

L'an DEUX MILLE VINGT-TROIS, le VENDREDI 15 DÉCEMBRE, à 16 h 12, le conseil municipal de Saint-Denis s'est assemblé en SEPTIÈME SÉANCE ANNUELLE, dans la salle du conseil municipal, sur convocation légale de la 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 20 h 11).

ÉTAIENT PRÉSENTS

(dans l'ordre du tableau)

Éricka BAREIGTS, Jean-François HOAREAU, Brigitte ADAME, Jean-Pierre MARCHAU, Julie PONTALBA, Gérard FRANÇOISE, Monique ORPHÉ, Yassine MANGROLIA (arrivé à 16 h 20, avant l'examen des rapports), Sonia BARDINOT, Jacques LOWINSKY, Marie-Anick ANDAMAYE, Gilbert ANNETTE, Marylise ISIDORE, Stéphane PERSÉE, Claudette CLAIN (arrivée à 16 h 29, au rapport n° 23/7-003), Geneviève BOMMALAIS, Virgile KICHENIN, David BELDA, Fernande ANILHA, Christelle HASSEN (arrivée à 16 h 35, au rapport n° 23/7-003), Éric DELORME, Jacqueline PAYET, Joëlle RAHARINOSY, Philippe NAILLET, Érick FONTAINE, Jean-Claude LAKIA-SOUCALIE, Guillaume KICHENAMA, Jean-Alexandre POLEYA, Gérard CHEUNG LUNG, Arnaud HUGUET (arrivé à 16 h 19, avant l'examen des rapports), Christèle BEAUMIER, Benjamin THOMAS, Alexandra CLAIN, Raihanah VALY, Nouria RAHA, Julie LALLEMAND (arrivée à 17 h 12, au rapport n° 23/7-008), Jean-Max BOYER, Audrey BÉLIM (arrivée à 16 h 26, au rapport n° 23/7-003), Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDY (arrivée à 16 h 22, au rapport n° 23/7-001), Jean-Pierre HAGGAI, Noela MÉDÉA MADEN, Michel LAGOURGUE (arrivé à 16 h 17, avant l'examen des rapports), Henriette BABET (arrivée à 16 h 17, avant l'examen des rapports), Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY (arrivée à 16 h 18, avant l'examen des rapports)

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

(dans l'ordre du tableau)

Ibrahim DINDAR		par Gilbert ANNETTE
Dominique TURPIN	pour toute la durée de la séance	par Julie PONTALBA
Karel MAGAMOOTOO		par Geneviève BOMMALAIS
David BELDA	à compter de son départ à 19 h 22, au rapport n° 23/7-025	par Fernande ANILHA
Christelle HASSEN	jusqu'à son arrivée à 16 h 35 au rapport n° 23/7-003	par Jean-François HOAREAU
Benjamin THOMAS	à compter de son départ à 18 h 49, au rapport n° 23/7-019	par Raihanah VALY
Julie LALLEMAND	jusqu'à son arrivée à 17 h 12 au rapport n° 23/7-008	par Jean-Pierre MARCHAU
Aurélié MÉDÉA	pour toute la durée de la séance	par Jean-Max BOYER
Michel LAGOURGUE	à compter de son départ à 19 h 35, au rapport n° 23/7-028	par Noela MÉDÉA MADEN
Wanda YENG-SENG BROSSARD	pour toute la durée de la séance	par Jean-Pierre HAGGAI
Vincent BÈGUE	à compter de l'arrivée de sa mandataire à 16 h 18, avant l'examen des rapports	par Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY

DÉSIGNATION DE LA SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Il a été, conformément aux dispositions de l'article L. 2121-15 du code général des collectivités territoriales, procédé à la nomination du secrétaire de séance pris dans le sein du conseil municipal. Jean-Max BOYER a été désigné, par vote à main levée et à l'unanimité des votants, pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

Les membres présents formant la majorité de ceux actuellement en exercice (44 présents sur 55) ont pu délibérer en exécution de l'article L. 2121-17 du code général des collectivités territoriales.

ORDRE DU JOUR DE SÉANCE

Sur proposition de la maire, les rapports n° 23/7-062, n° 23/7-063 et n° 23/7-064 portant passation de conventions entre la Commune de Saint-Denis, la Société d'Habitations à Loyer modéré de la Réunion (SHLMR) et l'Établissement public foncier de la Réunion (ÉPFR) pour l'acquisition foncière et le portage respectivement des terrains cadastrés BH 546, 547 et 548 situés rue Tessan à Sainte-Clotilde pour la réalisation d'opérations de logements aidés ont été inscrits à l'ordre du jour de séance par vote à main levée et à l'unanimité des votants.

ÉLUS INTÉRESSÉS

En vertu de l'article L. 2131-11 du code général des collectivités territoriales, les élus intéressés n'ont pas pris part aux délibérations portant sur les rapports dont la liste suit.

Élus intéressés	en qualité de	au titre de la (l')	rapport n°
(1) <u>Aurélie MÉDÉA</u> (mandataire : Jean-Max BOYER)		partenaire	CAP 23/7-007
(1) <u>Aurélie MÉDÉA</u> (mandataire : Jean-Max BOYER)	(titulaire)	délégués / Ville	CROUS (théâtre Vladimir Canter) 23/7-011
- <u>Jean-Max BOYER</u>	(suppléant)		
- <u>Jacques LOWINSKY</u>		parent	Lokal de la Source
- <u>Gilbert ANNETTE</u>		parent	ANVPR
- <u>Philippe NAILLET</u>		parent	ADRIE
(1) <u>Aurélie MÉDÉA</u> (mandataire : Jean-Max BOYER)		partenaire	CAP
- <u>Brigitte ADAME</u>	(présidente)	députée / CINOR	MDEN de la Réunion
- <u>Jean-Max BOYER</u>		employé	
- <u>Éricka BAREIGTS</u>	(présidente)	maire de Saint-Denis	MLN
- <u>Jacques LOWINSKY</u>	(président délégué)	délégués / Ville	
- <u>Raihanah VALY</u>			
- <u>Gérard FRANÇOISE</u>			
- <u>Christèle BEAUMIER</u>			
- <u>Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY</u>		partenaire	CÉVIF
(1) <u>Aurélie MÉDÉA</u> (mandataire : Jean-Max BOYER)		partenaire	ARCV
- <u>Noela MÉDÉA MADEN</u>		présidente	FJJ
- <u>Geneviève BOMMALAIS</u>		parente	ASD
- <u>Geneviève BOMMALAIS</u>		vice-présidente	ADÉSC
- <u>Marie-Anick ANDAMAYE</u>		parente	BCD
- <u>Arnaud HUGUET</u>		vice-président	OMS de Saint-Denis
- <u>Éricka BAREIGTS</u>		maire de Saint-Denis	CPTS Nord Réunion 23/7-022
- <u>Marie-Anick ANDAMAYE</u>	(titulaire)	délégués/ maire	
- <u>Stéphane PERSÉE</u>	(suppléant)	pour la promotion de la santé	

- Éricka BAREIGTS	(titulaire)	candidats	Conférence régionale...	23/7-024
- Jacques LOWINSKY	(suppléant)			
- Gérard FRANÇOISE		mandataire / Département	SIDR	23/7-035
- Érick FONTAINE		délégué / Ville	SHLMR	23/7-038
- Monique ORPHÉ		délégués / Ville	SODIAC	23/7-039
- Jean-François HOAREAU				
- Virgile KICHENIN				
- Érick FONTAINE		délégué / Ville	SHLMR	23/7-041
- Éricka BAREIGTS		maire de Saint-Denis	AGORAH	23/7-042
- Gilbert ANNETTE		délégués / CINOR	ÉPFR	23/7-043
- Jean-François HOAREAU				
- Julie PONTALBA				
- Benjamin THOMAS				
- Gilbert ANNETTE		délégués / CINOR	ÉPFR	23/7-044
- Jean-François HOAREAU				
- Julie PONTALBA				
- Benjamin THOMAS				
(2) David BELDA		délégué / Ville	SÉDRÉ	23/7-045
- Gérard FRANÇOISE	(PDG)	délégués / CINOR	SODIPARC	23/7-051
- Jean-François HOAREAU				
- Jean-Alexandre POLEYA		délégués / Ville		
- Virgile KICHENIN				
- Jean-Pierre MARCHAU				
- Gilbert ANNETTE		délégués / CINOR	ÉPFR	23/7-062
- Jean-François HOAREAU				
- Julie PONTALBA				
- Benjamin THOMAS				
- Gilbert ANNETTE		délégués / CINOR	ÉPFR	23/7-063
- Jean-François HOAREAU				
- Julie PONTALBA				
- Benjamin THOMAS				
- Gilbert ANNETTE		délégués / CINOR	ÉPFR	23/7-064
- Jean-François HOAREAU				
- Julie PONTALBA				
- Benjamin THOMAS				

CAP
CROUS
ANVPR
ADRIE
CINOR
MDEN...
MLN
CÉVIF
ARCV
FJJ
ASD
ADÉSC
BCD
OMS...

