

DEPARTEMENT
DES
DEUX-SEVRES



VILLE DE NIORT

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

SEANCE DU 5 FÉVRIER 2018

Délibération n° D-2018-46

Conseillers en exercice : 45

Votants : 40

Convocation du Conseil Municipal :
le 05/02/2018

Affichage du Compte-Rendu Sommaire
et affichage intégral :
le 12/02/2018

Ensemble immobilier Haut de Brèche - Protocole d'accord
transactionnel et bail emphytéotique portant sur les volumes 7
et 8 - Brasserie

Président :

MONSIEUR JÉRÔME BALOGE

Présents :

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Marc THEBAULT, Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Alain BAUDIN, Madame Christelle CHASSAGNE, Monsieur Alain GRIPPON, Madame Jacqueline LEFEBVRE, Monsieur Michel PAILLEY, Madame Dominique JEUFFRAULT, Madame Anne-Lydie HOLTZ, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Madame Jeanine BARBOTIN, Monsieur Dominique SIX, Madame Sylvette RIMBAUD, Madame Elisabeth BEAUVAIS, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Madame Catherine REYSSAT, Monsieur Dominique DESQUINS, Madame Cécilia SAN MARTIN ZBINDEN, Monsieur Eric PERSAIS, Madame Agnès JARRY, Madame Yvonne VACKER, Monsieur Guillaume JUIN, Madame Carole BRUNETEAU, Madame Marie-Chantal GARENNE, Monsieur Florent SIMMONET, Madame Valérie BELY-VOLLAND, Madame Yamina BOUDAHMANI, Monsieur Romain DUPEYROU, Monsieur Simon LAPLACE, Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Josiane METAYER, Monsieur Alain PIVETEAU, Madame Elodie TRUONG, Monsieur Jacques TAPIN, Madame Monique JOHNSON.

Secrétaire de séance : Simon LAPLACE

Excusés ayant donné pouvoir :

Monsieur Elmano MARTINS, ayant donné pouvoir à Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Madame Christine HYPEAU, ayant donné pouvoir à Monsieur Alain BAUDIN, Monsieur Fabrice DESCAMPS, ayant donné pouvoir à Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Pascal DUFORESTEL, ayant donné pouvoir à Madame Josiane METAYER

Excusés :

Monsieur Luc DELAGARDE, Madame Fatima PEREIRA, Madame Isabelle GODEAU, Madame Nathalie SEGUIN, Monsieur Jean-Romée CHARBONNEAU.

Direction Patrimoine et Moyens

**Ensemble immobilier Haut de Brèche - Protocole
d'accord transactionnel et bail emphytéotique
portant sur les volumes 7 et 8 - Brasserie**

Monsieur Michel PAILLEY, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Après examen par la commission municipale compétente

Sur proposition de Monsieur le Maire

Conformément à une délibération du Conseil municipal du 14 octobre 2013, il a été signé avec la SARL FRAMES un bail emphytéotique en date du 11 février 2014, pour l'implantation d'une brasserie au sein du volume 7 de l'état descriptif de division en volumes intégré dans l'ensemble immobilier situé place de la Brèche.

Dans le bail emphytéotique précité, quatre conditions résolutoires étaient mentionnées dont, notamment, une relative à la livraison par la Ville de climatiseurs en état de fonctionnement. Après plusieurs tentatives et un dernier audit réalisé par une entreprise spécialisée, il a été impossible de remettre en fonctionnement le système de climatisation existant.

Il est proposé, afin de couvrir les frais engagés par la SARL FRAMES pour changer totalement l'installation de climatisation, de l'indemniser à hauteur d'un montant forfaitaire et négocié de 30 000,00 € et de régler ainsi définitivement ce dossier.

