



EXTRAIT
du registre des Délibérations du Conseil Municipal
séance du 4 juillet 2023

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	en exercice	qui ont pris part à la Délibération
45	45	44

2023 - 91 BAIL EMPHYTEOTIQUE AVEC LA SOCIETE DU GOLF SAINT DONAT
AVENANT N° 1

Le Conseil Municipal de la Commune de GRASSE, dûment convoqué le 27 juin 2023, s'est réuni le mardi 4 juillet 2023 à 14h30 au Palais des Congrès, salle Gérard PHILIPPE sous la présidence de Monsieur Jérôme VIAUD, Maire.

PRESENTS : Monsieur Jérôme VIAUD, Maire et Mesdames et Messieurs les Adjoints :
Valérie COPIN, Christophe MOREL, Aline BOURDAIRE, François ROUSTAN, Catherine BUTTY, Gilles RONDONI, Claude MASCARELLI, Nicolas DOYEN, Nicole NUTINI, Ali AMRANE, Murièle CHABERT, Pascal PELLEGRINO, Marie-Madeleine GUALLINO, Cyril DAUPHOUD, Jean-Marc GARNIER, Dominique BOURRET, Marie CHABAUD, Roger MISSENTI, Mélanie ZARRILLO, Philippe BONELLI, Annie OGGERO-MAIRE, Karine GIGODOT, Serge PERCHERON, Laurence COSTE, Jeannette GISQUET, Jean-Pierre BICAIL, Jocelyne BUSTAMENTE, Jean-François LAPORTE, Stéphanie MANDREA, Charles FERRERO, Alexandre GAIFFE, Paul EUZIERE, Magali CONESA, Philippe-Emmanuel de FONTMICHEL, Stéphane CASSARINI, Myriam LAZREUG, Bernard BRUNEAU.

PART EN COURS DE SEANCE :

ABSENTS EXCUSES :

Madame Anne-Marie DUVAL
Monsieur Richard KISS
Monsieur Franck BARBEY
Madame Levanna CALATAYUD
Madame Mékia Noura ADDAD
Monsieur Jean-Paul CAMERANO

ABSENTS EXCUSES SANS PROCURATION :

Monsieur Patrick ISNARD

ABSENT SANS PROCURATION :

/

ARRIVE EN COURS DE SEANCE :

Madame Myriam LAZREUG
(Prend part aux délibérations N°101 à N°150)

PROCURATION :

Madame Anne-Marie DUVAL à Monsieur le Maire
Monsieur Richard KISS à Madame Nicole NUTINI
Monsieur Franck BARBEY à Monsieur François ROUSTAN
Madame Levanna CALATAYUD à Monsieur Gilles RONDONI
Madame Mékia Noura ADDAD à Madame Magali CONESA
Madame Myriam LAZREUG à Monsieur Stéphane CASSARINI
Monsieur Jean-Paul CAMERANO à Monsieur Philippe-Emmanuel de FONTMICHEL

Les Conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, il a été procédé à la nomination d'un Secrétaire pris dans le sein du Conseil. Madame Valérie COPIN ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité, a adopté le procès-verbal du la séance du 4 avril 2023.

En vertu de l'article L 2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales, Monsieur le Maire donne lecture des décisions prises en application de la délégation qui lui a été consentie par délibération n° 2020-26 du 28 mai 2020 en ce qui concerne l'article L 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Question retirée à l'ordre du jour :

- | | |
|-------------------|--|
| 2023 - 94 | LES BOIS DE GRASSE - VENTE DE LA PARCELLE CADASTREE SECTION EI N° 264 |
| 2023 - 95 | VALLON DE RASTIGNY
CONVENTION DE COORDINATION DE TRAVAUX |
| 2023 - 105 | CINEMA LE STUDIO
ACCES DU PERSONNEL DE LA SOUS-PREFECTURE |

**VILLE DE GRASSE
CONSEIL MUNICIPAL**

2023 - 91

DU 4 JUILLET 2023

BAIL EMPHYTEOTIQUE AVEC LA SOCIETE DU GOLF SAINT DONAT – AVENANT N°1

RESUME SYNTHETIQUE DU RAPPORT

La Commune et la Société du Golf de Saint Donat se sont accordées pour rectifier l'assiette du bail emphytéotique qui les lie conformément au plan des emprises, dressé par Monsieur Vincent DELEFORGES, Géomètre-Expert, dédommager la Commune pour l'utilisation de cette assiette d'une superficie supérieure à celle contractualisée à l'origine du bail, actualiser le montant de la redevance annuelle et définir une révision annuelle du montant de celle-ci.

INCIDENCE BUDGETAIRE

SERVICE GESTIONNAIRE	IMPUTATION BUDGETAIRE	MONTANT T.T.C.
JURIDIQUE	Recettes	28 758 €

Monsieur Christophe MOREL expose :

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

Considérant l'acte signé en date du 29 juillet 1994 par lequel la ville de Grasse donne à bail emphytéotique pour une durée de 35 années à la Société du Golf de Saint Donat un tènement foncier d'une surface de 122 511m² constitué de diverses parcelles cadastrées :

- Section DW lieudit « La Paoute » n°89, 139 226, 228, 231 et 232
- Section DV lieudit « La Paoute » n°420
- Section EH lieudit « Les Aspres » n°175, 198, 200, 201, 202, 204, 205 et 350

Considérant que la surface aménagée par la Société du Golf saint Donat est conforme au plan d'aménagement tel que prévu par la ZAC de Saint Donat mais que celle-ci diffère de l'assiette du bail emphytéotique, il convient de rectifier l'assiette de celui-ci et d'actualiser le montant de la redevance.

