

## Immeuble communal 4-6 avenue Edouard Droz - Bail commercial au profit de la SARL Besançon Royal Club

**M. l'Adjoint LIME, Rapporteur :** L'immeuble sis 4-6 avenue Edouard Droz dont la Ville est propriétaire a été donné à bail commercial à la SARL Besançon Royal Club depuis le 15 mai 1997. Lors du renouvellement du bail, en 2006, la Ville considérant que la société avait ajouté des activités nouvelles non prévues dans le bail initial a proposé une augmentation du loyer annuel porté de 12 285 € (en 2006) à 19 000 €.

Suite au désaccord de la société sur cette augmentation de loyer et après plusieurs tentatives infructueuses visant à rapprocher les points de vue, le Conseil Municipal a autorisé M. le Maire, par délibération du 26 février 2009, à saisir le juge des loyers afin qu'il se prononce sur la fixation du montant du loyer consécutive au congé avec offre de renouvellement du bail.

Dans le cadre de cette procédure, la commission départementale de conciliation en matière de baux commerciaux a été saisie.

Cette commission, compétente pour les litiges relatifs à la règle de plafonnement des loyers des baux renouvelés instituée par l'article L.145-34 du code de commerce, peut connaître ainsi des contestations sur les motifs de déplafonnement ou sur le calcul du plafonnement et ses modalités d'application.

Le dossier opposant la Ville et la Société Besançon Royal Club a été examiné par la commission le 6 avril 2009 en présence des parties, la Ville étant représentée par son avocat, Me DUFAY.

Après avoir recueilli les explications des parties et apprécié les éléments qui lui étaient soumis, la commission a engagé les discussions entre les parties qui sont parvenues à une conciliation.

Les parties ont exprimé leur accord au sujet de la fixation du loyer de leur bail à l'occasion de son renouvellement aux conditions suivantes :

- nouveau bail à compter du 1<sup>er</sup> avril 2008 autorisant les activités de café, glacier, salon de thé, activité de restauration et traiteur, karaoké, bar de nuit ;

- loyer annuel de 19 000 € basé sur l'indice INSEE du coût de la construction 4<sup>ème</sup> trimestre 2007 de 1 474 points payable trimestriellement d'avance ;

- abandon par la Ville de la demande de remboursement par le locataire de la taxe foncière, de l'assurance afférente au local et du versement de 3 mois de loyer à titre de garantie ;

- versement par le locataire d'un arriéré de loyer d'un an égal à la différence entre le dernier loyer versé et la somme de 19 000 €, cet arriéré devant être versé en quatre échéances trimestrielles.

Cet accord, constaté par acte signé du Président de la commission du 6 avril 2009 et notifié à la Ville le 10 avril 2009, met fin au litige entre les parties.

### Proposition

Il est proposé au Conseil Municipal d'autoriser M. le Maire à signer le nouveau bail aux conditions fixées lors de la réunion de la commission de conciliation en matière de baux commerciaux.

**«M. LE MAIRE :** On a très bien négocié là puisqu'on a gagné 7 000 €. Mais on négocie toujours bien de toute façon et nous sommes d'ailleurs connus au niveau national pour bien négocier».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime de la Commission n° 1, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés, adopte la proposition du Rapporteur.

*Récépissé préfectoral du 25 mai 2009.*