

L'an DEUX MIL DIX-NEUF, le VENDREDI 26 AVRIL, à 17 h 13, le Conseil municipal de Saint-Denis s'est assemblé en deuxième 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 18 h 45).

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 *(arrivée au Rapport n° 19/2-008 à 17 h 45)* / MAILLOT Gérald / VÉLOUPOULÉ-MERLO Nalini / FRANÇOISE Gérard / ADAME Brigitte / HOAREAU Jean-François / CLAIN Claudette / COUDERC Alain / FONTAINE Gabrielle / HOARAU Brigitte / PESTEL René Louis / ISIDORE Marylise / DELORME Éric / ANDAMAYE Marie-Annick / CHOPINET Gérard / VOLIA-GARNIER Laetitia / KICHENIN Virgile / EUPHRASIE Didier / LESCAT Michel / SUDNIKOWICZ Christiane / ASSABY Maximilien / MARCHAU Jean-Pierre *(arrivé après l'appel nominal à 17 h 17)* / MAMODE Nourjhan / CADJEE Ibrahim / HUMBLLOT Nicole / LOYHER Jeanne / FIDJI Jean-Claude / BARDINOT Sonia / BAREIGTS Éricka / ARLANDON Corine / MÉLADE Thierry / BÉLIM Audrey / ANILHA Fernande / LAGOURGUE Michel / DOKI-THONON Lisianne / HUBERT Richenel / TÉCHER Régis / LATRA Sylvie / JEAN-PIERRE Philippe / HO-SHING Cynthia

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

Pour toute la durée de la séance

BELDA David

BOMMALAIS Geneviève

JAVEL François

DUCHEMANN Yvette

NAILLET Philippe

MOREL Jean-Jacques

VITRY Faouzia

par BÉLIM Audrey

par ADAME Brigitte

par FRANÇOISE Gérard

par ARLANDON Corine

par LESCAT Michel

par HUBERT Richenel

par DOKI-THONON Lisianne

Les membres présents, au nombre de 42 sur 55, ont pu délibérer en exécution de l'article L. 2121-17 du Code général des Collectivités territoriales.

ORDRE DU JOUR DE SÉANCE

Les Rapports n° 19/2-012 et n° 19/2-013 ont été retirés de l'ordre du jour de séance.

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.

	ANNETTE Gilbert	(Président)	au titre du CCAS de Saint-Denis	Rapport n° 19/2-009
	ANDAMAYE Marie-Annick	(délégués/ Ville)		
(1)	BOMMALAIS Geneviève			
	FONTAINE Gabrielle			
	HOAREAU Jean-François			
	LESCAT Michel			
	MAMODE Nourjhan			
(2)	VITRY Faouzia			
	HUBERT Richenel			
(3)	NAILLET Philippe	(élu délégué)	au titre du PRUNEL	Rapport n° 19/2-014
	MAILLOT Gérald	terrain sur chemin Dufourg-les-Hauts à la Bretagne	à titre personnel	Rapport n° 19/2-018
	HUBERT Richenel	lien de parenté supposé avec l'acquéreur	à titre personnel	Rapport n° 19/2-022
	EUPHRASIE Didier	(délégués/ Ville)	Sidélec Réunion	Rapport n° 19/2-027
	MAILLOT Gérald			

CCAS Centre communal d'Action sociale
Sidélec Réunion Syndicat intercommunal d'Électricité de la Réunion

PRUNEL Projet de Renouvellement urbain Nord-Est Littoral

(1) (2) (3) absent(e) à la séance

DÉPLACEMENTS D'ÉLUS

MARCHAU Jean-Pierre	arrivé à 17 h 17	après l'appel nominal
ORPHÉ Monique	arrivée à 17 h 45	au Rapport n° 19/2-008
Sonia BARDINOT	partie à 18 h 36	au Rapport n° 19/2-033

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 6 MAI 2019 et que le nombre de Conseillers municipaux présents a été de 42 sur 55.

OBJET **Bail à construction confié à la SCI AJAX sur la parcelle HV 79 de la Zone d'Activités de Foucherolles à Moufia**
Modification de l'objet du bail
Autorisation de cession à Monsieur Philippe Henri LARICHE

Le 19 novembre 1996, la Ville de Saint-Denis a donné, par bail à construction, le terrain non bâti de 2 325 m², cadastré HV 79, situé dans la Zone d'Activités de Foucherolles, à Monsieur Roger BISOLI.

