

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DELIBERATION n° 2020.00243
DU CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 21/09/2020

Politique	-	Dossier n°	CM-000145
Commission	Aménagement - Urbanisme - Economie		
Direction en charge	Foncier		
Objet	Quartier du Soleil : 18 boulevard du 8 mai 1945 - résiliation du bail commercial de la SARL GAAA AUTOS - 31 rue du Soleil : vente d'un lot de copropriété à M. Erik Galstyan - Approbation.		

Président **M. Gaël PERDRIAU, Maire**

Date de convocation du Conseil : **11/09/2020**

Compte rendu affiché le : **22/09/2020**

Nombre de Conseillers en exercice au jour de la séance : **59**

Présents

M. Gaël PERDRIAU, M. Gilles ARTIGUES, Mme Siham LABICH, M. Jean-Pierre BERGER, Mme Nora BERROUKECHE, M. Patrick MICHAUD, Mme Nicole PEYCELON, M. Paul CORRIERAS, Mme Christiane MICHAUD-FARIGOULE, M. Frédéric DURAND, Mme Nadia SEMACHE, M. Marc CHASSAUBENE, Mme Marie-Christine BUFFARD, M. Samy KEFI-JEROME, Mme Pascale LACOUR, M. Charles DALLARA, Mme Brigitte MASSON, M. Denis CHAMBE, Mme Nicole AUBOURDY, M. Claude LIOGIER, Mme Delphine JUSSELME, M. Lionel BOUCHER (Présent jusqu'au point n°88 de l'ordre du jour), Mme Marie-Eve GOUTELLE, Mme Maryse ZOFFO, M. Jacques PHROMMALA, Mme Marie-Jo PEREZ, M. Jean-Noël CORNUT, M. Jean-Pierre KOTCHIAN, Mme Dominique MANIN, M. Alain SCHNEIDER, M. Georges HALLARY, M. Jacques GUARINOS, M. Robert KARULAK, Mme Catherine ZADRA, Mme Véronique FALZONE, M. Abdelouahb BAKLI, Mme Brigitte REGEFFE, M. Thierry NITCHEU, Mme Laurence RICCIARDI, Mme Catherine GROUSSON, M. Gabriel DE ALMEIDA, Mme Anne-Sophie RIOU, Mme Diarra KANE, Mme Laura CINIERI, Mme Fanny RIVEY, M. Tom PENTECOTE, Mme Cyrine MAKHLOUF, Mme Danielle TEIL, M. Jean DUVERGER, Mme Christel PFISTER, M. Olivier LONGEON, M. Michel NEBOUT, M. François BOYER, Mme Isabelle DUMESTRE, M. Ali RASFI, Mme Laetitia VALENTIN, Mme Julie TOKHI, M. Pierrick COURBON, Germain COLLOMBET

Secrétaire de séance

Mme Maryse ZOFFO

■ **Rappel et références**

Classé prioritaire au titre de la politique de la Ville, le quartier du Soleil, est devenu un secteur important du renouvellement urbain de Saint-Étienne. Plusieurs opérations d'aménagement sont engagées à proximité (ZAC Châteaueux et Manufacture-Plaine Achille), en cœur de quartier (aménagement des îlots Martin d'Aurec et Beaunier), et l'arrivée de la 3ème ligne de tramway en a renforcé le potentiel de développement. Dans ce quartier l'enjeu est, d'une part, d'améliorer la qualité résidentielle en renouvelant le tissu urbain existant et, d'autre part, de favoriser une densification résidentielle pourvoyeuse d'usagers réguliers des nouvelles infrastructures de transport et notamment du tramway.

■ **Motivation et opportunité**

Le boulevard du 8 mai 1945 constitue un axe structurant du quartier du Soleil le long de la ligne de tramway. En bordure de cet axe, au n°18, la SARL GAAA Autos exerce une activité de commerce de véhicules automobiles légers. Fin 2019, la Ville de Saint-Étienne a acquis ce tènement en vue

de réaliser une opération de démolition puis de reconstruction d'un immeuble d'habitation en continuité du front bâti existant. Cette opération nécessite le départ de la SARL.

Il appartient à la Ville de Saint-Étienne, en tant que bailleur, de procéder à la résiliation de son bail commercial moyennant le paiement d'une indemnité d'éviction.

Lors des discussions qui ont abouti à cette résiliation, M. Erik GALSTYAN, gérant associé de la SARL G.A.A.A. Autos a souhaité se porter acquéreur du local à usage d'atelier ci-dessous décrit ce que la Ville a accepté n'ayant pas l'utilité de conserver ce local dans son patrimoine.

■ Contenu

1/ Par protocole d'accord signé le 7 juillet 2020, la SARL GAAA Autos a accepté la résiliation du bail commercial concernant l'ensemble immobilier sis à Saint-Étienne, 18 boulevard du 8 mai 1945 et 31 rue du Soleil comprenant :

- une parcelle de terrain de 855 m², cadastrée DM 198, utilisée pour exposer les véhicules d'occasions et sur laquelle s'élève une construction à usage de bureaux vouée à la démolition,
- un local à usage d'atelier, sis 31 rue du Soleil sur la parcelle DM 118. Ce local sera revendu par la Ville à M. Erik Galstyan.