Club Animation Prévention
Centre régional des Œuvres universitaires et scolaires (théâtre Vladimir Canter)
Association nationale des Visiteurs de Prison de la Réunion
Association pour le Développement des Ressources pour l'Insertion et pour l'Environnement
Communauté intercommunale du Nord de la Réunion
Maison de l'Emploi du Nord de la Réunion
Mission locale Nord
Collectif pour l'Élimination des Violences intrafamiliales
Association réunionnaise des Centres de Vacances
Foyer des Jeunes de Joinville
Archers de Saint-Denis
Association dionysienne d'Éducation sportive canine
Basket Club dionysien
Office municipal des Sports de Saint-Denis

Conférence régionale...
SIDR
SHLMR
SODIAC
ÉPFR
SÉDRÉ
PDG
SODIPARC

Conférence régionale de gouvernance de la politique de réduction de l'artificialisation des sols
Société immobilière du Département de la Réunion
Société d'Habitations à Loyer modéré de la Réunion
Société dionysienne d'Aménagement et de Construction
Établissement public foncier de la Réunion
Société d'Équipement du Département de la Réunion
président directeur général
Société dionysienne de Gestion des Équipements

- (1) élue absente / représentée
(2) élu parti au rapport n° 23/7-025

(le mandataire ayant voté en son seul nom propre)

DÉPLACEMENTS D'ÉLUS EN COURS DE SÉANCE

Michel LAGOURGUE Henriette BABET	arrivés à 16 h 17	
Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY	arrivée à 16 h 18	avant l'examen des rapports
Arnaud HUGUET	arrivé à 16 h 19	
Yassine MANGROLIA	arrivé à 16 h 20	
Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDY	arrivée à 16 h 22	au rapport n° 23/7-001
Audrey BÉLIM	arrivée à 16 h 26	
Claudette CLAIN	arrivée à 16 h 29	au rapport n° 23/7-003
Christelle HASSEN	arrivée à 16 h 35	
Philippe NAILLET	sorti à 16 h 53 revenu à 17 h 03	au rapport n° 23/7-007 au rapport n° 23/7-008
Brigitte ADAME	sortie à 16 h 58 revenue à 17 h 03	après le vote du rapport n° 23/7-007 au rapport n° 23/7-008
Julie LALLEMAND	arrivée à 17 h 12	au rapport n° 23/7-008
Benjamin THOMAS	sorti à 17 h 30 revenu à 18 h 04	au rapport n° 23/7-008 au rapport n° 23/7-011
Marylise ISIDORE	sortie à 17 h 49 revenue à 18 h 04	au rapport n° 23/7-009 au rapport n° 23/7-011
Jean-Pierre MARCHAU	sorti à 17 h 54 revenu à 18 h 02	au rapport n° 23/7-009 au rapport n° 23/7-011
Joëlle RAHARINOSY	sortie à 17 h 55 revenue à 18 h 08	au rapport n° 23/7-009 au rapport n° 23/7-011
Jean-Alexandre POLEYA	sorti à 17 h 57 revenu à 18 h 29	au rapport n° 23/7-009 au rapport n° 23/7-011
Jean-Max BOYER Jacques LOWINSKY Gilbert ANNETTE <small>(voir élus intéressés : CROUS - Lokal de la Source - ANVPR)</small>	sortis à 18 h 31	au rapport n° 23/7-011 (thématiques : Culturel - Éducation populaire - Handicap/ Intégration/ Discrimination) pour le vote correspondant (lignes : CROUS - Lokal de la Source - ANVPR)
Gilbert ANNETTE	revenu à 18 h 32	au rapport n° 23/7-011 après vote de la ligne « ANVPR »

Philippe NAILLET Brigitte ADAME Jean-Max BOYER (confer supra) Éricka BAREIGTS (présidence assurée par Jean-François HOAREAU) Jacques LOWINSKY (confer supra) Raihanah VALY Gérard FRANÇOISE Christelle BEAUMIER (voir élus intéressés : ADRIE - CAP - MDEN de la Réunion - MLN)	sortis à 18 h 32 revenus à 18 h 33 (hors Éricka BAREIGTS)	au rapport n° 23/7-011 (thématique : Insertion) pour le vote correspondant (lignes : ADRIE - CAP - MDEN de la Réunion - MLN)
Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY Noela MÉDÉA MADEN Christelle HASSEN Geneviève BOMMALAIS Marie-Anick ANDAMAYE Arnaud HUGUET (voir élus intéressés : CAP - CÉVIF - ARCV - FJJ - Vivancia océan Indien - ASD - ADÉSC - BCD - OMS de Saint-Denis)	sortis à 18 h 33 revenus à 18 h 35 (hors Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY et Noela MÉDÉA MADEN)	au rapport n° 23/7-011 (thématique : Insertion) pour le vote correspondant (lignes : ADRIE - CAP - MDEN de la Réunion - MLN)
Philippe NAILLET	sorti à 18 h 37 revenu à 18 h 42	au rapport n° 23/7-012 au rapport n° 23/7-014
Éricka BAREIGTS (élue intéressée : MLN)	revenue à 18 h 40	au cours de la présentation du rapport n° 23/7-013
Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY (élue intéressée : CÉVIF) Noela MÉDÉA MADEN (élue intéressée : FJJ)	revenues à 18 h 42	au rapport n° 23/7-014
Henriette BABET	sortie à 18 h 36 revenue à 18 h 43	au rapport n° 23/7-012 au rapport n° 23/7-014
Guillaume KICHENAMA	sorti à 18 h 36 revenu à 18 h 45	au rapport n° 23/7-012 au rapport n° 23/7-016
Jean-François HOAREAU	sorti à 18 h 42 revenu à 18 h 44	au rapport n° 23/7-014 au rapport n° 23/7-016
Yassine MANGROLIA	sorti à 18 h 42 revenu à 18 h 51	au rapport n° 23/7-014 au rapport n° 23/7-019
Benjamin THOMAS	parti à 18 h 49	au rapport n° 23/7-019 en laissant procuration à Raihanah VALY
Éricka BAREIGTS (présidence assurée par Jean-François HOAREAU) Marie-Anick ANDAMAYE Stéphane PERSÉE (voir élus intéressés : CPTS Nord de la Réunion)	sortis à 19 h 09 revenus à 19 h 10	avant examen du rapport n° 23/7-022 au rapport n° 23/7-023

Éricka BAREIGTS (présidence assurée par Jean-François HOAREAU) Jacques LOWINSKY (voir élus intéressés : Conférence régionale...)	sortis à 19 h 14 revenus à 19 h 23	avant examen du rapport n° 23/7-024 au rapport n° 23/7-028
Sonia BARDINOT	sortie à 19 h 15 revenue à 19 h 25	au rapport n° 23/7-024 au rapport n° 23/7-028
Michel LAGOURGUE	sorti à 19 h 16 revenu à 19 h 30	au rapport n° 23/7-024 au rapport n° 23/7-028
David BELDA	parti à 19 h 22	au rapport n° 23/7-025 en laissant procuration à Fernande ANILHA
Éric DELORME	sorti à 19 h 34 revenu à 19 h 44	au rapport n° 23/7-028 au rapport n° 23/7-034
Michel LAGOURGUE	parti à 19 h 35	au rapport n° 23/7-028 en laissant procuration à Noela MÉDÉA MADEN
Gérard FRANÇOISE (voir élus intéressés : SIDR)	sorti à 19 h 44 revenu à 19 h 45	avant examen du rapport n° 23/7-035 au rapport n° 23/7-036
Érick FONTAINE (voir élus intéressés : SHLMR)	sorti à 19 h 45 revenu à 19 h 46	avant examen du rapport n° 23/7-038 au rapport n° 23/7-039
Monique ORPHÉ Jean-François HOAREAU Virgile KICHENIN (voir élus intéressés : SODIAC)	sortis à 19 h 46 revenus à 19 h 47	avant examen du rapport n° 23/7-039 au rapport n° 23/7-040
Érick FONTAINE (voir élus intéressés : SHLMR)	sorti à 19 h 48 revenu à 19 h 49	avant examen du rapport n° 23/7-041 au rapport n° 23/7-042
Éricka BAREIGTS (voir élus intéressés : AGORAH) (présidence à Jean-François HOAREAU puis à Brigitte ADAME au rapport n° 23/7-043)	sortie à 19 h 49 revenue à 19 h 51	avant examen du rapport n° 23/7-042 au cours du rapport n° 23/7-043
Gilbert ANNETTE Jean-François HOAREAU Julie PONTALBA Benjamin THOMAS (voir élus intéressés : ÉPFR)	sortis à 19 h 51 revenus à 19 h 52 (hors Gilbert ANNETTE et Julie PONTALBA)	avant examen du rapport n° 23/7-043 après vote du rapport n° 23/7-044
Yassine MANGROLIA	sorti à 19 h 51 revenu à 19 h 58	au rapport n° 23/7-043 au rapport n° 23/7-051
Gilbert ANNETTE Julie PONTALBA (élus intéressés : ÉPFR)	revenus à 19 h 55	au rapport n° 23/7-048

Gérard FRANÇOISE

Jean-François HOAREAU

Jean-Alexandre POLEYA

Virgile KICHENIN

Jean-Pierre MARCHAU

(voir élus intéressés : SODIPARC)

sortis à 19 h 57

revenus à 19 h 58

avant examen du rapport n° 23/7-051

au rapport n° 23/7-052

Philippe NAILLET

sorti à 20 h 02

revenu à 20 h 07

au rapport n° 23/7-055

au rapport n° 23/7-059

Gilbert ANNETTE

Jean-François HOAREAU

Julie PONTALBA

Benjamin THOMAS

Érick FONTAINE

(voir élus intéressés : ÉPFR et SHLMR)

