



REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DE LA REUNION

COMMUNE DE SAINT-LEU

EXTRAITS DU PROCES-VERBAL DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL SEANCE DU 13 OCTOBRE 2022

DELIBERATION N° : 10/13102022

**OBJET : CONCLUSION DE BAUX DEROGATOIRES
AVEC LES OCCUPANTS SANS TITRES
DES PARCELLES CADASTREES AV 1561, AV 1554 et
AV 1557**

Présents :	28
Procurations :	07
Votants :	/
Abstentions :	/
Oppositions :	/

NOTA : Le Maire certifie que la liste des délibérations examinées lors de cette séance a été affichée en Mairie et sur le site internet de la Ville le :

Nombre des Conseillers en exercice : 38

Le Président de séance
Bruno DOMEN

L'an deux mille vingt-deux, le jeudi treize octobre à dix-sept heures et vingt minutes, le Conseil Municipal, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la SALLE DU FOIRAIL à PITON SAINT-LEU, sous la présidence de Bruno DOMEN – Maire.

Présents :

M.DOMEN Bruno (Maire)

Les Adjointes : M. GUINET Pierre Henri (1^{er} Adjoint), Mme BERNON Nadège (2^{ème} Adjointe), Mme DALLY Brigitte (3^{ème} Adjointe), M. LUCAS Philippe (4^{ème} Adjoint), M. BADAT Rahfick (6^{ème} Adjoint), Mme BELIN Gisèle (7^{ème} Adjointe), M. AUBIN Jimmy (8^{ème} Adjoint),

Les Conseillers Municipaux : Mme ALEXANDRE Marie née NJANJO, M. CODARBOX Jacky, Mme HAMILCARO Annick, Mme PLANESSE Nadine née PALAS, M. LEAR Elie, Mme FERARD Sylvie, Mme DOMPY Brigitte, M. ELLIN Fabrice, Mme SORET Pascaline née GRONDIN, Mme VERMINARDI Mylène née GOAR, M. LEE-AH-NAYE Wei-Ming, Mme ZITTE Nicolette, M. EUZET Jean-Paul, Mme BARBIN Suzelle, M. VIRAMA Stéphane, M. MULQUIN Christophe, Mme VION Marie Claire, Mme LENCLUME Marjorie, M. RENE David, M. HODGI Claudio.

Absents représentés :

- Mme ANAMALE Marie-Claude (9^{ème} Adjointe) *procuration* à M. RENE David (Conseiller)
- M. MAILLOT Bertrand (10^{ème} Adjoint) *procuration* à Mme PLANESSE Nadine (Conseillère)
- M. ZETTOR Josian (Conseiller) *procuration* à M. DOMEN Bruno (Maire)
- M. LAURET Bruno (Conseiller) *procuration* à Mme LENCLUME Marjorie (Conseillère)
- M. FELICITE Roland (Conseiller) *procuration* à M. LEE-AH-NAYE Wei-Ming (Conseiller)
- Mme SINAPAYEL Marie Josée (Conseillère) *procuration* à Mme VEMINARDI Mylène (Conseillère)
- M. MARIVAN Serge (Conseiller) *procuration* à M. LUCAS Philippe (4^{ème} Adjointe)

Absents :

Mme SILOTIA Jacqueline (Conseillère)
Mme PERMALNAICK Armande (Conseillère)
M. ABAR Dominique (Conseiller)

Il a été procédé, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris au sein du Conseil. Madame DALLY Brigitte, 3^{ème} adjointe a été désignée à l'unanimité des suffrages exprimés pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

Le Conseil Municipal étant en nombre suffisant pour délibérer valablement, le Président déclare la séance ouverte.

AFFAIRE N° 10/13102022**CONCLUSION DE BAUX DEROGATOIRES AVEC LES OCCUPANTS SANS TITRES
DES PARCELLES CADASTREES AV 1561, AV 1554 et AV 1557***Direction Administration Générale / Juridique***Le Maire expose :**

Par délibération n° 26/30092021 du 30 septembre 2021, le Conseil Municipal a pris acte de la mise en œuvre d'une procédure, visant à conclure des baux à caractère dérogatoire, avec les occupants sans titres des parcelles cadastrées AV 1561, AV 1554 et AV 1557.

