

N° 22/099/DTDP/CJPA/APT

DÉCISION

Portant autorisation de conclusion d'un bail commercial avec la S.C.I de la Gare sur un terrain sis à Coignières, 9 avenue de la Gare, cadastré parcelle AK n°26

Le Maire de la Commune de Coignières (Yvelines) ;
11^{ème} Vice-président de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L.2122-22 alinéa 5 ;
Vu la délibération n°2020-0505 du conseil municipal du 25 mai 2020 portant délégation de compétences du Conseil municipal au Maire et notamment son article 1 alinéa 5° lequel dispose qu'il peut : « Décider de la conclusion et de la révision du louage de choses pour une durée n'excédant pas douze ans » ;
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 19 décembre 1985 ;
Vu le Bail à construction passé le 16 mai 1986 ;
Vu le permis de construire n°PC7816802E1010 délivré le 18 septembre 2002 ;
Vu l'avenant au bail à construction susvisé du 20 février 2003 ;
Vu le courrier en date du 08 avril 2022 par lequel le Preneur, la SCI de la Gare, a expressément demandé le bénéfice de la passation d'un bail de location avec la Commune ;
Vu le projet de bail commercial avec la S.C.I de la Gare sur un terrain sis à Coignières, 9 avenue de la Gare, cadastré parcelle AK n°26 ;

Considérant qu'un bail à construction a été passé le 16 mai 1986 entre d'une part, la Commune de Coignières, Bailleur, conformément à une délibération de son Conseil Municipal en date du 19 décembre 1985 et d'autre part, la SCI de la Gare, Preneur, permettant à cette dernière d'occuper un terrain à usage commercial, relevant du domaine privé communal, situé à Coignières, 9 avenue de la Gare, sur un terrain compris dans la parcelle cadastrée AK n° 26 ;

Considérant qu'au cours de la location, les parties ont été amenées à se rencontrer et à rediscuter des conditions de maintien du bail pour tenir compte de la survenance de circonstances exceptionnelles dont la destruction par incendie le 15 janvier 2002 de la construction qui avait été édifiée sur le terrain et de la nécessité de permettre la reprise de l'activité commerciale après reconstruction du bâtiment ;

Considérant que dans ces conditions que les parties ont décidé d'un commun accord de passer un avenant au bail à construction précité du 16 mai 1986 prévoyant sa prorogation sous réserve en particulier d'une part, d'une majoration du loyer et d'autre part, d'une modification du bail destinée à mieux garantir la Commune notamment en cas de résiliation ou de sinistre, dans les conditions expressément précisées par la délibération du Conseil Municipal de Coignières en date du 22 octobre 2002 ;

Considérant que l'avenant du 20 février 2003 est venu compléter et modifier en toutes ses dispositions le Bail à construction passé sous seing privé le 16 mai 1986 entre les parties par lequel le Preneur s'était engagé, à titre principal, à édifier toutes constructions à usage commercial sur un terrain relevant du domaine privé communal, sis à Coignières, 9 rue de la Gare, compris dans la parcelle cadastrée AK n°70 ;

Considérant qu'à cette occasion, les parties ont ainsi décidé d'un commun accord que :

- la durée initiale du bail à construction était prorogée jusqu'au 31 décembre 2022, sous réserve d'une majoration du loyer de 25 % dès le 1^{er} janvier 2011 et jusqu'au 31 décembre 2022, sans préjudice de l'indexation annuelle qui continuerait à être appliquée, ainsi que de l'adjonction d'une clause de garantie de maintien des exploitants aux conditions du marché lorsque la Commune deviendrait de plein droit et sans indemnité propriétaire des constructions et aménagements effectués sur le terrain par l'occupant ;
- au terme du bail à construction prévu le 31 décembre 2022, la Commune deviendrait propriétaire des constructions et aménagements réalisés conformément au permis de construire délivré le 18 septembre 2002 sous le n°PC7816802E1010 et qu'à cette date un état des lieux précis et contradictoire ;
- dans l'hypothèse où le Preneur demanderait le renouvellement du bail, le montant du loyer serait fixé aux conditions du marché à la valeur locative normale de l'immeuble (*terrain, bâtiments et installations fixes*) tel qu'il se présentera au 31 décembre 2022 ;

