

REPUBLIQUE FRANCAISE

=====

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA VILLE DE GAP**

Le vingt-sept janvier deux mille vingt et un à 18h15,
Le Conseil Municipal de la Ville de Gap, s'est réuni au Quattro, après convocation légale,
sous la présidence de M. Roger DIDIER .

NOMBRE DE CONSEILLERS	En exercice : 43 Présents à la séance : 32
DATE DE LA CONVOCATION	20/01/2021
DATE DE L'AFFICHAGE PAR EXTRAIT DE LA PRESENTE DELIBERATION	03/02/2021

OBJET :

**Conclusion d'un Bail emphytéotique administratif avec la Cinémathèque d'images de
montagne - Ancienne Usine Badin**

Étaient présents :

M. Roger DIDIER , Mme Maryvonne GRENIER , Mme Rolande LESBROS , M. Jérôme MAZET ,
Mme Pascale ROUGON , M. Jean-Louis BROCHIER , Mme Catherine ASSO , M. Cédryc
AUGUSTE , Mme Solène FOREST , M. Daniel GALLAND , Mme Zoubida EYRAUD-YAAGOUB ,
M. Jean-Pierre MARTIN , Mme Martine BOUCHARDY , M. Vincent MEDILI , Mme Françoise
DUSSEYRE , Mme Ginette MOSTACHI , M. Pierre PHILIP , Mme Chantal RAPIN , M. Joël
REYNIER , Mme Françoise BERNERD , M. Richard GAZIGUIAN , M. Gil SILVESTRI , Mme
Chiara GENTY , M. Alexandre MOUGIN , Mme Evelyne COLONNA , M. Fabien VALERO ,
Mme Sabrina CAL , M. Alain BLANC , M. Eric MONTTOYA , Mme Christiane BAR , Mme Marie-
José ALLEMAND , M. Michel BILLAUD

Conseillers Municipaux, formant la majorité des membres en exercice.

Excusé(es) :

M. Olivier PAUCHON procuration à Mme Martine BOUCHARDY, M. Claude BOUTRON
procuration à M. Jérôme MAZET, Mme Mélissa FOULQUE procuration à M. Jean-Louis
BROCHIER, M. Bruno PATRON procuration à M. Daniel GALLAND

Absent(s) :

Mme Charlotte KUENTZ, M. Christophe PIERREL, Mme Isabelle DAVID, Mme Pauline
FRABOULET, M. Eric GARCIN, Mme Pimprenelle BUTZBACH, M. Nicolas GEIGER

Il a été procédé, conformément à l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités
Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil : Mme Zoubida
EYRAUD-YAAGOUB, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné(e) pour remplir
ces fonctions qu'il(elle) a acceptées.

Le rapporteur expose :

La Commune de GAP est propriétaire de l'ancienne usine "BADIN" sise 7 rue du Forest d'entraïs, et cadastrée au numéro 371 de la section AN.

Par Délibération en séance du 29.09.2017, le Conseil Municipal a approuvé la mise à disposition du bâtiment constituant l'ancienne usine désaffectée, au profit de l'association dénommée "Cinémathèque d'Images de Montagne" qui avait sollicité la Commune, par bail emphytéotique aux caractéristiques principales suivantes :

- Durée du bail : 30 années à compter de sa signature ;
- Redevance : Nulle (conformément à un avis du Service des Domaines en validité au jour de la délibération) ;
- Montant des travaux à la charge du preneur : Deux millions d'euros Hors Taxe (2.000.000,00 € HT) ;
- Engagement du preneur de maintenir un élément industriel rappelant la destination historique d'usine du bâtiment ;
- Couverture par le Bailleur de l'emprunt réalisé par le preneur, via une garantie à hauteur de 50 % ;
- Apport du Bailleur au profit du Preneur d'une subvention d'investissement d'un montant de trois cent mille euros (300.000,00 €) ayant fait l'objet d'une délibération du conseil municipal spécifique en date du 20/04/2018.

Il est ici précisé qu'il a été convenu, comme condition impulsive et déterminante du contrat sans laquelle les parties n'auraient pas contracté, que cette subvention n'aurait, sans condition ni réserve, aucune évolution par rapport aux frais de fonctionnement engendrés par le futur équipement et aux frais généraux de fonctionnement de l'association dans les années à venir.

