

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,<br>au rapport n° 23/7-025                         | par Fernande ANILHA             |
| Christelle HASSEN        | jusqu'à son arrivée à 16 h 35<br>au rapport n° 23/7-003                              | par Jean-François HOAREAU       |
| Benjamin THOMAS          | à compter de son départ à 18 h 49,<br>au rapport n° 23/7-019                         | par Raihanah VALY               |
| Julie LALLEMAND          | jusqu'à son arrivée à 17 h 12<br>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,<br>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<br>de sa mandataire à 16 h 18,<br>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<br>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<br>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<br>revenu à 17 h 03   | au rapport n° 23/7-007<br>au rapport n° 23/7-008  |
| Brigitte ADAME   | sortie à 16 h 58<br>revenue à 17 h 03 | après le vote du rapport n° 23/7-007<br>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<br>revenu à 18 h 04   | au rapport n° 23/7-008<br>au rapport n° 23/7-011  |
| Marylise ISIDORE   | sortie à 17 h 49<br>revenue à 18 h 04 | au rapport n° 23/7-009<br>au rapport n° 23/7-011  |
| Jean-Pierre MARCHAU  | sorti à 17 h 54<br>revenu à 18 h 02   | au rapport n° 23/7-009<br>au rapport n° 23/7-011  |
| Joëlle RAHARINOSY  | sortie à 17 h 55<br>revenue à 18 h 08 | au rapport n° 23/7-009<br>au rapport n° 23/7-011  |
| Jean-Alexandre POLEYA  | sorti à 17 h 57<br>revenu à 18 h 29   | au rapport n° 23/7-009<br>au rapport n° 23/7-011  |
| Jean-Max BOYER<br>Jacques LOWINSKY<br>Gilbert ANNETTE<br>(voir élus intéressés : CROUS - Lokal de la Source - ANVPR) | sortis à 18 h 31                      | au rapport n° 23/7-011<br>(thématiques : Culturel - Éducation populaire - Handicap/ Intégration/ Discrimination)<br>pour le vote correspondant<br>(lignes : CROUS - Lokal de la Source - ANVPR) |
| Gilbert ANNETTE  | revenu à 18 h 32                      | au rapport n° 23/7-011<br>après vote de la ligne « ANVPR »  |

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

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

|                                   |                   |                                     |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------------------------|
| Gérard FRANÇOISE                  |                   |                                     |
| Jean-François HOAREAU             |                   |                                     |
| Jean-Alexandre POLEYA             | sortis à 19 h 57  | avant examen du rapport n° 23/7-051 |
| Virgile KICHENIN                  | revenus à 19 h 58 | au rapport n° 23/7-052              |
| Jean-Pierre MARCHAU               |                   |                                     |
| (voir élus intéressés : SODIPARC) |                   |                                     |

|                  |                  |                        |
|------------------|------------------|------------------------|
| Philippe NAILLET | sorti à 20 h 02  | au rapport n° 23/7-055 |
|                  | revenu à 20 h 07 | au rapport n° 23/7-059 |

|  |                   |                                     |
|--|-------------------|-------------------------------------|
| Gilbert ANNETTE                        |                   |                                     |
| Jean-François HOAREAU                  |                   |                                     |
| Julie PONTALBA                         | sortis à 20 h 09  | avant examen du rapport n° 23/7-062 |
| Benjamin THOMAS                        | revenus à 20 h 11 | après vote du rapport n° 23/7-064   |
| Érick FONTAINE                         |                   |                                     |
| (voir élus intéressés : ÉPFR et SHLMR) |                   |                                     |

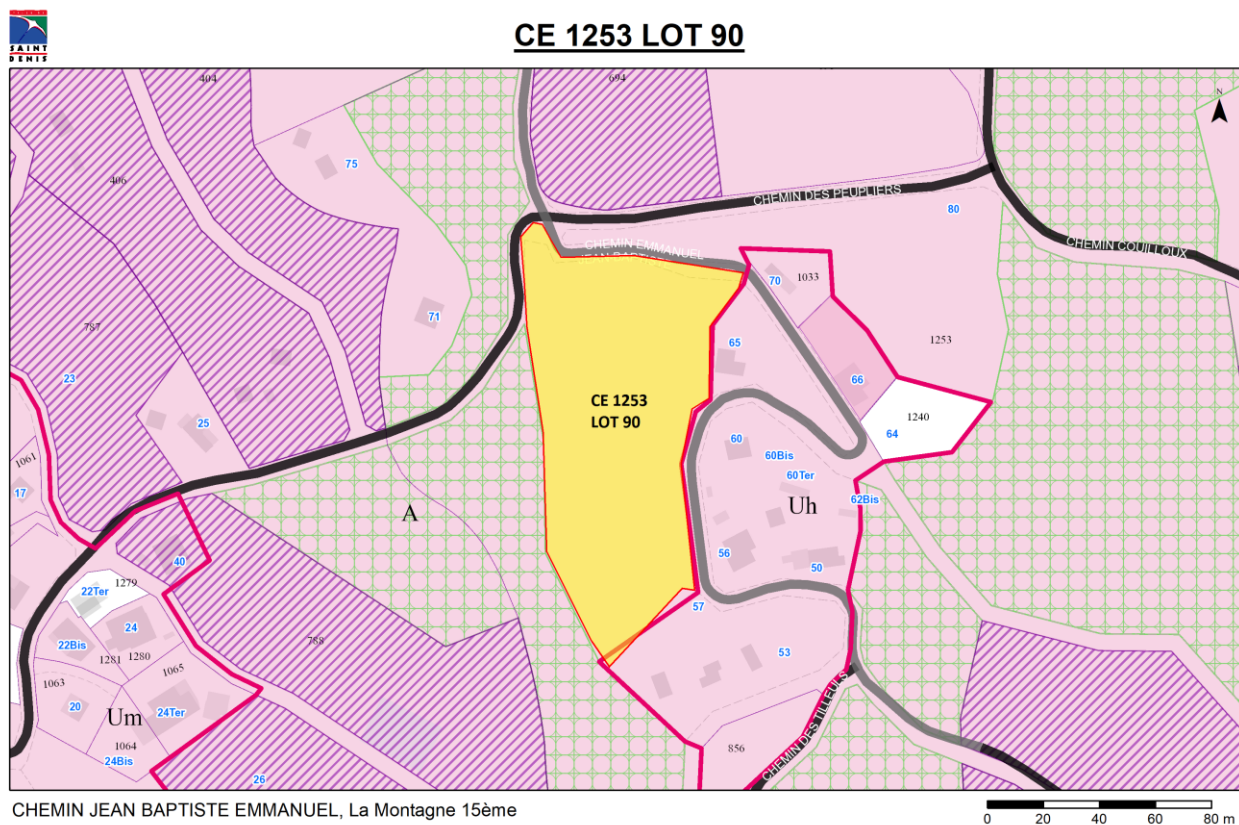
**OBJET**        **Saint-Denis, Ville agricole**  
Reconquête de terrains communaux pour l'installation de nouveaux agriculteurs  
Résiliation amiable et anticipée de bail rural

## 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.

Une fois libérées, ces parcelles pourront être redistribuées via des appels à candidatures pour des activités raisonnées et respectueuses de l'homme et de l'environnement, conformément au grand projet d'installation agricole porté par la Municipalité.

## DESIGNATION DU PROJET DE RESILIATION





Un bail rural de dix-huit ans a été signé entre la Ville de Saint-Denis et Monsieur POUDROUX Max le 4 décembre 2015 concernant la parcelle CE 1253 (lot 90) située à la Montagne 15<sup>ème</sup>.

Ce contrat court jusqu'au 9 décembre 2033.

Aujourd'hui, le terrain est inexploité, et Monsieur POUDROUX n'a plus de projet agricole sur cette parcelle. Ce dernier a donné son accord de principe au projet de résiliation.

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

En conséquence, je vous propose :

- 1° d'approuver la résiliation amiable et anticipée du bail rural portant sur le lot 90 de la parcelle CE 1253 au chemin Emmanuel Jean-Baptiste à la Montagne 15<sup>ème</sup>, conclu avec Monsieur POUDROUX Max ;
- 2° de m'autoriser ou mon (ma) représentant(e) à signer la convention de résiliation et tous 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°23/7-027 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**

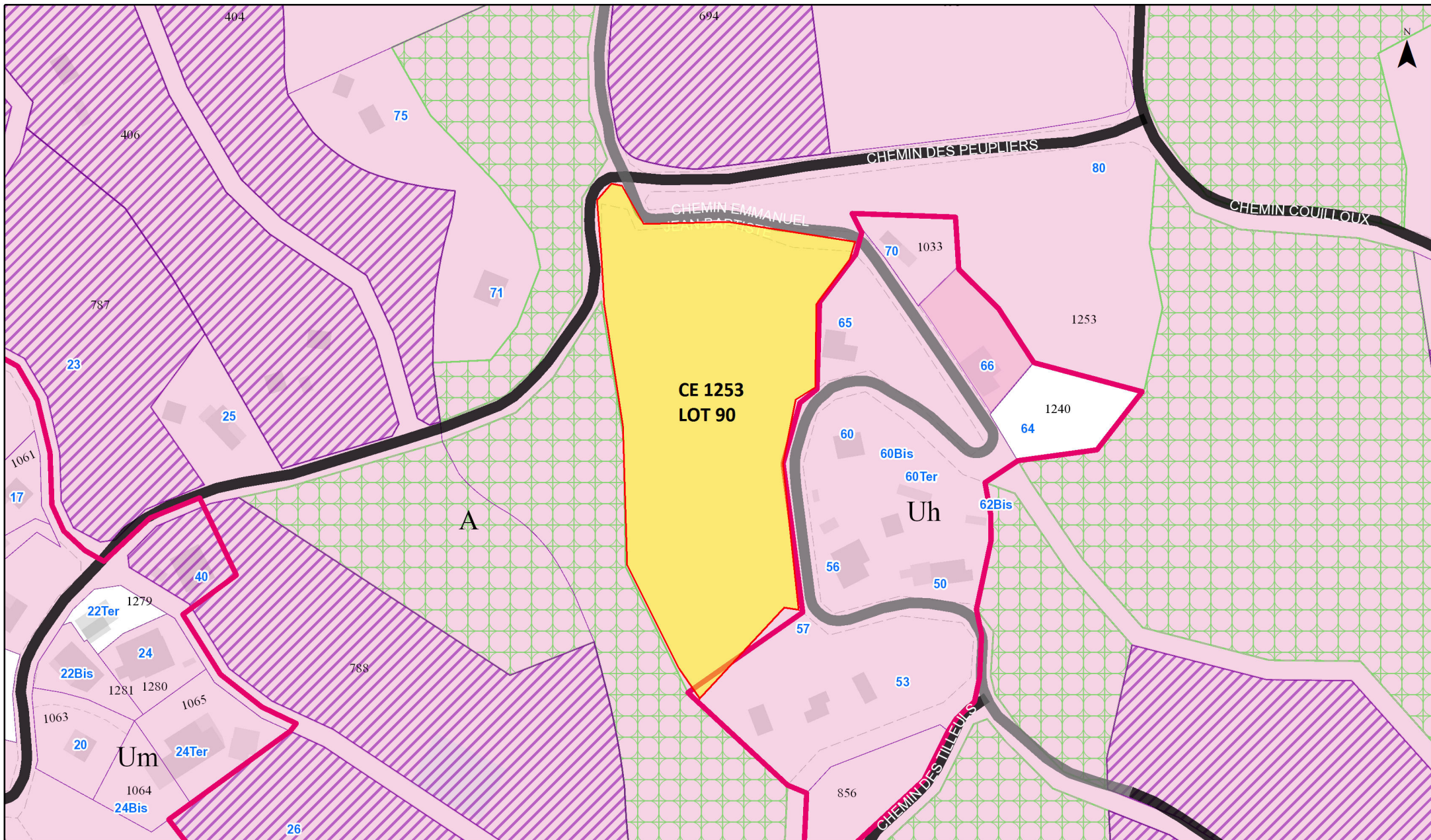
**ARTICLE 1**

Approuve la résiliation amiable et anticipée du bail rural portant sur le lot 90 de la parcelle CE 1253 au chemin Emmanuel Jean-Baptiste à la Montagne 15<sup>ème</sup>, conclu avec Monsieur POUDROUX Max.

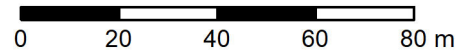
**ARTICLE 2**

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

# CE 1253 LOT 90



CHEMIN JEAN BAPTISTE EMMANUEL, La Montagne 15ème



N° de répertoire : 3374  
N° 7210  
Volume : 2015P  
Publié et enregistré le 28/12/2015  
Au service de la publicité foncière de SAINT-DENIS-DE-LA-REUNION  
Plus-Value (TFCTC) : /  
Etat Sur Formalité :  
Droits :  
Taxe 879 CGI :  
TOTAL:  
Service de la publicité foncière :

0 .00 €  
15 .00 €  
15 .00 €

17484201  
RJ/HL/

L'AN DEUX MILLE QUINZE,  
LE Quatorze par le Bailleur  
Le neuf par lepreneur par le Bureau de la publicité foncière  
A Saint-Denis (Réunion) Hôtel de Ville

Maitre Jacques RIVIERE, Notaire Associé soussigné, membre de la Société Civile Professionnelle dénommée "Michel BARET, Jean-François ETHEVE, 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

**BAIL RURAL A LONG TERME**

A la requête des personnes ci-après identifiées.

ONT COMPARU

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 : le "**BAILLEUR**".

D'UNE PART



Monsieur Max Jean-François **POUDROUX**, agriculteur, époux de Madame Francine Marie Aline **GARAIOS**, demeurant à LA POSSESSION (97419), 111 chemin Salmacis, Ravine à Malheur.

Né à SAINT-DENIS (97400), le 1er mars 1964.

Marié à la mairie de LA POSSESSION (97419), le 26 avril 1986, sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Figurant ci-après sous la dénomination : le "**PRENEUR**" sans que cette appellation nuise à la solidarité existant entre eux au cas de pluralité de preneurs.

