Le bien faisant l'objet du présent bail devra être consacré par l'**EMPHYTEOTE** à l'exercice de son activité de : RESTAURANT, BAR, CABARET, ANIMATION (CLUB - DISCOTHEQUE) et SEMINAIRES - EVENEMENTIELS.

#### **CONDITIONS DE JOUISSANCE**

##### **1°) Jouissance :**

L'**EMPHYTEOTE** jouira des immeubles loués à l'exemple d'un bon père de famille sans commettre ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations.

##### **2°) Empiètement - Usurpations :**

L'**EMPHYTEOTE** s'opposera à tous empiètements et à toutes usurpations et devra avertir le **BAILLEUR** de tous ceux qui pourraient se produire dans le délai prescrit par l'article 1768 du Code civil, sous peine de tous dépens, dommages-intérêts.

##### **3°) Destination des lieux :**

L'**EMPHYTEOTE** ne pourra changer la destination des lieux loués, telle qu'elle est précisée ci-dessus au paragraphe « DESTINATION DES LIEUX LOUES ».

#### **PERMIS DE CONSTRUIRE**

L'**EMPHYTEOTE** a obtenu un permis de construire en vue d'autoriser le changement de destination ainsi que les travaux d'aménagement et de modification du bâtiment existant.

Celui-ci a été accordé par arrêté de la Mairie de SAINT-DENIS (Réunion) en date du 26 décembre 2013 sous le numéro PC 974411 13A01186, dont la copie demeurera annexée aux présentes.

L'**EMPHYTEOTE** déclare que les dispositions légales et réglementaires relatives à l'affichage du permis de construire ont été respectées.



**L'EMPHYTEOTE** s'engage à fournir au **BAILLEUR** la preuve de l'accomplissement des démarches destinées à purger les délais de recours à l'encontre dudit permis de construire, à première demande de ce dernier.

Une déclaration d'ouverture de chantier a été déposée à la Mairie de la Commune de SAINT-DENIS (REUNION), le 14 juin 2016, déclarant le chantier ouvert depuis le 1<sup>er</sup> juin 2016. Une copie de ladite déclaration demeure annexée aux présentes après mention.

Le notaire avertit les parties que le permis de construire ne devient définitif que s'il n'a fait l'objet :

1) d'aucun recours devant la juridiction administrative et ce dans le délai de deux mois qui court à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain.

2) d'aucun retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance.

### **DUREE**

**Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de VINGT (20) années entières et consécutives prenant effet à compter du premier janvier deux mille dix-sept (1<sup>er</sup> janvier 2017).**

Il ne pourra être reconduit par tacite reconduction et prendra fin à l'arrivée normale du terme, sans que le **BAILLEUR** soit tenu de délivrer congé à l'**EMPHYTEOTE**, et par ailleurs, en cas de perte totale du **BIEN** loué, sauf si l'**EMPHYTEOTE** prend en charge la reconstruction complète du **BIEN** pour continuer son activité dans les conditions des présentes.

En conséquence de quoi, à l'expiration de la durée du bail, l'**EMPHYTEOTE**, ou son ayant-droit, ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un quelconque droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement.

### **REDEVANCE**

Le bail est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle de **SOIXANTE MILLE EUROS (60.000,00 EUR)**, laquelle sera payée mensuellement au moyen de **douze termes égaux** d'un montant de **CINQ MILLE EUROS (5.000,00 EUR)**.

Ce montant sera actualisé chaque année, à la date anniversaire de prise d'effet du bail.

L'**EMPHYTEOTE** s'oblige à la payer, avant le cinq (5) de chaque mois par tout mode de paiement communément admis, à la Recette Municipale de SAINT-DENIS (REUNION).

Le paiement du premier loyer aura lieu au plus tard le 5 janvier 2017.

### **REVISION DE LA REDEVANCE**

La redevance ci-dessus fixée sera susceptible d'être révisée à l'expiration de chaque année dans les conditions prévues par la législation en vigueur.

**L'indice de révision pris pour base est celui du coût de la construction publiée par l'INSEE, pour le 2<sup>ème</sup> trimestre de l'année 2016 soit 1622 points.**

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20181215-186020-DE  
Date de télétransmission : 24/12/2018  
Date de réception préfecture : 24/12/2018

Si pour un motif quelconque, la redevance en question n'était pas définitivement fixée lors de l'échéance du terme qui suivra la demande de révision, l'**EMPHYTEOTE** ne pourrait pas en profiter pour différer le paiement et il devra verser dès la présentation de la quittance, une somme égale à celle acquittée précédemment, sauf compte ultérieur, à moins que la juridiction saisie, si le différent venait devant elle, estime utile de fixer un loyer provisoirement différent, notamment à la demande en révision faite dans les formes légales.