Ce bail avait été conclu pour une durée de trente ans et avait pour objet la réalisation d'un bâtiment à usage de siège d'entreprise, locaux de service et bureaux, entreprise générale du bâtiment.

En 2007, suite à la liquidation judiciaire de Monsieur BISOLI, les droits du bail à construction ont été acquis par la SCI AJAX.

Cinq ans après, par Délibération du 10 juillet 2012, la Ville a accordé une prolongation de bail de vingt années supplémentaires, soit jusqu'en 2046, à son nouveau contractant.

Enfin, en 2016, l'objet du bail a été élargi à la construction de bâtiments destinés à l'accueil de bureaux et/ ou locaux techniques liés ou non à des activités dans le domaine automobile (cf. Délibération n° 16/4-22 du 25 juin 2016).

Plus récemment, la SCI Ajax s'est engagée, par promesse synallagmatique de cession de bail à construction en date du 20 septembre 2017, à transférer son droit au bail à Monsieur Philippe Henri LARICHE, moyennant le prix de 1 030 000,00 € TTC, pour l'implantation d'une station-service.

Aujourd'hui, le projet entrant dans sa phase de concrétisation, il devient nécessaire de modifier, à nouveau, l'objet du bail et de rendre, par cette modification, la cession définitive possible. Ce n'est d'ailleurs, qu'après que celle-ci ait été réalisée, que les conditions de la promesse ci-dessus évoquées seront réunies et que l'acte de vente pourra être rédigé et signé.

Aussi est-il proposé de permettre que l'objet du bail à construction soit étendu à « l'ensemble des prestations exercées dans une station-service » et de permettre, par voie de conséquence, la cession du droit au bail et l'implantation de ladite station.

OBJET **Bail à construction confié à la SCI AJAX sur la parcelle HV 79 de la Zone d'Activités de Foucherolles à Moufia**
Modification de l'objet du bail
Autorisation de cession à Monsieur Philippe Henri LARICHE

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°19/2-016 du MAIRE ;

Vu le rapport présenté par Monsieur LOWINSKY Jacques - 1er adjoint au nom des commissions « Affaire Générale / Entreprise Municipale » et « Economie Marchande / Economie Solidaire » ;

Sur l'avis favorable des dites commissions ;

APRES EN AVOIR DELIBERE A L'UNANIMITE

(9 abstentions : HO-SHING Cynthia, VITRY Faouzia (par procuration), JEAN-PIERRE Philippe, LATRA Sylvie, MOREL Jean-Jacques (par procuration), TÉCHER Régis, HUBERT Richenel, DOKI-THONON Lisianne, LAGOURGUE Michel)

Autorise la modification de l'objet du bail à construction liant la Ville de Saint-Denis à la SCI AJAX, sur la parcelle cadastrée HV 79, située dans la zone d'activités de Foucherolles, en l'étendant à « l'ensemble des prestations exercées dans une station-service » et **de permettre**, par cette modification, la cession de ce bail à Monsieur Philippe Henri LARICHE pour la réalisation d'une station-service. 



OFFICE NOTARIAL

Notaires

Jean-Marc MAREL
Christophe POPINEAU
Valérie ROCCA
Marie-Josée AH-FENNE
Nathalie CHAN KHU HINE
Sylvie PONS-SERVEL
Didier POPINEAU
Jonathan ROCCA
Alexandra AFXENDIO

Monsieur le Maire de la
Commune de SAINT DENIS
Service foncier
Hôtel de ville
97717 SAINT DENIS MESSAG Cedex 9

SAINT-DENIS, le 10 avril 2019

Dossier suivi par
Olivier CHAPON
0262.94.89.34
olivier.chapon.97406@notaires.fr

BAIL CESSION DE DROIT AU BAIL STE AJAX/LARICHE
206401 /007 /OC /
Vos réf. :

Monsieur le Maire,

Suivant acte reçu en nos minutes les 12 et 19 novembre 1996, La commune de Saint-Denis a conclu avec Monsieur Roger BISOLI un bail à construction pour une durée de trente ans, concernant un terrain sis à SAINT DENIS (Réunion) formant le lot 35 de la ZA LES FOUCHEROLLES, cadastré HV n° 79.

