

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 6 MARS 2025

Le Conseil Municipal de la VILLE DE DENAIN s'est réuni au lieu habituel de ses séances, à dix-huit heures, sur la convocation et sous la Présidence de Madame Anne-Lise DUFOUR-TONINI, Maire.

Date de Convocation : 28 Février 2025

Nombre de Conseillers en exercice : 33 Présents : 24

Etaient présents : MM. DUFOUR-TONINI, LEMOINE, CHERRIER, MOHAMED, AUDIN, RYSPERT, MIRASOLA, CRASNAULT, THUROTTE, BIREMBAUT, DUPONT, ATTEN, THOMAS, CARTA, CYBURSKI, BELLEGUEULE, DUCHEMIN, ANDRZEJCZAK, CARPENTIER-BORTOLOTTI, SANCHEZ, DANDOIS, HOCHART, GAJDA, THERY.

Ont donné pouvoir : Monsieur DERGHAL (*pouvoir à Monsieur CRASNAULT*), Madame DENIS (*pouvoir à Madame LEMOINE*), Madame BOUCHEZ (*pouvoir à Madame THOMAS*), Monsieur AMOURI (*pouvoir à Madame DUPONT*), Monsieur BRAILLY (*pouvoir à Monsieur HOCHART*), Monsieur VANDENDOOREN (*pouvoir à Madame GAJDA*), Madame BOUTON (*pouvoir à Madame CARTA*).

Absent excusé : Monsieur TONNEAU.

Absent : Monsieur FEDDAL.

SECRETAIRE DE SEANCE : Monsieur SANCHEZ.

DELIBERATION N° 9 : FORUM, PLACE DE CENTRE-VILLE. Attribution du crédit-bail.**EXPOSE DU RAPPORTEUR****■ CONTEXTE.**

En date du 12 décembre 2024 le Conseil Municipal a validé le principe de la conclusion d'un crédit-bail pour la location avec option d'achat du bâtiment dit « *le Forum* » situé sur la parcelle sise 118 bis rue de Villars à Denain, cadastrée BH 743.

Pour rappel, le bâtiment d'une superficie de 1 786m², accueillera en son sein une activité de bar/restauration, ainsi qu'une salle de réception qui pourra servir pour organiser des manifestations, être louée où servir de salle de restauration en cas du besoin du restaurateur.

Le présent contrat de crédit-bail sera conclu de façon tripartite avec la SCI VAL2COEUR crédit-preneur et la société anonyme à responsabilité limitée G2 (nom provisoire), en cours de création, qui exploitera l'équipement. Ce contrat sera conclu pour une durée de 108 mois à compter du 1^{er} septembre 2025 ou de la date de l'entrée en jouissance du crédit preneur constatée par procès-verbal signé des parties.

L'ensemble des modalités contractuelles entre le crédit-bailleur et le crédit-preneur et son exploitant, sont définies au sein du projet de crédit-bail ci-annexé.

■ LES ÉLÉMENTS ESSENTIELS DU CRÉDIT-BAIL.**● Sur la destination des lieux.**

Le crédit-preneur s'engage à conserver la destination des biens fixés au présent contrat, à savoir l'activité de bar/restauration, ainsi que la gestion de la salle de réception, durant l'ensemble de la durée du crédit-bail, et s'interdit d'affecter les biens objets du présent contrat, même temporairement, à un autre usage.

.../...

La ville autorise le crédit-preneur à mettre à disposition de la société d'exploitation, pour ladite destination, les biens qui sont l'objet des présentes modalités contractuelles. Une convention viendra encadrer la relation entre le crédit-preneur et la société d'exploitation.

Comme précisé au contrat « *Le crédit-preneur et la société d'exploitation devront conserver la destination convenue au présent article pendant toute la durée du crédit-bail et s'interdisent d'affecter les biens objets du présent contrat, même temporairement, à un autre usage, à peine de résiliation de plein droit, si bon semble au crédit-bailleur et sauf accord contraire du crédit-bailleur et du crédit-preneur, dans les conditions prévues à l'article 12 des présentes.* »

● **Sur les loyers.**

Les loyers seront versés conformément à l'article 8 du présent contrat, selon les montants, hors taxes suivants :

- les 3 (*trois*) premiers mois (*le temps de l'installation, avant l'ouverture*) : 1 (*un*) euro par mois,
- les 9 (*neuf*) mois suivants : 3000 (*trois mille*) euros par mois,
- puis les 36 (*trente-six*) mois suivants : 4000 (*quatre mille*) euros par mois,
- puis les mois suivants jusqu'au terme du contrat : 5000 (*cinq mille*) euros par mois.