### **RESILIATION DU BAIL**

#### **a) A la demande de l'EMPHYTEOTE :**

L'**EMPHYTEOTE** pourra demander la résiliation du bail :

- en cas de destruction, par cas fortuit, du bien loué compromettant l'équilibre économique du fonds loué,
- en cas d'impossibilité de réaliser le projet objet des présentes faute de permis de construire devenu définitif.

Il est précisé que l'**EMPHYTEOTE** ne peut se libérer de la redevance ni se soustraire à ses obligations en délaissant le fonds.

#### **b) A la demande du BAILLEUR :**

Le **BAILLEUR** peut demander la résiliation du bail :

- à défaut de paiement à l'échéance de deux termes annuels de redevance, constaté dans les conditions fixées à l'article L 451-5 du Code rural et de la pêche maritime,
- en cas d'agissements de l'**EMPHYTEOTE** de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds,
- en cas d'inexécution des conditions du présent bail.

### **AMIANTE**

Un état établi par le cabinet « OPTIMUM », le 11 octobre 2012, accompagné de l'attestation de compétence, est annexé.

Cet état a pour objet de repérer l'ensemble des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique, pour ensuite identifier et localiser par zones de similitude d'ouvrage ceux contenant de l'amiante et ceux n'en contenant pas.

Les matériaux et produits de la liste A sont ceux dits matériaux friables (flocages, calorifugeages et faux-plafonds), ceux de la liste B sont dits matériaux non friables y compris les produits situés en extérieur (les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée...).

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle que des matériaux et produits des listes A ou B contiennent de l'amiante, le propriétaire devra, en fonction des recommandations contenues dans le rapport :

- soit faire contrôler ou évaluer périodiquement l'état de conservation des matériaux et produits identifiés,
- soit faire surveiller le niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission,
- soit faire procéder à des travaux de confinement, de protection, de remplacement ou de retrait.

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

Les conclusions de ce rapport sont ci-après littéralement rapportées par extrait :

« E- Conclusion du rapport :

**Il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante.**

[...]

I- Résultat détaillé du repérage.

Localisation	Composant de la construction	Parties du composant inspecté	Description	Présence ou non d'amiante	Etat de conservation
Façade extérieur	Conduit	Conduit	Conduit de fluide amiante ciment	Présence	Bon
Façade extérieur	Conduit	Conduit	Conduit de fluide amiante ciment	Présence	Bon
Façade extérieur	Conduit	Conduit	Conduit de fluide amiante ciment	Présence	Bon
Façade extérieur	Conduit	Conduit	Conduit de fluide amiante ciment	Présence	Bon
RDC – chambre 2	Sol	Sol	Revêtement sol souple gris	Présence	Bon »

L'EMPHYTEOTE déclare :

- avoir pris connaissance du rapport ;
- être informé de la réglementation en vigueur ainsi que des sanctions attachées à son non-respect,
- avoir été averti qu'il devra transmettre ce résultat à tout occupant ou locataire éventuel ainsi qu'à toutes personnes devant effectuer des travaux sur les lieux,
- et faire son affaire personnelle de cette situation. »

Les parties aux présentes ont requis le notaire soussigné à l'effet de recevoir le présent avenant au bail emphytéotique en date du 21 décembre 2016 afin d'entériner l'accord intervenu entre elles sur les points suivants, savoir :

- franchise de loyers du 1<sup>er</sup> janvier 2017 au 30 juin 2019
- travaux de désamiantage à la charge de la Ville

Ceci, conformément à l'exposé contenu dans la Délibération du Conseil municipal précitée.

CECI EXPOSE, il est passé à l'avenant au bail emphytéotique en date du 21 décembre 2016 objet des présentes.

#### AVENANT A BAIL EMPHYTEOTIQUE

Les parties conviennent expressément de modifier le bail emphytéotique en date du 21 décembre 2016 de la manière suivante :

##### I- Concernant le paiement de la redevance

Les clauses relatives à la redevance indiquées sous le titre « REDEVANCE » sont complétées par les dispositions suivantes :

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20181215-186020-DE  
Date de télétransmission : 24/12/2018  
Date de réception préfecture : 24/12/2018

« Une franchise de la redevance est accordée au PRENEUR du 1<sup>er</sup> janvier 2017 au 30 juin 2019.