Considérant que les parcelles cadastrées Section DW n° 232 et Section DV n°420 ne sont pas ou plus occupées par le golf Saint Donat, du fait de la création du rond-point de la Paoute par exemple, celles-ci doivent être retirées de l'assiette du bail emphytéotique.

Considérant que la parcelle cadastrée Section DW n° 139 d'une surface cadastrale de 4460 m² n'est occupée que partiellement par le Golf Saint Donat, une surface de 77m² doit être retirée de l'assiette du bail emphytéotique.

Considérant que les parcelles cadastrées Section DW n° 138 et 142 et Section EH n°172, 173 et 234 sont partiellement occupées par le Golf Saint Donat pour des surfaces cadastrales respectives d'environ 1416m², 1077m², 718m², 4533m² et 19024m², celles-ci doivent être ajoutées à l'assiette du bail emphytéotique.

Considérant que la surface totale occupée par le Golf Saint Donat représente une surface cadastrale de 147 412 m².

Considérant que certaines surfaces notamment en bordure de voie, ne sont pas aménagées mais sont seulement entretenues par le Golf qui se substitue aux services municipaux pour leur entretien et que ces emprises - 1416m² de la parcelle cadastrée Section DW 138, 1077 m² de la parcelle cadastrée Section DW 142, 621 m² de la parcelle cadastrée Section EH n°172, 1292 m² de la parcelle cadastrée Section EH n°173 et 3362m² de la parcelle cadastrée Section EH n°234 - représentent 7768 m².

Considérant qu'il convient de pondérer le montant de la redevance d'un coefficient de 30% pour ces parcelles dont le golf assure l'entretien mais ne les exploite pas à proprement parler.

Considérant que le manque à gagner pour la commune en prenant en compte la différence entre la surface totale de l'assiette du bail et la réalité de la surface occupée et pondérée représente 15.72 % de la redevance annuelle, soit un montant de 2 396,50 €.

Considérant que la ville a informé le Golf Saint Donat de cette distorsion entre l'assiette du bail et la réalité de la surface occupée en 2017 et qu'une prescription légale s'appliquant, ce montant de 2 396,50 € ne peut être recouvré depuis l'origine du bail mais uniquement pour les années 2012 à 2023, soit 12 loyers annuels.

Considérant les recommandations de la Chambre Régionale des Comptes qui préconisent notamment de définir une formule de révision des loyers, la nouvelle redevance annuelle qui s'élève à 17 641,40 € fera l'objet d'une actualisation annuelle en fonction des variations de l'indice des loyers commerciaux (ILC) actualisée trimestriellement par l'INSEE.

Considérant que la brigade d'évaluation domaniale ne peut être saisie pour un loyer annuel inférieur à 24 000 € par an.

La commission équipement et aménagement du cadre de vie ayant été saisie de ce dossier dans sa séance du 6 juin 2023,

Je vous demande de bien vouloir :

- **ADOPTER** le principe du retrait du bail emphytéotique des emprises inoccupées par le Golf, et la modification du bail emphytéotique en ce sens, savoir la parcelle cadastrée Section DW n°232 d'une surface cadastrale de 556m², la parcelle cadastrée Section DV n°420 d'une surface cadastrale de 1234m², une partie de la parcelle cadastrée Section DW n°139 d'une surface cadastrale de 77m².
- **ADOPTER** le principe de l'ajout d'emprises occupées par le Golf au sein du bail emphytéotique, savoir 1416m² de la parcelle cadastrée Section DW 138, 1077 m² de la parcelle cadastrée Section DW 142, 718 m² de la parcelle cadastrée Section EH n°172, 4533 m² de la parcelle cadastrée Section EH n°173 et 19024 m² de la parcelle cadastrée Section EH n°234.
- **ADOPTER** le principe de régularisation de cette situation passée par l'émission d'un titre de recettes d'un montant de 28 758 € à l'encontre de la Société du Golf de Saint Donat.
- **FIXER** le montant de la redevance annuelle pour l'année 2023 à 17 641.40 € du fait du retrait du bail emphytéotique des emprises inoccupées par le Golf d'une surface de 1867 m², et du fait de l'ajout d'emprises occupées par le Golf d'une surface de 26768 m² compte tenu d'une pondération pour une surface de 7768 m² emprises seulement entretenues par le Golf et modifier le bail emphytéotique en ce sens.
- **ADOPTER** le principe d'actualisation annuelle de la redevance en fonction des variations de l'indice des loyers commerciaux (ILC) et modifier le bail emphytéotique en ce sens.

- AUTORISER Monsieur le Maire ou Monsieur Christophe MOREL Adjoint délégué, à signer pour le compte de la Commune tous documents à intervenir en règlement de cette affaire.

Après en avoir délibéré le Conseil Municipal, à l'unanimité des membres présents ou représentés, adopte.

Délibération affichée le - 5 JUIL. 2023

suivent les signatures

POUR EXTRAIT CONFORME

Le Maire,



La Secrétaire de séance
Valérie COPIN, Première Adjointe



Certifié exécutoire compte tenu de la publication sur le site internet le - 5 JUIL. 2023