



CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 12 DECEMBRE 2022

—◆—

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DEL01_2022_0115

Convention de location de longue durée de la parcelle cadastrée section AC numéro 925

L'an deux mille vingt-deux, le douze décembre à dix-huit heures cinq minutes, le Conseil municipal de Chaville, légalement convoqué le six décembre deux mille vingt-deux à se réunir, s'est assemblé dans la salle du Conseil de l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Monsieur Jean-Jacques GUILLET, Maire.

Présents au début de la séance :

M. GUILLET, M. LIEVRE, Mme TILLY, M. ERNEST, Mme CHEVRIER, M. BES, M. BISSON, Mme CHAYÉ-MAUVARIN, M. PANISSAL, Mme LE VAVASSEUR, M. TARDIEU, M. TRUELLE, Mme RE, Mme SAVARY, M. CHENU, M. MAUVARIN, Mme DORISON, M. FEGHALI, Mme PRADET, Mme LALLEMENT, M. ANTONIO, Mme NICODEME-SARADJIAN, Mme COUTEAUX, Mme FRESCO, Mme COSTE, M. BARBIER, M. TURINI, M. DENUIT

Absents ayant donné procuration :

Mme MESADIEU, a donné procuration à M. LIEVRE
M. DUBARRY DE LA SALLE, a donné procuration à M. MAUVARIN
M. GIRONDOT, a donné procuration à M. ANTONIO
Mme SCHWEITZER, a donné procuration à Mme CHAYE-MAUVARIN
M. BESANÇON, a donné procuration à M. TURINI
Mme COSTE, a donné procuration à Mme FRESCO
Mme ACKERMANN, a donné procuration à M. BARBIER

Arrivés en cours de séance :

Mme FOURNIER, 18h07, lors de l'appel nominal
M. BESANÇON, 19h35, après le débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durable, lors des questions orales, avant l'étude de la délibération DEL01_2022_0093
Mme SCHWEITZER, 19h39, après le débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durable, lors des questions orales, avant l'étude de la délibération DEL01_2022_0093
Mme MESADIEU, 20h22, pendant l'examen de la délibération DEL01_2022_0102

Partie en cours de séance :

Mme COSTE, 20h16, pendant l'examen de la délibération DEL01_2022_0102

Désignation du secrétaire de séance :

Mme NICODEME-SARADJIAN, désignée à l'unanimité par l'assemblée communale, a procédé à l'appel nominal

Publication le : 21/12/2022

Objet : Convention de location de longue durée de la parcelle cadastrée section AC numéro 925

Dans le cadre de la reprise du fonds de commerce de bar-brasserie au rez-de-chaussée de l'ensemble immobilier sis 1410, avenue Roger Salengro et afin de pouvoir disposer d'une terrasse accessible aux clients de l'établissement, la Ville a été sollicitée par la société BDC2R, gestionnaire du fonds de commerce et représentée par ses co-gérants, Messieurs Romain et Richard PIGNOL, pour une mise à disposition sur le long terme, d'une surface de 111 m² correspondant à la parcelle cadastrée section AC numéro 925, située dans parc de l'hôtel de Ville.

Après une étude de la demande, la Ville propose d'établir un bail de location de la parcelle cadastrée section AC numéro 925, pour une durée de 20 années, à compter de l'ouverture de la terrasse au cours du premier semestre 2023.

Par délibération de ce jour, le Conseil municipal a constaté la désaffectation dudit terrain et a autorisé son intégration dans le domaine privé communal, procédure préalable nécessaire avant sa mise en location.

Le bail de location, ci-annexé, et régi par le statut des baux civils, prévoit que le terrain loué demeure exclusivement destiné à l'installation d'équipements légers (plancher démontable, tables, chaises et autres structures ne nécessitant aucune fondation dans le sol).

Conformément à l'avis du Pôle d'évaluation domaniale du 22 juin 2022, la Ville propose de louer cet espace pour un loyer mensuel de 765 euros hors droits, taxes et charges.

Il est par ailleurs précisé que la Société preneuse veillera à ce que rien ne puisse porter atteinte aux arbres présents sur la terrasse, dans le respect des conditions posées par le Plan local d'urbanisme. L'élagage de ces arbres sera effectué par l'établissement public territorial « Grand Paris Seine Ouest » et à la charge financière de la Société.

Les membres de la commission municipale « Aménagement » ont examiné l'objet de la présente délibération le 1^{er} décembre 2022.

