



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 27 février 2018

GREOUX-LES-BAINS

REPUBLIQUE FRANCAISE

Département
des
**Alpes-de-Haute-
Provence**

Nombre de conseillers

En exercice : 23

Présents : 15

Votants : 16

Date de convocation

21 février 2018

L'an deux mille dix-huit, le vingt-sept février à neuf heures,
Se sont réunis les membres du conseil municipal sous la présidence
de Monsieur Paul AUDAN, Maire.

Présents

Mesdames Danielle CASALE, Michèle COTTRET, Anita DELAUNAY,
Marinette DURANDEU, Josette LAUVERGNIAT, Anne-Marie PERRON,
Nicole VIDAL.

Messieurs Paul AUDAN, Jean-Pierre BAUX, Christian LOGIER, André
LOZANO, Raymond MAZZOLENI, Jean-Pierre MONTOYA, Victor
NAHOUM, Alain ROUX.

Absents donnant pouvoir

Madame Nicole VENTEUX à Madame Michèle COTTRET.

Absents

Mesdames Dominique CENNI, Mirjam REINHARD, Julie ROCCHIA,
Marie SOGODOGO.

Messieurs Cyril MASQUIN, Jean-Paul OGIEZ, Philippe VIDAL.

Secrétaire de séance

Monsieur Raymond MAZZOLENI.

**OBJET : Contrat de concession de places de stationnement sur le Parking dit « des
Marronniers »**

Rapporteur : Madame Michèle COTTRET

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment l'article L. 151-33,

Vu la délibération n°2016-80 du 22 septembre 2016 approuvant la cession des parcelles
communales G n°776 et G n°1936 situées « La Peyresse » au profit de la société « Ecociné
Verdon »,

Considérant que la construction d'un complexe cinématographique sur le territoire de la commune
participera au développement économique et touristique local et permettra d'enrichir l'offre
culturelle à destination des habitants de la commune et de ses visiteurs,

Le rapporteur indique à l'assemblée que le bail de la société « Ecociné Verdon » située au Centre
de Congrès « L'Etoile » arrivera à échéance en octobre 2019 et ne pourra être renouvelé. La
Communauté d'Agglomération Durance Luberon Verdon souhaite en effet, affecter les locaux du
Centre de Congrès L'Etoile, exclusivement à l'activité de congrès.

La Société « Ecociné Verdon » a, dès lors, un projet de construction d'un complexe cinématographique sur les parcelles cadastrées section G n°1936 et 776, situées au lieu-dit « La Peyresse ». A cet effet, une demande de permis de construire a été déposée par « Ecociné Verdon », le 21 décembre 2017.

Conformément au Plan Local d'Urbanisme, ce projet nécessite la création de 54 places de stationnement. Or, seulement 12 places peuvent être créées sur le terrain d'assiette du projet. Il y a donc 42 places manquantes.

Conformément à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, « Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations [fixées par le règlement du PLU en matière de stationnement], il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. (...) ».

Compte tenu de la difficulté réelle d'acquérir des garages privés à proximité et de l'impossibilité matérielle d'aménager des places de stationnement supplémentaires sur la parcelle constituant l'emprise du projet, il est proposé un contrat de concession, d'une durée de 15 ans, pour 42 places de stationnement sur le parking dit « Parking des Marronniers », situées dans un rayon de 300 mètres autour du projet.

Le projet de contrat de concession comporte les clauses principales suivantes :

- Concession de 42 places de stationnement sur le parking dit « des Marronniers ».
- Durée de 15 ans : il s'agit de la durée minimale, fixée par le Conseil d'Etat, de la concession à long terme de places de stationnement.
- Condition suspensive : obtention du permis de construire purgé du recours des tiers et du délai de retrait.
- Redevance annuelle de 8000 euros.

Le Conseil Municipal, l'exposé du rapporteur entendu et après délibération, à l'unanimité :

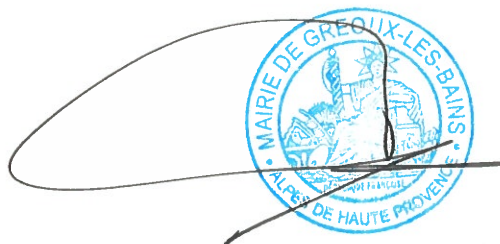
APPROUVE le contrat de concession de places de stationnement avec la société « Ecociné Verdon », conformément au projet annexé à la présente,

AUTORISE Monsieur le Maire à signer ce contrat.

Fait et délibéré à Gréoux-les-Bains,
le 27 février 2018

Affichage en mairie :
le 27 février 2018

Le Maire

The image shows a blue circular official stamp of the Mayor of Gréoux-les-Bains. The stamp contains the text 'MAIRIE DE GREOUX-LES-BAINS' and 'ALPES DE HAUTE PROVENCE'. A black ink signature is written over the stamp.