- qu'à l'expiration du bail à construction, le Bailleur promettait de louer au Preneur avec faculté de sous-location pour l'exercice de « Tous commerces » et ce dans les termes du décret numéro 53-960 du 30 septembre 1953, moyennant un loyer à fixer amiablement entre les parties et à défaut d'accord amiable entre les parties, que ce loyer serait fixé « à dire d'experts » par référence aux conditions du marché ;
- que ledit bail commercial à passer avec le preneur devrait lui conférer en particulier le droit au renouvellement quand bien même il n'aurait pas la qualité d'exploitant direct et devrait contenir les charges et conditions d'usage en pareille matière ;
- que dans l'hypothèse où le Preneur (la S.C.I. de la Gare) ne demanderait pas ou renoncerait à demander le bénéfice de la passation d'un bail de location avec le Bailleur (la Commune), à l'expiration du bail à construction (le 31/12/2022), le Bailleur proposerait à la société occupante en titre des lieux à cette date, la passation d'un bail de location dans les mêmes conditions que celles prévues ci-avant pour le Preneur, moyennant un loyer à fixer amiablement entre les parties et à défaut d'accord amiable, à dire d'experts par référence aux conditions du marché.

Considérant que le Preneur, la SCI de la Gare, a expressément demandé le bénéfice de la passation d'un bail de location avec la Commune, par courrier en date du 08 avril 2022 ;

Considérant dès lors, qu'il est dans l'intérêt pour la Commune de conclure un bail commercial avec la S.C.I. de la Gare, à compter du 1er janvier 2023, pour une durée de neuf ans soit jusqu'au 31 décembre 2031 ;

Considérant que la mise en location de l'immeuble à usage exclusivement commercial situé 9 Avenue de la Gare à Coignières relève de la gestion du domaine privé communal et que le Conseil Municipal a donné délégation de compétence au Maire par délibération susvisée n°2020-0505 du conseil municipal du 25 mai 2020 en application de l'article L2122-22 du CGCT pour « décider de la conclusion et de la révision du louage de choses pour une durée n'excédant pas douze ans » ;

DÉCIDE

ARTICLE 1 – AUTORISE M. le Maire à conclure et à signer un bail commercial avec la S.C.I. de la Gare, domiciliée 152 Route Nationale 10, 78310 Coignières, immatriculée sous le SIREN 334768702, spécialisée dans le secteur d'activité de la location de terrains et autres biens immobiliers, représentée par son Gérant en exercice, Monsieur Jean-Pierre LEBRET, à compter du 1er janvier 2023, pour une durée de neuf ans soit jusqu'au 31 décembre 2031.

ARTICLE 2 – Le bail commercial concerne, un bâtiment à usage commercial, d'une surface de 476,50 m² sis 9 Avenue de la Gare 78310 Coignières, comprenant une surface de vente de 388,90 m², une réserve de 57,24 m², un bureau de 20,64 m², des sanitaires de 6,08 m² et un vestiaire de 3,64 m², sur une parcelle totale de 1200 m² à usage de stationnement, le tout cadastré section AK n°70.

ARTICLE 3 – Le bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 1er Janvier 2023.

ARTICLE 4 – Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel fixé à la somme de 125,92 € le mètre carré bâti, soit pour 476,50 m², au total, la somme de 60 000,00 € révisée au 1er janvier 2024 puis annuellement selon la variation de l'Indice INSEE des Loyers Commerciaux (ILC).

ARTICLE 5 – La présente décision fera l'objet d'une transmission à la Sous-Préfecture de Rambouillet, d'une présentation au conseil municipal et d'une notification au titulaire.

Fait à Coignières, le 27 juin 2022



Le Maire,
Didier FISCHER
Vice-président de la C.A.
de Saint-Quentin-en-Yvelines

La présente décision peut faire l'objet d'une voie de recours gracieuse auprès de son auteur, ou contentieuse devant le Tribunal Administratif de Versailles, dans un délai de deux mois à compter de son affichage, voire lorsqu'elle a été expressément prescrite, à compter de sa notification pour la ou les personnes directement visées.