sortis à 20 h 09

revenus à 20 h 11

avant examen du rapport n° 23/7-062

après vote du rapport n° 23/7-064

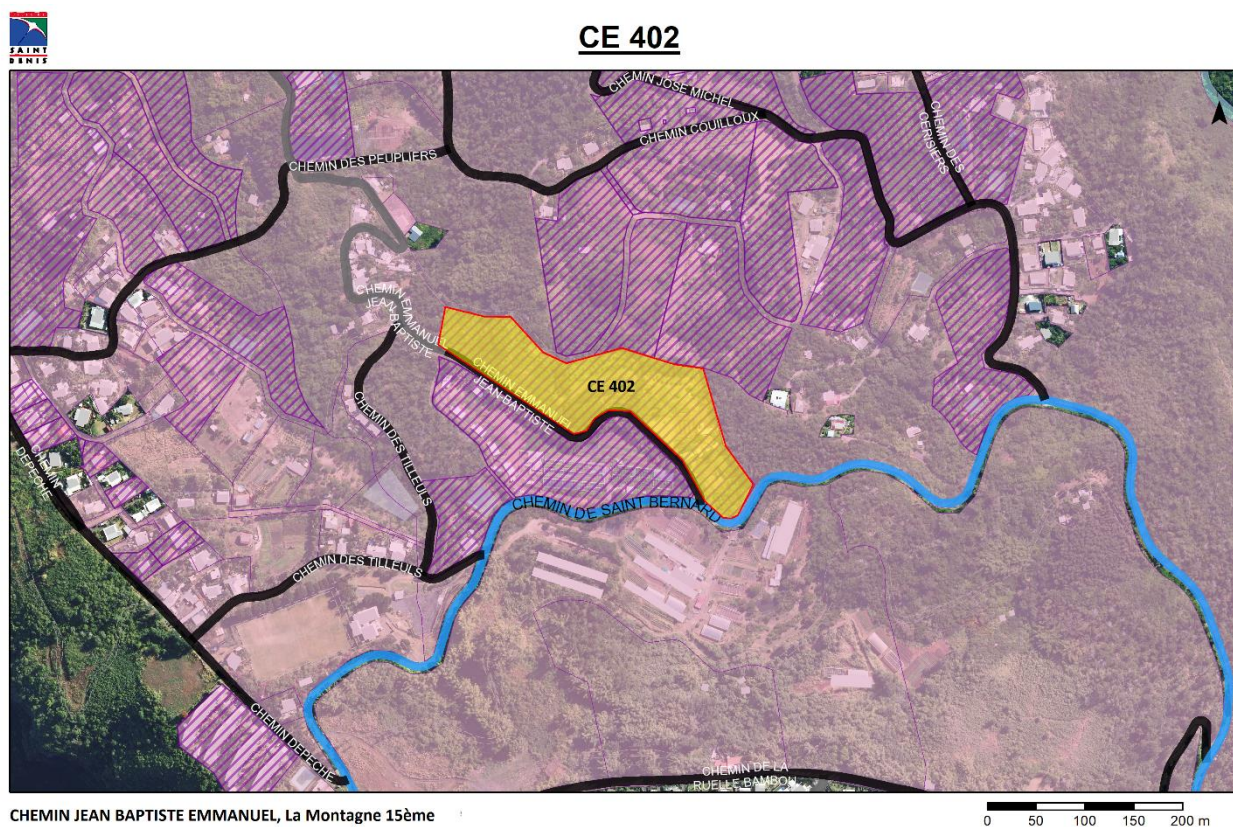
OBJET **Saint-Denis, Ville agricole**
Reconquête de terrains communaux pour l'installation de nouveaux agriculteurs
Résiliation amiable et anticipée de bail rural

CONTEXTE

La Ville de Saint-Denis est propriétaire de biens fonciers qu'elle loue à des exploitants agricoles. Dans le cas où un agriculteur n'a plus de projet d'exploitation sur une parcelle, il peut convenir avec la Commune de mettre fin par anticipation et accord amiable au contrat en cours.

En accord avec nos locataires, nous avons identifié des contrats de location agricole à résilier.

DESIGNATION DU PROJET DE RESILIATION



Un bail rural d'une durée de dix-huit ans a été signé entre la Ville de Saint-Denis et les époux LAURET Michel et TECHER Françoise le 21 août 2000 concernant la parcelle CE 402 située à la Montagne 15^{ème}.

Suite au décès de Monsieur LAURET Michel survenu en 2017, le bail s'est poursuivi au profit de Madame LAURET Françoise née TECHER, copreneuse et épouse du défunt, et Monsieur LAURET Renaud, fils du défunt.

Ce bail a été renouvelé tacitement le 1^{er} janvier 2019 et prendra fin le 31 décembre 2027.

Aujourd'hui le terrain n'est plus exploité. Madame LAURET Françoise n'a plus de projet d'exploitation sur cette parcelle.

Monsieur LAURET Renaud, nouvellement titulaire de la capacité agricole, est en cours de création de société agricole avec Monsieur REVEL Patrick, et les associés souhaiteraient reprendre la parcelle via un nouveau bail. Par courrier du 6 mars 2023, la Ville a donné son accord de principe pour ce projet de nouvelle installation.

Monsieur LAURET Renaud et Madame LAURET Françoise née TECHER ont donné leur accord de principe pour une résiliation amiable et anticipée du bail en cours.

Ainsi, il est proposé que le bail soit résilié de manière amiable et anticipée.

Après délibération du Conseil municipal, une convention de résiliation sera signée entre la Commune, Monsieur et Madame LAURET.

En conséquence, je vous propose :

1° d'approuver ce projet de résiliation amiable et anticipée de bail rural ;

2° de m'autoriser ou mon (ma) représentant(e) à signer la convention de résiliation et les actes y afférents.

OBJET **Saint-Denis, Ville agricole**
Reconquête de terrains communaux pour l'installation de nouveaux agriculteurs
Résiliation amiable et anticipée de bail rural

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°23/7-026 du MAIRE ;

Vu le rapport présenté par Madame Alexandra CLAIN - Conseillère municipale au nom des commissions « Ville Ecologique » et « Ville Durable » ;

Sur l'avis favorable des dites commissions ;

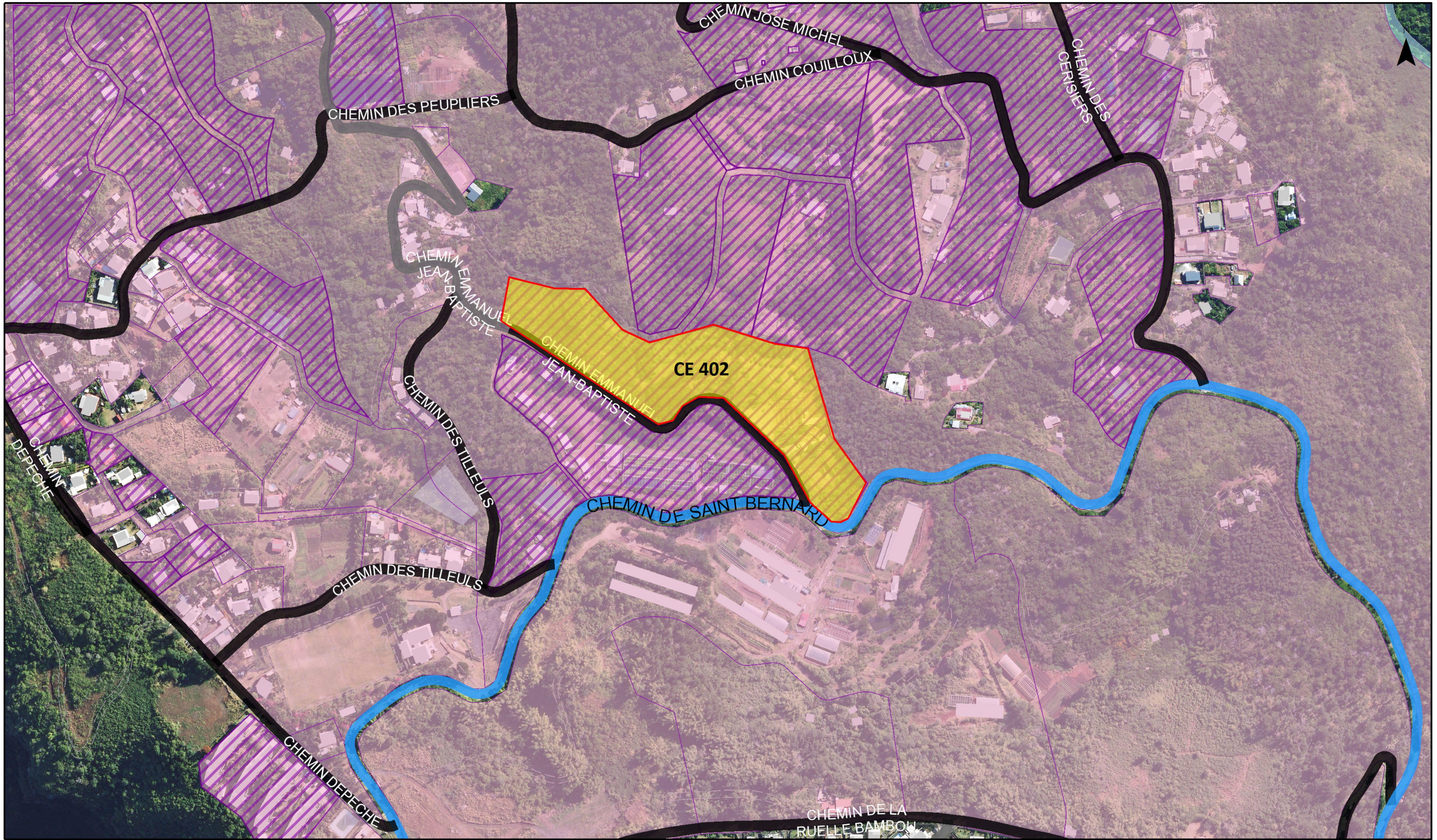
APRES EN AVOIR DELIBERE A L'UNANIMITE DES VOTANTS

ARTICLE 1

Approuve le projet de résiliation amiable et anticipée du bail rural portant sur la parcelle CE 402 au chemin Emmanuel Jean-Baptiste à la Montagne 15^{ème}, conclu avec Monsieur et Madame LAURET Renaud et Françoise (née TECHER).

ARTICLE 2

Autorise la maire ou son (sa) représentant(e) à signer la convention de résiliation et tous les actes y afférents.



SVCPG JMM/SV

L'AN DEUX MIL DEUX AOUT pour le PRENEUR et
le VINGT ET UN AOUT pour le BAILLEUR et le notaire

Maitre Jean-Marc MAREL, Notaire associé
soussigné, membre de la Société Civile Professionnelle
dénommée "Michel POPINEAU, Jean-Marc MAREL et
Christophe POPINEAU, Notaires associés", titulaire d'un
Office Notarial à la Résidence de SAINT-DENIS
(REUNION), au 11 Bis, Avenue de la Victoire.

A RECU le présent acte authentique, à la
requête des parties ci-après identifiées.

IDENTIFICATION DES PARTIES

La Commune de SAINT-DENIS (Département de la
Réunion), identifiée sous le numéro SIREN 219 740 115
avec siège à Saint-Denis (réunion) 14 rue de Paris.

Ci-après dénommée "LE BAILLEUR",

D'UNE PART

Monsieur LAURET Michel André, Agriculteur, et
Madame TECHER Françoise, maître-auxiliaire, son épouse,
demeurant ensemble à 97417 LA MONTAGNE (REUNION) 12
chemin Grande Chaloupe.

