

Département des Hauts-de-Seine
VILLE DE FONTENAY-AUX-ROSES

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE ORDINAIRE DU 27 JUIN 2022

NOMBRE DE MEMBRES
Composant le Conseil : 35
En exercice : 35
Présents : 30
Représentés : 4
Pour : 34
Contre : 0
Abstentions : 0

**OBJET : Approbation d'un bail emphytéotique par l'E.S.H.
Toit et Joie au bénéfice de la Ville de Fontenay-aux-Roses
pour la réalisation du Parc Scarron**

L'An deux mille vingt-deux, le vingt-sept juin à dix-neuf heures et trente minutes, le Conseil Municipal de la commune de Fontenay-aux-Roses, légalement convoqué le vingt et un juin, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. L. VASTEL, Maire.

Etaient présents : VASTEL Laurent, REIGADA Gabriela, LAFON Dominique, GALANTE-GUILLEMINOT Muriel, RENAUX Michel, BULLETT Anne, DELERIN Jean-Luc, CHAMBON Emmanuel, ANTONUCCI Claudine, CONSTANT Pierre-Henri, GAGNARD Françoise, LE ROUZES Estéban, ROUSSEL Philippe, MERCADIER Anne-Marie, BOUCLIER Arnaud, RADOARISOA Véronique, SAUCY Nathalie, LECUYER Sophie, HOUCINI Mohamed, PORTALIER-JEUSSE Constance, GABRIEL Jacky, BERTHIER Etienne, COLLET Cécile, SOMMIER Jean-Yves, KATHOLA Pierre, MERGY Gilles, BROBECKER Astrid, MESSIER Maxime, POGGI Léa-Iris, LE FUR Pauline, conseillers municipaux,

Lesquels forment la majorité des Membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L 2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Absents représentés :

BEKIARI Despina	pouvoir à	COLLET Cécile
PORCHERON Jean-Claude	pouvoir à	REIGADA Gabriela
LHOSTE Roger	pouvoir à	CHAMBON Emmanuel
KEFIFA Zahira	pouvoir à	ANTONUCCI Claudine

Absente : GOUJA Sonia

Le Président ayant ouvert la séance, il est procédé, conformément à l'article L 2121-15 du Code précité, à l'élection d'un Secrétaire : M. ROUSSEL Philippe est désigné pour remplir ces fonctions.

Le Conseil,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code Général de la propriété des personnes publiques,

Vu le Code Rural et de la pêche maritime, et notamment ses articles L. 451-1 et suivants,

Considérant l'objectif de renforcer les espaces verts de proximité sur le quartier Scarron – Sorrières,

Considérant le projet d'aménagement du parc Scarron,

DEL220627_2

Envoyé en préfecture le 11/07/2022
Reçu en préfecture le 11/07/2022
Affiché le 
ID : 092-219200326-20220627-DEL220627_2-DE

Considérant qu'à cette fin, la Commune s'est rapprochée de l'ESH Toit et Joie afin de solliciter la mise à disposition, par bail emphytéotique, d'une partie du terrain dont elle est propriétaire, parcelles cadastrées sous la section AE n°369 p et 416p,

Vu le projet de bail emphytéotique avec l'E.S.H. Toit et Joie et les plans ci-annexés,

Vu l'avis de la Commission,

Sur la proposition du Maire,

Après en avoir délibéré,

DECIDE

Article 1 : d'approuver le bail emphytéotique ci-annexé, en vertu de l'article L. 451-1 du code rural et de la pêche maritime, entre l'E.S.H. Toit et Joie et la Ville de Fontenay-aux-Roses portant sur les parcelles cadastrées sous la section AE n°369p et n°416p pour une contenance de 845 m²,

Article 2 : de préciser que les principales conditions de ce bail seront les suivantes :

- une durée de bail de 30 ans à compter de la signature,
- une redevance à l'euro symbolique,
- une clause de restitution en fin de bail,

