



PROTOCOLE D'ACCORD

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Communauté Intercommunale Réunion Est (CIREST), représentée par son Président en exercice, Monsieur Patrice SELLY dûment habilité en vertu de la délibération du Conseil Communautaire n° 2022-C021 en date du 28 février 2022, dont le siège est situé au 28, rue des Tamarins, Pôle Bois, ZI Bras-Fusil, BP 124, SAINT-BENOIT (97470),

Ci-après dénommée : « La CIREST »,

D'UNE PART,

ET

M. VIRASSAMY Stéphane domicilié 30 chemin des abeilles- 97412 Bras Panon, en qualité de fermier de la parcelle AY 492,

Ci-après dénommé : « VIRASSAMY Stéphane » ou « le fermier »,

D'AUTRE PART,

PREAMBULE

La Communauté Intercommunale Réunion Est dispose de la compétence eau et assainissement depuis le 1^{er} janvier 2020. A ce titre, elle souhaite réaliser les travaux suivants sur la Commune de SAINT-BENOIT :

- Construction d'une unité de potabilisation sur le site d'olympe sur la parcelle AY 490 acquise par la CIREST ;
- Création d'un réservoir d'eau potable de 3000 m³ sur la parcelle AY 491 acquise par la CIREST;

M. VARASSAMY Stéphane est fermier d'une partie de l'assiette foncière nécessaire à la mise en œuvre de ces travaux sur la parcelle AY 492.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 : OBJET

Le présent protocole d'accord est conclu conformément à l'article 1101 du Code Civil. Il a pour objet de fixer les modalités d'usage anticipé du foncier exploité par **M. VIRASSAMY Stéphane** à titre de fermier, et de fixer les obligations de chacune des deux parties sur les modalités d'occupation des différents terrains, de façon provisoire, pendant la phase des travaux.

Une première indemnisation avait été versée pour l'occupation temporaire calculée sur une surface de 6000 m² et une durée de 2 ans à compter du 1^{er} juin 2019.

Compte tenu de la défaillance d'un ouvrage de franchissement sur le chemin d'accès au site de la construction de l'usine, des délais de diagnostic de l'ouvrage, d'études et de reconstruction in fine nécessaires, il revient de procéder à la mise à jour de cette autorisation et de son indemnisation liée sur la base d'un planning ajusté.

Les surfaces d'occupation seront également optimisées et limitées suite à la remise en culture d'une partie des surfaces initialement mobilisées.

ARTICLE 2 : ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

La **SA ADRIEN BELLIER** est propriétaire des terrains suivants :

- La parcelle cadastrée AY 482 sur une partie de laquelle la réalisation des travaux de construction de l'usine et du réservoir nécessiteront le passage des engins de chantiers, la réalisation de terrassements provisoires ou d'installations de chantier.

ARTICLE 3 : ORIGINE DE L'USAGE

M. VIRASSAMY Stéphane est fermier des terrains suivants :

- La parcelle cadastrée AY 482 sur une partie de laquelle la réalisation des travaux de construction de l'usine et du réservoir nécessiteront le passage des engins de chantiers, la réalisation de terrassements provisoires ou d'installations de chantier.

M. VIRASSAMY est preneur d'un bail à ferme en date du 1^{er} mai 2016 au 30 avril 2025, renouvelé en date du.... (formulaires simplifiés de bail à fermes annexés à ce rapport : **annexe 1**).

ARTICLE 4 : CONSTRUCTION D'UNE USINE DE POTABILISATION ET D'UN RÉSERVOIR DE 3 000 M³

4.1 ENGAGEMENTS DE LA CIREST

La **CIREST** s'engage à :

- Disposer des surfaces indemnisées dans le cadre de ce protocole d'accord et les mettre à disposition des entreprises titulaires des marchés de travaux qui devront en assurer la remise à l'état en fin de chantier afin de leur rendre leur destination agricole.

Pour cela, après nettoyage du terrain, la terre arable sera décapée et mise en stock avant tous travaux de terrassement puis remise en œuvre en fin de chantier sur une épaisseur minimale de 20 cm permettant la remise en production végétale. Tous les matériaux autres potentiellement extraits lors des travaux seront soit enfouis, soit évacués afin de permettre une remise à la côte proche de l'état initial.