## D'AUTRE PART

### PRESENCE - REPRESENTATION

- La COMMUNE DE SAINT DENIS est représentée à l'acte par :

Monsieur Gilbert ANNETTE, demeurant es-qualité à SAINT-DENIS (Réunion), Hôtel de Ville, agissant en sa qualité de Maire de ladite Commune, fonction à laquelle il a été nommé en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date à SAINT-DENIS (Réunion) du 4 avril 2014, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de la délibération du Conseil Municipal en date à SAINT-DENIS (Réunion) du 28 juin 2014 et reçue à la Préfecture le 3 juillet 2014, demeuré ci-annexé.

- Monsieur Max POUDROUX, époux de Madame Francine Marie Aline GARAIOS, est présent à l'acte.

**La première partie contient les dispositions du bail proprement dit et la deuxième partie les dispositions diverses.**

### PREMIERE PARTIE – BAIL RURAL A LONG TERME

Le **BAILLEUR** donne à bail rural à long terme conformément aux articles L.416-1 à L.416-9 du Code rural et de la pêche maritime, aux garanties ordinaires et de droit en la matière, modifiées ou complétées éventuellement par les stipulations du présent acte, pour la durée et aux conditions ci-après précisées, au **PRENEUR** qui accepte, les biens dont la désignation suit :

#### ARTICLE 1 - DESIGNATION

Sur la Commune de SAINT-DENIS (RÉUNION) La Montagne - Saint Bernard,  
Une parcelle de terrain agricole désignée sous le terme lot 90 et d'une superficie de 7452 m<sup>2</sup> d'après le plan approuvé par les parties, à détacher d'une plus grande contenance

Figurant à la matrice cadastrale sous les relations suivantes :

| Section | N°   | Lieu dit                  | Surface        |
|---------|------|---------------------------|----------------|
| CE      | 1090 | 9001 CHE DE SAINT BERNARD | 53 ha 75a 07ca |

Tel que ledit **BIEN** existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

### **Plans**

Un extrait de plan cadastral du **BIEN** ainsi que le plan approuvé par les parties sont demeurés ci-annexés.

### **Accès**

Le **BAILLEUR** déclare que le **BIEN** objet des présentes est desservi par la voie dénommée « CHEMIN DE SAINT BERNARD », ce que reconnaît le **PRENEUR**.

### **Bien non délimité**

Il est précisé que la parcelle ci-dessus identifiée au cadastre Section CE numéro 1090 est un bien non délimité d'une contenance de cinquante-trois hectares soixante-quinze ares sept centiares (53ha 75a 07ca).

### **Rappel de divisions cadastrales antérieures**

Il est ici précisé que la parcelle cadastrée section CE numéro 1090 provient de la parcelle anciennement cadastrée Section CE numéro 1034, ainsi qu'il résulte du procès-verbal du cadastre n° 9180 du 30 novembre 2011, publié au service de publicité foncière de SAINT-DENIS (Réunion) le 1<sup>er</sup> décembre 2011, volume 2011P numéro 7625.

Et la parcelle anciennement cadastrée Section CE numéro 1034 provient elle-même de la parcelle anciennement cadastrée Section CE numéro 1002, ainsi qu'il résulte du procès-verbal du cadastre n° 8918 du 11 octobre 2010, publié au service de publicité foncière de SAINT-DENIS (Réunion) le 12 octobre 2010, volume 2010P numéro 5620.

### **Effet relatif**

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jacques MACE notaire à SAINT-DENIS (Réunion) le 23 août 1975, publié au service de la publicité foncière de SAINT-DENIS (Réunion) le 23 octobre 1975, volume 2202, numéro 24.

## **ARTICLE 2 - CONSISTANCE - REGLEMENTATION**

### **Consistance :**

Les biens sont loués tels qu'ils existent avec toutes leurs dépendances sans exception ni réserve, et tels qu'ils sont désignés aux présentes.

### **Réglementation :**

S'agissant d'une mise à disposition à titre onéreux d'immeubles à usage agricole en vue de leur exploitation pour une longue durée, la convention obéit aux règles d'ordre public des articles L 416-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime, ainsi qu'aux règles édictées par la Loi d'avenir agricole du 13 octobre 2014, et aux conditions particulières convenues entre les parties dans les limites permises par la loi.

Pour tout ce qui ne serait pas prévu, les contractants déclarent vouloir s'en remettre aux usages locaux.

Les parties sont avisées qu'en cas de modification du statut du fermage, elles seront tenues de se conformer aux dispositions immédiatement applicables aux baux en cours.

### **ARTICLE 3 - ETABLISSEMENT DE PROPRIETE**

Le **BIEN** objet des présentes appartient au BAILLEUR par suite de l'acquisition qu'il en a faite d'un plus grand ensemble de :

Madame COUILLOUX Josée Claude Renée, née à SAINT-DENIS (Réunion) le 3 juillet 1937, et divorcée de Monsieur TESSIER Philippe.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jacques MACE, notaire à SAINT-DENIS (Réunion) le 23 août 1975.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de UN MILLION HUIT CENT MILLE FRANCS (1.800.000,00 FRF), monnaie légale de l'époque, payé après l'accomplissement des formalités de publicité foncière par le Receveur Municipal de ladite Commune.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de publicité foncière de SAINT-DENIS (Réunion) le 23 octobre 1975, volume 2202, numéro 24.

Aux termes dudit acte, la désignation du bien était la suivante :

#### **« DESIGNATION**

*1°/- Un terrain situé à SAINT-DENIS, lieu dit « LA MONTAGNE » d'une superficie de deux cent cinquante deux hectares vingt quatre ares quatre vingt dix centiares d'après le titre de propriété, et deux cent cinquante sept hectares soixante quatre ares soixante cinq centiares d'après le cadastre, cadastré sous les numéros 2 à 10, 27 à 30 et 34 à 74 de la section CE.*

*Borné :*

*Au Nord, partie par la réserve domaniale qui le sépare de la route du littoral, partie par divers propriétaires, et partie encore par la réserve domaniale.*

*Au Sud, par divers propriétaires, partie par le surplus du terrain,*

*A l'Est, par la Grande Ravine,*

*Et à l'Ouest, par Delpêche.*

*2°/- Un terrain d'une superficie de 58 ares 10 centiares de forme triangulaire sis au même lieu, borné :*

*D'un côté par la route nationale n° 1,*

*D'un autre côté par la ravine à Jacques,*

*Et au troisième côté par la parcelle cadastrée sous le n° 136.*

*Ladite parcelle cadastrée sous le n° 135 de la section CE. »*

### **ARTICLE 4 - ETAT DES LIEUX**

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

Afin de permettre, le moment venu, de déterminer les améliorations apportées au fonds ou les dégradations subies par lui, et conformément aux dispositions des articles L.411-4 et L.416-6 du Code rural et de la pêche maritime, un état des lieux sera établi contradictoirement et à frais communs au plus tard dans les huit jours de la demande formulée par la partie la plus diligente.

Il constatera avec précision l'état des biens loués ainsi que le degré d'entretien des terres et leurs rendements moyens au cours des cinq dernières années.

Passé le délai fixé ci-dessus, l'une des parties pourra établir unilatéralement un état des lieux qu'elle notifiera à l'autre par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette dernière disposera, à compter de ce jour, de deux mois pour faire ses observations sur le projet ou pour l'accepter.

A l'expiration de ce délai de deux mois, son silence vaudra accord. L'état des lieux sera alors définitif et réputé établi contradictoirement.

#### **ARTICLE 5 – DUREE**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de dix-huit années entières et consécutives prenant effet le 9 décembre 2015 pour finir le 9 décembre 2033.

A l'expiration du bail, le **BAILLEUR**, s'il remplit les conditions requises et à charge d'adresser préalablement un congé dans les formes et délais prescrits, pourra exercer le droit de reprise accordé par le Code rural, notamment par :

- l'article L.411-62, en vue d'agrandir une autre exploitation donnée à bail par lui ;
- l'article L.411-67, pour l'exploitation de carrières.

La reprise pourra être soit totale, soit partielle ; dans ce dernier cas, conformément à l'article L.411-62 du Code rural, elle ne pourra pas compromettre l'équilibre économique de l'exploitation et le **PRENEUR** aura la faculté de notifier au **BAILLEUR**, jusqu'à l'expiration du bail en cours, sa décision de ne pas renouveler le bail.

Si le **BAILLEUR** n'utilise pas ses droits de reprise, à l'expiration de cette période initiale de dix-huit ans, conformément à l'article L.416-1 du Code rural, ce bail se renouvellera par période de neuf ans dans les termes de l'article L.411-46 du Code rural à moins qu'il ne soit résilié soit à l'amiable, soit pour un des motifs prévus à l'article 16 ci-après. Sauf conventions ou dispositions légales contraires, les clauses et conditions du bail renouvelé seront celles du présent bail ; à défaut d'accord entre les parties, le tribunal paritaire fixera le prix et statuera sur les clauses et conditions du nouveau bail.

En cas de conjoints co-preneurs, conformément à l'article L.411-46 du Code rural, si l'un d'eux quitte l'exploitation en cours de bail, celui qui poursuit l'exploitation aura droit au renouvellement du bail, s'il remplit les conditions requises, notamment celle de participer à la direction effective et permanente de l'exploitation. Pour cela, il doit adresser au **BAILLEUR** dans un délai de trois mois à compter de la cessation d'activité du co-preneur partant, une lettre recommandée reproduisant intégralement le troisième alinéa de l'article L.411-35 du Code rural, mentionnant les motifs allégués pour cette demande et la date de cessation d'activité du co-preneur partant.

Si le **BAILLEUR** s'oppose à la continuation du bail, il doit saisir le tribunal paritaire. A défaut d'opposition, le **PRENEUR** ayant respecté la formalité prescrite sera seul titulaire du bail.

Le **BAILLEUR** pourra refuser le renouvellement du bail, conformément à l'article L.411-64 du Code rural, si le preneur atteint l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles au cours du bail ; il pourra également limiter ce renouvellement à l'expiration de la période triennale au cours de laquelle le preneur atteindra cet âge. Dans les deux cas ci-dessus, le bailleur doit prévenir le preneur de son intention de refuser le renouvellement du bail ou d'y mettre fin par acte extrajudiciaire signifié au moins dix-huit mois à l'avance. Cependant, dans ce cas, le bail pourra être cédé à l'un des bénéficiaires déterminés par l'avant dernier alinéa de l'article L.411-64 du Code rural, qui pourra prétendre au renouvellement de son bail.



## ARTICLE 6 - CONDITIONS DE JOUISSANCE

### 1°)- **Jouissance :**

Le **PRENEUR** jouira des biens loués à l'exemple d'agriculteurs soigneux et actifs, sans commettre, ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations.

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

Le **PRENEUR** s'opposera à tous empiètements et à toutes usurpations et s'oblige à 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 :**

Le **PRENEUR** ne pourra changer la destination des lieux loués qui est strictement à vocation agricole.

A ce sujet, le **PRENEUR** déclare que les lieux loués sont destinés à l'élevage de lapins, oies, canards et poulets.

Le **PRENEUR** s'interdit l'exercice de toute autre activité, notamment commerciale.

#### *a) Extension des activités*

Au cours du bail, le **PRENEUR** pourra étendre ses activités, sous réserve, d'une part, qu'elles demeurent agricoles au sens défini par l'article 2 de la loi numéro 88-1202 du 30 Décembre 1988 et, d'autre part, que la mise en valeur des terres soit assurée de manière effective et régulière ; l'extension d'activité ne devra pas compromettre la bonne exploitation des biens loués ni leur porter préjudice. Si ces changements ou extensions nécessitaient des aménagements aux bâtiments ou d'autres travaux d'équipement, ils ne pourront être exécutés qu'après que le **BAILLEUR**, soit en a été informé, soit les ait autorisés selon le cas, conformément aux dispositions de l'article L 411-73 du Code rural et de la pêche maritime. En cas de sous-location pour usage de loisirs, le **PRENEUR** devra obtenir l'accord du **BAILLEUR** conformément aux dispositions de l'article L 411-35 troisième alinéa du Code rural et de la pêche maritime et pour une durée maximum de trois mois consécutif. Le **BAILLEUR** peut également autoriser par écrit le **PRENEUR** à consentir des sous-locations des bâtiments à usage d'habitation.

#### *b) Transformation des terres*

Le **PRENEUR** pourra, dans les conditions fixées par l'article L 411-29 du Code rural et de la pêche maritime, procéder soit au retournement des parcelles de terre en vue d'améliorer les conditions de l'exploitation soit à la mise en herbe de parcelles de terre. Il pourra également, dans les mêmes conditions, mettre en œuvre des moyens culturels non prévus au bail. A défaut d'accord du **BAILLEUR**, le **PRENEUR** ne pourra prétendre, en fin de bail, à une indemnité du fait de ces transformations.

#### *c) Gel des terres - Extensification – Boisement*

Dans l'hypothèse où le **PRENEUR** souscrirait à un programme de gel des terres, d'extensification ou de boisement, il devra respecter la législation et la réglementation en vigueur, et, si nécessaire, obtenir l'accord du **BAILLEUR**, et l'en aviser, notamment lors de son départ. Etant précisé qu'en aucun cas la souscription à un tel programme ne diminuera les obligations du **PRENEUR** nées du bail et qu'elle n'entraînera pas une modification du fermage ci-après indiqué.

### 4°) **Affichage**

Ce droit est expressément réservé au **BAILLEUR**. Le **PRENEUR** aura le droit de faire figurer des affiches concernant ses propres productions en dehors de ces murs et bâtiments.

**5°) Réparations locatives ou de menu entretien :**

Le **PRENEUR** s'oblige, pendant tout le cours du bail, à entretenir tous les édifices en bon état de réparations locatives, si elles ne sont occasionnées ni par la vétusté, ni par le vice de la construction ou de matière, ni par force majeure.

