

N° 2006-18

**18/ PATIO RUE GANTELET : BAIL A CONSTRUCTION AU PROFIT DE
MME STRAUSS EN VUE DE LA CREATION D'UN COMMERCE
DE VENTE A EMPORTER**

Rapporteur : M. DOUCET

La Ville de Châlons-en-Champagne est sollicitée par Mme Samantha STRAUSS qui souhaite louer à la Commune le patio en nature d'espace vert, d'une emprise d'environ 20 m² et incluse dans la parcelle cadastrée BD n° 381 sise à l'angle de la rue du Gantelet et de la rue de la Marne.

Son projet est la création d'un commerce de vente à emporter de produits alimentaires italiens (pâtes) sous l'enseigne FRANCESCA (cf. plaquette).

Sa demande a fait l'objet d'une étude auprès des différents services concernés mais également des rencontres avec Mme STRAUSS et son architecte, M. EUDES ont permis de cerner au mieux son projet.

Il s'agit de la construction à l'intérieur du périmètre existant du patio, d'un local édifié sur une dalle (branchement réseaux à la charge de Mme STRAUSS) avec :

- **sur la façade arrière** ⇨ mur en agglo crépi avec porte d'accès et châssis vitrés (verre opalin anti effraction)
- **sur la façade triptyque** :
 - centrale** : ⇨ un comptoir avec un aménagement spécifique aux personnes à mobilité réduite
 - ⇨ un rideau métallique
 - ⇨ une enseigne en bandeau
 - latérales** : ⇨ mur en agglo avec placage pierre

Cet ensemble sera couvert sur une ossature bois, d'un toit en zinc avec pente à 3 côtés qui ne dépassera pas l'acrotère existant.

Mme STRAUSS souhaite obtenir une "garantie" sur la durée de la location par la Ville au vu de l'investissement important laissé à sa charge et estimé à 40 000 €H.T.

Un bail à construction d'une durée de 18 ans pourrait correspondre à ses attentes avec un prix annuel de location estimé par le Service des Domaines de 300 €qui tient compte de l'amortissement des travaux.

Il vous est précisé que dans ce type de bail, les constructions édifiées par le preneur deviennent sans indemnité, la propriété du bailleur à l'échéance du contrat. Son contenu du bail est très librement déterminé par les parties. Ainsi, des clauses exorbitantes du droit commun peuvent y être incluses.

Trois clauses restrictives seront donc imposées à Mme STRAUSS :

1/. En cas de rupture avant le terme défini dans le bail à construction : retour du bien à la Ville sans indemnité.

2/. Changement de destination non validé par la Commune : seul un point de vente avec réchauffe y est autorisé. Sont exclus : rôtisserie, friterie, fritures diverses.

3/. Obligation de maintien d'activité au minimum 10 mois par an

C'est pourquoi, il nous est demandé de délibérer en ce sens.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU l'article L.2121-29 du Code Général des Collectivités Territoriales,

VU l'avis favorable de la Commission Urbanisme, Equipement et Travaux du 3 janvier 2006,

VU l'avis favorable de la Commission des Finances du 11 janvier 2006,

VU l'estimation des Affaires Foncières et Domaniales en date du 9 décembre 2005,

OUI l'exposé qui précède,

APPROUVE le projet de création d'un commerce de vente à emporter en lieu et place du patio situé à l'angle de la rue du Gantelet et de la rue de la Marne,

APPROUVE le projet de location par bail à construction d'une durée de 18 ans à Mme Samantha STRAUSS demeurant 107, rue des Vieilles Postes à 51470 SAINT-MEMMIE du patio d'une emprise d'environ 20 m², cadastré dans la parcelle section BD n° 381 sise 1, rue du Gantelet à Châlons-en-Champagne, au prix annuel de 300 €(TROIS CENTS EUROS).

AUTORISE M. le Député-Maire à signer le bail à construction à intervenir.

Le Rapporteur :
Signé : M. DOUCET

Après en avoir délibéré,
Le Conseil Municipal par 25 voix pour, 15 voix contre et 1 abstention,
Prend une délibération conforme.

Copie certifiée conforme par le Député-Maire qui atteste que le compte rendu de la séance dans laquelle a été prise la présente délibération sera affiché à la porte de la Mairie conformément à la loi.