Nés, savoir :

Monsieur à SAINT-PIERRE (REUNION) le 7
Décembre 1957.

Madame à SAINT-DENIS (REUNION) le 19 Juin
1964.

Mariés sous le régime de la communauté légale
de biens (nouveau régime) à défaut de contrat préalable
à leur union célébrée à la mairie de LA MONTAGNE -
SAINT-DENIS (REUNION) le 30 Décembre 1988 .

Ledit régime non modifié.

De nationalité française,

Ici présents.

Ci-après dénommés "LE PRENEUR".

D'AUTRE PART

PRESENCE OU REPRESENTATION

I - La Commune de Saint-Denis est représentée

par :

Monsieur Michel TAMAYA, Député Maire de la Commune de Saint-Denis, y demeurant.

Agissant en sa qualité de Maire de ladite Commune, et conformément à la délibération du Conseil Municipal n°95/6-04 du 15 Décembre 1995.

Le représentant de la Commune de Saint-Denis (Réunion) déclare que la délibération sus-visée a été notifiée à la Préfecture de la Réunion le 22 Décembre 1995 et qu'il n'a reçu aucune notification d'un recours contre ladite délibération.

II - Le PRENEUR est présent.

LESQUELS ONT REQUIS LE NOTAIRE ASSOCIE SOUSSIGNE DE DONNER L'AUTHENTICITE AUX CONVENTIONS SUIVANTES DIRECTEMENT ARRETEES ENTRE EUX.

BAIL

Par les présentes, le BAILLEUR, cède à bail à ferme,

Au PRENEUR, qui accepte,
La parcelle ci-après désignée, aux conditions ci-après arrêtées :

ARTICLE I - DESIGNATION

Une parcelle de terrain sise à SAINT-DENIS (REUNION), la Montagne, d'une superficie de 22.958 mètres carrés, cadastrée section CE numéro 402.

Avec ladite parcelle toutes servitudes actives de passage permettant d'y accéder et à la charge de la parcelle louée toutes servitudes passives de passage pour la desserte des parcelles contigües.

Telle que ladite parcelle figure au plan ci-annexé.

Les biens loués devront être à usage de cultures maraichères.

ARTICLE I BIS - EFFET RELATIF

Le BIEN loué appartient au BAILLEUR pour l'avoir acquis, avec plus grande contenance, suivant acte reçu par Maître Jacques MACE, notaire à Saint-Denis (Réunion), le 23 Août 1975 dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques de Saint-Denis (Réunion) le 23 Octobre 1975 volume 2202 numéro 24.

ARTICLE 2 - DUREE DU BAIL

Le bail est conclu pour une durée de dix huit années entières et consécutives ayant commencé à courir

le premier Janvier deux mil, pour se terminer le trente et un Décembre deux mil dix huit.

A l'expiration des dix huit années, le PRENEUR aura droit au renouvellement de son bail, dans les conditions et sous les réserves indiquées ci-après.

ARTICLE 3 - ETAT DES LIEUX

ETABLISSEMENT

Le PRENEUR prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront à la date de l'entrée en jouissance.

Un état des lieux a été établi contradictoirement et à frais communs entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

MODIFICATION

Pendant toute la durée du bail, le PRENEUR pourra, à condition d'en avertir le BAILLEUR trois mois à l'avance, pour réunir et grouper plusieurs parcelles attenantes, faire disparaître dans les limites du fonds loué, les talus, haies, rigoles et arbres qui les séparent ou les morcellent, lorsque ces opérations ont pour conséquence d'améliorer les conditions de l'exploitation sans nuire à la conservation des sols.

ARTICLE 4 - CONDITIONS GENERALES DU BAIL

1. Ce bail est fait aux clauses, charges et conditions suivantes, que les parties s'engagent solidairement à exécuter et à accomplir, fidèlement, sous peine de résiliation ou dommages intérêts.

Elles s'engagent en outre à se conformer aux dispositions constituant le statut du fermage.

Toutefois, s'agissant d'un bail consenti par la Commune de Saint-Denis, pour permettre l'installation de jeunes agriculteurs ou l'agrandissement d'exploitations existantes, ce bail aura lieu sous diverses conditions particulières et également sous les conditions prévues à l'article L 461-26 du Code rural, ci-après littéralement reproduit :

"Les baux du domaine de l'Etat, des départements, des communes, des établissements publics et des organismes mentionnés à l'article 58-18 du Code rural, lorsqu'ils portent sur des biens ruraux constituant ou non une exploitation agricole complète, sont soumis aux dispositions du présent chapitre."

"Toutefois, le PRENEUR ne peut invoquer le droit au renouvellement du bail lorsque la collectivité ou l'établissement public lui a fait connaître, dans le congé, sa décision d'utiliser les biens loués, directement et en dehors de toute aliénation, à une fin d'intérêt général."

"En outre, en cas d'aliénation, le PRENEUR ne peut exercer le droit de préemption si l'aliénation est

consentie à un organisme ayant un but d'intérêt public et si les biens vendus sont nécessaires à la réalisation de l'objectif poursuivi par l'organisme acquéreur."

"Enfin le bail peut à tout moment être résilié sur tout ou partie des biens loués lorsque ces biens sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'utilité publique; dans ce cas, le PRENEUR a droit à une indemnité, à raison du préjudice qu'il subit."

2. Usage des biens loués : le Fermier jouira de la propriété en bon père de famille et cultivateur soigneux et actif selon les méthodes de cultures rationnelles et avec des moyens de production proportionnés aux besoins de l'exploitation.

Il ne devra commettre ni souffrir sans le signaler au BAILLEUR, qu'il soit commis des dégâts ou des dégradations aux biens affermés.

Il s'opposera à toutes usurpations et à tous empiètements sur les terres loués et préviendra le BAILLEUR immédiatement et par écrit de tout ce qui pourrait avoir lieu.

La même obligation incombe au BAILLEUR en ce qui concerne les modifications au fonds loués.

Si le bailleur envisage d'aliéner le fonds rural donné à bail à ferme, à titre onéreux, en totalité ou en partie, divis ou indivis, dans les conditions donnant ouverture au droit de préemption du preneur, il devra faire connaître au PRENEUR le prix et les conditions et modalités principales de l'aliénation.

Cette notification vaudra offre de vente pour un prix égal au prix indiqué. Les dispositions de l'article 1589 du code civil lui seront applicables. Tant que le propriétaire n'aura pas reçu notification de l'acceptation du PRENEUR, il aura faculté de retirer son offre ou d'y apporter toute modification.

Le PRENEUR disposera d'un délai de deux mois à compter de la dernière notification pour faire connaître au propriétaire son acceptation ou son refus de l'offre de vente.

Passé ce délai, le silence du bénéficiaire du droit de préemption équivaldra à un refus.

En cas d'acceptation, l'acte de vente devra être passé au profit du PRENEUR dans les deux mois de la réception par le propriétaire, de l'acceptation du PRENEUR au prix et conditions notifiés.

A défaut de réponse ou en cas de refus du PRENEUR le propriétaire pourra pendant un délai de douze mois suivant la dernière notification, aliéner le fonds aux conditions, prix et modalités indiqués dans son offre. Ce délai écoulé, il ne peut aliéner sans procéder à une nouvelle notification, conformément aux dispositions ci-dessus.

Dans le cas de vente par adjudication

volontaire, le notaire dont le ministère est obligatoire devra convoquer le bénéficiaire du droit de préemption cinq jours au moins avant la date de l'adjudication. La convocation devra comporter l'indication de la date et des modalités de la vente.

Le PRENEUR disposera d'un délai de cinq jours à compter de l'adjudication pour faire connaître au notaire, par exploit d'huissier, sa décision de se substituer à l'adjudicataire. L'exploit sera annexé à l'acte et publié en même temps que celui-ci au fichier immobilier.

Si l'aliénation est faite en fraude des droits du PRENEUR ou moyennant un prix inférieur ou à des conditions plus favorables à L'ACQUEREUR que celles qui ont été notifiées au PRENEUR, le Tribunal pourra, la requête de ce dernier, indépendamment de l'attribution éventuelle à son profit de dommages-intérêts, prononcer l'annulation de l'aliénation et le substituer au tiers ACQUEREUR, aux conditions acceptées par ce dernier. Le PRENEUR devra, à peine de forclusion, saisir le Tribunal dans le délai d'un an à partir du jour où il aura eu connaissance de l'aliénation.

Conformément à l'article 1058 du Code Général des Impôts, en cas d'éviction d'un ACQUEREUR, l'exercice du droit de préemption ne donne pas ouverture à la perception de nouveaux droits de mutation ni d'une nouvelle taxe de publicité foncière.

Toutefois, le PRENEUR ne pourra pas exercer son droit de préemption si l'aliénation est consentie à un organisme ayant un but d'intérêt public et si les biens vendus sont nécessaires à la réalisation de l'objectif poursuivi par l'organisme ACQUEREUR.

ARTICLE 5 - ENTRETIEN ET AMELIORATIONS DES IMMEUBLES

Le fermier devra :

- entretenir les chemins des domaines, servant uniquement à l'exploitation, en bon état de viabilité,
- participer à frais commun à l'entretien des chemins d'exploitation, et des ouvrages généraux d'irrigation de la propriété à usage commun pour sa part d'utilisation,
- entretenir en temps et saisons convenables tous les fossés et rigoles appartenant à l'exploitation et nécessaires soit à l'irrigation, soit à l'assainissement des terres du bien loué.

ARTICLE 6 - ARBRES

Le PRENEUR sera tenu d'entretenir tous les arbres de la propriété.

Il ne pourra ni couper, ni arracher, ni abattre pour son compte, aucun des arbres existants ou qui seront plantés, lors même qu'ils ne seraient d'aucun apport. Mais il devra abattre ceux qui seront morts, à

charge pour lui de les remplacer sans indemnité, par d'autres de même nature et de bonne venue.

Toutefois, le PRENEUR pourra effectuer tout défrichage, toute coupe et tout arrachage total ou partiel, en vue de la transformation de tout ou partie des bois en parcelles cultivables mais sous la condition que les replantations soient immédiatement réalisées.

