

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt-cinq, le 02 avril à 19H00, le Conseil municipal de la Commune de Feytiat s'est réuni dans le lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de M. Laurent LAFAYE, Maire.

Nombre de conseillers en exercice : 29

Date de convocation du Conseil municipal : 27 mars 2025

Étaient présents :

Laurent LAFAYE, Gaston CHASSAIN, Catherine GOUDOUD, Gilbert ROUSSEAU, Marylène VERDEME, Nicolas BALOT, Jean-Marie MIGNOT, Martine LEPETIT, Alain GERBAUD, Danièle BARRIERE, Jean-François BATIER, Pascal DUGEAY, Claudette COULAUD, Christian REYNAUD, Eric GOUVIER, Marie-José ROBERT, Blanche ROUX, Magali BOISSONNEAU, Frédérique GRANET, Dimitri NIOSSOBANTOU, Céline DUPUY-LEGRAND, Chantal BOUTHINAUD, Pascal BUSSIERE, Julien MORIN, Delphine GABOUTY, Damien NICOT

Étaient absents représentés :

Marie-Claude BODEN pouvoir à Martine LEPETIT
Bénédicte MARCOUL-SOULIE pouvoir à Laurent LAFAYE

Étaient absents excusés :

Marie-Claude BODEN, Bénédicte MARCOUL-SOULIE, Laure ROUBERTIE

Secrétaire de séance : Monsieur Christian REYNAUD

N°2025/D/022 - Objet : Délibération qui annule et remplace la délibération n° 2024-D-005 du 01/04/2024. Cession du bail emphytéotique de Madame LACOTTE à Monsieur FAYETTE et requalification du bail cédé en bail à construction et bail civil.

Monsieur Gilbert ROUSSEAU informe que la commune de Feytiat est propriétaire des parcelles cadastrées BD 34 BD 222 BD 225 et BD 228 d'une superficie totale de 2035 m² rue Jean Mermoz et Ponteix (BD 225), sur lesquelles se trouve implanté un bâtiment actuellement à usage de restaurant.

Elles font l'objet d'un bail emphytéotique datant de 1981, d'une durée de 50 ans (fin du bail : 1er janvier 2031), dont les droits ont été cédés une première fois en 2008 à Madame LACOTTE (actuelle preneur).

Madame LACOTTE souhaite céder son bail à toute société représentée par Monsieur Laurent FAYETTE.

Pour cela, elle doit obtenir l'accord du Conseil municipal comme il est précisé dans le bail emphytéotique aux termes de son article 13 : "Si le preneur cède ses droits, il devra préalablement obtenir l'accord du Conseil municipal de FEYTIAT, requérir la présence de celui-ci à l'acte de cession qui devra être passé en la forme authentique et lui faire délivrer une expédition de cet acte, sans frais pour elle."

A la suite de cette cession, d'un commun accord entre la Commune et Monsieur FAYETTE, le bail emphytéotique cédé sera requalifié en deux baux au profit de toute société représentée par Monsieur Laurent FAYETTE :

- **Un bail à construction** pour la partie parking de la parcelle BD 34. Monsieur FAYETTE souhaitant y construire un bâtiment d'une surface d'environ 253m², qui accueillera les locaux de la société Fayette Menuiserie et qui comportera un espace de vente et d'exposition d'une superficie de 89m² environ. Le loyer sera basé sur :

- Un permis de construire délivré le 28 janvier 2025;
- Un loyer de 1 euro net par m² sur la totalité de la parcelle concernée par ce bail à construction (bâti et non bâti),
- Une durée de 50 ans à compter de la signature du bail à construction.

Pour la réalisation de ce projet, il y aura nécessité de prévoir une servitude de passage d'une canalisation sur la parcelle BD 229 afin que soit réalisé le raccordement au réseau d'eau potable.

Le bail à construction conférant au preneur un droit réel immobilier en vertu de l'article L.251-3 du code de la construction, il convient pour la commune de saisir l'avis des domaines. Ce qu'elle a fait le 18/03/2025.

- **Un bail civil** pour la partie restaurant qui sera basé sur :
 - Un loyer de 1 euros net le m² sur les parties bâtie et non bâtie,
 - Une durée de 9 ans à compter de la signature du bail avec faculté de renouvellement.

Il est à noter que Monsieur Fayette souhaite sous-louer ce bail civil.

Le Conseil municipal, après avoir entendu l'exposé de Monsieur Gilbert ROUSSEAU et après en avoir délibéré, décide :

- d'autoriser le Maire à donner son accord à la cession du bail emphytéotique de Madame LACOTTE au profit de toute société représentée par Monsieur FAYETTE;
- d'autoriser le Maire à signer les baux requalifiés en bail à construction et bail civil avec toute société représentée par Monsieur FAYETTE selon les modalités évoquées ci-dessus;
- d'autoriser le Maire à accorder la servitude de passage telle qu'évoquée ci-dessus dans le cadre du bail à construction;

- d'autoriser Monsieur Fayette à sous-louer le bail civil;
- de donner au Maire toutes les autorisations nécessaires aux fins envisagées.

Le conseil adopte à l'unanimité cette délibération.

Fait et délibéré en mairie, les jour, mois et an que dessus
Au registre sont les signatures
Pour copie conforme
En mairie le 02 avril



Le Maire,

Laurent LAFAYE.