***Le Conseil municipal,
après en avoir délibéré,
au scrutin public et à l'unanimité moins 8 abstentions,***

APPROUVE les termes du bail de location, annexé à la présente délibération, et autoriser Monsieur le Maire à le signer avec la Société BDC2R, représentée par ses co-gérants, Messieurs Romain et Richard PIGNOL.

AUTORISE Monsieur le Maire à signer tout autre document permettant l'exécution de la présente délibération.



Jean-Jacques GUILLET
Maire de Chaville

Envoyé en préfecture le 21/12/2022

Reçu en préfecture le 21/12/2022

Publié le

SLOW

Ville de Chaville - Conseil municipal du 12.12.2022 – n°DEL01_2022_01 ID : 092-219200227-20221212-DEL012022_0115-DE



Nathalie NICODEME-
SARADJIAN
Conseillère municipale
Secrétaire de séance

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise dans un délai de deux mois à compter de sa publicité et sa transmission aux services de l'Etat.

CONTRAT DE LOCATION D'UN TERRAIN COMMUNAL

ENTRE LES SOUSSIGNES

La Commune de Chaville,
Représentée par Monsieur Jean-Jacques GUILLET, Maire de Chaville, agissant au nom et pour le compte de la Commune, en vertu d'une n°DEL01_2020_0160 du Conseil municipal du 14 décembre 2020 (R.D. du 15 décembre 2020), domicilié en l'Hôtel de Ville sis 1456, avenue Roger Salengro à Chaville,

Ci-après dénommée « le bailleur »

D'UNE PART,

ET

La Société BDC2R, Société à Responsabilité limitée, au capital de 1.000 €, en cours d'immatriculation au RCS de NANTERRE, dont le siège social est 49 rue Corot, 92410 Ville d'Avray, représentée par ses co-gérants, Mr Romain et Richard PIGNOL, en cette qualité domiciliés audit siège.

Ci-après désigné « la Société preneuse »

D'AUTRE PART,

Exposé préalable

La parcelle cadastré section AC, numéro 925, issue de la parcelle section AC numéro 482 et jouxtant le parc de l'Hôtel de Ville, appartient au patrimoine privé communal en vertu de la délibération n° XXX (RD du XXX). Le bailleur propose de louer celle-ci, dans les conditions posées par le Code civil et le Code général de la propriété des personnes publiques à la Société preneuse, propriétaire de la brasserie voisine, afin d'y aménager une terrasse pour la clientèle du fonds de commerce de bar brasserie exploité dans l'immeuble mitoyen, sis 1410 Avenue ROGER SALENGRO à 92370 CHAVILLE

IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRETE CE QUI SUI

CONDITIONS PARTICULIERES

Le présent bail donné par le bailleur la Société preneuse, qui accepte, est fait aux charges et aux conditions ordinaires de droit comme d'usage en pareille matière et notamment sous celles suivantes que la Société preneuse s'oblige à respecter et exécuter fidèlement, sous peine de résiliation des présentes, si bon semble au bailleur.

I. DESIGNATION ET CARACTERISTIQUES DES LIEUX

Le bailleur déclare consentir la Société preneuse un bail sur le bien suivant :

Le terrain, classé au Plan local d'urbanisme de Chaville en Espace vert protégé, d'une superficie de 111m², cadastré section AC, numéro 925, issu de la parcelle section AC numéro 482 (« le terrain loué » ou « la terrasse »). Le terrain loué est délimité par une clôture, dont la mise en place est à la charge financière à part égale entre la Ville et de la Société preneuse. La Société preneuse devra procéder au dépôt d'un dossier de déclaration préalable auprès du service urbanisme de la Ville.

Les caractéristiques du terrain loué sont détaillées en annexe du présent bail. On dénombre notamment quatre arbres.

II. DUREE – RENOUELEMENT

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 20 années à compter de l'ouverture de la brasserie en 2023. La Société preneuse adressera un courrier à la Ville afin de l'informer de la date effective d'ouverture un mois avant celle-ci.

A son échéance, le présent bail ne peut pas faire l'objet d'une reconduction tacite. Il peut faire l'objet d'une reconduction expresse, les clauses et conditions du nouveau bail restant celles du bail précédent, sauf accord entre le bailleur et la Société preneuse.

En cas de maintien de la Société preneuse sur le terrain loué après expiration du bail, une pénalité d'occupation à sa charge sera établie sur la base du loyer annuel de dernière année de location majorée de 50%.