Le fermier est autorisé à mettre en valeur les forêts, objet du présent bail, et le surplus de production qui en résultera lui appartiendra.

ARTICLE 6 BIS - OPERATION LOCALE D'AMENAGEMENT DE TERROIR

Sur la base d'un projet d'investissement et de mise en valeur des terrains objet du présent bail, le PRENEUR a obtenu des subventions des collectivités et de l'Etat pour des travaux d'intérêt collectif dans le cadre d'une opération locale d'aménagement du terroir (O.L.A.T).

Le PRENEUR s'engage à réaliser dans un délai de trois ans à compter de ce jour, l'ensemble des travaux et investissements mis à sa charge conformément aux engagements pris dans le respect de l'O.L.A.T.

Le BAILLEUR déclare que le respect de ces engagements constitue une condition essentielle et déterminante sans laquelle il n'aurait pas consenti un bail de longue durée.

En conséquence, si le PRENEUR ne réalise pas l'ensemble des travaux et investissements mis à sa charge, le BAILLEUR pourra demander la résiliation du présent bail ou seulement une réduction de sa durée à neuf années.

Par ailleurs, un comité de vigilance de l'OLAT, comprenant les représentants des agriculteurs, de la Chambre d'Agriculture, de la Direction de L'Agriculture et des Forêts, et de la Mairie de Saint-Denis, veillera strictement à la réalisation dans ce délai de trois ans de l'ensemble des travaux et investissements prévus.

ARTICLE 7 - REGLEMENT DES COTISATIONS, IMPOTS, PRIMES ET TAXES

1. Cotisations : le fermier demeurera seul responsable du règlement de toutes cotisations afférentes à la protection sociale agricole (Assurance Sociale, Allocations et Prestations Familiales, Assurance vieillesse etc...).

Les taxes d'arrosage afférentes aux concessions d'eau dont pourrait bénéficier l'exploitation seront supportés par le fermier qui devra les acquitter régulièrement chaque année de manière à ce que le

BAILLEUR ne soit pas inquiété à ce sujet.

2. Impôts : le propriétaire BAILLEUR paiera l'impôt foncier.

Le Fermier paiera ses cotes personnelles et mobilières ainsi que l'impôt sur les bénéfices agricoles de l'exploitation louée.

Il supportera également seul la taxe de voirie.

Le PRENEUR aura à payer et éventuellement à rembourser au BAILLEUR, lorsqu'il les aura acquittés en ses lieu et place, tous les droits, taxes et cotisations afférant au BIEN loué et incombant normalement à l'exploitant, notamment : la cotisation pour le budget annexe des prestations sociales agricoles, la moitié de l'imposition pour frais de chambre d'agriculture et en représentation des dépenses afférant aux voies communales et aux chemins ruraux, conformément à l'article L.415-3 du Code rural, le cinquième du montant global de la taxe foncière sur les propriétés bâties et de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, y compris la taxe régionale.

3 - Primes d'assurances : le PRENEUR assurera et tiendra constamment assurés contre l'incendie pendant toute la durée du bail, à une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel, le matériel de culture, les bestiaux, pailles, foins, fourrages et récoltes garnissant la ferme, ainsi que le risque locatif pour une somme suffisante.

Il devra également s'assurer, pendant toute la durée du bail, à une compagnie solvable, contre les risques des accidents du travail pouvant survenir à ses employés.

Il justifiera de toutes ces assurances et de l'acquit régulier des primes à toute réquisition du BAILLEUR.

ARTICLE 8 - DROIT DE CHASSE

Le PRENEUR a le droit de chasser sur le fonds loué conformément à l'article L 415-7 du Code rural.

ARTICLE 9 - MONTANT ET PAIEMENT DU FERMAGE

En application de l'article L 411-11 du Code rural et de l'arrêté préfectoral en date du 6 Mai 1999, le présent bail est consenti et accepté moyennant un fermage fixé à la somme annuelle de DEUX MILLE TROIS CENT VINGT QUATRE FRANCS (2.324,00 Frs) (sur la base de 3 tonnes par hectare).

Son règlement s'effectuera annuellement le 31 Décembre à l'expiration de chaque année de jouissance entre les mains du Receveur Municipal de la Ville de Saint-Denis (Réunion).

Reçu du montant du fermage sera délivré par le propriétaire au fermier.

Ce loyer sera révisé le premier Janvier de chaque année, compte tenu de la variation de l'indice des fermages défini à l'échelon départemental par le Préfet après avis de la Commission Consultative paritaire des baux ruraux.

L'indice de référence sera celui en vigueur le premier Janvier de chaque année.

ARTICLE 10 - INDEMNISATION DE PLUS-VALUE AU FERMIER SORTANT

Quelque soit la cause de la cessation du bail, le PRENEUR sortant qui a apporté des améliorations au fonds loué a droit à l'expiration du bail, à une indemnité due par le BAILLEUR.

En application de l'article L.411-69 du Code rural, si le PRENEUR a, par son travail ou ses investissements apporté des améliorations au fonds loué, il aura droit, à sa sortie, quelle que soit la cause qui a mis fin au bail, à une indemnité due par le BAILLEUR.

Cette indemnité sera déterminé et réglée selon les modalités fixées par les articles L. 411-70, L-411-71 et L 411-73 à L 411-78 du code rural.

Etant précisé qu'en cas de cession de bail en application de l'article L.411-35 ou de l'article L.411-38, ces améliorations pourront être cédées par le PRENEUR sortant au PRENEUR entrant dans les conditions prévues à l'article L.411-75 du Code rural.

Inversement, si, au départ du PRENEUR, il apparait une dégradation du BIEN loué, le BAILLEUR aura droit, en application de l'article L.411-72 du Code rural à une indemnité égale au préjudice subi par lui.

ARTICLE 10 Bis - PERTE DES BIENS LOUES

Conformément à l'article L. 411-30 du Code rural, si la totalité des biens compris dans le bail venaient à être détruits intégralement par cas fortuit, le bail sera résolu de plein droit.

En cas de destruction partielle ou totale d'un bien compris dans le bail, par cas fortuit, compromettant gravement l'équilibre économique de l'exploitation, le BAILLEUR sera tenu, si le PRENEUR le demande, de reconstruire, à due concurrence des sommes versées par les compagnies d'assurance, ce bâtiment ou un bâtiment équivalent.

Si la dépense excède le montant des sommes ainsi versées, le BAILLEUR pourra prendre à sa charge la totalité des frais engagés par la reconstruction et proposer au PRENEUR une augmentation du prix du bail. Dans le cas où le PRENEUR n'accepterait pas l'augmentation proposée, le tribunal paritaire des baux ruraux, sur la saisine de la partie la plus diligente, fixera le montant du bail.

Dans le cas où le PRENEUR participerait au

financement des dépenses de reconstruction, il sera fait application des dispositions des articles L.411-69, L 411-70 et L.411-71 du Code rural. Enfin, si le bien n'est pas reconstruit, le PRENEUR pourra demander la résiliation du bail.

ARTICLE 10 TER - MODIFICATION DES LIEUX.
TRAVAUX D'AMELIORATION

En application de l'article L. 411-28 du code rural, les travaux consistant à faire disparaître, dans les limites du fonds loué, pour réunir et grouper plusieurs parcelles attenantes, les talus, haies, rigoles et arbres qui les séparent ou les morcellent, peuvent, à condition d'avoir pour conséquence d'améliorer les conditions de l'exploitation être effectués sans l'accord préalable du BAILLEUR.

Les autres travaux d'amélioration non prévus par une clause du bail, ne peuvent être exécutés qu'en observant, selon le cas, l'une des procédures suivantes :

1/ Peuvent être exécutés sans l'accord du BAILLEUR :

- Les travaux dispensés de cette autorisation par la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat ;

- Les travaux figurant sur la liste établie pour la région naturelle où se trouve située la ferme présentement louée par arrêté de Monsieur le Préfet.

- Tous travaux autres que ceux concernant les productions hors sol et les plantations dont la période d'amortissement calculée dans les conditions fixées par l'article L. 411-71 du code rural ne dépasse pas de plus de six ans la durée du bail.

Dans ces trois derniers cas, LE PRENEUR doit communiquer au BAILLEUR, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier, deux mois au moins avant leur exécution, un état descriptif et estimatif des travaux envisagés. LE BAILLEUR peut alors, soit décider de les prendre à sa charge, soit pour des motifs sérieux et légitimes, saisir le tribunal paritaire dans les deux mois, à peine de forclusion, en cas de désaccord de sa part sur lesdits travaux ou sur leurs modalités d'exécution. LE PRENEUR peut exécuter ou faire exécuter ces travaux, si aucune opposition n'a été formée, si le tribunal n'a pas admis la recevabilité ou le bien-fondé des motifs d'opposition formulés par LE BAILLEUR, ou si celui-ci n'a pas exécuté dans le délai d'un an les travaux qu'il s'est engagé à exécuter.

2/ Pour les plantations, les constructions de

batiments destinés à l'exploitation hors sol, LE PRENEUR, conformément à l'article L. 411-73 du code rural, devra obtenir l'autorisation du BAILLEUR. A cet effet, il lui notifiera sa proposition. En cas de refus du propriétaire ou à défaut de réponse dans les deux mois de la notification, les travaux pourront être autorisés par le tribunal paritaire à moins que LE BAILLEUR ne décide de les exécuter à ses frais dans un délai fixé en accord avec LE PRENEUR ou à défaut par le tribunal paritaire.

Pour les constructions de batiments à usage d'habitation LE PRENEUR devra au préalable obtenir l'accord écrit du BAILLEUR. En cas d'obtention de cet accord, ces travaux seront exécutés aux frais du PRENEUR, lequel supportera alors les impôts et taxes afférents au batiment construit.

