

RAPPORT N° 96/7-47
au Conseil Municipal

OBJET

**CESSION SOUS FORME DE BAIL A CONSTRUCTION
D'UN TERRAIN COMMUNAL A LA MONTAGNE
POUR LA REALISATION D'UN PROJET HOTELIER TROIS ETOILES**

La Société Civile Immobilière "La Montagne", représentée par les associés Guy Michel POHL, Rose Lyne POHL, Jean Marie PIERSON, a fait part de son projet d'implantation d'un ensemble hôtel restaurant de tourisme classé trois étoiles sur la zone de la Montagne et la rénovation de l'actuel restaurant "Le Siam" (ex-l'Eurasien).

Ce projet, dont l'investissement représente 7 880 000 F environ, permettrait la réhabilitation et la mise aux normes du restaurant "Le Siam" et la construction de vingt-cinq chambres sous forme de bungalows doubles et devant générer la création directe de onze emplois dès la première année d'exploitation.

La SCI "La Montagne" se portera locataire du foncier et du bâtiment existant, réalisera les rénovations et constructions neuves, et louera l'établissement ainsi constitué à une SARL "Le Patio Saint-Michel" chargée de l'exploitation, de la commercialisation et la gestion de l'ensemble de l'établissement.

L'implantation de cet équipement pourrait être prévue sur une partie du terrain communal, d'une surface totale de 4 500 m² environ, mitoyen au restaurant "Le Siam".

En conséquence, je vous demande :

- de vous prononcer sur l'opportunité de céder ce terrain par bail à construction à la SCI "La Montagne"
- 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 :**

- | | |
|--------------------|---|
| . Nature de l'acte | bail à construction. |
| . Durée du bail | 30 ans. |
| . Surface accordée | 4 500 m ² (BZ n° 106, 534, 698, 790 et 793). |

RAPPORT N° 96/7-47

- Conditions financières :

. Règlement de 195 000 F comme suit (arriérés de loyers dû) :

* la signature du bail : 105 000 F,

* versement des quatre mensualités suivantes : 22 500 F.

. différé de règlement les deux premières années ; la première annuité est réglée deux ans après la signature du bail.

. Location de terrain nu :

* loyer de base annuel : 150 000 F.

* début contractuel de l'exploitation au plus tard douze mois après la 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 (+ 2,93 %).

* Loyer de base de la troisième année :

- égal au loyer de base annuel

- plus différé indexé des deux premières années, reporté et réparti sur dix ans

- plus 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 = 167 262 F **

** Détail explicatif

Loyer de base		Report des premiers arriérés		Somme des intérêts Cumulés		
150 000	+	(75 000 x 2)	+	22 619	=	167 262

RAPPORT N° 96/7-47

* Loyer à partir de la treizième année :

à 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 (moyenne des trois dernières années) :

soit loyer de la treizième année = 212 126 F ***

*** Détail explicatif

150 000 F = 212 126 F
indexés sur treize ans

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

- Nombre d'emplois à créer : onze.

- Clauses particulières :

1. En cas de renonciation par la SCI, à la poursuite de l'exploitation du Patio Saint-Michel 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.

2. 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.

3. 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.

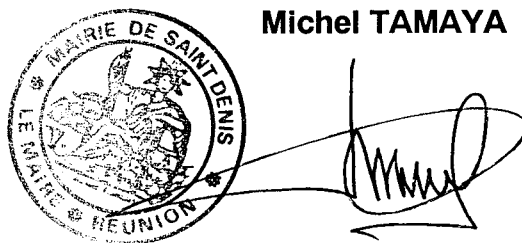
4. En cas de cession ou de gérance en cours d'exploitation, le cessionnaire sera soumis aux mêmes obligations contractuelles.

RAPPORT N° 96/7-47

5. En fin de contrat, les constructions reviendront, sans indemnité, à la Commune.
6. Pour garantir la pérennité de l'entreprise, le preneur disposera en cours de bail d'un droit préférentiel d'achat, si la Commune consentait à la vente des biens immobiliers.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE MAIRE
Michel TAMAYA



DELIBERATION N° 96/7-47
du Conseil Municipal
en séance du vendredi 4 octobre 1996

OBJET

**CESSION SOUS FORME DE BAIL A CONSTRUCTION
D'UN TERRAIN COMMUNAL A LA MONTAGNE
POUR LA REALISATION D'UN PROJET HOTELIER TROIS ETOILES**

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, des Départements et des Régions, modifiée ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales (ancien Code des Communes) ;

Sur le RAPPORT N° 96/7-47 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Dominique RIVIERE, 10ème Adjoint au Maire, présenté au nom des Commissions Développement Economique/Economie Alternative et Entreprise Municipale/Finances ;

Sur l'avis favorable desdites Commissions ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE
A L'UNANIMITE
(10 abstentions dont 3 votes par procuration)**

ARTICLE 1

Autorise la cession par bail à construction d'un terrain communal situé à La Montagne pour la réalisation d'un projet hôtelier.

ARTICLE 2

Autoriser le Maire à passer l'acte afférent avec la SCI "La Montagne" aux conditions mentionnées au texte du Rapport, ainsi qu'à celles arrêtées entre les parties et à celles générales des baux à construction.

Pour extrait certifié conforme
Fait à Saint-Denis, le 10 OCT. 1996

**LE MAIRE
Michel TAMAYA**