De plus, afin de sécuriser juridiquement le bail devenu caduc en raison de l'absence de réalisation des quatre conditions résolutoires précédemment mentionnées dans le délai initialement prévu, mais également pour acter la récupération par la Ville de la totalité de la surface de la cuisine de la brasserie située au niveau N-2 actuellement divisée en deux entre le volume 7 et le volume 8 (anciennement salle de billard), il est proposé la signature d'un nouveau bail emphytéotique aux mêmes conditions de durée et assujetti à une redevance d'occupation, diminuée du montant des volumes retirés et fixée à un montant annuel de 10 000 €.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver le protocole transactionnel entre la Ville et la SARL FRAMES ;
- autoriser la signature d'un nouveau bail emphytéotique portant sur les volumes 7 et 8 d'une durée de 65 ans et pour une redevance annuelle s'élevant à 10 000 € ;
- autoriser Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à signer tous les documents afférents à ces opérations ;
- préciser que l'ensemble des frais liés à la réalisation de ces documents sont à la charge de la Ville.

**LE CONSEIL
ADOpte**

Pour :	40
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	0
Excusé :	5

Pour le Maire de Niort,
Jérôme BALOGÉ
L'Adjoint délégué

Signé

Michel PAILLEY

HAUT DE BRECHE

PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL ENTRE LA VILLE DE NIORT ET LA SARL FRAMSES

Les parties :

La Commune de Niort, représentée par son maire en exercice, Monsieur Jérôme BALOGE, agissant en vertu d'une délibération du Conseil municipal en date du 05 février 2018,

Et

D'une part,

La SARL FRAMSES, représentée par Monsieur François CAMOU, son gérant,

D'autre part.

Préambule :

Par délibération en date du 14 octobre 2013, la Ville de Niort a décidé de consentir un bail emphytéotique à la SARL FRAMSES sur le volume 7 du site dénommé « Haut de Brèche » afin que le preneur y réalise une brasserie.

Un bail emphytéotique en date du 11 février 2014 a été signé, publié et enregistré au service de la publicité foncière de NIORT le 03 mars 2014 sous le numéro 2014 D N° 2580 Volume 2014 P N° 1531.

Ce bail comprenait des conditions résolutoires, qui devaient être réalisées avant le 10 février 2016 sous peine de caducité, une de ces clauses consistait en la fourniture de climatiseurs en état de fonctionnement.

Lors du dernier contrôle et des essais de remise en service effectués par la société CEBELEC le 10 octobre 2017, celle-ci a diagnostiqué l'impossibilité en l'état de la remise en route des climatiseurs.

La remise en état du système de climatisation qui sera prise en charge par la SARL FRAMSES a été évaluée à 46 382,28 euros TTC selon un devis de l'entreprise Coué MICHAUD en date du 12 octobre 2017.

Les parties ont recherché les voies et moyens d'une issue amiable et se sont accordées sur la signature d'un protocole transactionnel, seule modalité susceptible de prévenir un contentieux certain.

Article 1 :

Le présent protocole a pour objet d'indemniser la SARL FRAMSES par la Ville de Niort pour la réalisation, à ses frais, des travaux de remplacement du système de climatisation.

Article 2 :

La somme de 30 000 € sera versée par la Ville de Niort à la SARL FRAMSES, après constatation contradictoire de l'achèvement de tous les travaux d'installation d'un nouveau système de climatisation par cette dernière, et communication du procès verbal de réception ainsi que du dossier des ouvrages exécutés.

Dans ce cadre, la SARL FRAMSES devra produire la facture acquittée du remplacement complet du système de climatisation au sein du volume 7 dénommé Brasserie situé Haut de Brèche à Niort.

Dans l'hypothèse où la remise en état du système de climatisation aurait été réalisée pour un montant inférieur à 30 000 euros, la participation de la Ville de Niort sera revue à la baisse et fixée à hauteur de ce montant.

Article 3:

En contrepartie de ce qui précède et moyennant la bonne et entière exécution des présentes, les parties déclarent être remplies de tous leurs droits et obligations et s'engagent à renoncer mutuellement à toute procédure contentieuse, ainsi qu'à toute contestation pouvant trouver son origine dans les causes de l'établissement du présent protocole.

Article 4 :

La présente convention vaut transaction dans la commune intention des parties au sens des dispositions des articles 2044 et suivants du code civil et est, par conséquent, revêtue de l'autorité de la chose jugée en dernier ressort entre les parties, conformément aux dispositions de l'article 2052 du code civil.