Article 3 : d'autoriser Monsieur le Maire à signer le bail emphytéotique ci-annexé ainsi que tous les actes afférents,

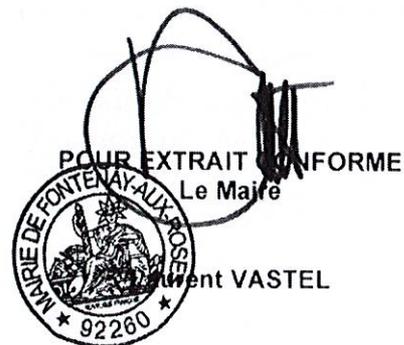
Article 4 : dit que les frais afférents, notamment d'acte et de publicité foncière seront à la charge du preneur, donc la Ville de Fontenay-aux-Roses,

Article 5 : d'indiquer que ce bail devra être régularisé devant notaire dans un délai de six mois à compter de la date à laquelle la présente délibération sera transmise au représentant de l'Etat dans le Département,

Article 6 : ampliation de la présente délibération sera transmise à :

- M. le Préfet des Hauts-de-Seine ;
- Mme. la Trésorière Municipale ;
- Mme. la Directeur Générale de Toit et Joie.

Fait et délibéré en séance, le jour, mois et an susdits,
Et ont signé les membres présents



Certifié exécutoire

Compte tenu de la réception en préfecture le 11/07/22
Publication/Affichage le 14/07/22 au 11/09/22
Pour le Maire par délégation
Le Directeur Général des Services
Nicolas-Yves HENRY

Projet de bail emphytéotique en vertu de l'article L. 451-1 du Code rural et de la Pêche maritime

Entre la SA HLM TOIT ET JOIE et la commune de FONTENAY AUX ROSES

Le présent projet sera mis en la forme notariée par le notaire de la Ville de Fontenay-aux-Roses, avant la signature de celui-ci par les deux parties, sans que cette mise en forme ne puisse remettre en cause les points essentiels du projet, dans sa version soumise au Conseil Municipal.

Parties :

TOIT ET JOIE – POSTE HABITAT, E.S.H., au capital de 12 040 000 €, ayant son siège social à PARIS (75) 82 rue Blomet identifiée sous le numéro SIREN 57215017500022

Représentée par Mme. Michèle ATTAR agissant au nom et pour le compte de TOIT ET JOIE en sa qualité de Directrice Générale, fonction à laquelle elle a été nommée et qu'elle a acceptée aux termes d'une délibération d'administration en date du

Figurant ci-après sous la dénomination : « LE BAILLEUR »

Et La COMMUNE DE FONTENAY AUX ROSES, département des Hauts de Seine, identifiée sous le numéro SIRET 2 192 00 326 000 11, domiciliée à l'hôtel de ville, 75 rue Boucicaut 92260 FONTENAY AUX ROSES,

Représentée par son Maire, Laurent VASTEL, en vertu d'une délibération du 27 juin 2022, accordant délégation au Maire suivant l'article L 2122.22 du Code Général des Collectivités Territoriales – délibération n°...

Figurant ci-après sous la dénomination : « LE PRENEUR »

Préambule :

LE BAILLEUR (TOIT ET JOIE) est propriétaire des parcelles cadastrées AE n° 369 et AE n°416 pour une surface totale de 6 878 m².

LE PRENEUR (la commune de FONTENAY AUX ROSES) souhaite créer un parc ouvert au public d'environ 2 300 m² sur la rue des Bénards. A ce titre, elle s'est rapprochée du BAILLEUR, afin de solliciter la mise à disposition d'une partie du terrain situé entre sa propriété cadastrée AE n°150 et les jardins partagés de la résidence Scarron.

Dans le cadre de cette mise à disposition, LE PRENEUR prendra en charge l'aménagement, l'entretien et assumera sous sa responsabilité la garde du terrain.

Aussi, il est convenu ce qui suit,

Article 1 : désignation des biens

LE BAILLEUR met à la disposition au PRENEUR, sous forme de bail emphytéotique relevant de l'article L.451-1 du Code rural et de la pêche maritime, le terrain délimité par le plan annexé au présent contrat de bail.