III. ETAT DES LIEUX D'ENTREE

L'annexe du présent bail présentant les caractéristiques du terrain loué vaut état des lieux d'entrée. A compter de la signature des présentes, la Société preneuse ne peut exiger du bailleur aucun aménagement.

IV. RESTITUTION ET ETAT DES LIEUX DE SORTIE

Un état des lieux contradictoire entre les parties doit être établi dans les quinze jours suivant la restitution du terrain loué, que ce soit à l'échéance du bail, en cas de congé par l'une ou l'autre partie, ou en cas de la mise en œuvre d'une des clauses résolutoires détaillées dans l'article XI.

La Société preneuse est tenue de restituer au bailleur le terrain dans l'état dans lequel il se trouvait lors de l'entrée en jouissance du bien.

Si tel n'est pas le cas, toute détérioration devra faire l'objet d'une indemnisation par la Société preneuse au bailleur d'un montant équivalent à deux semestres de loyer. Toutes les constructions et décors quelconques qui ont été faits ou seraient faits par la Société preneuse, y compris ceux de caractère immobilier, deviendront en fin de bail la propriété du bailleur sans aucune indemnité.

Dans le cas où il est fait appel à un huissier de justice, les frais relatifs à son intervention sont à la charge de la Société preneuse.

V. JOUISSANCE

Le terrain loué est exclusivement destiné à l'installation d'une terrasse : pose d'un plancher démontable, disposition de tables, chaises et d'autres équipements qui ne nécessitent aucune fondation dans le sol (barnum, parasols, abri pour le rangement du matériel...). L'édification de constructions en dur à usage commercial est interdite.

L'éclairage devra être adapté au contexte actuel de sobriété énergétique et devra être éteint au maximum à 1h du matin. Pour les aménagements et constructions autres que ceux mentionnés dans le précédent paragraphe, la Société preneuse devra obtenir une autorisation écrite et expresse du bailleur, qui disposera d'un plein pouvoir discrétionnaire en la matière.

La demande devra être conforme aux règles d'urbanisme en vigueur et notamment à l'article UR-13.1.2 du Plan local d'urbanisme, relatif aux espaces verts protégés.

La terrasse est réservée à l'usage exclusif des clients du commerce de bar-brasserie et à l'exclusion de toute autre activité. La Société preneuse s'oblige expressément à n'utiliser celle-ci qu'à l'usage ci-dessus défini.

L'occupation du terrain loué s'effectuera dans le respect de l'ordre public, de l'hygiène et des bonnes mœurs, ainsi que des consignes de sécurité.

La Société preneuse s'engage à ne rien faire qui puisse porter un trouble de jouissance. Elle devra veiller à ce que la tranquillité du parc de l'Hôtel de Ville et du voisinage ne soit troublé en aucune manière du fait de son activité, de ses matériels, équipements, de son personnel ou de sa clientèle.

La Société preneuse devra par ailleurs interdire l'accès au terrain loué de toutes les personnes ne faisant pas partie de la clientèle de la brasserie.

Les allées et venues des clients de la brasserie pour accéder au terrain loué via le parc de l'Hôtel de Ville ne sont autorisées que sur les horaires d'ouverture et de fermeture du parc.

La Société preneuse veillera à interdire l'accès à ses clients au parc de l'Hôtel de Ville au moins 15 minutes avant la fermeture automatique des grilles du parc. Elle devra également s'assurer du départ de l'ensemble des clients du parc avant cette fermeture.

En dehors de ces horaires, l'accès de la clientèle de la brasserie au parc de l'Hôtel de Ville est strictement interdit. A défaut, la Société preneuse peut voir sa responsabilité engagée en cas de dégradation de cet espace public.

VI. ENTRETIEN ET DROIT D'ACCES

Terrain

La Société preneuse devra entretenir et veiller à la conservation du terrain loué pendant toute la durée du bail.

Clôture

L'entretien et le remplacement, le cas échéant, de la clôture seront à la charge de la Société preneuse

En cas d'inobservation par la Société preneuse des obligations d'entretien à sa charge, le bailleur aura la faculté distincte, à compter de deux mois après une simple notification restée sans effet par lettre recommandée avec accusé de réception ou par remise en main propre contre émargement ou récépissé, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix, aux frais, risques et périls de la Société preneuse, sans préjudice de l'application éventuelle des clauses résolutoires (article XI).