**6°) Grosses réparations - Reconstruction :**

Les grosses réparations seront à la charge exclusive des propriétaires.

Le **PRENEUR** s'engage à informer le **BAILLEUR** dès que de grosses réparations s'avèreraient nécessaires.

En cas de destruction d'un bâtiment loué, compromettant gravement l'équilibre économique de l'exploitation, en application de l'article L 411-30 du Code rural, le **BAILLEUR** sera tenu, si le **PRENEUR** le demande, de reconstruire le bâtiment détruit ou un bâtiment équivalent, à due concurrence des sommes versées par les compagnies d'assurance.

Si les frais de reconstruction excèdent le montant de l'indemnité d'assurance, le **BAILLEUR**, conformément audit article, pourra prendre en charge l'intégralité de la dépense, en demandant au **PRENEUR** une augmentation de fermage conformément aux dispositions de l'article L 411-11 du Code rural, en respectant les quantités arrêtées par l'autorité administrative. En cas de désaccord sur la modification demandée, elle sera fixée par le Tribunal paritaire, saisi par la partie la plus diligente.

Le **PRENEUR** pourra également décider de participer au financement des travaux de reconstruction ; dans ce cas, à l'expiration du bail, il aura droit à une indemnité déterminée dans les conditions fixées aux articles L 411-69, L 411-70 et L 411-71 du Code rural.

**7°) Mise aux normes des bâtiments :**

Le **BAILLEUR** ne sera pas tenu d'effectuer les travaux rendus nécessaires par la mise en conformité des installations et des bâtiments d'exploitation avec les règles de protection de l'environnement imposées par l'autorité administrative.

Le **BAILLEUR** autorise, d'ores et déjà, le **PRENEUR** à effectuer ces travaux. Le **PRENEUR** informera alors le **BAILLEUR** de toutes les mesures qu'il aura pu prendre pour parvenir à cette mise aux normes techniques.

Dans ce cas, lors de l'expiration du bail, le **BAILLEUR** indemniserà le **PRENEUR** par référence aux dispositions prévues par l'article L 411-71 du Code rural.

**8°) Assurances :**

Le **PRENEUR** devra, pendant le cours du bail, assurer pour une somme suffisante ;

- son mobilier, son matériel de culture, ses bestiaux, ses récoltes et plus généralement, tous les biens lui appartenant et garnissant la ferme ;

- le recours des propriétaires et le risque des voisins

- ses salariés contre les risques d'accident du travail ;

- ses récoltes contre la grêle et toutes les calamités agricoles dont les compagnies d'assurances acceptent ordinairement de couvrir les risques.

Il en paiera les primes à leurs échéances et justifiera de tout au **BAILLEUR** par la production des polices et des quittances.

**9°) Chemins privés**

Le **PRENEUR** entretiendra en bon état d'usage et de viabilité toutes les cours et tous les chemins privés de l'exploitation.

**10°) Culture des terres**

Le **PRENEUR** labourera,ensemencera et cultivera les terres en temps et saison convenables, selon les meilleures méthodes modernes de cultures éprouvées.

Il ne sera tenu à aucun assolement complet mais il devra reconstituer le sol au moyen de fumures, d'amendements et d'engrais appropriés et en quantité suffisantes.

**11°) Prairies ou herbages**

Le **PRENEUR**, dans la mesure où des prairies ou des herbages sont compris aux présentes, en prendra soin comme des labours en les fumant, les amendant et en y épandant des engrais.

Il les maintiendra constamment en bon état de fauche, notamment en répandant les taupinières et en coupant toutes les accrues nuisibles qui pourraient y croître.

**12°) Epandage, fertilisation, amendement**

Le **PRENEUR** effectuera ces activités conformément aux normes en vigueur dans le respect du droit des tiers et aux périodes appropriées. Il tiendra compte des types de sols, de leur couverture, de leur situation par rapport aux autres surfaces.

Aux termes de l'article R 211-14 du Code de l'environnement, le préfet peut interdire les actions pouvant porter atteinte d'une manière indistincte à l'équilibre biologique des milieux et notamment l'écobuage, le brûlage des chaumes, le brûlage ou le broyage des végétaux sur pied, l'épandage de produits antiparasites.

**13°) Bois – Emondés**

Le **PRENEUR** fera l'émondage en temps et saison convenables et ne pourra le pratiquer sur les arbres qu'il n'est pas usage d'émonder. En aucun cas, il ne devra mutiler ou étêter les arbres et plants.

**14°) Arbres fruitiers**

Le **PRENEUR**, dans la mesure où des arbres fruitiers existent sur le fonds loué, entretiendra et soignera les arbres fruitiers existant sur les lieux, les bêchera au pied, en protégera les troncs, les taillera et éliminera les branches mortes.

**15°) Talus - Fossés - Haies - Clôtures**

Le **PRENEUR** maintiendra les talus et clôtures limitrophes des voisins, en bon état contre l'intrusion des bestiaux ; les haies devront être taillées régulièrement, le tout dans la mesure où des talus, clôtures, haies existent sur le fonds loué.

Il pourra réunir plusieurs parcelles attenantes, supprimer le talus, haies, rigoles, et arbres qui les séparent à l'intérieur du fonds loué, lorsque ces opérations ont pour conséquence d'améliorer les conditions d'exploitation, sous réserve de l'accord exprès et écrit du **BAILLEUR**.

Le tout sauf à tenir compte de l'existence d'un arrêté de protection pris par le préfet nécessitant pour la suppression des haies son accord préalable après avis de la commission départementale d'aménagement foncier.

**16°) Pailles et foins - Fumures**

Toutes les pailles et tous les foins ainsi que les fumiers produits le cas échéant sur le domaine loué pourront respectivement soit être consommés sur place soit être employés à la fumure de la ferme soit être vendus. Le tout dans la mesure où il n'y a ni dégradation du fonds loué ni atteinte au potentiel de production de celui-ci.

Toutefois, les récoltes et les fumiers produits la dernière année de jouissance (après semailles et plantations des légumes fourragères exigeant des fumures), appartiendront au **PRENEUR**, déduction faite de la partie à laisser en ensouchement d'après l'état des lieux.

**17°) Boues des stations d'épuration citadines**

Le **PRENEUR** veillera à l'innocuité des boues épandues afin de ne pas compromettre la qualité des sols loués.

**18°) Cas fortuits**

Le **PRENEUR** supportera tous cas fortuits, prévus ou imprévus.

**19°) Chasse**

*Droit de chasse.* Le droit de chasse appartient au **BAILLEUR**, pour lui-même, les personnes qu'il autoriserait à l'exercer ou auxquelles il le louerait ou le céderait sans limitation

Le **PRENEUR** se réserve le droit à être indemnisé en cas de dégâts causés par le gibier.

**20°) Garnissement**

Le **PRENEUR** devra garnir les terres et les tenir constamment garnies, pendant tout le cours du bail, de bestiaux s'il en existe, matériels de culture et instruments aratoires, en quantité et de valeur suffisante pour assurer une bonne exploitation et pour répondre du paiement des fermages et de l'exécution des conditions du bail.

**21°) Fin du bail - Obligations du PRENEUR**

Quelle que soit la cause de la fin du bail, à sa sortie, le **PRENEUR** devra restituer les lieux en bon état, conformément à l'état des lieux qui aura été dressé comme il est dit ci-dessus, et sauf les modifications et transformations régulièrement autorisées et effectuées au cours du bail, conformément aux articles L 411-28, L 411-29 et L 411-73 du Code rural et de la pêche maritime. Le nouvel état des lieux qui sera alors dressé, à frais communs, devra tenir compte de ces modifications et transformations.

Les rapports entre le **PRENEUR** sortant et l'exploitant qui lui succédera se régleront, à défaut d'accord particulier, conformément aux usages locaux en la matière.

**ARTICLE 7 - CESSION - ASSOCIATION AU BAIL - APPORT EN SOCIETE****1°) Cession du bail.**

Le bail est incessible sauf dans les cas et sous les conditions prévues à l'article L 411-35 du Code rural et de la pêche maritime. Conformément à cet article, le bail pourra être cédé au conjoint du preneur participant à l'exploitation ou aux descendants du preneur ayant atteint l'âge de la majorité ou émancipés.

**2°) Association au bail.**

Sous les mêmes conditions prévues à l'article L411-35 du Code rural et de la pêche maritime, pourront être associés au bail en qualité de co-preneur le conjoint du preneur participant à l'exploitation ou un descendant du preneur ayant atteint l'âge de la majorité.

Pour information, lorsqu'un co-preneur du bail cesse de participer à l'exploitation du bien loué, le co-preneur qui continue à exploiter dispose de trois mois à compter de cette cessation pour demander au bailleur que le bail se poursuive en son seul nom. Cette demande est à réaliser par lettre recommandée avec accusé de réception. Elle doit aussi, à peine de nullité, reproduire intégralement les dispositions de l'article L. 411-35 alinéa 3 du nouveau code rural, et mentionner expressément les motifs de cette demande et la date de cessation d'activité du co-preneur.

**3°) Apport à une Société.**

Tout apport à une société civile d'exploitation ou à un GAEC ou à une société ou une association « ayant une vocation principalement agricole », est subordonné à l'agrément personnel et préalable du **BAILLEUR** conformément à l'article L 411-38 du Code rural et de la pêche maritime ; de plus, pour lui être opposable, il devra lui être signifié conformément à l'article 1690 du Code civil.

## ARTICLE 8 - SOUS-LOCATION. MISE A DISPOSITION.- ECHANGE DE JOUISSANCE

### 1°) Sous-location

Toute sous-location est interdite. Le **BAILLEUR** ou, à défaut, le tribunal paritaire, pourra néanmoins, conformément à l'article L 411-35, alinéa 3, du Code rural et de la pêche maritime, autoriser le **PRENEUR** à sous-louer certains bâtiments s'il en existe au présent bail ou parcelles de terre à usage de loisirs, pour une durée n'excédant pas trois mois ; dans ce cas, le produit de la sous-location pourra être réparti entre le **PRENEUR** et le **BAILLEUR** dans une proportion fixée par eux, ou, à défaut, par le tribunal paritaire.

Dans ce cas, le bénéficiaire de la sous-location n'a aucun droit à son renouvellement, ni au maintien dans les lieux à son expiration. En cas de refus du bailleur, le preneur peut saisir le tribunal paritaire. Le tribunal peut, s'il estime non fondés les motifs de l'opposition du bailleur, autoriser le preneur à conclure la sous-location envisagée. Dans ce cas, il fixe éventuellement la part du produit de la sous-location qui pourra être versée au bailleur par le preneur. Le bailleur peut également autoriser le preneur à consentir des sous-locations des bâtiments à usage d'habitation. Cette autorisation doit faire l'objet d'un accord écrit. La part du produit de la sous-location versée par le preneur au bailleur, les conditions dans lesquelles le coût des travaux éventuels est supporté par les parties, ainsi que, par dérogation à l'article L. 411-71, les modalités de calcul de l'indemnité éventuelle due au preneur en fin de bail sont fixées par cet accord. Les parties au contrat de sous-location sont soumises aux dispositions des deux derniers alinéas de l'article 8 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

### 2°) Mise à disposition

En vertu de l'article L 411-35 du Code rural et de la pêche maritime, le preneur peut héberger, dans les bâtiments d'habitation loués, s'il en existe, ses ascendants, descendants, frères et soeurs, ainsi que leurs conjoints ou les partenaires avec lesquels ils sont liés par un pacte civil de solidarité. Il ne peut exiger, pour cet hébergement, un aménagement intérieur du bâtiment ou une extension de construction.

En vertu de l'article L 411-37 du Code rural et de la pêche maritime, si le **PRENEUR** est, ou devient, membre d'une société dont l'objet est principalement agricole, il pourra mettre à la disposition de celle-ci tout ou partie des biens présentement loués, à condition d'en aviser le **BAILLEUR** au plus tard dans les deux mois qui suivent par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Tout changement intervenant dans la mise à disposition devra être porté à la connaissance du **BAILLEUR** dans les mêmes formes et délai.

### 3°) Echange de jouissance.

Le **PRENEUR** aura la faculté, dans les limites et conditions fixées par l'article L 411-39 du Code rural et de la pêche maritime, de procéder à des échanges de jouissance ou locations de parcelles détachées ou enclavées. Il devra, au préalable, notifier l'opération au **BAILLEUR** qui pourra s'y opposer en saisissant le tribunal paritaire.

### **ARTICLE 9 - TRANSMISSION A CAUSE DE MORT**

En cas de décès du **PRENEUR**, s'il s'agit d'une personne physique, ou de l'un d'eux en cas de pluralité, en laissant certains ayants droit privilégiés (conjoint, partenaire d'un Pacs, ascendants ou descendants participant ou ayant participé à l'exploitation au cours de cinq années précédentes), le bail continue à leur profit et le bailleur ne peut pas en demander la résiliation.

En revanche, lorsque le **PRENEUR** décède sans laisser d'ayants droit privilégiés (savoir des ayants droits réunissant les conditions d'exploitation ci-dessus énoncées), le **BAILLEUR**, après avoir eu connaissance au préalable du décès de son fermier au plus tard dans les six mois à compter du jour de son décès, aura la faculté de demander la résiliation du bail dans les six mois à compter du décès.

### **ARTICLE 10 - AMELIORATIONS PAR LE PRENEUR**

Le **PRENEUR** pourra, dans les conditions prévues par l'article L 411-73 du Code rural et de la pêche maritime, effectuer des améliorations sur le fonds loué. Il aura droit, dans ce cas, à sa sortie des lieux, à une indemnité calculée conformément à l'article L 411-71 du Code rural et de la pêche maritime et déterminée lors de l'état de sortie des lieux.

Pour déterminer l'existence et la consistance des améliorations, il sera fait une expertise de sortie qui sera comparée à l'état des lieux dressé au début du bail.

Le **PRENEUR** ne pourra construire ou faire construire un bâtiment d'habitation sur une parcelle comprise aux présentes que s'il a obtenu, au préalable, l'accord écrit du **BAILLEUR**. Si l'autorisation est donnée, le **PRENEUR** pourra alors exécuter les travaux, à charge de supporter les impôts et taxes afférents au bâtiment construit.

