

L'an deux mille vingt-trois, le 03 du mois de juillet à 18 heures, le Conseil Municipal de Cenon, régulièrement convoqué par courrier en date du 27 juin 2023, s'est assemblé à la Salle du Conseil Municipal à Cenon, sous la présidence de Monsieur Jean-François EGRON, Maire.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 35
Nombre de pouvoirs : 3

Nombre de conseillers présents : 31
Nombre de conseillers votants : 34

Etaient Présents : Jean-François EGRON, Michaël DAVID, Dominique ASTIER, Huguette LENOIR, Jean-Marc SIMOUNET, Fernanda ALVES, Laurent PERADON, Marie HATTRAIT, Cihan KARA, Hürizet GÜNDER, Alexandre MARSAT, Anne LAOUILLEAU, Patrice BUQUET, Françoise BERISSET, Max GUICHARD, Patrice CLAVERIE, Seye SENE, Ludovic ARMOËT, Claudine CHAPRON, Marjorie CARVEL, Fatiha BARKA, Ingrid LAFON, Anne LEPINE, Jérémy RINGOT, Léa RAINIER, Florence DAMET, Olivier COMMARIEU, Fabrice MORETTI, Jean-Pierre BERTEAU, Fabrice DELAUNE, Christine HERAUD.

Absents ou excusés ayant donné pouvoir : Laïla MERJOUÏ ayant donné procuration à Monsieur le Maire, Saïd SAÏDANI ayant donné procuration à Madame Huguette LENOIR, Philippe TARDY, Yannick POULET ayant donné procuration à Monsieur Olivier COMMARIEU.

Objet | Avenant n°1 au Bail Emphytéotique Administratif (BEA) et accord sur la substitution de personne morale au profit de la Société UTOPIA PALMER

La société UTOPIA ST SIMEON a présenté à la commune un projet de réalisation d'un cinéma d'art et d'essai au château Palmer. Fort du constat de l'absence d'offre cinématographique sur son territoire, la ville a considéré que ce projet contribuait à l'attractivité culturelle et économique de la commune, tout en garantissant la valorisation du patrimoine architectural du château Palmer.

Au terme d'un appel à manifestation d'intérêt concurrent et par délibérations du 11 avril 2022 et du 30 mai 2022, le Conseil Municipal a autorisé la signature en la forme administrative d'une promesse de bail emphytéotique administratif (BEA) avec la société UTOPIA ST SIMEON.

Conformément à l'article 7 de la promesse, des conditions suspensives devaient être réalisées dans un délai de 12 mois à compter de la signature de la promesse, soit avant le 4 juillet 2023, sauf prorogation de la promesse convenue par les parties conformément aux dispositions de l'article 3.

Toutefois, certaines conditions suspensives prévues dans la promesse de bail initiale, à savoir l'obtention du plan de financement et l'absence de présence d'amiante autre que celle déjà identifiée dans les diagnostics, nécessitent de prolonger la promesse de bail initial.

En effet, au regard du calendrier des commissions statuant sur les demandes de subventions, le preneur ne sera pas en mesure de satisfaire à la réalisation des conditions suspensives pour l'obtention de son plan de financement.

De plus, dans le cadre des études architecturales menées pour poursuivre son projet, la société Utopia Saint-Siméon a commandé un diagnostic de repérage d'amiante avant travaux (DAAT). Ce diagnostic a fait apparaître un volume conséquent d'amiante à traiter avant de procéder aux travaux. Aux vues de ce diagnostic, Utopia a demandé plusieurs chiffrages des frais de désamiantage qui sont évalués à environ 165 000€ HT. Les discussions entre les parties ont conduit à solutionner la situation par la prise en charge par la ville de l'intégralité de la somme à engager pour procéder au désamiantage et, l'augmentation, en contrepartie, de la redevance forfaitaire annuelle telle que formulée à l'article 5 de l'avenant.

En outre, par courrier en date du 15 juin 2023, la société UTOPIA ST SIMEON a demandé à la ville la substitution de la promesse au profit de la société UTOPIA PALMER.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de son affichage et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Conformément aux dispositions de l'article 14.1 de la promesse de BEA, cette société a pour objet la réalisation du projet du Preneur dont il détient au moins un tiers du capital social.

Il est ainsi proposé de donner un accord pour la substitution de personne morale et de signer un avenant n°1 à la promesse de BEA avec la société UTOPIA PALMER.

Ainsi, au vu de ce qui précède, la Ville et la Société UTOPIA PALMER ont décidé de :

- convenir d'une nouvelle échéance pour la réalisation des conditions suspensives,
- convenir de la répartition des surcoûts d'amiante,
- modifier le montant de la redevance,
- substituer le nom de la personne morale,
- procéder à la signature d'un avenant modificatif.

Cet avenant sera passé en la forme administrative, conformément à l'article L.1311-13 du Code Général des Collectivités Territoriales. Aussi, l'exercice de la fonction notariale de réception et d'authentification des actes administratifs étant un pouvoir propre du maire, il apparaît nécessaire, afin d'assurer l'indépendance et la neutralité de l'autorité recevant l'acte, de désigner un adjoint qui représente la collectivité partie à l'acte et signe en son nom.

Ceci étant exposé,

Vu, l'ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques ;

Vu, le Code général de la propriété des personnes publiques et notamment les articles L. 2122-1-1 et L 2122-1-4 et suivants ;

Vu, le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L.1311-13 ;

Vu, la délibération du Conseil Municipal n°2021-107 du 4 octobre 2021 ;

Vu, l'appel à manifestation d'intérêt publié le 5 octobre 2021 ;

Vu, la délibération du Conseil Municipal n°2021-151 du 15 décembre 2021 ;

Vu, la délibération du Conseil Municipal n° 2022-47 du 11 avril 2022 ;

Vu, la délibération du Conseil Municipal n°2022-84 du 30 mai 2022 ;

Vu, la promesse de bail emphytéotique administratif et notamment ses articles 3, 7, et 14.1 ;

Vu, le courrier de la société UTOPIA en date du 15 juin 2023 ;

Considérant la demande de substitution de personne morale présentée par la société UTOPIA ST SIMEON, au profit de la société UTOPIA PALMER qui a pour objet la réalisation du projet de cinéma d'art et d'essai au château Palmer ;

Considérant la nécessité de proroger la promesse de BEA pour permettre au Preneur de satisfaire la réalisation des conditions suspensives dans un délai raisonnable ;

Considérant la nécessité de désigner un adjoint pour représenter la commune dans le cadre de la signature d'un avenant à la promesse de bail emphytéotique administratif en la forme administrative ;

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré par,

29 voix pour

0 abstention

5 voix contre

Approuve la substitution de personne morale au profit de la société UTOPIA PALMER ;

Approuve l'avenant n°1 à la promesse de bail emphytéotique administratif ci-annexée ;

Désigne Monsieur Michaël DAVID, Premier Adjoint, comme représentant de la collectivité et l'autorise à signer l'avenant n°1 à la promesse de bail emphytéotique administratif en la forme administrative passé avec la Société UTOPIA PALMER.

Fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus.

Ont signé au registre les membres présents.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

033-213301195-20230703-2023-98-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/07/2023

Publication : 10/07/2023

Jean-François EGRON

Maire de Cenon

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de son affichage et de sa réception par le représentant de l'Etat.