Arbres

La Société preneuse veillera à ce que rien ne puisse porter une quelconque atteinte aux arbres présents sur la terrasse, dans le respect des conditions posées par l'article UR- 13.1.2.3 du Plan Local d'Urbanisme sous peine de la mise en œuvre de la clause résolutoire (article XI).

L'élagage de ces arbres sera effectué par l'établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest (EPT GPSO), et à la charge financière de la Société preneuse. Pour information, en 2022, le coût de l'élagage est estimé à hauteur de 60 (soixante) euros par arbre, soit 240 (deux-cent-quarante) euros pour les quatre arbres.

Le preneur devra donc laisser l'entreprise intervenir sur le terrain loué afin de garder une homogénéité avec les autres arbres du parc de l'Hôtel de Ville. GPSO devra informer la Société preneuse 2 à 3 semaines avant le passage de son prestataire en charge de l'élagage.

Plaque

La Société preneuse veillera, en cas de nécessité et sans condition, à maintenir l'accès à la plaque servant à couvrir le réseau électrique aux services de la Ville.

VII. LOYER

Au titre du présent bail, et conformément à l'avis de la Direction Départementale des Finances Publiques des Hauts-de-Seine du 22 juin 2022, la Société preneuse versera au bailleur un loyer mensuel de 765 (sept-cent-soixante-cinq) euros hors droits, taxes et charges. Il sera payé chaque trimestre avant le 10 du premier mois du trimestre.

Le bailleur se réserve le droit de procéder à une révision annuelle des loyers à la date anniversaire du présent contrat. Cette révision sera calculée en fonction des taux d'évolution des tarifs d'occupation du domaine public.

A défaut du paiement des sommes dues en vertu du présent bail, le montant de chaque échéance restant en tout ou partie impayée sera, à l'expiration d'un délai de 30 jours à compter de la mise en demeure de payer lesdites sommes, majoré de 50 % à titre de pénalités, sans préjudice de l'application éventuelle de la clause résolutoire (article XI).

Aucun dépôt de garantie ne peut être demandé par le bailleur à la Société preneuse.

VIII. MISE A DISPOSITION, SOUS-LOCATION

La Société preneuse ne pourra, sans l'accord exprès du bailleur, concéder la jouissance ou sous-louer la terrasse en tout ou partie, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre précaire et même en vue de l'usage ci-avant déterminé, sauf cas de location-gérance.

IX. CONGES

Le contrat de bail pourra être dénoncé par le preneur chaque année pour la date anniversaire du bail.

Le congé doit être notifié au bailleur soit par courrier recommandé avec avis de réception, soit par remise en main propre contre émargement ou récépissé, au moins trois mois avant la date d'échéance du bail.

X. CESSION- LOCATION-GERANCE

La Société preneuse pourra faire exploiter son fonds de commerce sous le régime juridique de location-gérance et ne pourra céder son droit au bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce. Cette cession ne peut être partielle. Un original enregistré de l'acte de cession devra être remis gratuitement au bailleur, dans le mois de la signature, pour lui servir de titre à l'égard du cessionnaire.

A noter que toute cession du fonds de commerce est susceptible de faire l'objet de l'exercice de son droit de préemption par la commune.

Le cédant et le cessionnaire s'engagent à établir, le jour de la cession, un état des lieux contradictoire en présence du bailleur dûment appelé à la diligence du cédant, et un exemplaire original est remis sans frais au bailleur.

L'acte de cession devra notamment comporter, à condition de validité de la cession, des clauses selon lesquelles :

- le cessionnaire s'engage d'une part à restituer au bailleur, lors de son départ, le terrain loué conformément à l'état des lieux réalisé le jour de la cession. Si tel n'est pas le cas, toute détérioration devra faire l'objet d'une indemnisation par le cessionnaire au bailleur. Toutes les constructions, et décors quelconques qui ont été faits ou seraient faits par le cessionnaire, y compris ceux de caractère immobilier, deviendront en fin de bail la propriété du bailleur sans aucune indemnité ;
- en cas de maintien du cessionnaire sur le terrain loué après expiration du bail, une pénalité d'occupation à sa charge sera établie sur la base du loyer annuel de dernière année de location majorée de 50%.

Ces mêmes dispositions devront s'appliquer à tous les cessionnaires successifs.