De convention expresse pendant le cours du bail, les améliorations effectuées par le **PRENEUR** sur le fonds loué, dans le respect des procédures légales, resteront sa propriété.

Le **PRENEUR** aura la faculté de céder les améliorations régulièrement exécutées sur le fonds loué dans les cas énumérés à l'article L 411-75 du Code rural et de la pêche maritime.

Il est fait observer que sont assimilés aux améliorations les travaux effectués par le **PRENEUR** ayant pour objet de permettre d'exploiter le bien loué en conformité avec la réglementation. Lorsque ces travaux sont imposés par l'autorité administrative, le **PRENEUR** doit en informer le **BAILLEUR** qui ne peut s'y opposer.

La demande du **PRENEUR** sortant relative à une indemnisation des améliorations apportées au fonds loué se prescrit par douze mois à compter de la date de fin du bail, et ce, à peine de forclusion.

### **ARTICLE 11 - FERMAGE**

Le bail est consenti et accepté moyennant un fermage annuel fixé d'un commun accord entre le **BAILLEUR** et le **PRENEUR** à CENT SOIXANTE-CINQ EUROS ET QUATRE-VINGT-QUINZE CENTIMES (165,95 EUR).

Ce loyer sera actualisé chaque année, à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, compte tenu de la variation de l'indice des fermages défini à l'échelon du département ou de la région naturelle par l'autorité administrative, après avis de la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux.

Le **PRENEUR** s'oblige à le payer au bailleur ou à son fondé de pouvoirs, en une seule fois les 9 décembre de chaque année, le premier paiement devant avoir lieu le 14 décembre 2015.

Le paiement des fermages s'effectuera auprès de Monsieur le Receveur de la Commune de SAINT-DENIS (Réunion).

### **ARTICLE 12 - MAJORATION DU FERMAGE POUR INVESTISSEMENTS**

#### **1°) Investissements réalisés par LE BAILLEUR en cours de bail :**

*a) en cas d'investissements volontaires :* lorsque le **BAILLEUR** aura effectué en accord avec le **PRENEUR** des investissements dépassant le cadre de leur obligations légales, le prix du bail en cours sera augmenté d'une rente en espèces égale à l'intérêt des sommes ainsi investies, conformément à l'article R 411-8 du Code rural et de la pêche maritime.

Lors du renouvellement du bail, les parties, d'un commun accord (ou, à défaut, le Tribunal paritaire), pourront, par une clause expresse, convertir cette rente en quantités de denrées.

*b) en cas d'investissements imposés par une personne morale de droit public* (département, commune, syndicat mixte, association syndicale) : si des investissements améliorant les conditions de l'exploitation sont imposés par une telle personne morale, le montant du fermage en cours sera augmenté d'une rente fixée d'un commun accord entre les parties (ou, à défaut, par le tribunal paritaire), compte tenu des dépenses supportées par les bailleurs, conformément à l'article R 411-9 du Code rural et de la pêche maritime.

#### **2°) Investissements réalisés par le fermier sortant :**

si le **BAILLEUR** a indemnisé le fermier sortant dans les conditions prévues à l'article L 411-76 alinéa 4, du Code rural et de la pêche maritime, il pourra demander une majoration de fermage dans les conditions prévues à l'article R 411-9 du Code rural et de la pêche maritime.

### **ARTICLE 13 - IMPOTS ET TAXES**

Le **PRENEUR** devra acquitter ses impôts personnels de manière que le **BAILLEUR** ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet.

Il paiera, en outre, en plus du fermage, et éventuellement remboursera au **BAILLEUR** lorsqu'il les aura acquittés en son lieu et place, tous droits, taxes et cotisations afférentes aux biens loués et que la loi, ou les usages locaux, mettent à la charge de l'exploitant, c'est-à-dire actuellement la moitié de l'imposition pour frais de chambre d'agriculture, et, conformément à l'article L 415-3 du Code rural et de la pêche maritime, la totalité de la taxe foncière, le tout majoré des frais de confection des rôles.

Le remboursement par le **PRENEUR** se fera sans délai sur justification du montant des impôts et taxes fournis par le **BAILLEUR**.

#### ARTICLE 14 - PRIVILEGE

Le **BAILLEUR** se réserve son privilège sur tous les objets garnissant la ferme pour sûreté de tous fermages qui seront dus en vertu du présent bail.

#### ARTICLE 15 - DECLARATIONS

##### **Contraintes environnementales**

Le **PRENEUR** déclare avoir connaissance des contraintes environnementales pouvant exister sur le fonds loué.

##### **Fiscalité :**

La contribution sur les revenus locatifs, si elle est due, est liquidée sur les recettes nettes perçues au cours de l'année civile ou de l'exercice écoulé. Cette contribution est due par le **BAILLEUR**. Le **BAILLEUR** devra porter, annuellement, sur sa déclaration de revenus ou de résultats, le montant de cette contribution.

#### ARTICLE 16 - RESILIATION DU BAIL

##### *a) A la demande du **PRENEUR**.*

Conformément à l'article L 411-33 du Code rural et de la pêche maritime, le **PRENEUR** pourra demander la résiliation du bail :

- si lui ou l'un des membres de sa famille indispensable au travail à la ferme est frappé d'incapacité de travail grave et d'une durée supérieure à deux ans ;
- si, par suite de décès, sa famille se trouve privée d'un ou plusieurs de ses membres indispensables au travail de la ferme ;
- s'il achète une ferme pour l'exploiter lui-même.

Cette résiliation prendra effet dans les conditions prévues à l'article L 411-34 du Code rural et de la pêche maritime.

Le **PRENEUR** pourra également demander la résiliation :

- s'il atteint l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles, et ce à la fin d'une des périodes annuelles du bail suivant la date à laquelle il aura atteint l'âge requis. Dans ce cas le **PRENEUR** doit notifier sa décision au propriétaire douze mois à l'avance ;
- s'il se voit opposer un refus d'autorisation d'exploiter par l'autorité administrative l'empêchant de mettre la structure de son exploitation en conformité avec les dispositions du schéma directeur régional des exploitations agricoles.

Sauf à tenir compte des dispositions en cas de retraite sus-relatées, dans tous les autres cas, si la fin de l'année culturale est postérieure de neuf mois au moins à l'événement qui cause la résiliation, celle-ci peut, au choix du locataire, prendre effet soit à la fin de l'année culturale en cours soit à la fin de l'année culturale suivante. Dans le cas contraire, la résiliation ne prend effet qu'à la fin de l'année culturale suivante.

- au cas où après un remembrement, la jouissance des biens loués étant diminuée, le **PRENEUR** n'entend pas obtenir le report des effets du bail sur les parcelles reçues en échange, conformément à l'article L 123-15 du Code rural et de la pêche maritime.

- au cas où après exercice d'un droit de préemption, le **PRENEUR** entend quitter les lieux, conformément à l'article L 213-10 alinéa 3, du Code de l'urbanisme.



- si, suite à une résiliation partielle par le **BAILLEUR**, pour changement de la destination agricole, le **PRENEUR** est privé de parcelles essentielles à l'équilibre économique de son exploitation, conformément à l'article L 411-32 du Code rural et de la pêche maritime.

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

Sous réserve des dispositions des articles L 411-32 et L 411-34 du Code rural et de la pêche maritime, le bailleur ne peut demander la résiliation du bail que s'il justifie de l'un des motifs suivants :

1° Deux défauts de paiement de fermage ou de la part de produits revenants au bailleur ayant persisté à l'expiration d'un délai de trois mois après mise en demeure postérieure à l'échéance. Cette mise en demeure devra, à peine de nullité, rappeler les termes de la présente disposition.

2° Des agissements du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds, notamment le fait qu'il ne dispose pas de la main d'œuvre nécessaire aux besoins de l'exploitation.

3- Le non-respect par le preneur des clauses mentionnées au troisième alinéa de l'article L 411-27 du Code rural.

Les motifs mentionnés ci-dessus ne peuvent être invoqués en cas de force majeure ou de raisons sérieuses et légitimes.

4- Toute contravention aux dispositions de l'article L411-35 du Code rural.

5- Toute contravention aux dispositions du premier alinéa de l'article L 411-38 du Code rural.

6- Toute contravention aux obligations dont le preneur est tenu en application des articles L 411-37, L 411-39, L 411-39-1 si elle est de nature à porter préjudice au bailleur.

Dans les cas prévus aux 3° et 4°, le propriétaire a le droit de rentrer en jouissance et le preneur est condamné aux dommages-intérêts résultant de l'inexécution du bail.

Il est ici précisé en tant que de besoin que l'application par le **PRENEUR** sur les terres prises à bail des méthodes ayant pour objet de protéger l'environnement, la qualité de l'eau ou des produits, ou de préserver la biodiversité, ne peut être invoquée par le **BAILLEUR** à l'appui d'une demande de résiliation.

7- En cas de décès du **PRENEUR**, lorsque celui-ci ne laisse ni conjoint, ni partenaire d'un pacte civil de solidarité ou d'ayant-droit réunissant la condition d'exploitation. La demande de résiliation doit alors être faite dans les six mois à compter du jour où le décès est porté à sa connaissance.

*c) A la demande du **BAILLEUR** et du **PRENEUR**.*

Conformément à l'article L.416-1 du Code rural et de la pêche maritime, sur signification effectuée dix-huit mois à l'avance, chacune des parties pourra mettre fin au bail :

1° - A l'expiration de la période initiale de dix-huit ans, si le **PRENEUR** a alors atteint l'âge de la retraite retenu par la Caisse d'assurance vieillesse des exploitants agricoles.

2° - Chaque année en cas de renouvellement du bail, à partir de laquelle le **PRENEUR** aura atteint l'âge de la retraite ci-dessus.

Dans ces deux cas, le **BAILLEUR** ne sera pas tenu à l'exploitation personnelle, il pourra, au contraire, disposer de son domaine comme il l'entendra.

## **DEUXIEME PARTIE – DISPOSITIONS DIVERSES**

### **CONDITION RESOLUTOIRE - CONTROLE DES STRUCTURES**

Les présentes sont consenties sous la condition résolutoire suivante :  
que le **PRENEUR** obtienne une autorisation préfectorale d'exploiter la parcelle objet des présentes de la DIRECTION DE L'ALIMENTATION, DE L'AGRICULTURE ET DE LA FORET dans un délai de six (6) mois à compter des présentes.

A défaut, le présent bail deviendra caduque avec toutes les conséquences qui en découlent, sans indemnité de part ni d'autre. Notamment avec obligation pour les parties de remettre les choses en état initial sans indemnité de part ni d'autre.

### **DROITS A PAIEMENT**

Le présent bail ne comprend pas le transfert des droits à paiement de base générés par le **BIEN** loué, le **BAILLEUR** n'étant pas détenteur de droits.

### **URBANISME**

Un certificat d'urbanisme d'information dont la copie est demeurée annexée a été délivré par l'autorité administrative compétente le 27 juillet 2015 sous le numéro CU 974411 1500748.

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance du déposant, ce qu'il reconnaît, est le suivant :

#### **«ACCORDS NECESSAIRES**

*En raison de la situation du terrain, le présent certificat est délivré sous réserve de l'accord du ministre, ou de son délégué chargé de :*

*-la Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (Servitude de « marchepied »)*

#### **DROIT DE PREEMPTION, ET BENEFICIAIRE DU DROIT**

*Le terrain est soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) de la Commune de Saint-Denis.*

*Le terrain est soumis au droit de préemption de la SAFER.*

*Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera le prix et les conditions de la vente projetée.*

**SANCTION : Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration**

#### **NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN**

*Le terrain est concerné par la servitude de protection des ressources en eau.*

*Le terrain est concerné par la servitude relative aux transmissions radioélectriques.*

*Le terrain est concerné par la servitude relative aux zones de publicité.*

*Le terrain est concerné par le périmètre du Parc National.*

Le terrain est concerné par le périmètre carrière.

**NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN**

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Denis en vigueur zone Uh, Um, N, Ntc, Npf,

**A, Ac, Espace Boisé Classé**

Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles sur la Commune de Saint-Denis, relatif aux phénomènes d'inondations et de mouvement de terrain, approuvé par arrêté préfectorale n° 1643 du 17/10/2012, zones B2u, B3, R1, R2, aléa très élevé, élevé, moyen, faible à modéré de mouvement de terrain et aléa inondation fort

**TAXES ET CONTRIBUTIONS**

TAXES : Article L.332-6 et suivants du code de l'urbanisme.

Les contributions ci-dessous pourront être assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire, d'une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir ou un terrain de camping et en cas de non opposition à une déclaration préalable.

- Taxe d'aménagement 3 %
- Redevance d'archéologie préventive (lorsque les fouilles sont prescrites en application de l'article 2 de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive).

**Participations exigibles sans procédure de délibération préalable**

Participation pour équipement public exceptionnel (articles L.332-8)

**Participations exigibles préalablement instaurées par délibération**

- Participations pour le financement de l'Assainissement Collectif (articles L.332-8)
- Participation au financement des voies nouvelles et des réseaux sur les chemins des Pêcheurs et des Mimosas à Bois de Nèfles (article L.332-6-1-2°-d) Délibération n°05/1-25 du 11/03/2005
- Participation du constructeur en ZAC (article L.332-11)

**OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement public. En l'absence, un assainissement autonome peut être réalisé conformément à la réglementation en vigueur (arrêté ministériel du 7 septembre 2009).

Les terrains situés en Espace Boisé Classés sont impropres à toutes constructions.

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits (article L.310.1. du Code de l'Urbanisme).

Le terrain est situé en zone à risques, les observations

**FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION**

En fonction de la nature de l'opération : (L. 423-1 et suivants, R 423-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

- Demande de permis de construire
- Demande de permis d'aménager
- Déclaration préalable
- Demande de permis de démolir.»

