

DEPARTEMENT
DES
DEUX-SEVRES



VILLE DE NIORT

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

SEANCE DU 14 OCTOBRE 2013

Conseillers en exercice : 45

Votants : 42

Convocation du Conseil Municipal :
le 08/10/2013

Affichage du Compte-Rendu Sommaire
et affichage intégral :
le 21/10/2013

Délibération n° D-2013-465

**Baux emphytéotiques sur une partie du haut de Brèche entre la
Ville de Niort et la SARL FRAMESSES**

Président :

MADAME GENEVIÈVE GAILLARD

Présents :

Madame Geneviève GAILLARD, Madame Nathalie SEGUIN, Monsieur Amaury BREUILLE, Madame Josiane METAYER, Monsieur Jacques TAPIN, Madame Anne LABBE, Monsieur Christophe POIRIER, Madame Nicole GRAVAT, Monsieur Nicolas MARJAULT, Madame Chantal BARRE, Monsieur Jean-Louis SIMON, Madame Pilar BAUDIN, Monsieur Frank MICHEL, Monsieur Alain PIVETEAU, Monsieur Michel GENDREAU, Monsieur Denis THOMMEROT, Madame Annick DEFAYE, Monsieur Hüseyin YILDIZ, Monsieur Jean-Pierre GAILLARD, Monsieur Bernard JOURDAIN, Monsieur Gérard ZABATTA, Madame Julie BIRET, Madame Gaëlle MANGIN, Madame Sylvette RIMBAUD, Monsieur Alain BAUDIN, Madame Jacqueline LEFEBVRE, Madame Elisabeth BEAUVAIS, Monsieur Marc THEBAULT, Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Guillaume JUIN, Madame Elsie COLAS, Monsieur Aurélien MANSART, Madame Rose-Marie NIETO, Madame Virginie LEONARD.

Secrétaire de séance : Frank MICHEL

Excusés ayant donné pouvoir :

Monsieur Pascal DUFORESTEL, ayant donné pouvoir à Madame Geneviève GAILLARD, Madame Delphine PAGE, ayant donné pouvoir à Madame Gaëlle MANGIN, Monsieur Jean-Claude SUREAU, ayant donné pouvoir à Madame Chantal BARRE, Madame Annie COUTUREAU, ayant donné pouvoir à Madame Annick DEFAYE, Madame Nicole IZORE, ayant donné pouvoir à Monsieur Jean-Pierre GAILLARD, Madame Blanche BAMANA, ayant donné pouvoir à Monsieur Jean-Louis SIMON, Monsieur Patrick DELAUNAY, ayant donné pouvoir à Monsieur Gérard ZABATTA, Madame Dominique BOUTIN-GARCIA, ayant donné pouvoir à Monsieur Michel GENDREAU

Excusés :

Madame Maryvonne ARDOUIN, Monsieur Michel PAILLEY, Monsieur Emmanuel GROLLEAU.

Direction Patrimoine et Moyens

**Baux emphytéotiques sur une partie du haut de
Brèche entre la Ville de Niort et la SARL FRAMSES**

Monsieur Amaury BREUILLE, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Sur proposition de Madame le Maire

La Ville de Niort a commencé en 2006 la requalification et l'aménagement de la place de la Brèche.

La SARL FRAMSES, par l'intermédiaire de son gérant, Monsieur François CAMOU, a proposé un projet d'occupation d'une partie du site sous la forme d'un complexe d'animation comprenant :

- un commerce franchisé qui s'articule autour de la dégustation de cafés et gourmandises sucrées et salées dans la partie occupée actuellement par l'office de tourisme, d'une superficie d'environ 217 m² ;
- un bar brasserie situé dans la partie dénommée brasserie (zone D, plan joint en annexe) d'une superficie de 609 m² comprenant d'une part, au niveau du parvis, deux salles de bar brasserie vitrées et le passage à la nef et d'autre part au niveau -1, une salle haute sous plafond avec des fenêtres et un local de stockage avec un accès extérieur ;
- un espace billard (zone C) d'une superficie de 440 m² au niveau -1 constitué d'une grande salle avec de nombreux piliers de soutènement et fenêtres.

Une division en volume, correspondant aux trois zones, sera de plus réalisée par un géomètre expert.

Il est proposé de mettre à disposition de la SARL FRAMSES, ou toute société mandatée par elle, sous la forme de trois baux emphytéotiques distincts, d'une durée de 65 ans, dont deux comprenant des clauses suspensives, les locaux cités ci-dessus, afin de ne pas retarder le développement global du projet et son aboutissement. En effet, le site est l'objet de divers désordres techniques qu'il est souhaitable de régler au préalable et qui ont fait l'objet d'une déclaration de dommage ouvrage.

- un bail emphytéotique pour l'installation d'un commerce franchisé moyennant une redevance annuelle d'un montant de 4 302,30 € ;
- un bail emphytéotique pour la réalisation du bar brasserie dans la zone D moyennant une redevance annuelle d'un montant de 12 074,17 € et intégrant quatre clauses suspensives :
 - 1) Système électrique en état de fonctionnement ;
 - 2) Climatiseurs en état de fonctionnement ;
 - 3) Assurer l'étanchéité du niveau entresol ;
 - 4) Présence d'une canalisation d'arrivée d'eau potable.
- un bail emphytéotique pour l'espace billard dans la zone C moyennant une redevance annuelle d'un montant de 8 723,53 € et intégrant deux clauses suspensives :
 - 1) Résolution du problème des infiltrations d'eau ;
 - 2) Présence d'une canalisation d'arrivée d'eau potable.

Le preneur au bail prendra à sa charge l'intégralité des aménagements nécessaires à son occupation du site évalués aujourd'hui à un montant de 794 200,00 € HT.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- consentir à la SARL FRAMSES, ou toute société mandatée par elle, trois baux emphytéotiques pour les locaux sis en haut de Brèche et comprenant les zones C, D et l'urgence actuellement occupée par l'Office de tourisme ;

- fixer une redevance annuelle globale de 25 100,00 € pour une durée de 65 ans, conformément à l'estimation du service France Domaine jointe en annexe ;
- rapporter la délibération n° D20110681 du Conseil municipal du 20 février 2012.

**LE CONSEIL
ADOpte**

Pour :	42
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	0
Excusé :	3

Pour Madame le Maire de Niort,
Geneviève GAILLARD
L'Adjoint délégué

Signé

Amaury BREUILLE