3/ Pour tous autres travaux d'amélioration, LE PRENEUR devra obtenir l'autorisation du BAILLEUR. A cet effet, il lui notifiera sa proposition, ainsi qu'au comité technique départemental. LE BAILLEUR pourra décider de faire exécuter les travaux à ses frais dans un délai fixé en accord avec LE PRENEUR. S'il refuse ou ne répond pas dans les deux mois de la notification, LE PRENEUR en informera le comité technique départemental qui disposera d'un délai de deux mois pour émettre un avis.

Pour l'application du présent article, il est d'ores et déjà convenu, ce qui est accepté expressément par le PRENEUR :

- que les constructions à usage d'habitation qu'il pourra édifier sur le terrain avec l'accord du BAILLEUR devront obligatoirement respecter les normes figurant dans une notice qui lui a été remise dès avant les présentes ainsi qu'il le reconnaît.

- que le PRENEUR devra respecter les règles d'urbanisme prévues au Plan d'Occupation des Sols, Zone N.C; et obtenir les autorisations administratives nécessaires.

Le PRENEUR déclare avoir pris connaissance tant de la notice sus-visée que des règles d'urbanisme de la Zone N.C, une copie de ladite notice et d'un extrait du règlement du Plan d'Occupation des Sols lui ayant été remise dès avant les présentes.

ARTICLE 11 - CESSION ET SOUS-LOCATION. ECHANGE DE JOUISSANCE.APPORT A UNE SOCIETE

Toute cession de son droit au présent bail et toute sous-location, même partielles, sont interdites au PRENEUR.

Toutefois, et par exception, il pourra, conformément à l'article L.411-35 du Code rural, avec l'agrément préalable du BAILLEUR céder son droit au présent bail à son conjoint ou à l'un de ses enfants ou petits-enfants ayant atteint l'âge de la majorité ou

ayant été émancipé; en cas de refus du BAILLEUR de donner son agrément, le PRENEUR pourra en appeler au tribunal paritaire.

Il pourra aussi, dans les mêmes conditions, associer au bail, en qualité de COPRENEUR son conjoint participant à l'exploitation ou un descendant ayant atteint l'âge de la majorité. Il pourra encore, avec l'autorisation préalable du BAILLEUR, conformément à l'article L.411-35 du Code rural, consentir des sous-locations pour un usage de vacances ou de loisirs.

Mais chacune des ces sous-locations ne pourra excéder une durée de trois mois consécutifs, et leurs bénéficiaires n'auront aucun droit à renouvellement ni au maintien dans les lieux à l'expiration des sous-locations.

En cas de refus du BAILLEUR, le PRENEUR pourra faire trancher le différend par le Tribunal paritaire, qui aura la faculté d'autoriser les sous-locations, en fixant éventuellement la part de produit de celles-ci destinée à être versée au BAILLEUR par le PRENEUR.

Le PRENEUR pourra au surplus, héberger dans les bâtiments à usage d'habitation, s'il en existe, des ascendants, descendants, frères et soeurs ainsi que les conjoints de ceux-ci.

Il s'interdit d'exiger du BAILLEUR, en vue de cet hébergement, un aménagement intérieur des locaux ou une extension de construction.

Le PRENEUR aura d'autre part la faculté de procéder, en vue d'assurer une meilleure exploitation et dans les conditions fixées à l'article L.411-39 du code rural, à des échanges ou locations de parcelles.

Le BAILLEUR sera avisé de l'opération envisagée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. S'il entend s'opposer à sa réalisation, il devra saisir le tribunal paritaire dans un délai de deux mois à compter de la réception de la notification. A défaut il sera réputé avoir agréé l'opération projetée.

Il pourra, en outre, en application de l'article L.411-38 du code rural, faire apport de son droit au présent bail à une société civile d'exploitation agricole, ou à un groupement de propriétaires ou d'exploitants mais seulement après avoir obtenu l'accord du BAILLEUR et sans préjudice du droit de reprise de ce dernier.

En cas d'adhésion par le PRENEUR dans les conditions réglementaires, à un groupement agricole d'exploitation en commun, à une exploitation agricole à responsabilité limitée ou à une société à objet principalement agricole, constituée entre personnes physiques s'engageant toutes à participer à la mise en valeur du fonds exploité sous forme sociale et dotée de la personnalité morale ou régie par les statuts établis par un acte ayant acquis date certaine, et de la mise à disposition du groupement de tout ou partie des biens affermés, conformément à l'article 8 de la loi n°62-917 du 8 Août 1962 ou de l'article L.411 -37 du code rural,

il devra aviser LE BAILLEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

ARTICLE 12- RESILIATION DU BAIL

Conformément à l'article L.411-33 du code rural, le PRENEUR pourra demander la résiliation du bail dans les cas suivants :

1°/ Si lui-même ou un des membres de sa famille indispensable au travail de la ferme est frappé d'incapacité de travail grave et permanente;

2°/ Si sa famille vient à être amputée, par suite de décès d'un ou plusieurs de ses membres indispensables au travail de la ferme;

3°/ Dans le cas où il aurait acheté une ferme qu'il doit exploiter lui-même;

D'autre-part, s'il remplit les conditions de caractère personnel auxquelles est subordonnée l'attribution des avantages prévus aux alinéas 2 à 5 de l'article 27 modifié de la loi n°62-933 du 8 Août 1962 complémentaire à la loi d'orientation agricole n°60-808 du 5 Août 1960, le PRENEUR pourra faire application de l'article L.411-65 du code rural.

De son côté le BAILLEUR pourra demander la résiliation du bail s'il justifie de l'un des motifs définis par les articles L.331-11, L.411-36, L. 411-38 et L.411-53 du Code rural, c'est à dire :

1°/ En cas d'infraction commise par le PRENEUR à la réglementation sur les cumuls d'exploitation;

2°/ En cas de contravention faite à l'interdiction de sous louer ou de céder le droit au présent bail;

2°/ Au cas où seraient constatés, de la part du PRENEUR, dans les conditions fixées par l'article L.411-53-1° du code rural, deux défauts de paiement du fermage à son échéance;

4°/ En cas d'agissement du PRENEUR de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds, notamment s'il ne dispose pas de la main-d'oeuvre nécessaire aux besoins de l'exploitation.

En outre, dans les cas prévus à l'article L. 411-32 du code rural, le BAILLEUR a la faculté de résilier le bail à tout moment sur les parcelles dont la destination peut être changée, s'il remplit les conditions et se conforme aux prescriptions prévues par ledit article.

Le bail peut également être résilié à tout moment sur tout ou partie des biens loués lorsque ces biens sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'utilité publique; dans ce cas, le PRENEUR a droit à une indemnité à raison du préjudice qu'il subit.

Dans l'un ou l'autre des cas ci-dessus visé, le BAILLEUR pourra obtenir l'expulsion du PRENEUR par simple ordonnance de référé.

ARTICLE 13 - DECES DU PRENEUR

En cas de décès du PRENEUR le bail continuera, conformément aux dispositions de l'article L.411-34 du code rural, au profit de son conjoint, de ses ascendants et de ses descendants qui participent à l'exploitation ou qui y ont participé effectivement au cours des cinq années ayant précédé le décès.

Toutefois, si les ayants droit du PRENEUR décédé ne désirent pas reprendre le bail à leur propre compte, ils pourront en demander la résiliation dans les six mois du décès.

D'une façon générale, en pareil cas, il sera fait application de l'article L.411-34 du code rural.

ARTICLE 14 - RENOUELEMENT DU BAIL

A l'expiration du bail, le PRENEUR, s'il s'est conformé aux dispositions du présent contrat, aura droit au renouvellement de son bail, dans les conditions prévues aux articles L -411-46 et suivants du code rural.

Le PRENEUR ne peut invoquer le droit au renouvellement du bail, lorsque la Commune lui a fait connaître, dans le congé, sa décision d'utiliser les biens loués, directement et en dehors de toute aliénation, à une fin d'intérêt général.

ARTICLE 15 - DROIT DE PREEMPTION

Le PRENEUR bénéficiera d'un droit de préemption en cas d'aliénation volontaire à titre onéreux de tout ou partie des biens qui lui ont été donnés à bail et ce conformément aux articles L.412-1 et suivants du Code Rural.

Il est rappelé que :

- le PRENEUR ne peut exercer le droit de préemption si l'aliénation est consentie à un organisme ayant un but d'intérêt public et si les biens vendus sont nécessaires à la réalisation de l'objectif poursuivi par l'organisme acquéreur.

- les droits de préemption pouvant exister au profit de l'Etat, des collectivités publiques et des établissements publics primeront le droit de préemption du PRENEUR.

ARTICLE 16 - CONTESTATIONS ET RECOURS

Les contestations qui pourraient surgir quant à la mise en application des dispositions du présent bail seront tranchées par le Tribunal d'Instance de la situation du bien rural, à la requête de la partie la plus diligente.

ARTICLE 17 - DECLARATIONS SUR LE CONTROLE DES STRUCTURES

Le PRENEUR déclare qu'il était déjà exploitant du BIEN loué par bail à ferme d'une durée de neuf ans.

En l'absence de changement du titulaire du droit d'exploiter, la présente opération n'entre pas dans la catégorie de celles qui sont soumises au contrôle des structures.

ARTICLE 18 - CONTROLE PAR LE BAILLEUR

Le BAILLEUR ou l'un des ses préposés pourra à tout moment contrôler par tout moyen le respect des conditions imposées au PRENEUR aux termes des présentes, lequel PRENEUR s'oblige à laisser audit BAILLEUR libre accès aux lieux loués.

ARTICLE 19 - URBANISME

Les parties déclarent que le BIEN loué est situé en zone NC du POS de Saint-Denis (Réunion), zone dans laquelle aucun COS n'est fixé.

Un extrait du règlement du POS relatif aux zones NC a été remis au PRENEUR qui le reconnaît.

ARTICLE 20 - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes seront supportés par le PRENEUR qui s'y oblige.

Pour diminuer le montant de ces frais, le BAILLEUR dispense le Notaire soussigné d'établir une copie exécutoire du présent acte, se réservant de requérir ledit notaire d'établir cette copie exécutoire postérieurement, s'il le juge utile.

ARTICLE 21 - ENREGISTREMENT - PUBLICITE FONCIERE

Les parties requièrent le fractionnement des droits dûs à raison du présent bail, par périodes triennales.

