



**EXTRAIT DU REGISTRE
des Délibérations du Conseil Municipal**

Séance du 16 octobre 2025 Publié 27/10/2025

Le Conseil Municipal, convoqué le 09 octobre 2025, s'est réuni à l'hôtel de Ville de Besançon

Conseillers Municipaux en exercice : 55

Présidence de Mme Anne VIGNOT, Maire

Étaient présents :

Mme Elise AEBISCHER, M. Hasni ALEM, M. Guillaume BAILLY, M. Kévin BERTAGNOLI, Mme Pascale BILLEREY, M. Nicolas BODIN, Mme Nathalie BOUVET, Mme Fabienne BRAUCHLI, Mme Claudine CAULET, Mme Aline CHASSAGNE, Mme Julie CHETTOUH, M. Laurent CROIZIER, M. Benoît CYPRIANI, Mme Marie ETEVENARD, M. Ludovic FAGAUT, Mme Lorine GAGLIOLO, Mme Nadia GARNIER, Mme Sadia GHARET (jusqu'à la question n° 21 incluse), M. Abdel GHEZALI, M. Olivier GRIMAITRE, Mme Valérie HALLER, M. Pierre-Charles HENRY (à compter de la question n° 3), M. Damien HUGUET, M. Jean-Emmanuel LAFARGE, Mme Marie LAMBERT, M. Aurélien LAROPPE, Mme Myriam LEMERCIER, Mme Agnès MARTIN, M. Saïd MECHAI, Mme Laurence MULOT, M. Yannick POUJET, M. Anthony POULIN, Mme Karima ROCHDI, M. Jean-Hugues ROUX (jusqu'à la question n° 29 incluse), Mme Juliette SORLIN, M. Nathan SOURISSEAU, M. Gilles SPICHER, Mme Claude VARET, Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Christine WERTHE, Mme Marie ZEHAF

Secrétaire :

Mme Valérie HALLER

Étaient absents :

Mme Frédérique BAEHR, Mme Anne BENEDETTO, M. François BOUSSO, Mme Annaïck CHAUVET, M. Sébastien COUDRY, M. Cyril DEVESA, Mme Karine DENIS-LAMIT, M. Christophe LIME, M. Jamal-Eddine LOUHKIAR, Mme Carine MICHEL, Mme Marie-Thérèse MICHEL, Mme Françoise PRESSE, M. André TERZO

Procurations de vote :

Mme Frédérique BAEHR à M. Yannick POUJET, Mme Anne BENEDETTO à Mme Aline CHASSAGNE, M. François BOUSSO à M. Nathan SOURISSEAU, M. Sébastien COUDRY à Mme Marie ZEHAF, M. Cyril DEVESA, à Mme Lorine GAGLIOLO, Mme Sadia GHARET à M. Gilles SPICHER (à compter de la question n° 22), M. Pierre-Charles HENRY à Mme Christine WERTHE (jusqu'à la question n° 2 incluse), M. Christophe LIME à M. Hasni ALEM, Mme Carine MICHEL à M. Nicolas BODIN, Mme Marie-Thérèse MICHEL à Mme Fabienne BRAUCHLI, M. Jean-Hugues ROUX à Mme Sylvie WANLIN (à compter de la question n° 30), M. André TERZO à Mme Pascale BILLEREY

OBJET : 6 - Immeuble 2 place de la première armée française - levée de la clause de solidarité du bail emphytéotique

Délibération n° 008088

Immeuble 2 place de la première armée française - levée de la clause de solidarité du bail emphytéotique

Rapporteur : Mme Valérie HALLER, Adjointe

	Date	Avis
Commission n°2	30/09/2025	Favorable unanime

Résumé :

Le présent rapport a pour objet d'autoriser la levée de la clause de solidarité entre cédant et cessionnaire dans le cadre de la cession du contrat de bail emphytéotique signé entre la Ville de Besançon et la SAS Château de Germigney concernant l'immeuble situé 2 place de la première armée française à Besançon.

I. Contexte

Par délibérations en date du 4 avril et du 19 septembre 2019, la Ville a procédé au déclassement du domaine public de l'ancien office du tourisme situé 2 place de la première armée française, puis a autorisé la signature d'un bail emphytéotique de 25 ans avec la SAS Château de Germigney, en vue d'y créer un restaurant.

Pour mémoire, les principales dispositions du bail emphytéotique sont rappelées ci-dessous :
Le bail emphytéotique porte sur la parcelle CX 152 sise 2 Place de la Première Armée Française à Besançon.