LE DEPUTE-MAIRE,

DOCUMENT PROVISOIRE

DOCUMENT HYPOTHECAIRE NORMALISE

PREMIERE PARTIE

VILLE DE CHALONS-EN-CHAMPAGNE

BAIL A CONSTRUCTION SUR LA PARTIE DE PARCELLE CADASTREE SECTION BD N° 381 SISE 1, RUE DU GANTELET A CHALONS EN CHAMPAGNE

L'an deux mille cinq, le

Le Député-Maire de la Ville de Châlons-en-Champagne, Monsieur Bruno BOURG BROC, soussigné,

A reçu l'acte authentique contenant :

IDENTIFICATION DES PARTIES

La **VILLE DE CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE**, identifiée sous le numéro SIREN n° 215 101 015, dont le siège est à Châlons-en-Champagne , Hôtel de Ville Place du Maréchal Foch,

Ici représentée par par Monsieur René DOUCET, agissant au nom et en qualité de Premier Adjoint au Maire, en vertu de l'autorisation donnée par le Conseil Municipal suivant délibération en date du , régulièrement transmise au représentant de l'Etat compétent, le et dont un extrait demeurera ci-annexé.

Le représentant de la commune déclare que la délibération n'a fait l'objet d'aucun recours auprès du Tribunal Administratif.

D'UNE PART.

ET :

Mme Samantha STRAUSS domiciliée 107, rue des Vieilles Postes à 51470 SAINT-MEMMIE

D'AUTRE PART.

OBJET DU BAIL A CONSTRUCTION

Par les présentes,

Monsieur René DOUCET, au nom de la VILLE DE CHALONS-EN-CHAMPAGNE, ci-après dénommée dans le corps de l'acte "Le Bailleur", qu'il s'agisse d'elle-même ou de son représentant,

Donne à bail à construction dans les termes de la Loi n° 90-449 du 31 mai 1990 pour une durée de DIX HUIT (18) ANS à partir du .

A Madame Samantha STRAUSS, ci-après dénommée dans le corps de l'acte "Le Preneur".

Ce qui est accepté par Monsieur Bruno BOURG-BROC, es-qualités, Ici présent es-qualités,

La partie de terrain dont la désignation suit :

DESIGNATION

Ville de CHALONS-EN-CHAMPAGNE (MARNE)

Une emprise de terrain d'environ 20 m², cadastrée dans la parcelle section BD numéro 381 pour Quatre Vingt Deux centiares (82 ca), "1, rue du Gantelet".sise à Châlons-en-Champagne (angle de la rue du Gantelet et de la rue de la Marne)

CONSISTANCE DE LA CONSTRUCTION PROJETEE

Madame STRAUSS se propose d'édifier sur ce terrain une construction neuve à usage de commerce comportant la superficie ci-dessus indiquées.

L'emplacement de ce bâtiment figure sur un plan de masse et une série de plans, coupes et élévations, montrant leur future consistance.

Un exemplaire de chacun de ces documents, certifiés par les parties, est en la possession de chacune d'elle qui le reconnaît.

CONDITIONS TECHNIQUES DE LA CONSTRUCTION

Les normes de construction, le genre et la qualité des matériaux devant être utilisés ainsi que leur mode d'utilisation ont été précisés dans un état descriptif dressé par l'Agence d'Architecture EUDES, 54, rue Pasteur à 51000 Châlons-en-Champagne.

Un exemplaire de ce document, certifié par les parties, est en la possession de chacune d'elle qui le reconnaît.

PERMIS DE CONSTRUIRE

Le permis de construire de la construction projeté a été obtenu le _____ sous le numéro _____

ETAT DU TERRAIN URBANISME – SERVITUDES

Madame STRAUSS prendra le terrain loué dans son état actuel sans pouvoir exercer aucun recours contre la Ville bailleresse pour quelque cause que ce soit, et notamment pour mauvais état du sol et du sous-sol, vices même cachés.

Madame STRAUSS fera son affaire personnelle de toutes servitudes administratives qui peuvent grever le terrain loué et qui résulteraient des plans d'urbanismes.

Madame STRAUSS fera son affaire personnelle sans recours contre la Ville de Châlons-en-Champagne des servitudes de toute nature pouvant grever le terrain loué, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives s'il y a lieu.

SITUATION LOCATIVE

Monsieur René DOUCET, au nom de la Ville bailleresse déclare que le terrain donné à bail est libre de toute location ou occupation.

ORIGINE DE PROPRIETE

La partie d'environ 20 m², cadastrée dans la parcelle section BD n° 381 présentement donnée à bail appartient au bailleur, pour l'avoir reçu (à compléter)

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et notamment sous celles suivantes que Mme STRAUSS s'oblige à exécuter et accomplir, savoir :

1/. Elle devra édifier sur la partie de terrain d'une emprise d'environ de 20 m² cadastrée dans la parcelle section BD n° 381, et plus précisément, à l'intérieur du périmètre du patio existant, la construction décrites ci-dessous:

➤ **sur la façade arrière** ⇒ mur en agglo crépi avec porte d'accès et châssis vitrés (verre opalin anti effraction)

➤ **sur la façade triptyque :**

centrale : ⇒ un comptoir avec un aménagement spécifique aux personnes à mobilité réduite

⇒ un rideau métallique

⇒ une enseigne en bandeau

latérales : ⇒ mur en agglo avec placage pierre

Cet ensemble reposera sur une dalle béton et sera couvert sur une ossature bois, d'un toit en zinc avec pente à 3 côtés qui ne dépassera pas l'acrotère existant.

