

## AFFAIRE N° 6

### CESSION D'UN TERRAIN COMMUNAL POUR LA CONSTRUCTION D'UN BOWLING

#### LE SECRETAIRE DONNE LECTURE DU RAPPORT.

Mesdames, Messieurs et Chers Collègues,

Monsieur MOREAU Max, associé à la Société BATICAL, Chef de Groupe, d'un ensemble de SICOMI, m'a fait part de son projet d'implantation d'un bowling à Saint-Denis qui comprendrait, outre un bowling de douze pistes, une salle de billard et de jeux électroniques, un snack-restaurant et une piscine.

Ce projet, dont l'investissement représente 10 000 000 F environ, permettrait la création directe de quatorze emplois dès la première année d'exploitation.

L'implantation de cet équipement pourrait être prévue sur une partie du terrain communal d'une surface totale de 7 500 m<sup>2</sup> environ, cadastré section AR 160-191 (en partie), situé entre le Boulevard Vauban, la Ravine du Butor et la Rue Monthyon.

Le terrain communal concerné, classé en zone NAUC au P.O.S., est apte à recevoir ce type de construction et d'activités ; il est de plus compris dans un secteur accueillant déjà des installations à caractère sportif et, à terme, susceptible de recevoir des équipements de loisirs.

En conséquence, je vous demande, Mesdames et Messieurs, de vous prononcer sur l'opportunité de céder une partie de ce terrain par bail à construction à Monsieur MOREAU Max et de m'autoriser, en cas d'accord, à passer l'acte afférent avec lui aux conditions suivantes, ainsi qu'à celles arrêtées entre les parties et à celles générales des baux à construction :

#### \* Conditions juridiques

- 1 Nature de l'acte : bail à construction.
- 2 Durée du bail : quarante ans.
- 3 Surface du terrain d'assiette : 2 500 m<sup>2</sup>.

#### \* Conditions financières

- 1 Différé de règlement les deux premières années.  
Première annuité réglée deux ans après la signature du bail.
- 2 Location de terrain nu
  - . Loyer de base annuel : 114 000 F (3,80 F/m<sup>2</sup>/mois).
  - . Début contractuel de l'exploitation, au plus tard seize mois après la présente délibération du Conseil Municipal (visa de la Préfecture).

- . Report des loyers des deux premières années sur les dix suivantes, calculé sur la base de 50 % du loyer de base et d'une indexation sur l'évolution moyenne de l'indice général des prix des trois dernières années (+ 2,58 %).

Loyer de base de la troisième année

- . Egal au loyer de base annuel.
- . Plus le différé indexé des deux premières années, reporté et réparti sur dix ans.
- . Plus la somme des indexations réelles cumulées tous les ans pendant dix ans, reportée et répartie sur dix ans.

Soit loyer de la troisième année,  
à compter de la mise en exploitation

= 126 903 F \*\*

Détail explicatif \*\*

Loyer de base	Report des premières années	Somme des intérêts cumulés	
114 000	+	<u>(57 000 x 2)</u>	+
		15 027	=
		10	= 126 903

Lequel loyer sera indexé, tous les trois ans, sur l'évolution cumulée de l'indice général des prix.

A compter de la treizième année, le loyer sera celui de la troisième année (loyer de base) augmenté des intérêts cumulés depuis l'origine, sur la base de la seule variation cumulée de l'indice général des prix (moyenne des trois dernières années) et répartis sur les vingt-sept années restant à courir.

Soit loyer de la treizième année

= 155 712 F \*\*\*

Détail explicatif \*\*\*

114 000 F indexés sur treize ans		50 % des intérêts cumulés sur douze ans restant dus sur vingt-sept ans		
154 729	+	$\frac{25\ 732}{27}$	=	155 712

Lequel loyer sera indexé, tous les trois ans, jusqu'à la fin du bail, sur l'évolution cumulée de l'indice général des prix.

Le loyer définitif, porté dans l'acte, sera établi sur les bases du rapport prix/surface ci-dessus et de la surface réelle arrêtée par document d'arpentage.

\* Clauses particulières

- 1 Garantie bancaire d'achèvement du projet, conforme au descriptif estimatif, dans les délais prévus.
- 2 Le preneur dispose d'un délai de deux mois, à compter de la remise par le bailleur du relevé topographique du terrain cédé, pour déposer ses plans accompagnés d'un descriptif et d'un estimatif.
- 3 Concernant l'ouverture d'un débit de boissons, le preneur devra se conformer à la réglementation en vigueur.
- 4 Parkings.

- Le preneur devra obtenir du Département une convention pour l'utilisation des parkings publics du Théâtre de Champ-Fleuri.

- En contrepartie, le preneur devra réaliser des aménagements particuliers en espaces verts sur la parcelle cédée de 3 000 m<sup>2</sup>, ainsi que sur le reste de la parcelle de terrain communal destiné à l'implantation d'un jardin public.

Le coût d'aménagement en espaces verts est fixé forfaitairement à 600 000 F, à la charge du preneur. A défaut, il devra verser le solde à la Commune.

- Le preneur aura également à sa charge la réalisation d'une passerelle pour piétons permettant d'accéder des parkings à sa parcelle.

- 5 Aucune démolition des bâtiments ne sera autorisée, sauf en cas de sinistre évalué à plus de 50 % de la surface des constructions, ou en cas d'accord express du bailleur.
- 6 En cas de renonciation, par la SICOMI, à la poursuite de l'exploitation du bowling suite à la survenance d'un sinistre, il y aura subrogation immédiate du bailleur au versement de l'indemnité de reconstruction ou de remise en état, ou de démolition éventuelle ; le versement de l'indemnité sera à la charge du preneur.
- 7 En cas de destruction des bâtiments, quand le bailleur le juge utile, le preneur dispose d'un délai de mise en demeure d'un mois pour commencer à nettoyer les lieux. Passé ce délai, il y aura exécution provisionnelle par la Mairie, avec imputation et règlement d'office du coût sur le montant de l'indemnité à venir.
- 8 En cas de non-reconstruction, il y aura application d'une clause de mise en demeure de trois mois. Passé un délai d'un an sans commencement d'exécution de reconstruction (à construire dans un délai maximal d'un an), il y aura reversement de l'indemnité de plein droit à la Commune.
- 9 En cas de cession ou de gérance en cours d'exploitation, le cessionnaire sera soumis aux mêmes obligations contractuelles.
- 10 En fin de contrat, les constructions reviendront, sans indemnité, à la Commune.
- 11 Pour garantir la pérennité de l'entreprise, le preneur disposera à l'échéance d'un droit préférentiel d'achat, si la Commune consentait à la vente des biens immobiliers ou, à défaut, pourra être titulaire d'une promesse de bail commercial inscrite dans l'acte authentique.

AVIS DES COMMISSIONS

La Commission ECONOMIE émet un avis favorable.

Afin de ne pas occasionner de gêne dans le voisinage de cet équipement, elle demande une vérification de l'isolation phonique du projet par les Services Techniques communaux.

Les Commissions TRAVAUX ET APPELS D'OFFRES et FINANCES émettent un avis favorable.

---

DECISION DU CONSEIL MUNICIPAL

Le rapport, ainsi que les avis des Commissions, sont adoptés à l'UNANIMITE.

---

Pour extrait certifié conforme,  
Saint-Denis, le 30 JUIN 1989

LE SECRETAIRE GENERAL  
Yves CROCHET