Pour rappel, il s'agit de parcelles communales sises à l'angle de la Rue du Général Lambert et de la Rue Haute, qui étaient auparavant données à bail au Sieur JUHOOR. En effet, lorsque la Commune a acquis le terrain en 1991, ce dernier était déjà titulaire d'un bail. Pour la parfaite information du Conseil, le loyer payé par M. JUHOOR s'élevait à 546,99€, pour une occupation d'une surface d'environ 1400 m², totalement sous-louée par ce dernier.

Au terme d'une longue procédure judiciaire, la Commune a obtenu la résiliation de ce bail, par décision de justice en date du 5 juin 2015, avec effet rétroactif au 30 juin 2013.

Cependant, il est apparu que malgré ce jugement, M. JUHOOR a continué à sous-louer les parcelles occupées, à diverses entreprises du domaine de la restauration et du sport (la SARL BOURBON CONCEPT, L'EURL le BISTRO, l'EURL CHOKDEE), et a permis l'exploitation du Snack Bar « la Banane » (SARL CEO).

Après une nouvelle procédure judiciaire, la Commune de Saint-Leu a obtenu, le 16 juillet 2021, une décision ordonnant l'expulsion de Monsieur JUHOOR et de tous les occupants de son chef, avec si nécessaire, l'assistance de la force publique.

Toutefois, la Municipalité n'a pas souhaité faire usage de sa faculté d'expulsion pure et simple à l'encontre des sous-locataires, devenus occupants sans titres, et ce, afin de maintenir leur activité économique et de préserver les emplois en jeu. En effet, elle a préféré privilégier la mise en œuvre d'une solution temporaire, qui s'est traduite par la conclusion des baux à caractère dérogatoire, prévus par l'article L.145-5 du Code du commerce, d'une durée de 36 mois, avec prise d'effet au 16 août 2021.

La mise en œuvre de cette solution s'est déroulée en deux phases.

En premier lieu, il a été nécessaire de faire établir un état des lieux précis de ces parcelles, par un géomètre et un huissier.

Parallèlement, et afin de garantir la sécurité juridique des baux, tant la Commune que les futurs bénéficiaires se sont fait assister d'avocats, notamment lors des différentes phases de négociation qui ont permis la finalisation desdits baux.

Ce sont donc 5 baux dérogatoires qui ont été conclus et signés le 12 septembre dernier, à savoir : 2 baux pour la SARL BOURBON CONCEPT (l'un pour l'activité de parapente, l'autre pour l'activité restauration), 1 bail pour la l'EURL CHOKDEE (restaurant le Namaste), 1 bail pour l' EURL le Bistrô (restaurant le Bistrô), 1 bail pour la SARL CEO (Snack La Banane).

L'ensemble de ces baux rapportera des recettes estimées à 252 378,60 € jusqu'en juillet 2024, dont 122 541,83 € de titres qui ont déjà été émis à ce jour, eu égard à leur caractère rétroactif.

S'agissant des loyers, il est précisé que la Commune a fait le choix de ne pas augmenter significativement les loyers et d'appliquer les mêmes montants que ceux alors pratiqués par M. JUHOOR.

Les baux ayant été signés par le Maire dans le cadre de l'article L.2122-22 du Code Général de

Collectivités Territoriales, le Conseil Municipal est invité à en prendre acte et à délibérer sur les délibérations L.2122-23 du même Code.

Ceci exposé, il est proposé au Conseil Municipal :

- De prendre acte de la conclusion des baux à caractère dérogatoire avec **la SARL BOURBON CONCEPT, L'EURL le BISTRO, l'EURL CHOKDEE et la SARL CEO**, pour l'occupation des parcelles AV 1561, AV 1554 et AV 1557, conformément au plan d'occupation ci-annexé.

**Après lecture,
le Conseil Municipal,**

- Prend acte de la conclusion des baux à caractère dérogatoire avec **la SARL BOURBON CONCEPT, L'EURL le BISTRO, l'EURL CHOKDEE et la SARL CEO**, pour l'occupation des parcelles AV 1561, AV 1554 et AV 1557, conformément au plan d'occupation ci-annexé.

**Pour extrait certifié conforme,
Saint-Leu, le 20 OCT. 2022
Le Président de séance,**



Bruno DOMEN