



EXTRAIT DU REGISTRE
des Délibérations du Conseil Municipal

Publié le : 01/02/2024

Séance du 25 janvier 2024

Le Conseil Municipal, convoqué le 18 janvier 2024, s'est réuni à l'hôtel de Ville de Besançon

Conseillers Municipaux en exercice : 55

Présidence de M. Abdel GHEZALI, 1^{er} Adjoint puis de Mme Anne VIGNOT, Maire

Étaient présents :

Mme Elise AEBISCHER, M. Hasni ALEM, M. Guillaume BAILLY, Mme Anne BENEDETTO, Mme Pascale BILLEREY, M. Nicolas BODIN, M. François BOUSSO, Mme Nathalie BOUVET, Mme Fabienne BRAUCHLI, Mme Claudine CAULET, Mme Aline CHASSAGNE, Mme Annaïck CHAUVET, Mme Julie CHETTOUH (à compter de la question n° 2), M. Sébastien COUDRY, M. Philippe CREMER, M. Laurent CROIZIER (à compter de la question n° 5), M. Benoît CYPRIANI, Mme Karine DENIS-LAMIT, M. Cyril DEVESA (à compter de la question n° 6), Mme Marie ETEVENARD, M. Ludovic FAGAUT, Mme Lorine GAGLILOLO, Mme Sadia GHARET, M. Abdel GHEZALI, M. Olivier GRIMAITRE, M. Pierre-Charles HENRY (à compter de la question n° 6), M. Jean-Emmanuel LAFARGE, Mme Marie LAMBERT, Mme Myriam LEMERCIER, M. Christophe LIME (à compter de la question n° 6), M. Jamal-Eddine LOUHKIAR, Mme Agnès MARTIN, M. Saïd MECHAI, Mme Carine MICHEL, Mme Marie-Thérèse MICHEL, Mme Laurence MULOT, M. Yannick POUJET, M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE, Mme Karima ROCHDI, M. Jean-Hugues ROUX, Mme Juliette SORLIN, M. Nathan SOURISSEAU, M. Gilles SPICHER, M. André TERZO, Mme Claude VARET, Mme Anne VIGNOT (à compter de la question n° 5), Mme Sylvie WANLIN, Mme Christine WERTHE

Secrétaire :

M. Guillaume BAILLY

Étaient absents :

Mme Frédérique BAEHR, M. Kévin BERTAGNOLI, Mme Valérie HALLER, M. Damien HUGUET, M. Aurélien LAROPPE, Mme Marie ZEHAF

Procurations de vote :

Mme Frédérique BAEHR à Mme Julie CHETTOUH, M. Kévin BERTAGNOLI à Mme Elise AEBISCHER, M. Laurent CROIZIER à Mme Nathalie BOUVET (jusqu'à la question n° 4 incluse), M. Cyril DEVESA à Mme Annaïck CHAUVET (jusqu'à la question n° 5 incluse), M. Christophe LIME à M. Hasni ALEM (jusqu'à la question n° 5 incluse), Mme Valérie HALLER à Mme Claudine CAULET, M. Pierre-Charles HENRY à Mme Christine WERTHE (jusqu'à la question n° 5 incluse), M. Damien HUGUET à M. Anthony POULIN, M. Aurélien LAROPPE à Mme Marie-Thérèse MICHEL, Mme Anne VIGNOT à M. Abdel GHEZALI (jusqu'à la question n° 4 incluse), Mme Marie ZEHAF à M. Nicolas BODIN

OBJET : 17 - Bâtiment 13 rue de la Butte - Conclusion d'un bail emphytéotique au profit de l'Etat

Délibération n° 007438

Bâtiment 13 rue de la Butte - Conclusion d'un bail emphytéotique au profit de l'Etat

Rapporteur : Annaïck CHAUVET, Adjointe

Commission	Date	Avis
2ème Commission	10/01/2024	Favorable unanime

Résumé :

Le présent rapport a pour objet la conclusion d'un bail emphytéotique au profit de l'Etat sur deux parcelles cadastrées section IK n° 418 et 339 d'une surface de 563 m² situées au 13 rue de la Butte à Besançon.

Ces parcelles font l'objet d'un bail emphytéotique démarré le 1er juillet 1993 et prenant fin le 30 juin 2023.

Il est proposé au Conseil Municipal de conclure un nouveau bail emphytéotique d'une durée de 30 ans reprenant les conditions du bail précédent, avec la mise en place d'un loyer égal à celui de l'estimation de France Domaine, soit 700 € annuels.

Ces parcelles à usage d'atelier, d'espace vert et de parking sont utilisées par la Direction Territoriale de la Protection Judiciaire de la Jeunesse (DTPJJ) pour les besoins d'un centre d'action éducative hébergeant 12 mineurs placés par la Justice.

I - Contexte

La Ville de Besançon est propriétaire de 2 parcelles cadastrées section IK n° 418 et 339 d'une surface de 563 m² situées au 13 rue de la Butte à Besançon.

Ces parcelles ont fait l'objet d'un bail emphytéotique au profit de l'Etat, démarré le 1er juillet 1993 et prenant fin au 30 juin 2023.

A ce jour, les espaces confiés à l'Etat sont utilisés par la Direction Territoriale de la Protection Judiciaire de la Jeunesse (DTPJJ) pour les besoins d'un centre d'action éducative hébergeant 12 mineurs placés par la Justice et sont affectés à un usage d'atelier, d'espace vert et de parking en continuité de la rue du Bougney.