● **Sur la promesse de vente.**

Le crédit-preneur pourra lever l'option d'achat au bout de 6 ans et au plus tard dans les 9 ans après l'entrée en jouissance dans le bien.

Le crédit-preneur devra aviser le crédit-bailleur de sa volonté d'acquérir les biens par lettre recommandée avec avis de réception reçue au plus tard 6 (*six*) mois avant la date souhaitée pour la réalisation de la vente. Cette demande de réalisation de la vente devra, sous peine de nullité, être suivie, dans les 3 (*trois*) mois, de la consignation entre les mains du crédit-bailleur d'une somme suffisante pour couvrir tant le prix de vente que les frais et droits afférents à cette cession.

La valeur vénale des biens arrêtée à 1.845.000 euros (*un million huit cent quarante-cinq mille euros*), conformément à l'avis du Directeur Régional des Finances Publiques (*service du domaine*) en date du 27 mars 2024, évaluant cette valeur vénale à 2.050.000 euros assortie d'une marge d'appréciation de 10%.

De ce prix, sera défalqué le montant des loyers déjà versés au moment de la levée de l'option d'achat, ainsi que les travaux d'améliorations réalisés dans la limite du plafond fixé à 200 000 euros au présent contrat.

● **Sur les modalités de résiliation.**

- **La clause résolutoire.**

Cette clause permet à la ville « *à défaut de paiement intégral d'une seule mensualité de loyer à la date convenue, en cas d'inexécution d'une des clauses du présent contrat ou d'infraction aux règles de sécurité, en cas de changement de destination des biens telle que prévue à l'article 3 des présentes par le crédit-preneur ou la société d'exploitation, ou en cas de cessation d'activité de bar-restaurant de plus de sept jours hors cas de force majeure* » de résilier de plein droit le contrat, sans aucune formalité judiciaire, et cela, un mois après qu'une sommation de payer ou d'exécuter, est restée sans effet, sauf accord en sens contraire du crédit-bailleur et du crédit-preneur.

.../...

- Résiliation par le crédit-preneur.

Il est prévu que la résiliation par le crédit-preneur selon les modalités fixées par le présent contrat au sein de l'article 13, auront pour conséquence le versement, au titre de dommages-intérêts, la somme de 68 997 euros correspondant à la minoration du loyer consentie par le crédit-bailleur au cours des 48 premiers mois d'exécution du contrat.

- La résiliation par le crédit-bailleur pour autre motif que la faute du crédit-preneur.

En cas de résiliation de la part du crédit-bailleur, sans qu'une faute du crédit-preneur ne soit établie, celui-ci sera fondé à obtenir du crédit-bailleur une indemnité forfaitaire et définitive d'éviction.

Celle-ci est reprise et détaillée au sein de l'article 13 du présent contrat.

VU les dispositions des articles L.313-7 à L.313-10 du Code monétaire et financier ;

VU les dispositions de l'article L.1511-3, et des articles R.1511-4 à R.1511-4-3 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU la délibération n° 18 du 12 décembre 2024 ;

CONSIDÉRANT que le présent contrat de crédit-bail s'inscrit dans le cadre de la politique municipale de redynamisation du centre-ville de Denain ;

Madame le Maire demande donc à l'Assemblée :

● **DE PRENDRE ACTE** des modalités contractuelles fixés par le présent crédit-bail entre la ville de Denain, la SCI VAL2COEUR – Passage de l'Arsenal – 59300 VALENCIENNES, et la société d'exploitation qui est en cours de création.

● **D'AUTORISER** Madame le Maire à signer le crédit-bail immobilier, ainsi que tous les actes pouvant s'y afférer avec l'ensemble des parties susmentionnées.

L'Assemblée est invitée à se prononcer.

DECISION : ADOPTE PAR 27 VOIX POUR ET 4 VOIX CONTRE.

Ont voté contre : MM. HOCHART, GAJDA, BRAILLY, VANDENDOOREN.

Le Secrétaire de séance,

T. SANCHEZ.

Pour Extraire Conforme,

Le Maire
Mairie de Denain
A.L. DUFOUR-TONINI.

Certifié exécutoire par le Maire, compte-tenu
de la réception en Sous-Préfecture le.....
et de la publication le.....