Audit acte, il a été indiqué au paragraphe **article 15 droit de préemption**, ce qui suit :

«Si le preneur décide de céder, d'apporter en société, d'aliéner à titre onéreux, de quelque manière que ce soit, tout ou partie de ses droits au présent bail, il devra notifier son intention au bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception indiquant notamment l'identité et la profession du cessionnaire, co-échangiste ou bénéficiaire de l'apport en société, la nature et l'activité envisagée par ce dernier, le prix de cession convenu et les modalités de paiement ou la valeur retenue pour l'échange ou l'apport en société ainsi que les modalités de sa rémunération...»

Pendant toute la durée du présent bail, le BAILLEUR disposera d'un droit de préemption formellement reconnu par le PRENEUR.

Le BAILLEUR pourra exercer ce droit de préemption, s'il le désire, moyennant un prix de cession qui sera déterminé par voie d'expertise, l'expert du BAILLEUR étant l'administration des Domaines et celui du PRENEUR pouvant, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance sur requête du BAILLEUR.

En cas de désaccord, ces experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager. Ce troisième expert pourra être désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance sur requête de la partie la plus diligente.

23 rue de Paris - BP 126

97463 SAINT DENIS Cédex (Réunion)

☎ 0262 94 89 29 - ☎ 0262 94 89 30

e-mail : notaires-popineau-marel@notaires.fr

7 place 974 21074 0115-20190426-192016-DE

97600 MANDOUZOU (Mayotte)

☎ 0269 61 21 71 - ☎ 0269 61 21 72

e-mail : notaires.pppineau.marel.mayotte@notaires.fr

Accusé de réception en préfecture

974 21074 0115-20190426-192016-DE

Date de réception : 06/05/2019

Date de réception préfecture : 06/05/2019

Le BAILLEUR devra faire connaître son intention d'user de « son droit de préemption dans le délai de deux mois suivant la notification d'intention de cession, d'échange, d'apport en société ou d'aliénation sous quelque forme que ce soit qu'il aura reçue du PRENEUR.

Passé ce délai sans manifestation de volonté de sa part, le BAILLEUR sera définitivement déchu de son droit.»

Suivant jugement du 1er mars 2006, Monsieur BISOLI Roger pour l'enseigne EGB BISOLI ENTREPRISE GENERALE DU BATIMENT a été mis en liquidation judiciaire.

Suivant ordonnance du Juge Commissaire du 8 février 2007, la cession du bail à construction susvisé, pour le temps restant à courir, et des bâtiments, a été ordonnée au profit de :

La SCI AJAX (groupe Réunion Plafond Industrie), société civile Immobilière ayant son siège social à SAINT DENIS (REUNION), 42 rue de l'Anjou ZAC MOUFIA, au capital de 1000,00€, identifiée sous le numéro SIREN 493 273 916 au registre de commerce et des Société de SAINT DENIS (REUNION).

Moyennant le prix de UN MILLION CENT VINGT MILLE EUROS (1.120.000,00€), payable comptant le jour de la vente.

Aux termes d'un acte reçu par mes soins le 9 août 2007, il a été constaté la cession du bail à construction au profit de la société AJAX.

Je vous informe par les présentes que la société AJAX envisage de céder son droit au bail à construction à Monsieur Philippe Henri LARICHE, né à NEVERS (Nièvre) le 28 mai 1958, gérant de société, époux de Madame Catherine Paulette TRESORIER, demeurant à SAINT PAUL, lieudit FLEURIMONT, 15 lotissement Gonneau Montbrun, avec faculté de se substituer toute personne morale qu'il appartiendra.

Une promesse de cession de droit au bail a été régularisée aux termes d'un acte reçu par mes soins le 20 septembre 2017, moyennant le prix de UN MILLION TRENTE MILLE EUROS (1.030.000,00 €) TTC, payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

Conformément au droit de préemption conventionnel rappelé ci-dessus, je vous remercie de bien vouloir m'indiquer dans les deux mois à compter de la réception des présentes, si vous entendez ou non exercer votre droit de préemption.

Enfin je vous informe que Monsieur LARICHE, cessionnaire, m'a indiqué qu'il envisageait d'exercer, dans le bien dont s'agit, une activité de station-service avec 300 m² de boutique.

Je vous remercie de bien vouloir m'indiquez si vous entendez agréer cette activité.

Dans l'attente, et restant à votre disposition pour tous renseignements complémentaires,

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de mes sentiments distingués.

Valérie ROCCA

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20190426-192016-DE
Date de télétransmission : 06/05/2019
Date de réception préfecture : 06/05/2019