Cette construction répond aux prescriptions imposées par la Ville de Châlons-en-Champagne connues des parties qui dispensent (le notaire soussigné) de les rappeler ici.

Mme STRAUSS s'oblige à mener les travaux de telle manière que la construction projetée et les éléments d'équipement soient achevées dans les meilleurs délais.

La Ville de Châlons-en-Champagne disposera d'un délai de deux mois pour vérifier la conformité. A cet effet, Mme STRAUSS ou toutes personnes diligentées par elle, devra transmettre tous plans d'exécution et de recollements.

2/. Mme STRAUSS ne pourra à aucune époque ni sous aucun prétexte exiger de la Ville de Châlons-en-Champagne, aucune espèce de réparation de quelque nature qu'elle soit.

3/. Mme STRAUSS profitera des servitudes actives et subira celles passives s'il en existe.

4/. Mme STRAUSS édifiera la construction projetée à ses frais sans aucune participation de la Ville de Châlons-en-Champagne.

5/. Mme STRAUSS entretiendra après la construction, les bâtiments ci-dessus indiqués, supportera les grosses et menues réparations de toute nature, sans pouvoir en exiger aucune de la Ville de Châlons-en-Champagne, et rendra le tout en bon état d'utilisation à la fin du bail.

Mme STRAUSS sera tenue d'assurer la construction pour un montant suffisant pour en permettre la reconstruction. En cas de sinistre, l'indemnité versée sera employée à la remise en état ou à la reconstruction des parties détruites.

6/. Mme STRAUSS laissera et abandonnera à la Ville de Châlons-en-Champagne, bailleresse, la construction qu'elle est obligée d'élever et généralement toutes les améliorations qu'elle aura pu faire sans pouvoir réclamer ni pour l'une, ni pour les autres, aucune espèce d'indemnité.

7/. Mme STRAUSS acquittera les contributions foncières et autres de toute nature auxquelles le terrain loué et la construction qui y seront faites, peuvent et pourront être assujettis.

8/. Enfin, Mme STRAUSS paiera tous les frais et honoraires des présentes et de leurs suites, y compris le coût d'une copie exécutoire pour la Ville bailleuse.

STIPULATIONS PARTICULIERES

Il est convenu entre les parties :

1/. Qu'en cas de rupture avant le terme défini dans le bail à construction : retour du bien à la Ville sans indemnité.

2/. Qu'aucun changement de destination ne pourra être réalisé sans validation au préalable par la Commune ⇒ seul un point de vente avec réchauffe y est autorisé. Sont donc exclus : pâtisserie, friterie, fritures diverses.

3/. Qu'une obligation de maintien de l'activité durant un minimum 10 mois par an doit être effectué.

4/. Qu'à défaut, par Mme STRAUSS d'avoir exécuter dans le délai prescrit, la condition de construire à elle imposée, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble à la Ville bailleuse, un mois après une mise en demeure restée infructueuse.

PRIX DU BAIL

En outre, le présent bail est consenti et accepté moyennant le loyer annuel de TROIS CENTS (300,00 €), payable auprès du Trésorier Municipal, rue de Four 51000 CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE.

INDEXATION

Le loyer afférent au présent bail ci-dessus désigné sera susceptible de varier proportionnellement à l'indice national du coût de la construction publié trimestriellement par l'INSEE.

La présente clause constitue une indexation conventionnelle.

Le réajustement du loyer se fera en application de la présente clause tous les ans au 1^{er} Janvier. Le loyer variera dans la même proportion que l'indice susvisé.

L'indexation jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

L'indice de base retenu comme correspondant à la fixation du loyer initial est de l'accord des parties celui qui sera connu à la date de signature du présent contrat, au xxxxxxx soit xxxxx .

PUBLICITE FONCIERE

Une expédition des présentes sera publiée à la Conservation des Hypothèques de Châlons-en-Champagne.

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, domicile est élu à l'Hôtel de Ville de Châlons-en-Champagne, Place du Maréchal Foch 51000 Châlons-en-Champagne.

(SIGNATURE DES PARTIES)

LE DEPUTE-MAIRE

Signé : Bruno BOURG BROU

Certifié exécutoire compte tenu

de la réception à la Préfecture le

30/01/2006

de la date d'affichage le **30/01/2006**

Pour le Maire, par délégation,
le Directeur Général



Christian HANOTEAUX