Les parties :

- s'obligent à faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance ;
- reconnaissent que le notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets desdites charges et prescriptions ;
- déclarent qu'elles n'ont jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

### **PLAN DE PREVENTION DES RISQUES**

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

#### **- DISPOSITION COMMUNE A TOUS LES IMMEUBLES -**

Sont annexés :

- La cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation du bien concerné sur le plan cadastral.
- La liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

#### **Plan de prévention des risques naturels**

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L. 125- 5 III du Code de l'environnement et indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, est intervenu pour le département de la Réunion le 24 juillet 2015 sous le numéro 2015-347. La commune de SAINT-DENIS (REUNION), sur le territoire de laquelle sont situés les biens objet des présentes, est listée par cet arrêté.

Les informations mises à disposition par le préfet (fiche communale jointe) font mention de l'existence sur la commune de SAINT-DENIS (REUNION) des plans de prévention des risques suivants :

- inondation
- mouvement de terrains
- PPRn (approuvé);

Le vendeur déclare qu'il résulte de la consultation de ces plans que **les biens sont inclus dans le périmètre aléa très élevé, élevé, moyen, faible à modéré de mouvement de terrain et aléa inondation fort.** Ce plan avec l'indication de la situation de l'immeuble demeure annexé aux présentes après mention.

Déclarations relatives aux sinistres (C. env., art. L. 125-5 IV)

En application de l'article L. 125-5 IV du Code de l'environnement, le vendeur déclare que pendant la période où il a été propriétaire, les biens n'ont pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du Code des assurances et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

Une nouvelle délimitation des zones de sismicité du territoire français est entrée en vigueur à compter du 1er mai 2011 en application des décrets n°s 2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatifs à la prévention du risque sismique et aux nouvelles zones de sismicité.

En application des articles L.125-5 et R.125-23 à 27 du Code de l'environnement, tout acquéreur d'un bien immobilier doit être informé de l'existence des risques auxquels le bien est exposé.

En conséquence, il est précisé ici que tout le département de la Réunion est situé en zone 2, savoir niveau faible.

**OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS**

Le **BAILLEUR** doit supporter le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur les **BIENS** loués.

L'article L 541-1 1 du Code de l'environnement dispose notamment que :

*« Est un déchet toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire ».*

L'article L 541-4-1 du même Code exclut de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente.

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont excavées du site de leur excavation.

Selon l'article L 541-2 dudit Code, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Le **PRENEUR** s'oblige à faire de même pour les déchets qu'il pourrait produire ou détenir et ce conformément aux dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement.

Il est fait observer que le propriétaire simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son obligation sus-relatée que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par complaisance ou négligence.

En outre, le rédacteur des présentes informe les parties des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

*«Sauf dans les cas où trouve à s'appliquer l'article L. 514-20, lorsque les informations rendues publiques en application de l'article L. 125-6 font état d'un risque de pollution des sols affectant un terrain faisant l'objet d'une transaction, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.*

*A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente.»*

### **CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES**

Les bases de données suivantes ont été consultées :

1°) La consultation de la base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services) a révélé que le BIEN objet des présentes n'est pas concerné par cette réglementation.

2°) La consultation de la base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif) a révélé que le BIEN objet des présentes n'est pas concerné par cette réglementation.

3°) La consultation de la base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire a révélé que le BIEN objet des présentes n'est pas concerné par cette réglementation.

### **PUBLICITE FONCIERE**

Ce bail sera publié au service de la publicité foncière de SAINT-DENIS (Réunion) avec exonération de la taxe de publicité foncière en application des dispositions de l'article 743 du Code général des impôts.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, les parties déclarent que le montant cumulé des fermages et les charges sont évalués en ce qui concerne les biens du ressort de cette conservation, pour la durée du bail à ferme à DEUX MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-SEPT EUROS (2.987,00 EUR).

### **POUVOIRS**

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

### **COPIE EXECUTOIRE**

Une copie exécutoire des présentes sera remise au **BAILLEUR**.

### FRAIS

Les frais des présentes sont à la charge du **BAILLEUR**, qui s'oblige à leur paiement.

### MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

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

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégataire pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

### RECAPITULATIF DES ANNEXES

| TYPE D'ANNEXES  | référence       |
|---|-----------------|
| <b>Délibération du Conseil municipal<br/>du 28 juin 2014</b>    | <b>Annexe 1</b> |
| <b>Plan approuvé par les parties</b>                            | <b>Annexe 2</b> |
| <b>Plan cadastral</b>   | <b>Annexe 3</b> |
| <b>Certificat d'urbanisme</b>                                   | <b>Annexe 4</b> |
| <b>Etat des risques naturels, miniers<br/>et technologiques</b> | <b>Annexe 5</b> |

### 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 vingt et un pages**

**Comprenant**

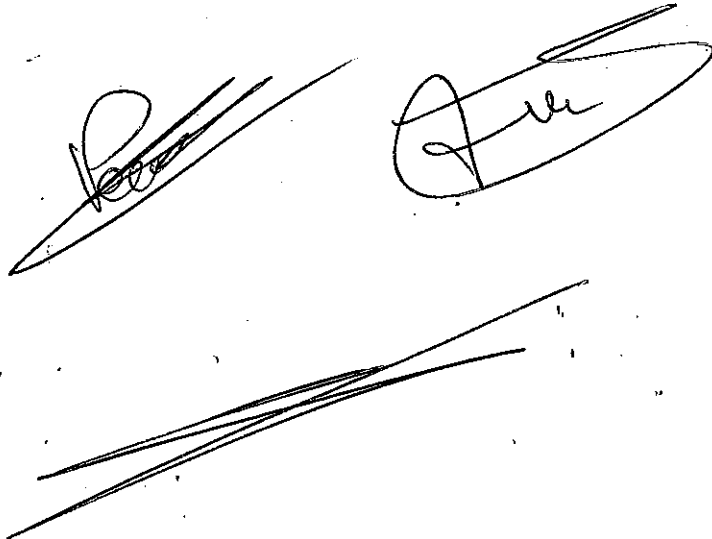
- renvoi approuvé : 2
- blanc barré : 2
- ligne entière rayée : 2
- nombre rayé : 2
- mot rayé : 2

**Paraphes**



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.





L'an DEUX MIL QUATORZE, le SAMEDI 28 JUIN, à 09 h 10, le Conseil Municipal de Saint-Denis s'est assemblé en quatrième séance annuelle, dans la Salle des Délibérations, sur convocation légale du Maire faite en application des Articles L. 2121-10 et L. 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales (séance clôturée à 13 h 30).

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. FURIA Anissa 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/   | VELOUPOULÉ-MERLO Naim/ | MAILLOT Gérard/                               | ADAME Brigitte/        |
| FRANÇOISE Gérard/    | CLAIN Claudette/    | FONTAINE Gabrielle/    | COUDERC Alain/                                | HOARAU Brigitte/       |
| ALI Lahati/          | PESTEL René Louis/  | ISIDORE Marylène/      | DELORME Éric/                                 | ANDAMAYE Marie-Annick/ |
| CHOPINET Gérard/     | VOLIA Laetitia/     | BOMMALAIS Geneviève/   | EUPHRASIE Didier/                             | ASSABY Maximilien/     |
| MARCHAU Jean-Pierre/ | CADJEE Ibrahim/     | DUCHEMANN Yvette/      | LOYHER Jeanne/                                | FIDJI Jean-Claude/     |
| NAILLET Philippe/    | RAMASSAMY Nathalie/ | BARDINOT Sonia         | (arrivée à 09 h 47, voir Rapport n° 14/4-01)/ | ORPHÉ Monique/         |
| VARONDIN Frédéric/   | BAREIGTS Éric/      | ARLONDON Corine/       | BELDA David/                                  | MÉLADE Thierry/        |
| SILOTIA William/     | BÉLIM Audrey/       | FURIA Anissa/          | FUMA Sude/                                    | ANILHA Femande/        |
| VICTORIA René-Paul/  | LAGOURGUE Michel/   | HOARAU Serge/          | HUBERT Richenel/                              | MOREL Jean-Jacques/    |
| VITRY Faouzia/       | HO-SHING Cynthia    |                        |   |                        |

**ÉTAIENT REPRÉSENTÉS**

|                       |  |                      |
|-----------------------|--|----------------------|
| HOAREAU Jean-François |  | par LOWINSKY Jacques |
| ESPÉRET Jean-Pierre   |  | par Yvette DUCHEMANN |
| KICHENIN Virgile      |  | par MAILLOT Gérard   |
| ARMAND Alain          | toute la durée de la séance                    | par EUPHRASIE Didier |
| HUMBLLOT Nicole       |  | par CLAIN Claudette  |
| JAVEL François        |  | par NAILLET Philippe |
| DINDAR Nassimah       |  | par HOARAU Serge     |
| FONTAINE Gabrielle    | à son départ, à 12 h 00, au Rapport n° 14/4-24 | par FRANÇOISE Gérard |
| MOREL Jean-Jacques    | à son départ, à 12 h 24, au Rapport n° 14/4-33 | par LAGOURGUE Michel |

Les membres présents, au nombre de 46 sur 55, ont pu délibérer en exécution de l'Article L. 2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**VOTE DU COMPTE ADMINISTRATIF**

Article L. 2121-14 du Code Général des Collectivités Territoriales

En application de l'Article L. 2121-14 (alinéas 2 et 3) du Code Général des Collectivités Territoriales, il a été procédé à la nomination, par vote à main levée et à l'unanimité des votants, de FRANÇOISE Gérard en qualité de Président de Séance chargé de remplacer le Maire pour diriger les débats et pour mettre aux voix les Rapports relatifs au Compte Administratif :

- 14/4-03 Budget principal,
- 14/4-06 Budget Annexe Eau,
- 14/4-08 Régie Affaires Funéraires,
- 14/4-11 Régie Marchés et Droits de Place.

**ORDRE DU JOUR DE SÉANCE**

Article L. 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales

Sur proposition du Maire, adoptée à l'unanimité des votants, le Rapport n° 14/4-06 - ayant pour objet la gestion de l'effectif communal - suppression d'un emploi permanent de chargé de communication (journaliste) -, en application de l'Article L. 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**ÉLUS INTÉRESSÉS**

Article L. 2131-11 du Code Général des Collectivités Territoriales

En application des dispositions 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.

|                      |  |                                |                    |
|----------------------|--|--------------------------------|--------------------|
| - ASSABY Maximilien  | (lien de parenté)                        | au titre de RUN Action         | Rapport n° 14/4-36 |
| (1) JAVEL François   |  | au titre de l'OTI Nord         |                    |
| - ANNETTE Gilbert    |  | au titre de la CDE Saint-Denis |                    |
| - CADJEE Ibrahim     |  |                                |                    |
| - RAMASSAMY Nathalie |  |                                |                    |
| - CLAIN Claudette    |  |                                |                    |
| - ADAME Brigitte     |  |                                |                    |
| - HO-SHING Cynthia   |  |                                |                    |
| - COUDERC Alain      |  | au titre de l'OMS              |                    |
| (1) COUDERC Alain    |  |                                |                    |
| (1) ODE...           | Office de Tourisme Intercommunal du Nord |                                |                    |
|                      | Office Municipal des Sports              |                                |                    |

**ÉLUS INTÉRESSÉS**

Article L. 213-11 du Code Général des Collectivités Territoriales  
(suite)

- PESTEL René Louis à titre personnel Rapport n° 14/4-37
- NAILLET Philippe au titre de l'EPFR Rapport n° 14/4-54
- LOYHER Jeanne
- (2) ESPÉRET Jean-Pierre
- HOARAU Serge

(2) élu absent à la séance

EPFR Établissement Public Foncier de la Réunion

**DÉPLACEMENTS D'ÉLUS en Salle des Délibérations pendant les travaux**

| Élus   | Heures               | Remarques   |
|--|----------------------|---|
|  | <b>ARRIVÉES</b>      |   |
| BARDINOT Sonia   | à 09 h 47            | au Rapport n° 14/4-01   |
|  | <b>DÉPLACEMENTS</b>  |   |
| BAREIGTS Éricka<br>MOREL Jean-Jacques<br>VITRY Faouzia | de 10 h 47 à 10 h 51 | du Rapport n° 14/4-05 au Rapport n° 14/4-08   |
| VICTORIA René-Paul                                     | de 11 h 28 à 11 h 45 | du Rapport n° 14/4-20 au Rapport n° 14/4-22   |
| ANNETTE Gilbert  | de 11 h 59 à 12 h 00 | du Rapport n° 14/4-22 au Rapport n° 14/4-26   |
| COUDERC Alain  | de 12 h 57 à 13 h 07 | du Rapport n° 14/4-47 au Rapport n° 14/4-58   |
|  | <b>DÉPARTS</b>       |   |
| FONTAINE Gabrielle                                     | à 12 h 00            | au Rapport n° 14/4-24 <span style="float: right;">procuration à FRANÇOISE Gérard</span> |
| MOREL Jean-Jacques                                     | à 12 h 24            | au Rapport n° 14/4-33 <span style="float: right;">procuration à LAGOURGUE Michel</span> |
| HO-SHING Cynthia                                       | à 12 h 35            | au Rapport n° 14/4-37   |
| LAGOURGUE Michel                                       | à 13 h 27            | avant clôture de séance   |

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  
et que le nombre de Conseillers Municipaux présents a été de 46 sur 55.

le 3 JUL. 2014

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20140626-14400-2-DE  
Date de réception préfecture : 03/07/2014

Signé électroniquement par :  
Le Maire  
02/07/2014



Gilbert ANNETTE

**OBJET NOUVEAUX ATTRIBUTAIRES DE PARCELLES AGRICOLES**  
**SUR LE TERRAIN EX-COUILLOUX A LA MONTAGNE (SAINT-BERNARD)**

---

**I - CONTEXTE**

Depuis 1975, vous vous êtes prononcés favorablement sur la mise à disposition à un certain nombre d'agriculteurs de terrains agricoles situés à la Montagne pour leur mise en valeur.

