



EXTRAIT DU PROCES VERBAL DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Mairie de Blaye (33390)

L'an deux mille dix huit le 6 novembre, le Conseil Municipal de la Commune de Blaye étant assemblé en session ordinaire, salle du conseil municipal, après convocation légale en date du 31 octobre 2018, sous la présidence de Monsieur Denis BALDES Maire de Blaye.

Etaient présents :

M. BALDES, Maire.

M. RIMARK, Mme BAUDERE, M. CARREAU, Mme SARRAUTE, M. WINTERSHEIM, Mme MERCHADOU, M. LORIAUD, Mme HIMPENS, Adjoint, Mme MARECHAL, M. ELIAS, Mme DUBOURG, M. SABOURAUD, Mme BAYLE, M. MONMARCHON, M. INOCENCIO, Mme QUERAL, M. CAVALEIRO, M. CASTETS, M. BODIN, Conseillers Municipaux.

Etaient excusés et représentés par pouvoir:

M. GABARD à M. CARREAU, Mme LANDAIS à Mme QUERAL, Mme BERTHIOT à Mme DUBOURG, Mme LUCKHAUS à M. BALDES

Etaient excusés:

M. VERDIER, M. GEDON, Mme HOLGADO

Conformément à l'article L - 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, M. ELIAS est élu secrétaire de séance, et ceci à l'unanimité des membres présents.

Conseillers en exercice : 27
Conseillers présents : 20
Conseillers votants : 24

Pour : 19
Contre : 0
Abstention : 5

15 – CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC CONSTITUTIVE DE DROITS RÉELS - CASERNEMENTS - SOCIÉTÉ LE BASTION

Le Conseil Municipal délibère à l'unanimité

Depuis le 1^{er} juillet 1986, M. BEDIN (puis la Sarl LE BASTION à partir du 1^{er} novembre 2008), exploite, sous le régime des baux commerciaux, le restaurant Le Bastion dans la Citadelle, composée de casernements d'une superficie d'environ 148 m² avec un espace extérieur privatif attenant d'une superficie d'environ 65 m², situés aux 3 avenue du 144^e RI et 1-3 rue du bastion Saint-Romain dans la Citadelle.

Au fil des années, le bail commercial s'est renouvelé automatiquement par période de neuf ans.

La Citadelle a été intégrée au réseau des douze sites majeurs de Vauban et inscrite à ce titre le 7 juillet 2008 sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco. Par arrêté du ministre de la culture en date du 11 mai 2009, les parties bâties et non bâties ont été classées monuments historiques.

Enfin, par un jugement n°1304096 en date du 20 novembre 2014, le Tribunal administratif de BORDEAUX a reconnu la domanialité publique de l'ensemble de la Citadelle et des locaux situés à l'intérieur.

Or, la qualification de la domanialité publique de la Citadelle entraîne l'incompatibilité du régime des baux commerciaux même si, depuis la loi Pinel du 18 juin 2014, un fonds de commerce peut être exploité sur le domaine public sous réserve de l'existence d'une clientèle propre.

Il y a donc lieu de régulariser la situation juridique de l'occupation de la SARL LE BASTION en formalisant une convention qui a pour objet de remplacer l'ancien bail encore en cours.

Il est proposé de formaliser les termes et conditions de cette occupation en concluant une convention d'occupation du domaine public constitutive de droits réels qui prévoit notamment :

- l'autorisation d'exercer l'activité suivante : crêperie, café, restaurant (et toute activité liée à une licence de catégorie IV – grande licence),

- une durée d'occupation de 23 ans, tenant compte de la nature de l'activité exercée et de celle des ouvrages autorisés et de leur importance (travaux de restauration extérieure, toiture en escalier, autres travaux de restauration extérieure, autres travaux nécessaires à l'exercice de l'activité et aménagements extérieurs pour un montant de 97 200 € HT),
- la constitution de droits réels au bénéfice de l'occupant,
- la réalisation des travaux suivants, pour l'exercice de l'activité de l'occupant, respectant les préconisations de la DRAC (détaillées en annexe 4 de la convention) :
 - o Restauration extérieure
 - Travaux liés à la reprise de la couverture
 - Restitution de cheminées
 - Charpente bois
 - Couverture en tuiles creuses
 - o Toiture en escalier
 - o Autres travaux de restauration extérieure
 - Restitution d'une ouverture d'origine (jambage pierre et linteau)
 - o Autres travaux nécessaires à l'exercice de l'activité
 - Isolation des combles
 - Mise aux normes de la hotte
 - o Aménagements extérieurs
 - Cabanon de stockage
 - Clôture de jardin
 - Terrasse en bois (avec démontage et enlèvement de l'ancienne terrasse)
- une redevance annuelle, tenant compte des avantages de toute nature procurés au bénéficiaire, composée :
 - o d'une part fixe de 1 500 €,
 - o d'une part variable calculée en fonction du chiffre d'affaire annuel de l'année N-1. Cette part variable est nulle si le chiffre d'affaire est inférieur à 100 000 € HT ; si celui-ci est égal ou supérieur à 100 000 €, elle est de 1,5% du chiffre d'affaire supérieur à 100 000 € HT.

Pour information, le Service des Domaines a été consulté sur l'actualisation de la valeur vénale et de la valeur locative de différents bâtiments situés dans l'enceinte de la Citadelle, et a rendu son avis n°2016-058V1998 le 22 juillet 2016 joint à la présente délibération. Il estime la valeur locative, dans les casernements en mauvais état, à 10 euros HT par m² et par an et les casernements en état moyen à 30 euros HT par m² et par an, ce qui correspond en l'espèce pour la surface envisagée à une valeur locative annuelle comprise entre 1 480 € HT et 4 440 € HT.

Il est demandé au conseil municipal d'autoriser M. le Maire à signer la convention d'occupation temporaire du domaine public constitutive de droits réels et les documents y afférents.

La commission n°3 (Politique De La Ville - Urbanisme Et Patrimoine) s'est réunie le 19 octobre 2018 et a émis un avis favorable.

La commission n°7 (Politique Economique - Commerce/artisanat - Tourisme - Emploi - Unesco - Services Publics - Transports - Foires/marchés) s'est réunie le 19 octobre 2018 et a émis un avis favorable.

Fait et adopté à l'unanimité en séance, les jours, mois et an susdits :

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Certifié exécutoire pour avoir été reçu
à la Sous-Préfecture le 14/11/18
Identifiant de télétransmission : 033-21330058500014-
20181106-56411A-DE-1-1

Pour le Maire empêché,
Monsieur Francis RIMARK

