

Bureau du 12 décembre 2005

Décision n° B-2005-3819

commune (s) : Vaulx en Velin

objet : **Pôle de loisirs du Carré de Soie - Promesse de vente entre la SNC Alta Marigny et la Communauté urbaine de terrains situés avenue de Bohlen - Avenant**

service : Délégation générale au développement économique et international - Direction du foncier et de l'immobilier

Le Bureau,

Vu le projet de décision du 1 décembre 2005, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Le conseil de Communauté, par sa délibération n° 2005-2606 en date du 18 avril 2005, a délégué au Bureau une partie de ses attributions. Le dossier présenté ci-après entre dans le cadre de cette délégation.

En vue de la réalisation sur le secteur dit Carré de Soie, sur les communes de Vaulx en Velin et de Villeurbanne, d'un pôle de loisirs et de commerces, une promesse de vente et d'achat a été régularisée le 3 décembre 2004 entre la société Alta Marigny et la Communauté urbaine en vue de fixer entre les intéressés les modalités de cession des terrains appartenant à la Communauté urbaine et destinés à recevoir pour partie le projet en cause.

Cette promesse a été conclue sous diverses conditions suspensives et particulières et notamment la condition n° 3 qui prévoyait la signature entre la Communauté urbaine et la société Alta Marigny d'un bail emphytéotique notarié sur une partie de la parcelle BM 4.

Dans cette promesse, la société Alta Marigny s'engageait également à mettre en place un fonds marketing ayant pour objet d'assurer le financement des actions commerciales et d'animation du pôle de loisirs et de commerces. A ce titre, la société garantissait et se portait fort, au titre de ce fonds marketing, d'un budget annuel minimum de 1 000 000 € TTC et ce durant les cinq premières années suivant l'ouverture du pôle de loisirs.

Or, alors que les effets de la promesse étaient en cours, il est apparu au titre de la réalisation de la condition suspensive relevée ci-dessus que la mise en place d'un bail emphytéotique était susceptible d'appeler certaines réserves sur le plan du droit. En effet, certaines obligations notamment de construction, d'affectation prévues dans la promesse étaient contraires aux dispositions des baux emphytéotiques et créaient un véritable risque de requalification juridique.

Il a donc été décidé par les parties qu'il serait plus pertinent de lui préférer la conclusion d'un bail à construction. Ce type de bail permet en effet de prévoir des obligations fortes pour le preneur : obligation de construire et affectation précise sur l'utilisation précise du bien. Le bail sera conclu pour une durée de 50 ans. La redevance annuelle est fixée à 1 €.

Compte tenu de la plus grande rigidité attachée à l'économie de ce bail comparée à celle du bail emphytéotique initialement prévu, la Communauté urbaine a accepté en contrepartie de l'adhésion de la SNC Alta Marigny, à conclure un tel bail, de réduire la charge de ladite SNC au titre de ses engagements relatifs au fonds marketing à la somme de 750 000 € par rapport à celle de 1 000 000 € initialement prévue ;

Vu ledit avenant ;

DECIDE

1° - Approuve l'avenant à la promesse de vente entre la SNC Alta Marigny et la Communauté urbaine.

2° - Autorise monsieur le président à signer l'avenant à la promesse de vente.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme,
le président,
pour le président,