XI. CLAUSE RESOLUTOIRE

Le présent bail peut être dénoncé par le bailleur et résilié de plein droit,

- A défaut d'exécution ou en raison d'une exécution non conforme des dispositions prévues par le présent bail par la Société preneuse, se(s) sous-locataires, sous-occupants, ou le titulaire du bail successeur, notamment si le terrain loué est utilisé à des fins autres que l'installation d'une terrasse. La résiliation prendra effet sans aucune formalité judiciaire, un mois après une mise en demeure ou un commandement de payer restés sans effet durant ce délai ;

Aucune indemnité d'éviction ne sera versée par le bailleur à la Société preneuse dans le cas de la mise en œuvre d'une des clauses résolutoires. En cas de maintien de la Société preneuse sur le terrain loué après résiliation de plein droit ou judiciaire, une pénalité d'occupation à charge de la Société preneuse sera établie sur la base du loyer annuel de dernière année de location majorée de 50%.

XII. ASSURANCES

Le bailleur n'assume aucune obligation de surveillance.

La Société preneuse fait son affaire de tous les risques et litiges pouvant survenir du fait de l'usage de la terrasse, de sorte que le bailleur ne soit jamais inquiété et ne voit sa responsabilité recherchée à la suite de quelque évènement que ce soit. La Société preneuse est ainsi le seul responsable vis-à-vis des tiers de tous recours, de tous accidents, dégâts et dommages dont lui-même ou sa clientèle pourraient être victimes.

Il appartient à la Société preneuse de souscrire les polices d'assurance auprès d'une ou plusieurs compagnies qui couvriront ces risques et tous autres risques locatifs habituellement couverts.

La Société preneuse s'engage à maintenir cette assurance pendant toute la durée du contrat, et à justifier de cette assurance et du paiement des primes lors de l'entrée en jouissance, puis chaque année auprès du bailleur.

Faute pour la Société preneuse d'avoir souscrit lesdites polices d'assurances et ou d'en avoir payé les primes, le bailleur se réserve le droit d'y procéder. Dans ce cas, la Société preneuse s'engage à lui rembourser toute somme payée par lui dans un délai de deux mois à compter de toute souscription.

XIII. AUTRES FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires éventuels du présent acte ainsi que ceux qui en seraient la suite ou les conséquences, sont à la charge de la Société preneuse qui s'y oblige expressément.

XIV. CLAUSES PARTICULIERES

Toute modification fera l'objet d'un avenant.

Tout litige relatif à l'interprétation ou à l'exécution du présent bail devra faire l'objet d'une recherche de conciliation amiable préalablement à toute action contentieuse. A défaut d'accord, le différend sera soumis au tribunal compétent.

ANNEXES

- Annexe 1 : Plan de géomètre
- Annexe 2 : Caractéristiques du terrain loué

Fait à Chaville en deux exemplaires originaux

Le

Le bailleur

la Société preneuse

Commune :
CHAVILLE (022)

Numéro d'ordre du document
d'arpentage : 660W
Document vérifié et numéroté le 23/11/2022
A PTGC Hauts-de-Seine
Par Amin MOUHAMOU
Inspecteur des finances publiques
Signé

NANTERRE
PTGC des Hauts-de-Seine
235, Avenue Georges Clémenceau

92756 NANTERRE cedex
Téléphone : 01 41 37 84 50

ptgc.hauts-de-seine@dgif.finances.gouv.fr

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Envoyé en préfecture le 21/12/2022