Fait à Niort, en deux exemplaire originaux le

<p>Pour le Maire de Niort et par délégation L'Adjoint délégué</p> <p>Michel PAILLEY</p>	<p>La SARL FRAMESSES Le gérant</p> <p>François CAMOU</p>
---	--

Précédées de la mention manuscrite « *Lu et approuvé, bon pour accord transactionnel et renonciation sans réserve* ».

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES

Pôle Gestion publique

DIVISION MISSIONS DOMANIALES

11, RUE RIFFAULT

B.P. 549

86 021 POITIERS Cedex

Téléphone : 05.49.55 62 00

Fax : 05 49 55 62 92

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Marianne PENTIER - Isabelle AIME

Téléphone : 05 49 00 85 76

Courriel : marianne.pentier1@dgfip.finances.gouv.fr

isabelle.aime@dgfip.finances.gouv.fr

Réf : 2017 79191L0118

Poitiers le 11 décembre 2017

*Le Directeur Départemental des Finances
Publiques de la Vienne*

à

Mairie de Niort

Direction Patrimoine et Moyen

1 place Martin Bastard

79027 NIORT CEDEX

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR LOCATIVE

DÉSIGNATION DU BIEN : LOCAL PROFESSIONNEL À USAGE DE BRASSERIE

ADRESSE DU BIEN : PLACE DE LA BRÈCHE À NIORT

Montant de la redevance annuelle : 12074,17 €

1 – SERVICE CONSULTANT :

COMMUNE DE NIORT

SYLVAIN Stephane

AFFAIRE SUIVIE PAR :

2 – Date de consultation

: 10 novembre 2017

Date de réception

: 10 novembre 2017

Date de visite

: du bureau

Date de constitution du dossier « en état » : 10 novembre 2017

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Intervention du Pôle d'Évaluations Domaniales aux fins de déterminer la valeur de la redevance annuelle du volume 7 du local professionnel situé place de la Brèche à Niort dans le cadre d'un bail emphytéotique entre la commune de Niort et la société FRASME.

L'objet de la consultation est de passer un nouveau bail dans les mêmes conditions de durée (65ans) et dans les mêmes conditions financières afin de sécuriser juridiquement la transaction entre la collectivité et l'emphytéote.

Le consultant indique que le précédent bail emphytéotique est rendu caduc par l'abandon des clauses résolutoires qu'il contenait, mais que cela n'a aucune conséquence sur le montant de la redevance ni sur la durée du bail emphytéotique.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales : Section BV n° 241p.

Description du bien :

Est concerné par la présente évaluation le volume 7 de l'immeuble. Ce volume d'une superficie de 609 m² est composé de différentes fractions superposées et communicantes entre elles. Ce volume correspond à la création d'un bar brasserie comprenant :

- au niveau du parvis deux salles de bar brasserie vitrées et le passage à la nef,
- au niveau -1 une salle borgne accessible par le niveau -2,
- au niveau -2 une salle haute sous plafonds avec fenêtres et un local de stockage avec un accès extérieur.

5 – SITUATION JURIDIQUE

- nom du propriétaire : Commune de NIORT.

- situation d'occupation : bail emphytéotique d'une durée de 65 ans. Le bail n'est pas reconductible par tacite reconduction et l'emphytéote, ou son ayant droit, ne pourra se prévaloir d'un droit au maintien dans les lieux ou à son renouvellement

A l'issue du bail, l'immeuble reste la propriété du bailleur à savoir la commune de Niort

6 – URBANISME ET RESEAUX

L'immeuble se situe en zone urbaine.

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE

Valeur vénale du local : 418507 €

La redevance annuelle est fixée à : 12074,17 €

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

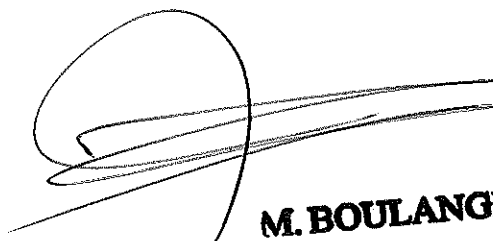
24 mois

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur locative actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques et par délégation,



M. BOULANGE