Une expédition du présent acte sera publiée au bureau des hypothèques de Saint-Denis (Réunion).

Conformément à l'article 743 du Code Général des Impôts, le présent bail rural à long terme est exonéré de taxe de publicité foncière.

ARTICLE 22 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

ARTICLE 23 - SOLIDARITE - INDIVISIBILITE

En cas de décès du PRENEUR au cours du bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants, pour le paiement des

fermages échus ou à échoir et pour l'exécution des charges et conditions du bail.

DONT ACTE, sur QUINZE (15) pages

La lecture du présent acte a été donnée aux parties et les signatures de celles-ci sur ledit acte ont été recueillies par le Notaire soussigné qui a lui-même signé.

A SAINT-DENIS (REUNION), en l'Office notarial dénommé en tête des présentes, pour le PRENEUR, et à la Mairie pour le BAILLEUR,
Les jours, mois et an susdits.

Suivent les signatures

Suit la teneur des annexes.

L'an mil neuf cent quatre-vingt-quinze, le vendredi 15 décembre, à 16 H 50, le Conseil Municipal de Saint-Denis s'est assemblé, en sixième séance annuelle, dans la Salle des Délibérations, sur convocation légale - séance clôturée à 19 H 55.

ETAIENT PRESENTS A L'OUVERTURE DE SEANCE

Michel TAMAYA - Alain ARMAND - Paul HOARAU - Françoise MOLLARD - Yasmina HATIA (arrivée à 17 H 15 / Rapport n° 95/6-02) - Ibrahim PATEL - Jacques SIOU - Dominique RIVIERE - Gilbert GERARD - Yasmine MOUNIER - Murielle GAULT - René LAI-HONG-TING (arrivé à 17 H 01 / présentation du nouveau Secrétaire Général) - Martine SUEUR - Nicole CHAUVET - Monique ROYE - Marc SECRET - Emmanuel HOARAU - Patrick VISTICOT - Firmin LACPATIA - Russel HOAREAU - André BOURGIN - Ismaël SAFLA - Brice PAUVREZE (arrivé à 17 H 16 / Rapport n° 95/6-02) - Abdoola PANSBHAYA - Catherine GIANANTE - Edith NALEM - Gilbert DUBOIS - Daniel CADET - Florian BAILLIF - Alain ZANEGUY - Marius RAMASSAMY - Dominique DAMBREVILLE - Jean IVOULA (arrivé à 17 H 25 / Rapport n° 95/6-05) - Jean-Claude FIDJI - Jean-François HOAREAU - Christian PROMI - Erick EGOLFF - Martine MORISSE - Alex JUNOT - Ibrahim DINDAR - Albert LEBON (arrivé à 17 H 27 / Rapport n° 95/6-07) - Pierre DUPUY - Christian ALBANY.

ETAIENT REPRESENTES

Mickaël NATIVEL.....par Alain ARMAND
Joëlle GUIARD.....par Yasmina HATIA
Ibrahim PATEL.....- du Rapport n° 95/6-13 au Rapport n° 95/6-50-.....par Edith NALEM
Dominique RIVIERE...-du Rapport n° 95/6-19 au Rapport n° 95/6-50-...par René LAI-HONG-TING
Marie Monique ORPHE.....par Jean IVOULA
René-Paul VICTORIA.....-du Rapport n° 95/6-07 au Rapport n° 95/6-10-.....par Albert LEBON
Jean CHATEL.....par Christian ALBANY
Albert LEBON.....-du Rapport n° 95/6-10 au Rapport n° 95/6-50-.....par Pierre DUPUY
Jean-Jacques MOREL.....par Alex JUNOT

NOTA

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 22 DEC. 1995
et que le nombre
de Conseillers Muni-
cipaux présents a été
de 43 sur 55.

Les membres présents formant la majorité de ceux actuellement en exercice peuvent délibérer en exécution de l'Article 50 de la Loi du 5 avril 1884 sur l'organisation municipale.

Il a été, conformément aux dispositions de l'Article 52 de la même Loi, procédé à l'élection d'un Secrétaire pris dans le sein du Conseil Municipal.

Murielle GAULT a été désigné pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

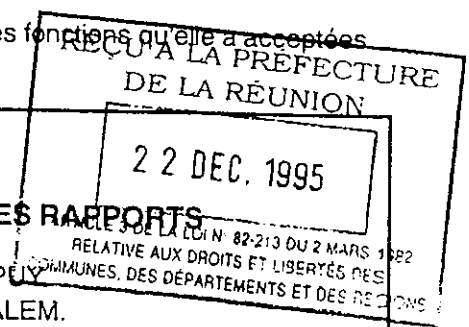
Alain ZANEGUY n'a pas pris part au vote du Rapport n° 95/6-13.

ONT QUITTE LA SALLE PENDANT L'EXAMEN DES RAPPORTS

Albert LEBON - Rapport n° 95/6-10 / 17 H 35 / procuration à Pierre DUPUY
Ibrahim PATEL - Rapport n° 95/6-13 / 17 H 45 / procuration à Edith NALEM.
Dominique RIVIERE - Rapport n° 95/6-19 / 18 H 14 / procuration à René LAI-HONG-TING.



LE MAIRE
Michel TAMAYA



RAPPORT N° 95/6-04
au Conseil Municipal

OBJET

**PASSATION DE BAUX A FERME DE DUREE DIX-HUIT ANS
AVEC DES EXPLOITANTS AGRICOLES DU TERRAIN EX-COUILLOUX
A LA MONTAGNE DANS LE CADRE DU PROJET O.L.A.T.**

Depuis 1975, les terrains communaux agricoles ex-Couilloux à La Montagne ont été mis à la disposition d'agriculteurs pour leur mise en valeur. Ainsi aujourd'hui, un peu plus de 45 ha sont mis en valeur dont 33 ha par dix-sept exploitants qui souhaitent développer et diversifier leur activité.

Pour ce faire, en sus des aides classiques et soutiens apportés tant par les institutionnels que par les professionnels, un projet d'Opération Locale d'Aménagement de Terroir (O.L.A.T.) a été élaboré. Il permettra de pallier :

- les insuffisances d'approvisionnement en eau agricole avec l'installation d'un réseau en goutte-à-goutte ;
- l'absence de réseau d'assainissement des eaux pluviales et de lutter contre l'érosion des sols par l'implantation de barrières anti-érosives, de brise-vent, et la réalisation d'une opération de régénération des bosquets d'arbres.

Ce projet d'O.L.A.T., piloté par l'Association pour la Promotion en Milieu Rural (A.P.R.), vise à obtenir un aménagement global du secteur agricole, en liaison avec les agriculteurs installés sur la zone, desquels une forte implication est demandée pour la réussite du projet (investissement, suivi de l'opération, mise en place de groupements, de C.U.M.A....).

Cette opération, d'un montant total de 2 971 800 F bénéficiera -outre la participation de la Mairie (pour un montant de 465 041 F)- de financements de l'Etat, de la Région et de l'Europe à travers le Fonds Européen d'Orientation et de Garanties Agricoles (F.E.O.G.A.).


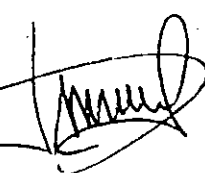
La participation financière de ces partenaires est cependant conditionnée par la passation de baux à ferme de durée dix-huit ans (au lieu de neuf ans actuellement) avec les agriculteurs concernés par l'O.L.A.T..

Ce bail de dix-huit ans représentera également pour les exploitants une garantie plus importante vis-à-vis des banques pour le financement de leur projet individuel d'investissement.

RAPPORT N° 95/6-04

Je vous demande donc, de vous prononcer sur la passation de baux à ferme de dix-huit ans à compter du 1er janvier 1996 pour les agriculteurs du projet O.L.A.T. (dont la liste est annexée au présent Rapport).

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

 LE MAIRE
Michel TAMAYA


REÇU A LA PRÉFECTURE
DE LA RÉUNION
22 DEC. 1995
ARTICLE 3 DE LA LOI N° 82-213 DU 2 MARS 1982
RELATIVE AUX DROITS ET LIBERTÉS DES
COMMUNES DES DÉPARTEMENTS ET DES RÉGIONS

ANNEXE AU RAPPORT N° 95/6-04
 du Conseil Municipal
 en séance du vendredi 15 décembre 1995

**PASSATION DE BAUX A FERME DE DUREE DIX-HUIT ANS AVEC DES EXPLOITANTS AGRICOLES
 DU TERRAIN EX-COUILLOUX A LA MONTAGNE DANS LE CADRE DU PROJET O.L.A.T.**

Exploitant agricole	Activité	Référence cadastrale	Surface	Début de bail	Durée de bail	Fin de bail	Nouveau bail à ferme de durée dix-huit ans	Date d'effet
CANNEPIN Noël	Elevage avicole Production de foies gras Arboriculture fruitière	CE 8 (en partie)	1,5 ha	1er janvier 1987	Neuf ans	31 décembre 1995	1er janvier 1996	
LAURET Michel	Maraîchage	CE 8 (en partie)	2,3 ha	1er janvier 1987	Neuf ans	31 décembre 1995	1er janvier 1996	
SOUBAYE Jean Yves	Maraîchage Arboriculture	CE 8 (en partie)	2,3 ha	1er janvier 1987	Neuf ans	31 décembre 1995	1er janvier 1996	
PAYET Emile	Elevage Maraîchage Culture de l'ananas	CE 401 (en partie) — ex-parcelle de l'A.E.P. - A.P.E.	4 ha				Passation d'un bail à ferme de durée dix-huit ans dès le règlement de la procédure de liquidation judiciaire de l'A.E.P. - A.P.E.	
GALMARD Dominique	Maraîchage Arboriculture fruitière	CE 8 (en partie)	4,2 ha	1er janvier 1990	Neuf ans	31 décembre 1998	Le 1er janvier 1996 après résiliation du bail actuel au 31 décembre 1995	
RAMAYE Dominique et Corinne	Maraîchage	CE 8 (en partie)	2 ha	1er janvier 1990	Neuf ans	31 décembre 1998	Le 1er janvier 1996 après résiliation du bail actuel au 31 décembre 1995	