Paul Audan



CONTRAT DE CONCESSION

Entre les soussignées,

La Commune de GREOUX-LES-BAINS représentée par son Maire, Monsieur Paul AUDAN dûment habilité à signer par délibération en date du XX/XX/XXXX visée en sous-Préfecture de Forcalquier le XX/XX/XXXX ci-après dénommée, La Ville

D'une part,

Et La société ECOCINE VERDON, dont le siège social est situé 2350 Route de La Roque sur Pernes à L'ISLE SUR LA SORGUE (84800), représentée par Monsieur Jean-Marc PARIS, son Gérant, ci-après dénommée le concessionnaire.

D'autre part,

IL A ÉTÉ EXPOSÉ CE QUI SUIT

EXPOSÉ

La société ECOCINE VERDON a déposé une demande de permis de construire pour la construction d'un complexe cinématographique sur les parcelles cadastrées section G n°1936 et 776, situées au lieu-dit « LA PEYRESSE » sur le territoire de la Commune de GREOUX-LES-BAINS.

Le projet nécessite la création de 54 places de stationnement. Or, seulement 12 places de stationnement peuvent être créées sur le terrain d'assiette et donc 42 places sont manquantes.

Conformément à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, « Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

Compte tenu de la difficulté réelle d'acquérir des garages privés à proximité et de l'impossibilité matérielle d'aménager des places de stationnement supplémentaires sur la parcelle constituant l'emprise du projet, il est proposé un contrat de concession de 42 places de stationnement dans le parking dit « Parking des Marronniers», situé dans un rayon de 300 mètres du projet.

Ceci exposé, il est passé le présent contrat de concession :

ARTICLE 1 ⇒ OBJET DE LA CONCESSION

La Ville concède au concessionnaire QUARANTE-DEUX (42) emplacements de stationnement à l'intérieur du parc de stationnement dit « Parking des Marronniers», emplacements numérotés de à conformément au plan annexé au présent contrat.

Le concessionnaire déclare s'être rendu au parc de stationnement dit « Parking des Marronniers» afin de visualiser les emplacements et s'engage à les occuper dans l'état où ils se trouvent le jour de leur prise de possession.

Cette concession ne peut avoir d'autres destinations ou usage que le stationnement de véhicules liés au projet de complexe cinématographique.

ARTICLE 2 ⇒ DUREE DE LA CONCESSION

Le présent contrat de concession pour l'usage des 42 places de stationnement dans le parc de stationnement dit « Parking des Marronniers » prend effet à compter de sa signature.

Il est consenti pour une durée de QUINZE ans (15), qui commencera à courir à compter de la mise à disposition des places de stationnement.

Le transfert des droits d'occupation sur les emplacements du parc de stationnement interviendront à compter de la livraison de l'immeuble, sous réserve de la réalisation de la condition suspensive stipulée ci-après et à complet paiement de la redevance fixée ci-après.

ARTICLE 3 ⇒ CONDITION SUSPENSIVE

Le contrat est conclu sous la condition suspensive d'obtention du permis de construire, purgé du délai de retrait et du délai de recours des tiers.

La réalisation de la condition suspensive entraînera l'application définitive du présent contrat, sans qu'aucun acte complémentaire ne soit exigé.

A défaut de réalisation de cette condition, le contrat sera caduc de plein droit et sans formalité.

Il est précisé que le retrait amiable du permis de construire par la société ECOCINE VERDON ne saurait être interprété comme un motif de non réalisation de la condition suspensive entraînant la caducité du contrat.

ARTICLE 4 ⇒ MODALITES FINANCIERES

En contrepartie de la présente concession, le concessionnaire s'oblige à régler à la Commune une redevance annuelle d'un montant de 8000 euros.

Le paiement de la redevance doit intervenir dès réception du titre de recette émis par la Commune.

Le montant de la redevance serait révisé chaque année en fonction de la variation de l'indice « recette moyenne par entrées » publié par le Centre National du Cinéma (indice 2016 = 6.51).

L'indexation est limitée à la hausse.

En cas de variation négative de l'indice précité, le montant de la redevance demeurera celui de l'année précédente.

ARTICLE 5 ⇒ OBLIGATIONS DE LA VILLE

En cas de travaux ou d'intervention, devant être réalisés par la Ville sur le parking et empêchant l'accès aux places de stationnement, la Ville s'engage à en informer le concessionnaire par lettre recommandée au moins quinze (15) jours avant la date des travaux.

ARTICLE 6 ⇒ OBLIGATIONS DU CONCESSIONNAIRE

Le concessionnaire s'engage à prendre en concession ces 42 emplacements de stationnement, en l'état où ils se trouvent lors de la prise de possession.

Le concessionnaire s'engage à jouir de ces emplacements suivant leur destination, à savoir le stationnement de véhicules de tourisme.

Il ne peut en aucun cas modifier la destination du lieu loué.

Un état des lieux contradictoire sera établi en présence des agents municipaux de la gestion du domaine public, le jour de la prise de possession.

Le concessionnaire ne pourra attribuer les emplacements à d'autres personnes ou usagers que ceux liées directement ou indirectement, au projet immobilier pour lequel ils sont concédés.