**II - OBJET**

Ainsi, sur 41 hectares de terrains agricoles, la Ville a pu faciliter l'installation de vingt neuf agriculteurs pour des activités d'élevage et/ou maraîchage, horticulture.

Aujourd'hui, trois nouveaux porteurs de projets agricoles sollicitent leur implantation dans le secteur de la Montagne Saint-Bernard.

La Ville a récupéré trois parcelles agricoles suite au décès des occupants et souhaite les attribuer à ces trois candidats (confère annexe).

Je vous demande donc de vous prononcer sur la passation d'un bail à ferme de dix huit ans au profit des agriculteurs ci-après désignés (confer annexe) ; les conditions financières sont fixées par arrêté préfectoral.

Je vous demande de m'autoriser à intervenir dans les actes à passer avec ces agriculteurs.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

**COMMUNE DE SAINT-DENIS**

**CONSEIL MUNICIPAL**

**Séance du samedi 28 novembre 2014**

**Délibération n°14/4-52**

**OBJET NOUVEAUX ATTRIBUTAIRES DE PARCELLES AGRICOLES  
SUR LE TERRAIN EX-COUILLOUX A LA MONTAGNE (SAINT-BERNARD)**

---

**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 ;

Sur le rapport 14/4-52 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Gérard CHOPINET, 1<sup>er</sup> Adjoint de Quartier, présenté au nom des Commissions Affaire Générale / Entreprise Municipale, Aménagement / Développement Durable et Economie Marchande / Economie Solidaire ;

Sur l'avis favorable des dites Commissions ;

(1 abstention de Monsieur René-Paul VICTORIA en Commission AG/EM) ;

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

**ARTICLE 1**

Approuve la passation d'un bail à ferme de 18 ans au profit des agriculteurs dont les noms figurent au tableau en annexe.

**ARTICLE 2**

Autorise le Maire à signer le bail à ferme.

|   |
|---|
| Accusé de réception en préfecture<br>974-219740115-20140628-14452-2-DE<br>Date de réception préfecture : 03/07/2014 |
|---|

à vendre  
annuel  
310 € l'hectare  
soit 500 000 € (an)

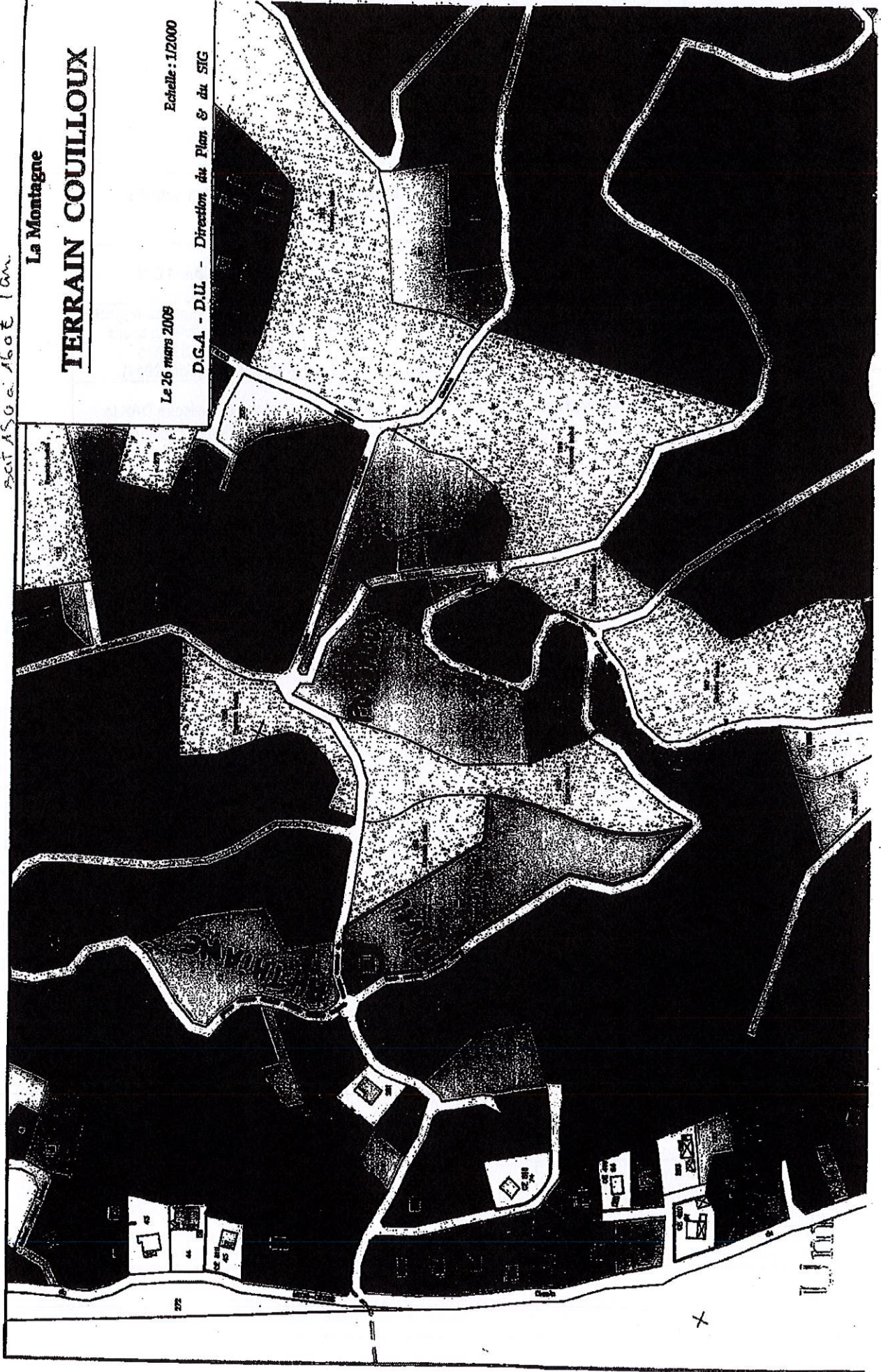
La Montagne

# TERRAIN COULLOUX

Le 26 mars 2009

Echelle: 1/2000

D.G.A. - D.I.L. - Direction du Plan & du SIG



100m

| Candidature                   | Activité agricole envisagée               | Référence cadastrale | Superficie du terrain | Situation actuelle   |
|-------------------------------|---|----------------------|-----------------------|--|
| <b>POUDROUX Jean François</b> | élevage de lapins, oies, canards, poulets | CE 1034              | 7 452 m <sup>2</sup>  | Dispose agrément DAF   |
| <b>RUGEL Géraldine</b>        | horticulture et viticulture               | CE 788p              | 8 415 m <sup>2</sup>  | Dispose d'un diplôme agricole<br>Formation viticole en cours<br>en Charente Maritimes<br>(de janvier à juillet 2014) |
| <b>AH THIANE Isabelle</b>     | maraîchage biologique                     | CE 787               | 5 390 m <sup>2</sup>  | Agrément provisoire DAF le<br>temps obtention diplôme  |

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20140828-14452-3-DE  
Date de réception préfecture : 03/07/2014

Département :  
LA REUNION

Commune :  
SAINT DENIS

Section : CE  
Feuille : 000 CE 01

Échelle d'origine : 1/5000  
Échelle d'édition : 1/5000

Date d'édition : 04/12/2015  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGR92UTM  
©2014 Ministère des Finances et des  
Comptes publics

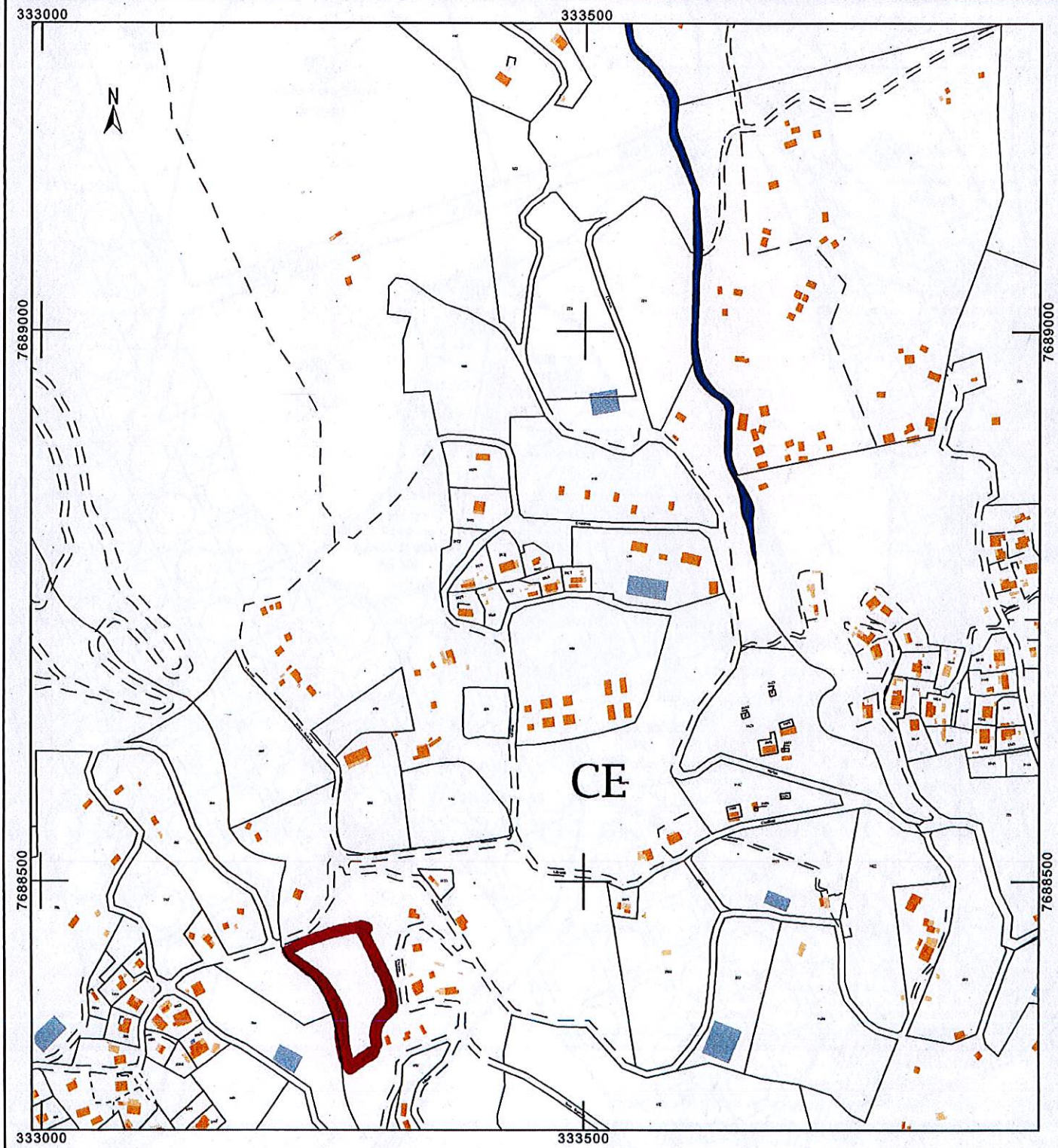
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

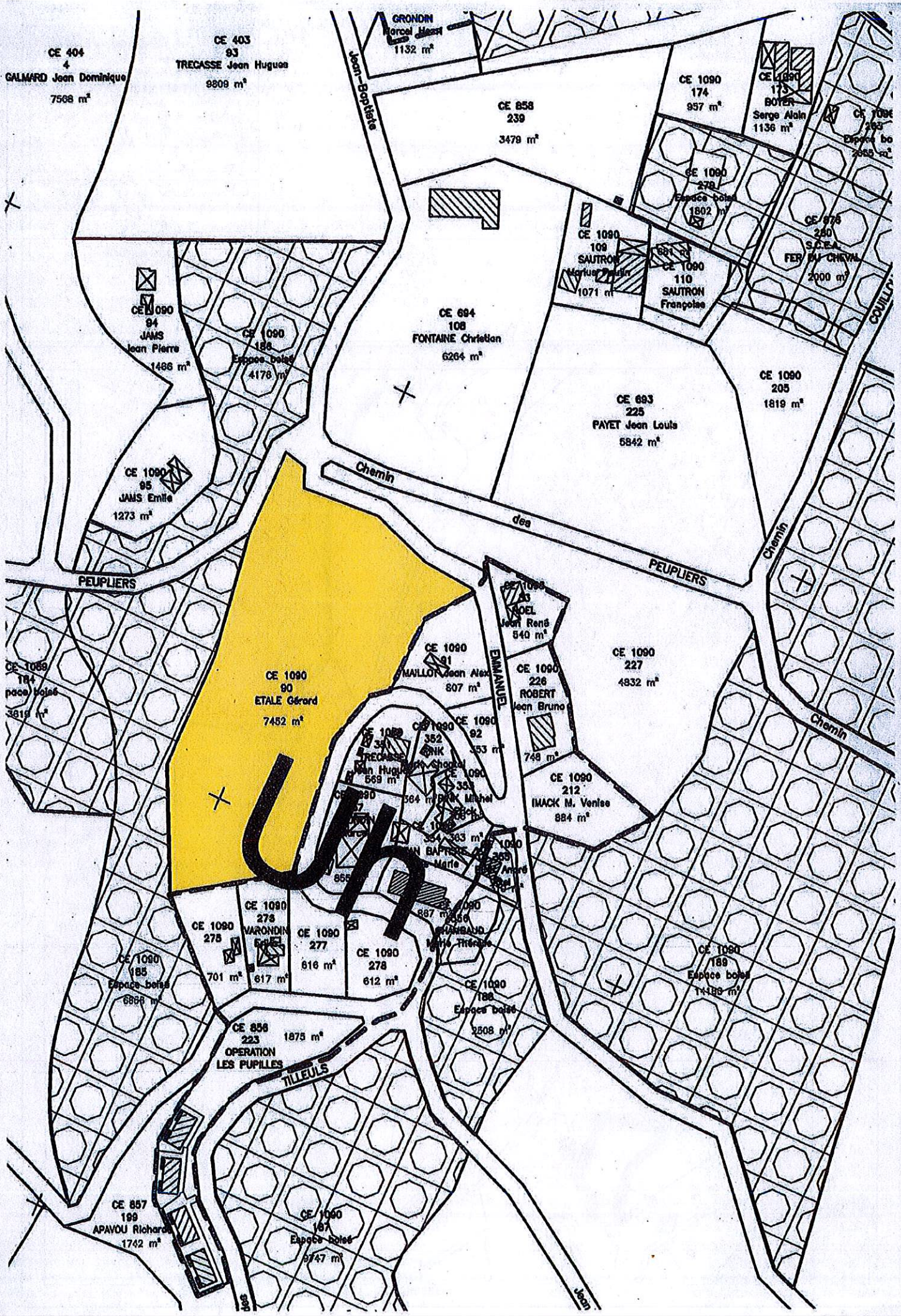
-----  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL  
-----

