

DÉLIBÉRATION**COMMUNE DE VALLONS-DE-L'ERDRE
(LOIRE ATLANTIQUE)****SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 17 JANVIER 2023**

L'an deux mille vingt-trois, le dix-sept janvier à dix-neuf heures, le conseil municipal de la commune de VALLONS-DE-L'ERDRE, dûment convoqué le onze janvier deux mille vingt-trois, s'est réuni salle du conseil municipal à VALLONS-DE-L'ERDRE, sous la présidence de Monsieur Jean-Yves PLOTEAU, Maire.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 33

PRÉSENTS : Monsieur le Maire, Madame Sophie GILLOT, Monsieur Luc LÉPICIER, Madame Gaëlle TERRIEN, Monsieur Franck COUTY, Madame Léa GUILLET, Monsieur Hubert PLOTEAU, Madame Magali PETITRENAUD, Monsieur Mickael VALLÉE, Monsieur Olivier BÉZIE, Monsieur Olivier CADIOT, Monsieur Frédéric DUBOIS, Madame Christelle ESNAULT, Madame Sonia ESNAULT, Monsieur David ÉVAIN, Madame Jennifer GODIN, Monsieur Frank GUILLAUDEUX, Madame Catherine HAMON, Monsieur Nicolas LEDUC, Monsieur Thierry MARQUIS, Madame Maud MERING, Madame Laëtitia NYS, Madame Marie-Danielle RICHARD, Madame Dominique RIOU, Monsieur Stéphane TRÉBOUVIL et Monsieur Thierry VANDAELE

EXCUSÉS : Madame Valérie VÉRON *ayant donné pouvoir à Madame Maud MERING*, Madame Gaëlle BOURGEOIS, Monsieur Sébastien FOULONNEAU *ayant donné pouvoir à Madame Catherine HAMON* et Madame Louise MOREAU

ABSENTS : Madame Sabine ANGINARD, Monsieur Stéphane PIERRE et Madame Marine VIAUD

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Monsieur Thierry VANDAELE

Nombre de conseillers	
En exercice.....	33
Présents.....	26
Votants	28

DCM n°028/2023 – 3.5.4	Association Cinéma Jeanne d'Arc - mise à disposition de locaux - bail emphytéotique - signature
-------------------------------	--

Rapporteur : Monsieur COUTY

Intéressés par le sujet, Mesdames RICHARD, RIOU et Monsieur VALLÉE quittent la séance.

Une rencontre a eu lieu le 08 novembre 2022 entre les représentants de l'association Cinéma Jeanne d'Arc et les représentants de la commune, rencontre ayant pour objet l'utilisation des locaux situés au numéro 17 du boulevard de La Ferronnays affectés au cinéma géré par ladite association.

Lors de cette réunion, il a été proposé aux représentants de l'association présents, la signature d'un bail emphytéotique de droit privé pour la mise à disposition des locaux du cinéma et du foncier situé à l'arrière desdits locaux, moyennant un loyer annuel faible restant à préciser.

Considérant que, dans le cadre de la signature du bail emphytéotique de droit privé, tous les travaux de construction, d'amélioration ou de modification seraient à la charge de l'association Cinéma Jeanne d'Arc,

Considérant que, avec le bail emphytéotique de droit privé, le locataire bénéficierait de droits plus larges sur le bien que dans le cadre d'un bail standard car il disposerait d'un droit réel immobilier,

Considérant que, s'il ne peut pas aller jusqu'à vendre le bien, le locataire serait libre :

- *de modifier ou améliorer le bien sans accord préalable du propriétaire,*
- *d'hypothéquer le bien,*
- *de louer ou sous-louer le bien,*
- *de consentir ou acquérir une servitude,*
- *d'exploiter le bien comme il l'entend, par lui-même ou un intermédiaire.*

Il a été précisé aux représentants de l'association Cinéma Jeanne d'Arc que le bien serait assuré par l'association en tant qu'emphytéote, la commune prenant en charge l'assurance du bâti en qualité de propriétaire.

Par ailleurs, l'association Cinéma Jeanne d'Arc rembourserait à la collectivité la taxe foncière correspondant à l'emprise des locaux à l'usage du cinéma uniquement.

Par courriel en date du 03 janvier courant, après concertation, les membres du conseil d'administration de l'association Cinéma Jeanne d'Arc ont donné leur accord à la proposition de signature d'un bail emphytéotique de droit privé et ce pour une durée de cinquante ans dans les conditions énoncées ci-dessus.

Sur avis des membres du bureau municipal réunis le 10 janvier 2023, il est proposé, pour la mise à disposition des locaux du cinéma et du foncier situé à l'arrière desdits locaux, un loyer d'un montant annuel de 10,00 euros à verser en une fois à la collectivité par l'association Cinéma Jeanne d'Arc.

La rédaction du bail précité serait confiée à l'étude notariale de Maîtres MICHEL et MANCHEC, notaires à RIAILLÉ.

Madame PETITRENAUD demande pourquoi il est proposé une durée de cinquante ans pour ce bail emphytéotique. Monsieur le Maire répond qu'un tel bail peut être signé pour une durée allant jusqu'à quatre-vingt-dix-neuf ans.

Madame NYS s'interroge sur le fait que cette association puisse décider de modifier la façade de ce bâti sans l'accord préalable de la commune. Monsieur le Maire répond que c'était la pratique lorsque ce bien appartenait à l'association pour le développement des œuvres diocésaines de Loire-Atlantique (ADODLA). Il précise qu'une modification de la façade nécessiterait le dépôt d'une demande d'urbanisme, projet qui serait soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, par vingt-cinq votes pour dont deux pouvoirs et trois abstentions (Mesdames RICHARD, RIOU et Monsieur VALLÉE) :

- **SUIT** l'avis émis par les membres du bureau municipal réunis le 10 janvier 2023 ;
- **PRÉVOIT** la signature d'un bail emphytéotique de droit privé, pour une durée de cinquante ans, en vue de la mise à disposition des locaux du cinéma et du foncier se trouvant à l'arrière desdits locaux situés au numéro 17 du boulevard de La Ferronnays à l'association Cinéma Jeanne d'Arc, moyennant un loyer annuel d'un montant de 10,00 euros à verser à la collectivité par ladite association en un seul versement ;
- **CONFIE** à l'étude notariale de Maîtres MICHEL et MANCHEC, notaires à RIAILLÉ, la rédaction du bail emphytéotique de droit privé correspondant et de tous les documents nécessaires à la réalisation dudit bail ;
- **DÉTERMINE** que les frais liés à la rédaction de ce bail emphytéotique de droit privé seront répartis à hauteur de 50% entre la commune et l'association Cinéma Jeanne d'Arc ;

- **AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant à signer le bail emphytéotique de droit privé, pour une durée de cinquante ans, dans les conditions susvisées ;
- **DONNE POUVOIR** à Monsieur le Maire ou son représentant pour prendre toutes les mesures nécessaires à la mise en œuvre de la présente décision.

Délibération publiée le 26 janvier 2023

**Le Maire,
Jean-Yves PLOTEAU**

**Le secrétaire de séance,
Thierry VANDAELE**



Envoyé en préfecture le 25/01/2023
Reçu en préfecture le 25/01/2023
ID : 044-200078079-20230117-DCM028_2023-DE