Il est ici encore précisé qu'il a été convenu entre le Bailleur et le Preneur que l'utilisation de la Cour intérieure limitrophe à l'emprise foncière donné à bail, ferait l'objet d'une convention spécifique qui sera conclue concomitamment ou postérieurement au bail emphytéotique.

Il est ici précisé que cette forme de contrat avait été choisie en raison des garanties qu'elle présente pour la Commune tout en conférant des droits réels au preneur à bail qui pourra amortir ses investissements grâce à la longue durée de ce type de convention.

Ainsi, en application de l'article L.1311-3 du code général des collectivités territoriales et des articles L.451-1 du code rural et de la pêche maritime, les baux emphytéotiques administratifs satisfont aux conditions particulières suivantes :

- Les droits résultant du bail ne peuvent être cédés, qu'avec l'agrément de la collectivité territoriale et à une personne subrogée au preneur dans les droits et obligations découlant de ce bail ;
- Le droit réel conféré au titulaire du bail, de même que les ouvrages dont il est propriétaire, sont susceptibles d'hypothèque uniquement pour la garantie des emprunts contractés par le preneur en vue de financer la réalisation ou l'amélioration des ouvrages situés sur le bien loué et le contrat constituant l'hypothèque doit, à peine de nullité, être approuvé par la collectivité territoriale ;

- Seuls les créanciers hypothécaires peuvent exercer des mesures conservatoires ou des mesures d'exécution sur les droits immobiliers résultant du bail.

La collectivité territoriale a la faculté de se substituer au preneur dans la charge des emprunts en résiliant ou en modifiant le bail et, le cas échéant, les conventions non détachables. Elle peut également autoriser la cession conformément aux dispositions du 1° ci-dessus ;

- Les constructions réalisées dans le cadre de ces baux peuvent donner lieu à la conclusion de contrats de crédit-bail. Dans ce cas, le contrat comporte des clauses permettant de préserver les exigences du service public ;
- La durée du bail est comprise entre 18 et 99 ans ;
- En fin de convention, les constructions reviennent au propriétaire bailleur sans indemnité pour le preneur ;
- Le temps du bail, le preneur supporte toutes les contributions et charges liées au bien loué ;
- Le bail doit être publié au fichier de la publicité immobilière ;

Aux termes de cette délibération, il avait été convenu que le seul bâtiment constituant l'ancienne usine serait donnée à bail, dans les limites existantes de ce bâti, après individualisation foncière de celui-ci par division de la parcelle AN 371.

Le projet architectural des travaux envisagés par le preneur ayant depuis lors évolué, il convient aujourd'hui :

- Premièrement, de prendre en compte le nouveau montant des travaux à la charge du preneur d'un montant de deux millions huit cent soixante dix mille euros (2.870.000,00 EUR NET) ;
- Secondement de redéfinir les limites foncières du bien qui sera donné à bail et qui comprennent, en sus du bâtiment constituant l'ancienne usine désaffectée, une partie de l'avant-cour du bâtiment ainsi que l'intégralité de l'arrière-cour de celui-ci, le tout représentant une surface d'environ 874 m², tel que cette emprise figure sur un plan annexé à la présente délibération

Il est ici précisé que toutes les autres conditions du bail, y compris la durée, la quotité de couverture de l'emprunt par le bailleur ainsi que le montant de la subvention apportée par le bailleur restent inchangées.

Un avis du Service de France Domaine approuvant la durée du bail et l'absence de redevance a été obtenu.

Décision :

Il est proposé sur avis favorables des Commissions de l'Urbanisme, de l'Agriculture et de la Transition Énergétique et des Finances réunies respectivement les 12 et 19 Janvier 2021 :

Article 1 : d'approuver :

- la modification du montant des travaux à la charge du preneur ;
- la modification foncière de l'emprise donnée à bail, ainsi que la nouvelle division de la parcelle AN 371 qui en résulte.

Article 2 : d'autoriser Monsieur le Maire à effectuer toute démarche et à signer tout document nécessaire à la bonne réalisation de ce projet.

Mise aux voix cette délibération est adoptée ainsi qu'il suit :
- POUR : 36

La Conseillère Municipale Déléguée



Evelyne COLONNA

Transmis en Préfecture le : - 4 FEV. 2021
Affiché ou publié le :

- 4 FEV. 2021

Conclusion d'un Bail emphytéotique administratif avec la Cinémathèque des Images de Montagne - Ancienne Usine Badin - Mise à jour