Reçu en préfecture le 21/12/2022

Publié le

ID : 092-219200227-20221212-DEL012022_0115-DE

Feuille(s) : 00
Qualité du plan : Plan régulier avant

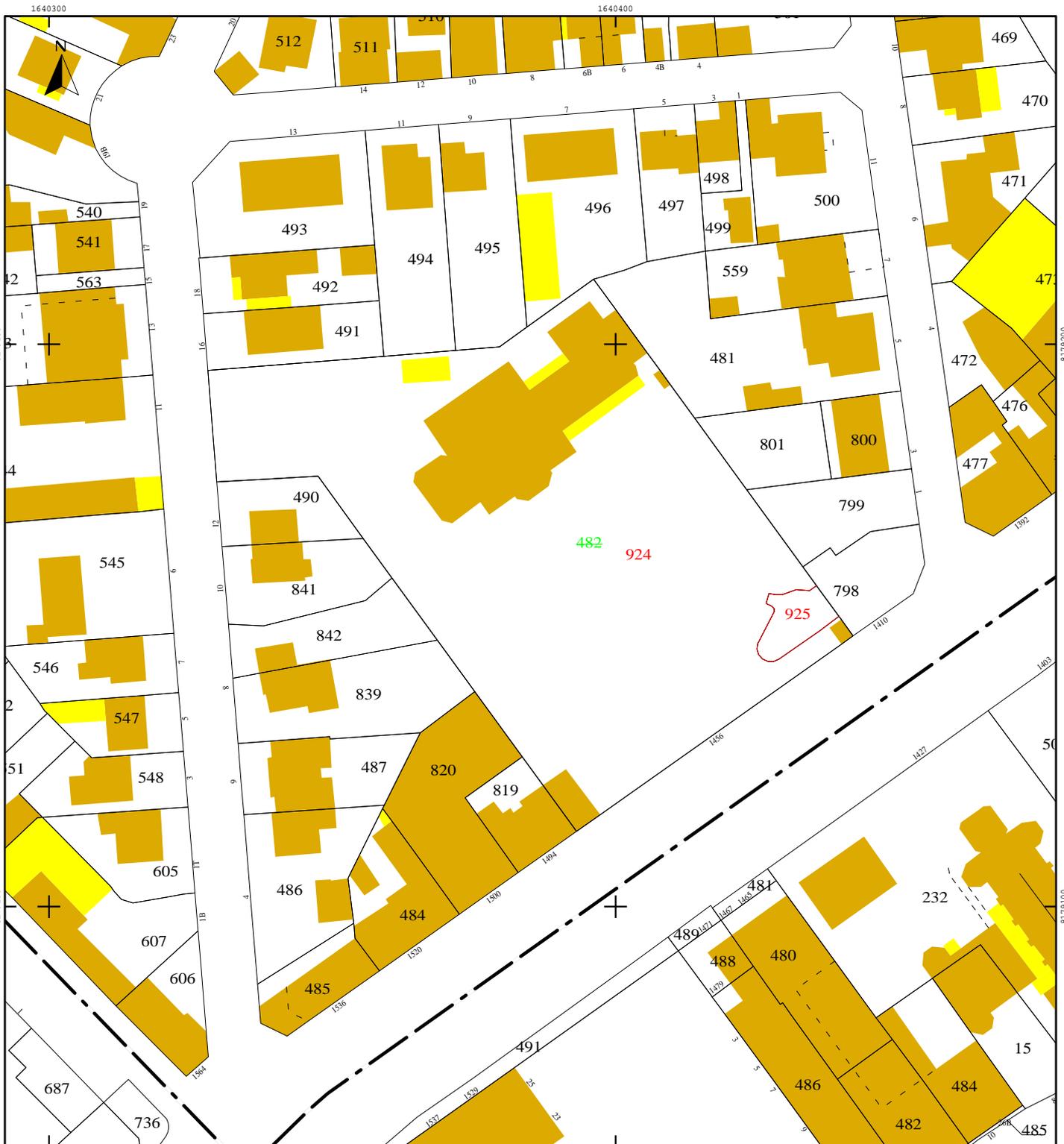
Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/1000
Date de l'édition : 23/11/2022
Support numérique :

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)
Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés (3)
a été établi (1) :
A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;
B - En conformité d'un piquetage : effectué sur le terrain ;
C - D'après un plan d'arpentage, ou bornage, dont copie ci-jointe, dressé
le par géomètre à
Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées
au dos de la présente 6463.
A, le

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc...).
(3) Précisez les noms et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité expropriant, etc...).

D'après le document d'arpentage
dressé
Par KULKER (2)
Réf. :
Le

Modification demandée par procès-verbal du cadastre



Annexe 2 : Caractéristiques du terrain loué

PROPRIETE	Ville de Chaville (délibération XXX du Conseil Municipal du 12 décembre 2022, RD du XXX)
REFERENCE CADASTRALE	Section AC, numéro 0925
EMPLACEMENT	1456 avenue Roger Salengro, jouxtant le parc de l'Hôtel de Ville
SUPERFICIE	111 m ² (forme relativement triangulaire allongée)
VALEUR LOCATIVE	Avis de la Direction départementale des Finances publiques des Hauts-de-Seine en date du 22 juin 2022 : <ul style="list-style-type: none"> - Ratio unitaire : 92 €/m²/an HT ; - Montant total : 10 210 € /an hors droits, taxes et charges. Marge de négociation : 10%
ZONAGE PLU	UA
PROTECTION SPECIFIQUE	Espace vert protégé (EVP40)
SOL	Terrain de pleine terre, libre de toute construction
USAGE	Terrain d'agrément
AUTRES CARACTERISTIQUES	Présence de quatre grands marronniers