Il s'agit des lots B, parties des parcelles AE 369 et AE n°416. Ce lot représente une surface d'environ 845 m².

Le terrain sera affecté à espace vert public, échappant au statut du fermage.

Il est mis à disposition en l'état au jour de la signature de la présente, sans possibilité pour le PRENEUR d'exercer aucune réclamation contre le bailleur pour quelque cause que ce soit, et notamment pour mauvais entretien ou existence de servitudes apparentes ou occultes.

Un état des lieux contradictoire a été réalisé préalablement à la signature de ce bail et y est annexé.

Article 2 : destination des lieux

Par le présent bail le BAILLEUR met à disposition le terrain désigné ci-dessous au bénéfice PRENEUR, qui en assumera la garde sous son entière responsabilité, en vue d'y réaliser :

un parc urbain ouvert au public

LE BAILLEUR autorise par la présente le PRENEUR à réaliser l'ensemble des aménagements nécessaires à la réalisation de cette destination.

Ces aménagements respecteront exclusivement l'affectation d'espace vert du terrain et ne devront pas porter atteinte aux droits à construire du BAILLEUR.

Il s'agira notamment des interventions suivantes :

- Création d'allées piétonnes
- Pose de mobilier urbain
- Pose d'un éclairage public
- Plantation de végétaux
- Implantation de clôtures

Article 3 : durée de la mise à disposition et des travaux

Le terrain est mis à disposition du PRENEUR pour une durée fixée d'un commun accord à :

30 ans à compter de la signature du présent bail emphytéotique, sauf cas de résiliation anticipée prévus à l'article 8.

LE PRENEUR s'engage à affecter ce terrain en parc ouvert au public pendant toute la durée du bail, étant entendu qu'une remise en question de ce statut entrainerait immédiatement l'application de la cause de résiliation au bénéfice du BAILLEUR selon les termes de l'article 8.

Article 4 : Redevance et frais financiers

La redevance du présent bail emphytéotique relevant de l'article L.451-1 du Code rural et de la pêche maritime est fixée à :

L'euro symbolique

Tous les frais qui seraient occasionnés par la conclusion de ce bail emphytéotique seront pris en charge par le PRENEUR.

Pendant la durée du bail, le PRENEUR acquittera les impôts et taxes de toutes natures afférents aux terrains donnés à bail, à compter du 1^{er} janvier de l'année suivant celle de la signature des présentes.

Article 5 : obligations du PRENEUR

La commune de FONTENAY AUX ROSES s'engage à utiliser le terrain loué afin de réaliser un parc ouvert au public, cet usage étant exclusif.

Tous les travaux d'aménagement, qu'il s'agisse des accès, de reprofilage des terrains, des plantations éventuelles, de la pose de mobilier urbain, etc... seront à la charge du PRENEUR.

LE PRENEUR assurera l'entretien du terrain à ses seuls frais pendant toute la durée du bail, qu'il s'agisse de l'élagage des arbres, voire de leur abattage en cas de nécessité, des replantations dans tous les cas et sans exceptions, et de façon générale toute intervention nécessaire à l'entretien de cet espace et à sa mise en sécurité.

En ce qui concerne les clôtures périmétriques, LE PRENEUR assurera l'entretien des clôtures séparant le terrain du domaine public ou des terrains riverains, y compris la clôture séparant le terrain du lot A.

Les éventuelles obligations résultant des installations ouvertes au public (accès de secours, aménagements liés à la sécurité incendie, fermeture du parc en cas de tempête...) sont dans tous les cas et sans exception à la charge du PRENEUR.

Le PRENEUR devra faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient nécessaires à l'exercice de son activité et aux travaux envisagés.