La parcelle et l'immeuble qui y est érigé sont loués à la SAS Le Château de Germigney à compter du 15 octobre 2019 pour une durée de 25 ans (terme au 14 octobre 2044) pour y exploiter un commerce de café et restauration traditionnelle ainsi que toute activité connexe ou complémentaire, tenant compte du caractère original et d'exception du site, au moyen notamment d'animations et d'expositions temporaires, le tout sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

Au vu de l'avis de France Domaine en date du 28 juin 2019 qui conclut à une redevance de 4 500 € annuels, le canon emphytéotique a été fixé à 4 500 € annuels, révisables annuellement selon l'indice des loyers commerciaux (5 148,36 € en 2025).

L'emphytéote devra toujours entretenir en parfait état les bâtiments existants, ainsi que tous autres qu'il sera susceptible d'édifier, pour lesquels il aura la charge des réparations de toutes natures. Notamment, il aura l'obligation d'entretenir et d'assurer la maintenance du bâtiment, et notamment le toit terrasse et son étanchéité, avec un droit de regard à sa guise pour le bailleur.

Un certain nombre de prescriptions s'imposent à l'emphytéote en matière de modalités d'accès, de gestion des déchets, d'impact sur l'environnement, de gestion des espaces extérieurs et de signalétique extérieure. Il s'engage à réaliser tous travaux et équipements nécessaires à la mise en place d'une activité de restauration mais sans pouvoir modifier l'enveloppe et la structure du bâtiment et ses façades sans l'accord préalable du bailleur en raison du fort caractère architectural du bien loué, accord qui ne pourra être donné que sous réserve de celui de l'architecte du bâtiment.

Les constructions devront être conformes aux plans et devis descriptifs soumis à l'approbation du bailleur préalablement à la signature du bail, ainsi qu'aux règles de l'art, aux prescriptions réglementaires et aux obligations résultant des autorisations délivrées assorties de leurs éventuelles prescriptions.

L'emphytéote pourra céder les droits qu'il tient du présent bail ou sous-louer tout ou partie des biens loués pour une durée n'excédant pas le terme convenu pour le bail emphytéotique mais seulement après avoir obtenu l'accord formel et écrit préalable du bailleur, cette cession devant intervenir aux termes d'un acte authentique.

Les cessionnaires demeureront tenus vis-à-vis du bailleur des mêmes obligations que l'emphytéote et celui-ci demeurera tenu solidairement de ces obligations avec ceux qu'il se sera substitué.

En fin de bail, il est convenu entre les deux parties que le bâtiment reviendra propriété de la Ville sans indemnité, mais avec stipulation au profit de l'emphytéote d'un droit de préférence en cas de maintien de l'activité par le bailleur.

II. Accord sollicité relatif à la levée de la clause de solidarité

La société titulaire du bail emphytéotique, qui a récemment changé de propriétaire, a sollicité l'accord de la Ville en vue de céder ses droits à deux entreprises – la SARL SOFIPER, dont le siège est à Besançon (25), ZAC LAFAYETTE 27 rue clément Marot et la SAS ELIXIR LIQUID dont le siège est à Bretigny (21), 11 Route de Norges, avec faculté de substitution au profit d'une société à constituer. Cet accord, prévu initialement dans les termes du contrat, ne nécessite pas de délibération préalable du Conseil municipal.

Elle sollicite également, à l'occasion de cette transaction, la levée de la clause de solidarité intégrée au bail emphytéotique afin de se libérer complètement de l'engagement pris à l'occasion de la signature du bail.

Cet accord permettrait à la Société Château de Germigney de céder le bail au profit des sociétés qui en font l'acquisition et de se prémunir de toute action en recouvrement en cas, par exemple, de défaut de paiement du loyer des nouveaux emphytéotes.

Cette demande qui vient modifier les termes du contrat initial relève de la compétence du Conseil municipal. Ainsi, il vous est demandé de vous positionner sur l'abandon de cette clause pour cette seule transaction.

A l'unanimité, le Conseil Municipal :

- **approuve la suppression de la clause de solidarité à l'occasion de la cession du contrat de bail par la SAS Château de Germigney aux sociétés SOFIPER et Elixir Liquid, avec faculté de substitution au profit d'une société à constituer,**
- **autorise Mme la Maire, ou son représentant, à notifier cet accord aux intéressés, et signer, le cas échéant, tout acte venant matérialiser cette décision du Conseil Municipal.**

Rapport adopté à l'unanimité

Pour : 51

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.

La Secrétaire de séance,



Valérie HALLER
Adjointe

Pour extrait conforme,
La Maire,



Anne VIGNOT