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
Saint Denis de la Reunion  
1 rue Champ Fleuri CS 91013 97744  
97744 SAINT-DENIS CEDEX 9  
tél. 02.62.48.69.1 -fax 02.62.48.69.02  
cdif.saint-denis-de-la-  
reunion@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





CE 404  
4  
GALMARD Jean Dominique  
7568 m<sup>2</sup>

CE 403  
93  
TRECASSE Jean Hugues  
9809 m<sup>2</sup>

GRONDIN  
1152 m<sup>2</sup>

CE 858  
239  
3479 m<sup>2</sup>

CE 1090  
174  
957 m<sup>2</sup>

CE 1090  
173  
BOTER  
Serge Alain  
1136 m<sup>2</sup>

CE 1090  
293  
Drape bo  
2069 m<sup>2</sup>

CE 1090  
94  
JANS  
Jean Pierre  
1486 m<sup>2</sup>

CE 1090  
188  
Espace bois  
4178 m<sup>2</sup>

CE 694  
108  
FONTAINE Christian  
6264 m<sup>2</sup>

CE 1090  
109  
SAUTRON  
Marlus  
1071 m<sup>2</sup>

CE 1090  
110  
SAUTRON  
Françoise

CE 675  
280  
S.C.E.A.  
FER DU CHEVAL  
2000 m<sup>2</sup>

CE 693  
225  
PAYET Jean Louis  
6842 m<sup>2</sup>

CE 1090  
205  
1819 m<sup>2</sup>

CE 1090  
95  
JANS Emilie  
1273 m<sup>2</sup>

CE 1088  
184  
Espace bois  
3819 m<sup>2</sup>

CE 1090  
90  
ETALE Gérard  
7452 m<sup>2</sup>

CE 1090  
91  
MAILLOP Jean Alex  
807 m<sup>2</sup>

CE 1090  
106  
NOEL  
Jean René  
540 m<sup>2</sup>

CE 1090  
227  
4832 m<sup>2</sup>

CE 1090  
226  
ROBERT  
Jean Bruno  
749 m<sup>2</sup>

CE 1090  
351  
TRECASSE  
Jean Hugues  
569 m<sup>2</sup>

CE 1090  
352  
TRECASSE  
Jean Hugues  
564 m<sup>2</sup>

CE 1090  
92  
353 m<sup>2</sup>

CE 1090  
212  
IMACK M. Venise  
884 m<sup>2</sup>

CE 1090  
353  
TRECASSE  
Jean Hugues  
564 m<sup>2</sup>

CE 1090  
354  
TRECASSE  
Jean Hugues  
564 m<sup>2</sup>

CE 1090  
355  
TRECASSE  
Jean Hugues  
564 m<sup>2</sup>

CE 1090  
276  
VARONIN  
617 m<sup>2</sup>

CE 1090  
277  
616 m<sup>2</sup>

CE 1090  
278  
612 m<sup>2</sup>

CE 1090  
279  
887 m<sup>2</sup>

CE 1090  
280  
887 m<sup>2</sup>

CE 1090  
189  
Espace bois  
14180 m<sup>2</sup>

CE 858  
223  
OPERATION  
LES PUPILLES  
1875 m<sup>2</sup>

CE 1090  
186  
Espace bois  
3508 m<sup>2</sup>

CE 857  
199  
APAVOU Richard  
1742 m<sup>2</sup>

CE 1090  
187  
Espace bois  
9747 m<sup>2</sup>



|  |   |
|--|---|
| Demande déposée le : 29/06/2015<br>Par : SCP BARET/ETHEVE/VALERY/RIVIERE / BOST<br>BENCHAA/GILLOT/KIN SIONG-LAW KOUN<br>Demeurant au : 3 Rue du Four à Chaux<br>BP 200<br>97455 SAINT PIERRE CEDEX | N° CU 974411 1500748<br>Sur un terrain sis à : Chemin DE SAINT BERNARD<br>Secteur : Saint-bernard<br>Référence cadastrale : CE 1090 |
|--|---|

## II. TERRAIN DE LA DEMANDE

Superficie du terrain de la demande (Sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur): **537507m<sup>2</sup>**

## II. OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

(A) Certificat d'Urbanisme d'information générale (article L. 410-1 du Code de l'Urbanisme).

## III. ACCORDS NECESSAIRES

En raison de la situation du terrain, le présent certificat est délivré sous réserve de l'accord du ministre, ou de son délégué chargé de :

- La Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (Servitude de "marchepied")

## IV. DROIT DE PREEMPTION, ET BENEFICIAIRE DU DROIT

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) de la commune de Saint-Denis.

Le terrain est soumis au droit de préemption de la SAFER.

(Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une Déclaration d'Intention d'Aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption cité ci-dessus. Elle comportera l'indication du prix et des conditions de la vente projetée.)

**SANCTION** : Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

## V. NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

Le terrain est concerné par la servitude de protection des ressources en eau.

Le terrain est concerné par la servitude relative aux transmissions radioélectriques.

Le terrain est concerné par la servitude relative aux zones de publicité.

Le terrain est concerné par le périmètre du Parc National.

Le terrain est concerné par le périmètre carrière.

## VI. NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Denis en vigueur, zones Uh, Um, N, Ntc, Npf, A, Ac, Espace Boisé Classé

Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles sur la Commune de Saint-Denis, relatif aux phénomènes d'inondations et de mouvement de terrain, approuvé par arrêté préfectoral n°1643 du 17/10/2012, zones B2u, B3, R1, R2, aléa très élevé, élevé, moyen, faible à modéré de mouvement de terrain et aléa inondation fort,

## VII. TAXES ET CONTRIBUTIONS

**TAXES** : Article L.332-6 et suivants du code de l'urbanisme

Les contributions ci dessous pourront être assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire, d'une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir ou un terrain de camping et en cas de non opposition à une déclaration préalable.

- Taxe d'aménagement 3%
- Redevance d'archéologie préventive (lorsque les fouilles sont prescrites en application de l'article 2 de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive.)

### Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.

- Participation pour équipement public exceptionnel (articles L.332-8)

### Participations exigibles préalablement instaurées par délibération.

- Participation pour le financement de l'Assainissement Collectif (articles L.332-6-1-2°-a)
- Participation au financement des voies nouvelles et des réseaux sur les chemins des Pêchers et des Mimosas à Bois de Nêfles (articles L.332-6-1-2°-d)
- Délibération n°05/1-25 du 11/03/2005
- Participation du constructeur en ZAC (article L.332-11)

## VIII. OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement public. En l'absence, un assainissement autonome peut être réalisé conformément à la réglementation en vigueur (arrêté ministériel du 7 Septembre 2009).

Les terrains situés en Espace Boisé Classé sont impropres à toutes constructions.

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits (article L.130.1. du Code de l'Urbanisme).

Le terrain étant situé en zone à risques, les observations du règlement du Plan de Prévention des Risques ci-jointes s'appliquent.

## IX. FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION

En fonction de la nature de l'opération : (L. 423 -1 et suivants, R. 423 -1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

- Demande de permis de construire
- Demande de permis d'aménager
- Déclaration préalable
- Demande de permis de démolir

Saint-Denis le : 27 JUL 2015



Pour le Maire  
L'Adjoint délégué  
Jean-Pierre ESPERET

## INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

### **DELAIS ET RECOURS**

Le destinataire qui désire contester la décision peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification de la décision attaquée. Il peut également dans ce délai saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les autorisations délivrées au nom de l'Etat.

Cette démarche prolonge le délai de recours qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse.

*L'absence de réponse au recours gracieux au terme de deux mois vaut rejet implicite de la demande.*

*La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.424-7 du Code de l'Urbanisme. Elle est exécutoire à compter de sa transmission.*

1. Cet état, relatif aux obligations, interdictions, servitudes et prescriptions définies vis-à-vis des risques naturels, miniers ou technologiques concernant l'immeuble, est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° 2015-347

du 24 juillet 2015

mis à jour le

## Informations relatives au bien immobilier (bâti ou non bâti)

### 2. Adresse

La Montagne - Saint Bernard  
Section CE numéro 1090 lot 90

code postal 97400  
ou code Insee

commune  
SAINT-DENIS

### 3. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels (PPR n)

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels prescrit 1 oui  non   
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels appliqué par anticipation 1 oui  non   
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels approuvé 1 oui  non

1 si OUI, Les risques naturels pris en compte sont liés à :

inondation  crue torrentielle  mouvement de terrain  avalanches   
 sécheresse  cyclone  remontée de nappe  feux de forêt   
 séisme  volcan  autres

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR naturels 2 oui  non   
 2 si oui, les travaux prescrits par le règlement du ou des PPR naturels ont été réalisés oui  non

### 4. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques miniers (PPR m)

en application de l'article L 174-5 du nouveau Code minier.

- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers prescrit 3 oui  non   
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers appliqué par anticipation 3 oui  non   
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers approuvé 3 oui  non

3 si OUI, Les risques miniers pris en compte sont liés à :

mouvements de terrain  autres

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPR miniers 4 oui  non   
 4 si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés oui  non

### 5. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques (PPR t)

- L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR technologiques prescrit et non encore approuvé 5 oui  non   
 5 si oui, les risques technologiques pris en compte dans l'arrêté de prescription sont liés à

effet toxique  effet thermique  effet de surpression

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR technologiques approuvé oui  non   
 extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPR technologiques 6 oui  non   
 6 si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR technologiques ont été réalisés oui  non

### 6. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application des articles R 563-4 et D 563-8-1 du Code de l'environnement

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité Zone 5  Zone 4  Zone 3  zone 2  zone 1   
 forte moyenne modérée faible très faible

### 7. Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe naturelle, minière ou technologique

en application de l'article L 125-5 (IV) du Code de l'environnement

- > L'information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente oui  non

vendeur/bailleur - acquéreur/locataire

### 8. Vendeur - Bailleur

COMMUNE DE SAINT DENIS

rayez la mention inutile

Nom  
POUDROUX

Prénom  
Max

### 9. Acquéreur - Locataire

### 10. Lieu / Date

à Saint-Pierre

le

Attention !

S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

Article 125-5 (V) du Code de l'environnement

En cas de non respect des obligations d'information du vendeur ou du bailleur, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix de vente ou de la location.

# Qui doit, quand et comment remplir l'état des risques naturels, miniers et technologiques ?

## Quelles sont les personnes concernées ?

• Au terme des articles L. 125-5 et R. 125-23 à 27 du Code de l'environnement, les acquéreurs ou locataires de bien immobilier, de toute nature, doivent être informés par le vendeur ou le bailleur, qu'il s'agisse ou non d'un professionnel de l'immobilier, de l'existence des risques auxquels ce bien est exposé.

Un état des risques, fondé sur les informations transmises par le Préfet de département au maire de la commune où est situé le bien, doit être en annexe de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente de ce bien immobilier qu'il soit bâti ou non bâti.

## Quand ?

• L'état des risques est obligatoire lors de toute transaction immobilière en annexe de tout type de contrat de location écrit, de réservation d'un bien en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente d'un bien immobilier bâti ou non bâti.

## Quel est le champ d'application de cette obligation ?

• Cette obligation d'information s'applique dans chacune des communes dont la liste est arrêtée par le Préfet du département, pour les biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés :

1. dans le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques ayant fait l'objet d'une approbation par le Préfet ;
2. dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou des risques miniers résiduels approuvé par le Préfet ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application de l'article L. 562-2 du Code de l'environnement ;
3. dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques, d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou de risques miniers résiduels prescrit par le Préfet ;
4. dans une des zones de sismicité 2, 3, 4 ou 5 mentionnées par les articles R. 563-4 et D. 563-8-1 du Code de l'environnement.

NB : Le terme bien immobilier s'applique à toute construction individuelle ou collective, à tout terrain, parcelle ou ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

## Où consulter les documents de référence ?

• Pour chaque commune concernée, le préfet du département arrête :

- la liste des risques naturels prévisibles et des risques technologiques à prendre en compte ;
- la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.

• L'arrêté préfectoral comporte en annexe, pour chaque commune concernée :

1. la note de présentation du ou des plans de prévention ;
2. un ou plusieurs extraits des documents graphiques permettant de délimiter les zones de la commune exposées aux risques pris en compte, de préciser leur nature et, dans la mesure du possible, leur intensité dans chacune des zones ou périmètres délimités ;
3. le règlement du ou des plans de prévention des risques définissant notamment les prescriptions et obligations ;
4. une fiche ou un état des risques naturels, miniers ou technologiques mentionnant la zone de sismicité : 2, 3, 4 ou 5 définie par décret.

• Le préfet adresse copie de l'arrêté au maire de chaque commune intéressée et à la chambre départementale des notaires.

• L'arrêté est affiché en mairie de ces communes et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.

• Un avis de publication de l'arrêté est inséré dans un journal diffusé dans le département.