Article 6: restitution des lieux

Les lieux seront restitués au BAILLEUR aux termes du présent bail, en l'état à leur prise de possession, sauf souhait express par le BAILLEUR de conserver les aménagements réalisés par le PRENEUR

Un état des lieux de sortie contradictoire sera réalisé et comparé au constat de prise de possession du terrain par le PRENEUR, annexé à la présente.

Les éventuels travaux de remise en état seront à la charge du PRENEUR.

Article 7 : responsabilités, assurance

LE PRENEUR déclare avoir une parfaite connaissance des lieux désignés à l'article 2 et les accepter en l'état, sans recours pour quelque motif que ce soit à l'encontre du BAILLEUR.

Le BAILLEUR ne pourra en aucun cas être tenu responsable des dégradations qui pourraient être causées aux installations mises en place sur le terrain, une fois celui-ci mis à disposition du PRENEUR.

LE PRENEUR supportera l'entière responsabilité des dommages et troubles éventuels pouvant survenir de son fait, ou du fait des personnes agissant pour son compte ou fréquentant cet espace, causés au BAILLEUR ou à tous tiers ou à leurs biens, à l'occasion des droits créés par le présent bail.

LE PRENEUR garantira le BAILLEUR contre tout dommage, y compris pollution du terrain du fait de la fréquentation des lieux et s'engage à supporter les frais de toute procédure en cas de litige opposant le BAILLEUR à un tiers et trouvant son origine dans l'utilisation de cet espace.

Celle-ci devra s'assurer au titre de sa responsabilité civile auprès d'un assureur notoirement solvable, de sorte que le BAILLEUR ne puisse en aucun cas être inquiété. L'attestation fournie mentionnera l'objet et les limites des garanties en vigueur pendant toute la durée de validité du présent bail.

En outre le PRENEUR devra justifier de la souscription d'une garantie couvrant notamment les risques incendie, tempête, inondations.

Les attestations seront transmises annuellement au BAILLEUR, et au plus tard le 31 janvier de chaque année.

Article 8 : résiliation

Le BAILLEUR se réserve le droit de résilier de plein droit le bail, en cas de non-respect par la ville de l'une des quelconques obligations mises à sa charge par le présent bail, et après mise en demeure restée infructueuse.

De même, le présent bail prendra fin par anticipation si le terrain perdait son affectation de parc ouvert au public.

En cas de résiliation anticipée pour les raisons indiquées dans les deux alinéas qui précèdent, le PRENEUR ne pourra prétendre à aucune indemnité.

Les parties se réservent la possibilité de mettre fin au présent bail à tout moment et d'un commun accord, par courrier recommandé avec accusé de réception, en respectant un préavis d'au moins 3 mois avant la fin souhaitée de la mise à disposition.

Tout les frais et honoraires qui seraient la conséquence de la mise en application du présent article seront à la charge du PRENEUR, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Article 9 : incessibilité du bail

LE PRENEUR s'interdit de céder le présent bail, à titre gratuit ou onéreux, à tout tiers.

Article 10 : publicité foncière

Le présent acte sera publié au service de publicité foncière compétent et est assujéti à la formalité unique.

Article 11 : élection de domicile

Par l'exécution de la présente, les parties font élection de domicile à l'adresse indiquée en tête des présentes.

Annexes :

- Attestation d'assurance de responsabilité civile de la commune de FONTENAY AUX ROSES – Annexe 1
- Plan du terrain mis à disposition – Annexe 2
- Procès-verbal du Conseil d'Administration de TOIT ET JOIE du– Annexe 3
- Délibération du Conseil Municipal du 27/06/2022 - Annexe 4
- Constat de l'état du terrain avant mise à disposition – Annexe 5

DEL220627_2

Envoyé en préfecture le 11/07/2022
Reçu en préfecture le 11/07/2022
Affiché le 
ID : 092-219200326-20220627-DEL220627_2-DE

Fait en 2 exemplaires

Pour le PRENEUR :

A FONTENAY AUX ROSES, le

Le Maire,

Laurent VASTEL

Pour le BAILLEUR

A PARIS, le

La Directeur Générale

Michèle ATTAR