En contrepartie de cette mise à disposition et comme le prévoit la servitude de passage public des piétons qui grève ces parcelles, l'Etat a l'obligation de maintenir en état le passage menant de la rue du Bougney à la rue de la Butte, en continuité du chemin piéton reliant la rue de Dole à la rue de la Butte.

Jusqu'à présent et pour tenir compte des obligations nées de cette servitude, le bail emphytéotique était assorti d'un loyer annuel symbolique de 30 €.

Compte tenu de l'intérêt que revêt cette opération pour les deux parties, il est proposé au Conseil municipal de conclure un nouveau bail emphytéotique d'une durée de 30 ans avec l'Etat.

II – Dispositions principales du contrat proposé

Le Bail emphytéotique qu'il est proposé de conclure portera sur :

- la parcelle de terrain donnant d'un côté sur la Rue Sancey, de l'autre sur la Rue de la Butte, cadastrée section IK n°253 « 32 rue Alfred Sancey » ;
- un petit corps de bâtiment cadastré section IK n°339 « rue de la Butte ».

Le contrat aurait une durée de 30 ans, démarrerait le 1er juillet 2023, pour se terminer le 30 juin 2053.

Le preneur prendra les lieux dans leur état actuel sans pouvoir exercer aucun recours contre la Ville pour quelque cause que ce soit, et notamment pour mauvais état du sol ou de sous-sol, vices même cachés et sans aucune garantie d'erreur dans la désignation et dans la contenance indiquée.

Le preneur fera son affaire de toutes servitudes administratives qui peuvent grever le terrain loué et qui résulteraient des plans d'urbanisme et des prescriptions réglementaire s'appliquant à la Ville de Besançon.

Pendant la durée du bail, le preneur aura l'obligation de conserver les parcelles et les éventuelles constructions de toute nature en parfait état d'entretien et pour lesquelles il aura la charge des réparations de toutes natures, y compris les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du code civil et par l'usage.

Pendant toute la durée du bail, le Preneur aura l'exclusivité de la gestion et de l'entretien de l'immeuble.

A l'expiration du bail, les parcelles et tous les éléments immobiliers qu'elles contiendront reviendront à la Ville de Besançon sans indemnité.

La Ville aura le droit de faire visiter la propriété et les constructions par ses services ou son mandataire une fois par an, à ses frais, pour s'assurer de l'exécution de tous travaux d'entretien et de réparation.

Le Preneur répondra de l'incendie des constructions édifiées quelle qu'en soit la cause ; en cas de sinistre, le preneur sera tenu de procéder à la reconstruction de l'immeuble ou à la remise en état des parties endommagées ou la reconstitution des fractions détruites.

Le Preneur acquittera à partir du jour de l'entrée en jouissance, les impôts, charges et contributions de toute nature auxquelles l'immeuble peut ou pourra être assujetti pendant toute la durée du bail, de manière que la Ville ne soit pas inquiétée à ce sujet.

L'Etat étant son propre assureur, il sera dispensé de contracter une police d'assurance pour garantir les risques qui lui incombent du fait de la location.

Le bail pourra être résilié de plein droit pour défaut de paiement e son prix ou d'exécution de l'une ou l'autre des charges et conditions du bail conventionnelles ou légales, à la décision du bailleur un mois après simple commandement de payer ou mise ne demeure d'exécuter demeuré infructueux.

Pour rappel, une servitude de passage à pied a été constituée sur la parcelle cadastrée section IK n° 253 à titre réel et perpétuel. La parcelle de terrain ainsi grevée de ce droit de passage devra rester libre à l'accès et n'être jamais encombrée.

Les frais d'entretien du passage seront supportés par le Preneur.

L'emphytéote pourra céder les droits qu'il détient du bail ou sous-louer tout ou partie des biens loués pour une durée n'excédant pas le terme prévu pour le bail emphytéotique, mais seulement après avoir reçu l'accord formel et écrit préalable du bailleur, cette cession devant intervenir aux termes d'un acte authentique. Les cessionnaires seront tenus vis-à-vis du bailleur des mêmes obligations que l'emphytéote et celui-ci demeurera tenu solidairement de ces obligations avec ceux auxquels il se sera substitué.

III – Loyer

L'avis de France Domaine du 26 avril 2023 conclut à une redevance annuelle de 700 € en cas de conclusion d'un bail emphytéotique d'une durée de 30 ans.

Toutefois, ce loyer apparait disproportionné au regard de l'intérêt général présenté par la présence de cet établissement et des charges supportées par le preneur, en particulier au regard de l'emprise de la servitude de passage public qui le prive de près de la moitié des surfaces concernées par le bail, et de l'obligation d'entretien du passage public qui lui est imposée.

En conséquence, le canon emphytéotique, qui est le loyer correspondant à la mise à disposition des parcelles, sera fixé à 30 € annuels, en continuité avec le bail emphytéotique actuel.

A l'unanimité, le Conseil Municipal :

- se prononce favorablement sur la mise en place d'un bail emphytéotique avec l'Etat, tel que décrit dans la délibération,
- autorise Madame la Maire, ou son représentant, à signer ce bail emphytéotique à intervenir dans les conditions définies.

Rapport adopté à l'unanimité

Pour : 55

Contre : 0

Abstention*: 0

Conseiller intéressé : 0

*Le sens du vote des élus ne prenant pas part au vote est considéré comme une abstention.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Besançon dans les deux mois suivant sa publicité.

Le Secrétaire de séance,

Pour extrait conforme,
La Maire,



M. Guillaume BAILLY,
Conseiller Municipal

Anne VIGNOT