• Les arrêtés sont mis à jour :

- lors de la prescription d'un nouveau plan de prévention des risques (n,m ou t) ;
- lors de l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral rendant immédiatement opposables certaines dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers résiduels, ou approuvant un plan de prévention des risques ou approuvant la révision d'un de ces plans ;
- lorsque des informations nouvelles portées à la connaissance du préfet permettent de modifier l'appréciation de la sismicité locale, de la nature ou de l'intensité des risques auxquels se trouve exposée tout ou partie d'une commune faisant l'objet d'un de ces plans.

• Les documents mentionnés ci-dessus peuvent être consultés en mairie des communes concernées ainsi qu'à la préfecture et dans les sous-préfectures du département où est situé le bien mis en vente ou en location. Certains peuvent être directement consultables sur Internet à partir du site de la préfecture de département.

## Qui établit l'état des risques ?

• L'état des risques est établi directement par le vendeur ou le bailleur, le cas échéant avec l'aide d'un professionnel qui intervient dans la vente ou la location du bien.

• Il doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente du bien immobilier auquel il est annexé.

• Il est valable pour la totalité de la durée du contrat et de son éventuelle reconduction. En cas de co-location, il est fourni à chaque signataire lors de sa première entrée dans les lieux. Le cas échéant, il est actualisé en cas d'une entrée différée d'un des co-locataires.

## Quelles informations doivent figurer ?

• L'état des risques mentionne la sismicité et les risques naturels, miniers ou technologiques pris en compte dans le ou les plans de prévention prescrits, appliqués par anticipation ou approuvés.

• Il mentionne aussi la réalisation des travaux prescrits vis-à-vis de l'immeuble par le règlement du plan de prévention des risques approuvé.

• Il est accompagné des extraits des documents graphiques de référence permettant de localiser le bien au regard de ces risques.

## Comment remplir l'état des risques ?

• Il faut d'une part reporter au bien, les informations contenues dans l'arrêté préfectoral et dans les documents de référence : situation au regard du ou des plans de prévention, nature des risques encourus et sismicité locale et d'autre part le compléter des informations propres à l'immeuble : sinistres indemnisés et travaux prescrits réalisés dans la limite de 10% de la valeur vénale ou estimée du bien à la date d'approbation du PPR.

## La conservation de l'état des risques

• Le vendeur ou le bailleur doit conserver une copie de l'état des risques daté et visé par l'acquéreur ou le locataire, pour être en mesure de prouver qu'il a bien été remis lors de la signature du contrat de vente ou du bail dont il est une composante.

prévention des risques naturels, miniers ou technologiques...pour en savoir plus,  
consultez [www.prim.net](http://www.prim.net)

## Commune de Saint-Denis

Informations sur les risques naturels et technologiques  
pour l'application des I, II, III de l'article L 125-5 du code de l'environnement

### 1. Annexe à l'arrêté préfectoral

n° 156/SG/DRCTCV

du 14 février 2013

mis à jour le

### 2. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles [ PPRn ]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR n

oui  non

PPR multirisques

date Approuvé le 17 octobre 2012

aléa Inondation et mouvement de terrain

date

aléa

date

aléa

date

aléa

date

aléa

date

aléa

Les documents de référence sont :

La cartographie réglementaire du PPR Inondation et mouvement de terrain

Consultable sur Internet

Le règlement du PPR multirisques approuvé le 17 octobre 2012

Consultable sur Internet

La note de présentation du PPR multirisques approuvé le 17 octobre 2012

Consultable sur Internet

### 3. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [ PPR t ]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR t

oui non

date

effet

date

effet

date

effet

Les documents de référence sont :

Consultable sur Internet

Consultable sur Internet

Consultable sur Internet

### 4. Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application des articles R 563-4 et R 125-23 du code de l'environnement modifiés par les décrets n°2010-1254 et 2010-1255

La commune est située dans une zone de sismicité

|        |         |         |  |             |
|--------|---------|---------|--|-------------|
| Forte  | Moyenne | Modérée | Faible                                     | Très faible |
| zone 5 | zone 4  | zone 3  | zone 2 <input checked="" type="checkbox"/> | Zone 1      |

pièces jointes

### 5. Cartographie

extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des immeubles au regard des risques encourus

Carte du zonage sismique de la France

Carte du zonage réglementaire du PPR Multirisques approuvé le 17 octobre 2012 (8 planchés)

### 6. Arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique

La liste actualisée des arrêtés est consultable sur le site portail [www.prim.net](http://www.prim.net) dans la rubrique « Ma commune face aux risques »

Date 14 février 2013

Le préfet de





# Cartographie des Risques Naturels



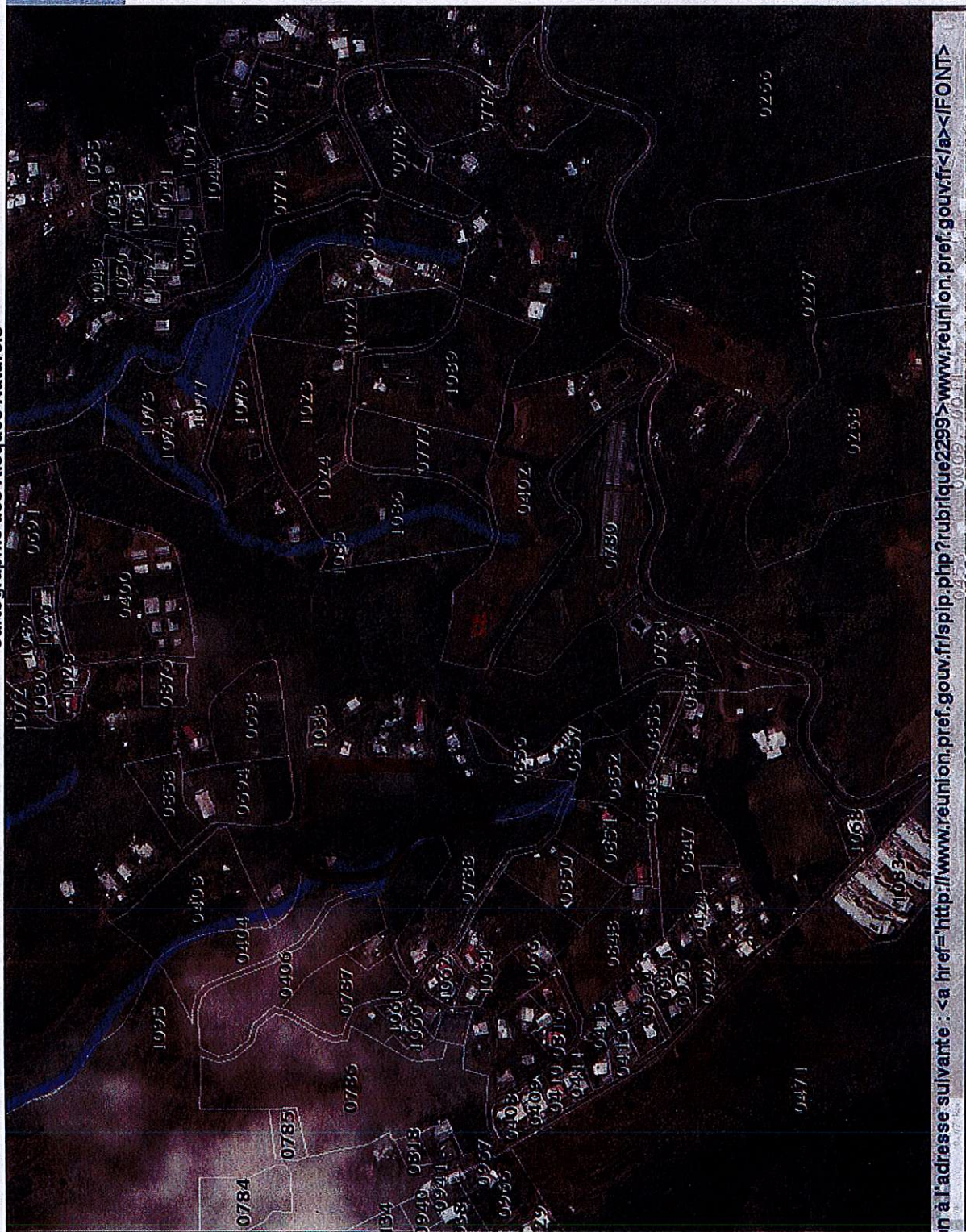
Cartographie des risques naturels  
Risques naturels : aléa mouvement de terrain

|           |                 |
|-----------|-----------------|
| Dark Red  | TRES ELEVE      |
| Red       | ELEVE           |
| Light Red | MOYEN           |
| Yellow    | FAIBLE A MODERE |
| Green     | FAIBLE          |

l'adresse suivante : <a href="http://www.reunion.pref.gouv.fr/spip.php?rubrique2299">www.reunion.pref.gouv.fr</a></IFONT>

Tous droits réservés.  
Document imprimé le 4 Decembre 2015, serveur Prodige V3, http://carto.peigeo.re, Service: Prodige.

# Cartographie des Risques Naturels



Cartographie des risques naturels  
Risques naturels : aléa Inondation

|                  |
|------------------|
| ■ FORT           |
| ■ MOYEN          |
| ■ FAIBLE         |
| ■ RESIDUEL FORT  |
| ■ RESIDUEL MOYEN |

in à l'adresse suivante : <a href='http://www.reunion.pref.gouv.fr/sipip.php?rubrique2299>www.reunion.pref.gouv.fr</a></FONT>

Tous droits réservés.  
Document imprimé le 4 Decembre 2015, serveur Prodigie V3, http://carto.pelgeo.re, Service: Prodigie.

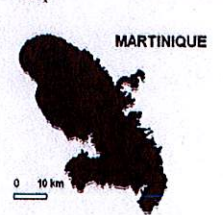
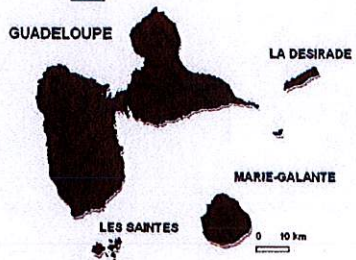
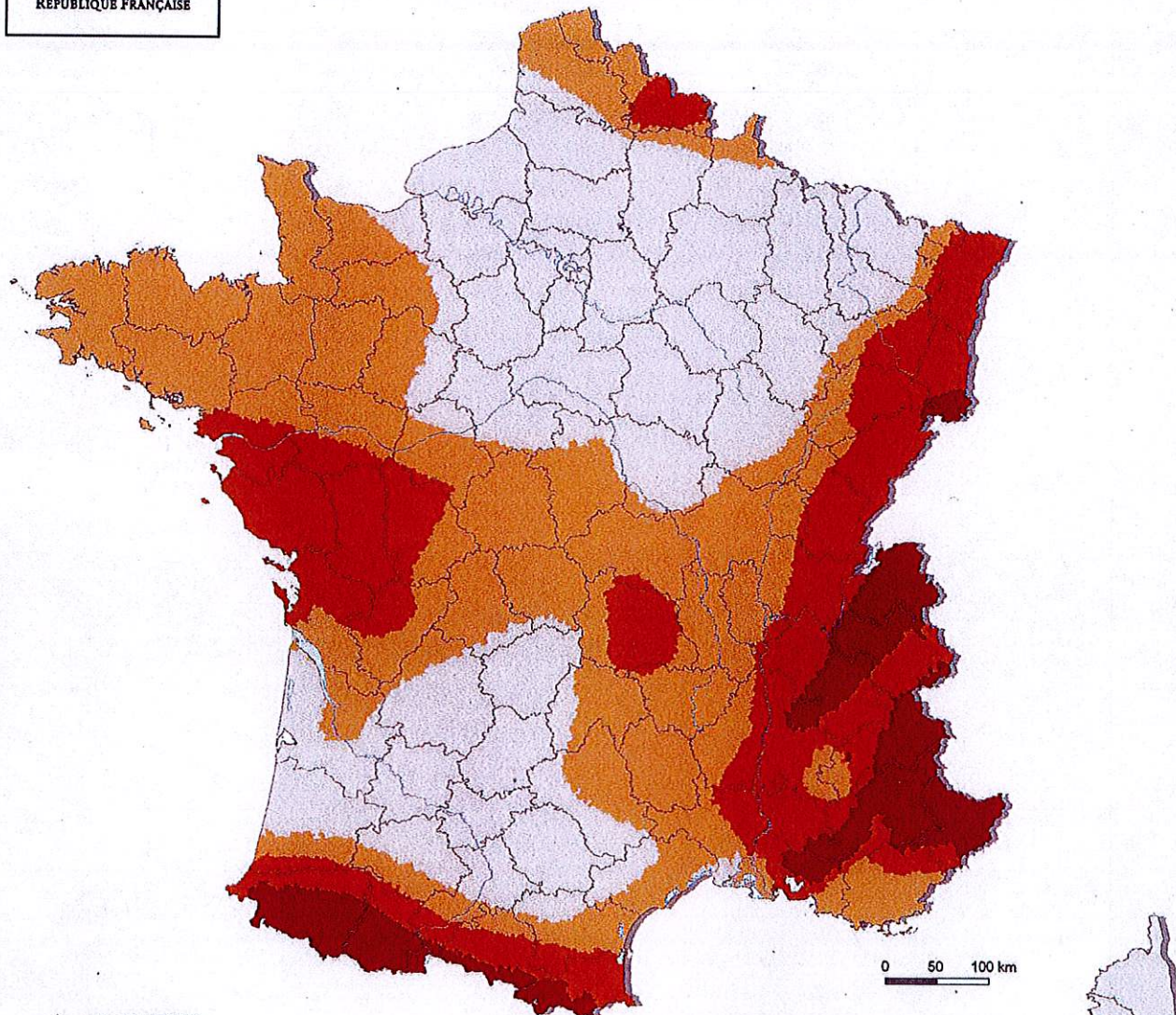









# Zonage sismique de la France

en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> mai 2011

(art. D. 563-8-1 du code de l'environnement)



## Zones de sismicité

-  1 (très faible)
-  2 (faible)
-  3 (modérée)
-  4 (moyenne)
-  5 (forte)