Par suite, pour une parfaite compréhension des présentes, il est ici précisé que le paiement de la première redevance aura lieu au plus tard le 5 juillet 2019 pour un montant de TRENTE MILLE EUROS (30 000,00 EUR) à la Rçette municipale de SAINT-DENIS (Réunion), laquelle sera payée mensuellement au moyen de **six termes égaux** d'un montant de **CINQ MILLE EUROS (5.000,00 EUR) pour l'année 2019.** »

Le reste sans changement.

## **II- Concernant les travaux à la charge du BAILLEUR**

Les clauses relatives à la présence d'amiante indiquées sous le titre « AMIANTE » sont modifiées de la façon suivante :

La phrase située à la fin du paragraphe « AMIANTE », savoir « **L'EMPHYTEOTE déclare (...)** faire son affaire personnelle de cette situation », est annulée et remplacée par la disposition suivante :

« Le BAILLEUR s'engage à procéder, à ses frais exclusifs, aux travaux de désamiantage du BIEN objet du présent bail, dans les meilleurs délais à compter des présentes. »

## **III- Concernant la modification des conditions de résiliation du bail**

Les dispositions du b) paragraphe « RESILIATION DU BAIL » sont annulées et remplacées par celles qui suivent :

b) à la demande du BAILLEUR :

Le BAILLEUR peut demander la résiliation du bail :

- à défaut de paiement à l'échéance de deux termes **mensuels** de redevance, après une sommation restée sans effet, dans un délai d'un mois.
- en cas d'agissements de l'**EMPHYTEOTE** de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds,
- en cas d'inexécution d'une des conditions et obligations du présent bail.

## **IV- Concernant la modification des conditions de jouissance**

La clause relative aux conditions de jouissance indiquées au 1<sup>o</sup>) « Jouissance », sous le titre « CONDITIONS DE JOUISSANCE » est complétée par les dispositions suivantes :

« Ce dernier s'engage à procéder obligatoirement à l'ouverture de son établissement visé aux présentes au plus tard au 31 décembre 2019, sauf cas fortuit ou de force majeure. A défaut, le BAILLEUR pourra se réserver le droit de demander la résiliation du bail ainsi qu'il est dit ci-après ».

## **AUTRES CHARGES ET CONDITIONS DU BAIL**

Les parties précisent en outre que les autres charges et conditions contenues dans le bail initial sont maintenues sans aucune autre modification.

## **DECLARATIONS SUR LA CAPACITE**

Le **BAILLEUR** et le **PRENEUR** déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité et caractéristiques sont parfaitement exactes.

- Qu'il n'existe aucune restriction à la capacité de contracter par suite de redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, régime de protection quelconque, ainsi qu'il en a été justifié au notaire soussigné tant par la production des pièces d'état civil des représentants que des extraits d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés et certificats de non-faillite.

- Que les délibérations visées aux présentes ont été inscrites au registre des délibérations de chacune des sociétés.

### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, chacune des parties élit domicile en son adresse indiquée en tête des présentes.

### **PUBLICITE FONCIERE**

Les présentes seront soumises à la formalité de la publicité foncière auprès du service de la publicité foncière de SAINT DENIS (Réunion) et notamment en marge de l'acte publié le 6 janvier 2017 volume 2017P numéro 120.

La CSI s'élève à +++++

### **FRAIS**

Tous les frais, droits et émoluments des présentes, et de leurs suites s'il y a lieu, sont à la charge du preneur, qui s'y oblige.

### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leur demeure ou siège respectif.

### **CONCLUSION DU CONTRAT**

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations connues de l'une dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

### **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les Offices notariaux participant à l'acte,

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20181215-186020-DE  
Date de télétransmission : 24/12/2018  
Date de réception préfecture : 24/12/2018

- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

#### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

#### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

#### **DONT ACTE sur dix pages**

##### **Comprenant**

- renvoi approuvé :
- blanc barré :

##### **Paraphes**

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20181215-186020-DE  
Date de télétransmission : 24/12/2018  
Date de réception préfecture : 24/12/2018

- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

Les pages du présent acte sont assemblées avec les annexes par le procédé de reliure ASSEMBLACT RC empêchant toute substitution ou addition (article 14 du décret n°71.941 du 26/11/1971).

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.  
Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

<b>BAILLEUR</b>	
<b>PRENEUR</b>	
<b>NOTAIRE</b>	

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20181215-186020-DE  
Date de télétransmission : 24/12/2018  
Date de réception préfecture : 24/12/2018