- A ne pas empiéter hors des emprises préalablement définies et reportées à l'annexe....
- A ce titre les entreprises titulaires établiront :
 - un état des lieux initial par constat d'huissier complété d'un levé topographique;
 - un état des lieux final selon les mêmes modalités que l'état des lieux initial.
- A réparer les éventuels dégâts occasionnés par ces travaux sur les zones concernées en cas de défaillance constatée de l'entreprise ;
- A procéder à un constat contradictoire avec M. VIRASSAMY Stéphane concerné en tant que fermier.

4.2 : ENGAGEMENTS DE M. VIRASSAMY STEPHANE

M. VIRASSAMY Stéphane, fermier, s'engage :

- A mettre à disposition de la CIREST et des entreprises déléguées par elle pour la construction des ouvrages, les zones identifiées à **l'annexe 2**, représentant une surface globale de 1300 m²;
- Autoriser la **CIREST** à prendre possession de ces surfaces par anticipation, dès signature des présentes en contrepartie d'une indemnisation dont les modalités de calcul sont précisées à l'article 5 « modalités financières ».

ARTICLE 5 : MODALITÉS FINANCIÈRES

Les indemnités d'occupation temporaires sont basées sur les modalités de calcul du rapport de l'expert foncier Richard GUILLEM, établi en date du 24 décembre 2019 pour le compte de la commune de saint benoît : **annexe 3**.

Il reprend le calcul de l'indemnisation de la marge nette/ha/an établi à 2972 €/6000 m² soit 0.4953 €/m²/an, arrondis à 0,50 €/m²/an.

La surface cumulée concernée par la nouvelle occupation temporaire est de 1300 m², suivant les implantations et les surfaces précisées dans **l'annexe 2**.

Le coût annuel est donc établi à 1300 m² * 0,50 €/m² soit 650 €/an.

La durée prise en compte correspond à la durée non indemnisée à ce jour des surfaces non replantées et nécessaires pour la réalisation des travaux, jusqu'à la date prévisionnelle de réception de l'ouvrage envisagée en juin 2028, soit :

- Du 1^{er} juin 2021 au 1^{er} juin 2028
- Une durée de 7 années

L'indemnisation à verser correspond donc à un montant de $7 \times 650 = 4550$ €.

En l'absence de règlement de l'acompte dans un délai de (3) mois à compter de la signature du présent protocole et/ou de paiement des mensualités suivantes dans le même délai, le vendeur pourra, à son choix, considérer le protocole comme caduc ou **agir en perfection de la vente**.

ARTICLE 6 : MODALITÉS TEMPORELLES DE L'OBLIGATION

La Cirest s'engage à valider en conseil communautaire toute décision nécessitant cette obligation dans un délai de trois mois à compter de la réception par la CIREST des documents le permettant, et à signer tout document y afférent.

Ces délais s'entendent sauf cas de force majeure empêchant la signature ou la tenue de commissions.

Passé ces délais, sauf prorogation par écrit accepté et signé des deux parties, le fermier pourra, à son choix, considérer le protocole comme caduc ou **agir en perfection de la vente**.

ARTICLE 7 : FRAIS

Tous les frais liés aux transactions mentionnées à la présente convention seront à la charge de la CIREST.

La CIREST prendra à sa charge tous les dommages directs causés aux Parcelles qui résulteraient de son occupation et/ou de ses interventions, causés par son fait ou par ses installations.

ARTICLE 8 : AVENANT

Toute modification des dispositions de la présente convention ne pourra intervenir qu'après accord des parties, et devra faire l'objet d'un avenant.

ARTICLE 9 : LITIGES

La CIREST et le fermier s'engagent à rechercher une solution amiable afin d'éviter les litiges qui pourraient résulter de l'application de la présente convention.

Toutefois, toutes difficultés à l'occasion de l'interprétation ou de l'exécution de la présente convention qui ne pourraient pas faire l'objet d'un règlement amiable, seront portées devant la juridiction compétente.

ARTICLE 10 : ENTRÉE EN VIGUEUR ET DURÉE

Le présent protocole prend effet à compter de sa date de signature par les Parties, et prendra fin à la signature de l'acte authentique.

Fait à Saint-Benoit, le
En deux exemplaires originaux

Pour la CIREST,
Le Président
Monsieur Patrice SELLY

Pour le fermier,
M. VIRASSAMY Stéphane

Annexes :

- 1. Formulaires simplifiés de bail à ferme
- 2. Plan d'implantation des zones mises à disposition de la CIREST
- 3. Extrait du rapport d'expertise de Richard GUILLEM – décembre 2019