ANNEXE AU RAPPORT N° 95/6-04

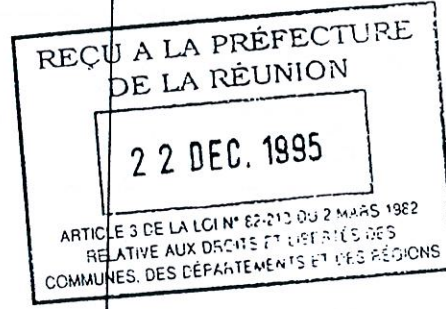
Exploitant agricole	Activité	Référence cadastrale	Surface	Début de bail	Durée de bail	Fin de bail	Nouveau bail à ferme de durée dix-huit ans Date d'effet
SORNOM Michel	Maraîchage	CE 231	1,1 ha	1er janvier 1990	Neuf ans	31 décembre 1998	Le 1er janvier 1996 après résiliation du bail actuel au 31 décembre 1995
TECHER André	Maraîchage	CE 8 (en partie)	2,4 ha	1er janvier 1990	Neuf ans	31 décembre 1998	Le 1er janvier 1996 après résiliation du bail actuel au 31 décembre 1995
FONTAINE Christian	Horticulture	CE 401 (en partie)	0,6 ha	1er janvier 1992	Neuf ans	31 décembre 2000	Le 1er janvier 1996 après résiliation du bail actuel au 31 décembre 1995
NOURLY Mimose	Horticulture	CE 401 (en partie)	1 ha	1er janvier 1992	Neuf ans	31 décembre 2000	Le 1er janvier 1996 après résiliation du bail actuel au 31 décembre 1995
PROSERPINE Anselme	Maraîchage Culture de l'ananas	CE 401 (en partie)	1,9 ha	1er janvier 1995	Neuf ans	31 décembre 2004	Le 1er janvier 1996 après résiliation du bail actuel au 31 décembre 1995
GOVINDIN Patrick	Maraîchage	CE 8 (en partie)	2,5 ha	1er janvier 1990	Neuf ans	31 décembre 1998	Le 1er janvier 1996 après résiliation du bail actuel au 31 décembre 1995
GOURAMA Georges Marie	Maraîchage	CE 401	1,1 ha	1er janvier 1992	Neuf ans	31 décembre 2000	Le 1er janvier 1996 après résiliation du bail actuel au 31 décembre 1995
GRONDIN Claude	Maraîchage Elevage porcin	CE 8 (en partie)	1,9 ha	1er janvier 1986	Neuf ans	31 décembre 1998	1er janvier 1996
JAMS Marie Josée	Cultures maraîchères, vivrières et fruitières	CE 8 (en partie)	1,2 ha	1er janvier 1990	Neuf ans	31 décembre 1998	Le 1er janvier 1996 après résiliation du bail actuel au 31 décembre 1995

ANNEXE AU RAPPORT N° 95/6-04

Exploitant agricole	Activité	Référence cadastrale	Surface	Début de bail	Durée de bail	Fin de bail	Nouveau bail à ferme de durée dix-huit ans Date d'effet
MALADIRA Emilien	Cultures maraîchères, vivrières et fruitières	CE 8 (en partie)	1,4 ha	1er janvier 1990	Neuf ans	31 décembre 1998	Le 1er janvier 1996 après résiliation du bail actuel au 31 décembre 1995
VIRASSAMY SACRI Jacky	Cultures maraîchères Elevage d'escargots	CE 8 (en partie)	2 ha	1er janvier 1989	Neuf ans	31 décembre 2000	Le 1er janvier 1996 après résiliation du bail actuel au 31 décembre 1995

TOTAL
17 exploitants agricoles

33,4 ha



Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
en séance du vendredi 15 décembre 1995

DELIBERATION N° 95/6-04
au Conseil Municipal
en séance du vendredi 15 décembre 1995

OBJET

PASSATION DE BAUX A FERME DE DUREE DIX-HUIT
AVEC DES EXPLOITANTS AGRICOLES DU TERRAIN EX-COUILLOUX
A LA MONTAGNE DANS LE CADRE DU PROJET O.L.A.T.

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 des Communes ;

Sur le RAPPORT N° 95/6-04 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Dominique RIVIERE, 10ème Adjoint au Maire, présenté au nom des Commissions, Développement Economique et Economie Alternative et Entreprise Municipale / Finances ;

Sur l'avis favorable desdites Commissions ;

REÇU A LA PRÉFECTURE
DE LA RÉUNION

22 DEC. 1995

ARTICLE 3 DE LA LOI N° 82-213 DU 2 MARS 1982
RELATIVE AUX DROITS ET LIBERTÉS DES
COMMUNES, DES DÉPARTEMENTS ET DES RÉGIONS

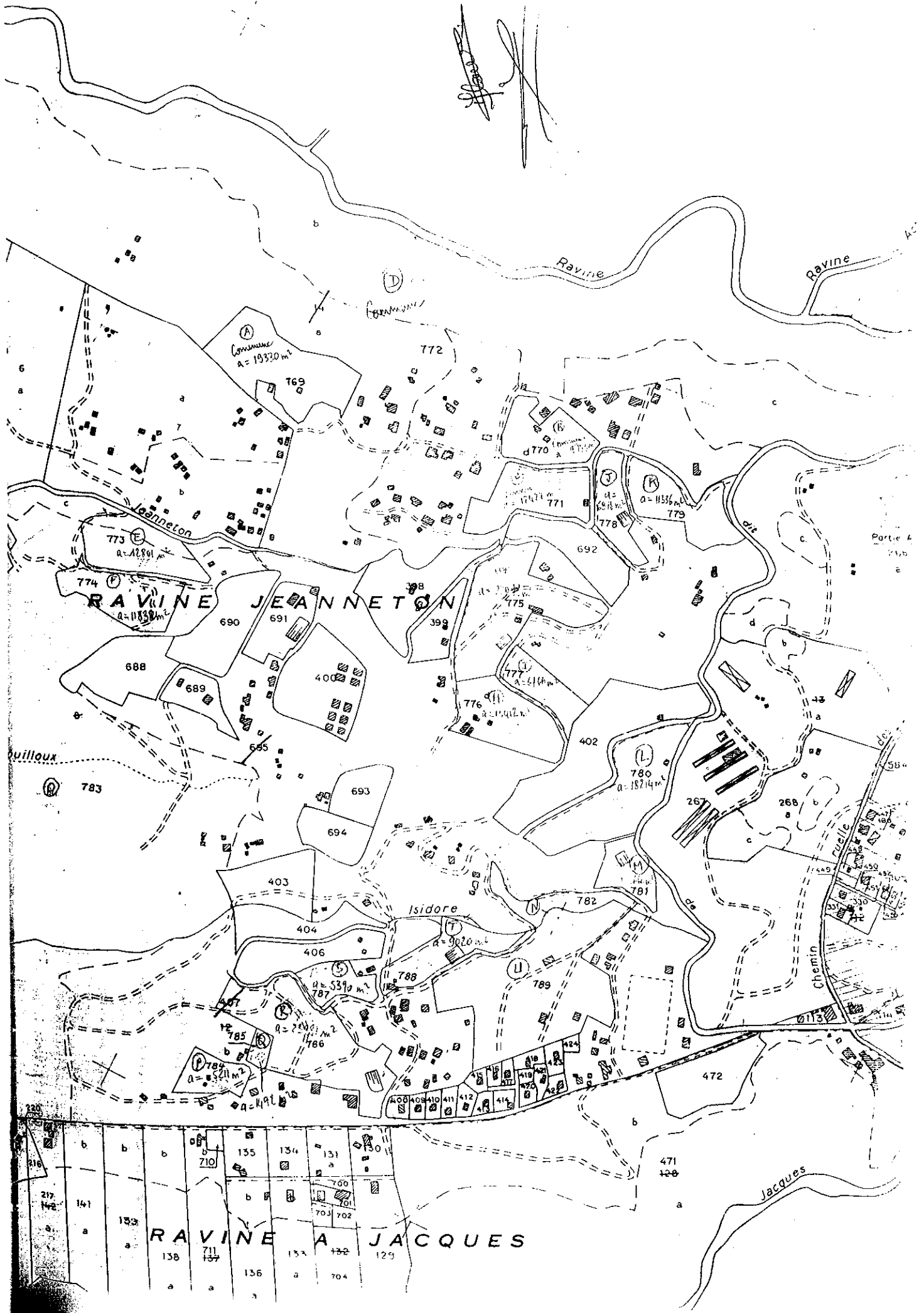
**APRES EN AVOIR DELIBERE
A L'UNANIMITE DES VOTANTS**

Approuve la passation de baux à ferme de durée dix-huit ans à compter du 1er janvier 1996 pour les agriculteurs de La Montagne concernés par l'Opération Locale d'Aménagement du Terroir (O.L.A.T.) de Saint-Bernard, sur le terrain ex-Couilloux -confer la liste annexée au texte du Rapport-.

Pour extrait certifié conforme
Fait à Saint-Denis, le 21 DEC. 1995



LE MAIRE
Michel TAMAYA



RAVINE JEANNETON

RAVINE A JACQUES

Commune
A = 19320 m²

773
a = 11891 m²

774
a = 11838 m²

770
a = 11714 m²

771
a = 11536 m²

776
a = 11412 m²

780
a = 18714 m²

788
a = 5392 m²

785
a = 5211 m²

787
a = 3020 m²

216	b	b	b	710	135	134	131	700
217	141							701
a	a	133						702
		138	711	137	133	132	129	
		a	a		136	a	704	

Annexé par Maître Jean Marc MAREL,
Notaire associé soussigné à la minute d'un
acte reçu par lui le 21 AOUT 2000

J.M. MAREL

Ensuite est portée la mention

Taxe : néant Publié à la Conservation des Hypothèques de SAINT DENIS
Sal 100 (REUNION), le 26 septembre 2000, volume 2000 P N° 5534
Total : 100

Certificat : Néant d'inscription
R n°5944 : Néant de publication
Coût 75 : néant de saisie

POUR COPIE