Il veillera à ne rien faire, ni laisser faire :

- Qui puisse apporter un trouble de jouissance au voisinage ;
- Qui puisse nuire à l'usage normal du « Parking des Marronniers »;
- Qui puisse détériorer les emplacements objet de la présente concession.

Le concessionnaire s'engage à respecter et à faire respecter par ses ayants-droit, outre les dispositions du contrat de concession les règlements de police et de sécurité applicables au parc stationnement dit «Parking des Marronniers», la signalisation notamment en terme de limitation de vitesse et plus généralement les règles du code de la route. Il reconnaît avoir pris connaissance de l'ensemble de ses obligations et s'engage le cas échéant à en informer ses ayants-droits.

La commune pourra déplacer les véhicules en cas de sinistre, de danger présumé ou après demande motivée au concessionnaire, notamment en cas de travaux, restée infructueuse.

Le concessionnaire souffrira tous les travaux de grosses ou de petites réparations ou d'améliorations qui pourront devenir utiles ou nécessaires dans le parc de stationnement dit «Parking des Marronniers», qu'elle qu'en soit la durée et quelque inconvénient qu'elles lui en cause, sans pouvoir réclamer aucune indemnité, ni diminution de prix.

ARTICLE 7 ⇒ RESPONSABILITES

Le concessionnaire ou ses ayants-droits, se déplacent et stationnent dans le parc de stationnement dit « Parking des Marronniers» à leurs risques et périls, notamment en ce qui concerne les dommages ou vols causés à leur véhicule, à son contenu ou à eux-mêmes. La commune ou toute personne intervenant pour son compte ne peut en aucun cas être considérée comme dépositaire de ce véhicule et de son contenu, la redevance payée correspondant à un droit de stationnement et non à un droit de dépôt ou de surveillance.

Le concessionnaire est responsable de tous les dommages que lui-même ou ses ayants-droit pourraient causer tant aux autres usagers du stationnement et à leurs biens qu'au personnel d'exploitation et aux installations du parc stationnement.

Il s'oblige à ce que les véhicules stationnés de ses préposés soient toujours assurés et plus généralement à respecter toutes les obligations légales et réglementaires d'assurance à sa charge.

ARTICLE 8 ⇒ CESSION DE CONTRAT

Le concessionnaire n'est autorisé à céder les droits et obligations issus du présent contrat de concession qu'au(x) seul(s) acquéreur(s) de l'immeuble et/ou du fonds de commerce à condition que celui-ci demeure à usage de complexe cinématographique.

Cette cession ne peut être réalisée qu'aux conditions cumulatives suivantes :

- Le concessionnaire doit informer préalablement, par écrit, la Ville de son intention de procéder à une telle cession et du montant de celle-ci,
- Le concessionnaire ne peut en aucun cas procéder à une cession sur la base d'un montant supérieur au montant de la redevance versée à la Ville,
- Le concessionnaire doit être à jour de tout paiement dû à la Ville au titre du contrat,
- Le concessionnaire doit remettre à la Ville son exemplaire original du contrat, accompagné de ses éventuels avenants, afin qu'y soient apposées les mentions de cession.

Il devra être fait mention du présent contrat dans tout acte de cession.

L'avenant au contrat matérialisant la cession des droits concédés est formalisé par la Ville et signé de l'acquéreur.

A défaut de cession dans ces formes, le concessionnaire reste seul engagé auprès de la Ville au titre des droits et obligations du contrat.

ARTICLE 9 ⇒ CLAUSE RESOLUTOIRE

En cas de manquement à l'une quelconque de ses obligations, et notamment le défaut de paiement du prix de cession fixé à l'article 4, et après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse dans le délai d'un mois après première présentation de ladite lettre recommandée avec accusé de réception, le contrat sera résilié de plein droit.

En cas de changement d'usage des locaux que ce soit par le concessionnaire lui-même ou un éventuel repreneur, le contrat sera résilié de plein droit.

Dans ce cas, les parties conviennent expressément que toutes les sommes déjà versées par le concessionnaire resteront acquises à la commune à titre d'indemnité.

Au surplus, la résiliation du contrat sera considérée de plein droit comme une non-exécution des obligations du permis de construire. En conséquence, le titulaire devra supporter seul les conséquences directes ou indirectes de cette non-exécution.

ARTICLE 10 ⇒ CONTESTATIONS

Le tribunal compétent pour statuer sur les contestations auxquelles pourrait donner lieu l'application du présent contrat est le Tribunal Administratif de MARSEILLE.

ARTICLE 11 ⇒ ELECTION DU DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en l'Hôtel de Ville, pour la Commune de GREOUX-LES-BAINS et en son siège social, pour la société «ECOCINE VERDON».

Fait à XXXX, le XXXXX

Pour la Commune de Gréoux-les-Bains
Le Maire,

Le Concessionnaire,

Paul AUDAN

Jean-Marc PARIS
représentant la société « Ecociné Verdon »