Cet ensemble a été mis à la disposition de la SARL G.A.A.A.-AUTOS par bail commercial à compter du 1^{er} octobre 2014 jusqu'au 30 septembre 2023, moyennant un loyer annuel hors charges de 17 199 euros.

L'indemnité d'éviction a été arrêtée à la somme de 105 000 euros conforme à l'avis du Pôle Domanial du 24 juin 2020. La SARL GAAA Autos cessera définitivement son activité en contrepartie de cette indemnité qui représente la valeur totale de son fonds de commerce.

La résiliation du bail commercial prendra effet au terme de sa seconde période triennale soit le 30 septembre 2020.

La Ville de Saint-Étienne s'engage à verser le montant de l'indemnité d'éviction auprès du notaire en charge de l'acte de réitération, à raison de 60 000 euros à la signature de l'acte et de 45 000 euros à la libération des lieux qui devra intervenir au plus tard le 18 décembre 2020.

2/ Par promesse d'achat signée en date du 7 juillet 2020, M. Erik Galstyan s'est engagé à acquérir un local à usage d'atelier d'environ 70 m², sis au rez-de-chaussée de l'immeuble situé 31 rue du Soleil correspondant au lot n°4 de la copropriété et comportant 2049/10000èmes des parties communes générales.

Le PROMETTANT s'engage à condamner la porte du local donnant accès à la parcelle cadastrée DM 198 appartenant à la Ville de Saint-Étienne. Il disposera uniquement d'un droit de vue qui sera créé dans l'acte de réitération. Le prix de vente, équivalent à 32 000 €, est conforme à l'avis du pôle domanial du 8 juillet 2020.

Les actes authentiques seront signés au plus tard le 30 octobre 2020 en l'étude de maître Louis Guibert, notaire au Chambon-Feugerolles. Les frais d'acte de résiliation de bail seront pris en charge par la Ville de Saint-Étienne pour un montant estimé à 2 600 €. Les frais d'acte de vente seront pris en charge par M. Erik Galstyan.

■ Maîtrise d'ouvrage

Ville de Saint-Étienne

■ Point financier

TABLEAU DE FINANCEMENT

Origine des fonds TTC (1)	Investissement		Fonctionnement	
	Coût	Subventions ou autres recettes à percevoir	Coût	Participations ou Dotations à percevoir
Ville (dont recettes de fonctionnement)	107 600,00 €			32 000,00 €
Département				
Région				
État				

Europe				
SEM				
Autre				
Total des coûts et montants perçus par la Ville	107 600,00 €	0,00 €	0,00 €	32 000,00 €
Charge nette Ville	107 600,00 €			

(1) Attention : Remplacer TTC par HT s'il s'agit d'une activité assujettie à TVA

■ Proposition

Il est demandé à l'Assemblée Délibérante de bien vouloir :

- approuver la résiliation du bail commercial de la SARL GAAA Autos au prix de 105 000 € plus 2 600 € de frais d'acte et aux conditions du protocole d'accord ci-joint,
- approuver la vente du lot n°4 de la copropriété située 31 rue du Soleil au profit de M. Erik Galstyan au prix de 32 000 € et aux conditions de la promesse d'achat ci-jointe,
- approuver le protocole d'accord avec la SARL GAAA Autos
- autoriser M. le Maire ou son représentant, adjoint ayant reçu délégation, à signer ce protocole dont un exemplaire restera joint au présent dossier
- autoriser M. le Maire ou son représentant, adjoint ayant reçu délégation, à signer les actes notariés a intervenir qui seront reçu par maître Louis Guibert, notaire au Chambon-Feugerolles,
- imputer la dépense et la recette :

Imputation budgétaire	Investissement				Fonctionnement		
	Exercice(s)	Chapitre(s)	Article(s)	N° Opération	Exercice(s)	Chapitre(s)	Article(s)
Dépenses	2020	21	2138	2001P69076			
Recettes					2020	77	775

■ Décision

Proposition adoptée

52 voix pour, 7 voix contre, 0 abstention(s)

Détail des votes

Votes pour

M. Gaël PERDRIAU , M. Gilles ARTIGUES , Mme Siham LABICH , M. Jean-Pierre BERGER , Mme Nora BERROUKECHE , M. Patrick MICHAUD , Mme Nicole PEYCELON , M. Paul CORRIERAS , Mme Christiane MICHAUD-FARIGOULE , M. Frédéric DURAND , Mme Nadia SEMACHE , M. Marc CHASSAUBENE , Mme Marie-Christine BUFFARD , M. Samy KEFI-JEROME , Mme Pascale LACOUR , M. Charles DALLARA , Mme Brigitte MASSON , M. Denis CHAMBE , Mme Nicole AUBOURDY , M. Claude LIOGIER , Mme Delphine JUSSELME , M. Lionel BOUCHER , Mme Marie-Eve GOUTELLE , Mme Maryse ZOFFO , M. Jacques PHROMMALA , Mme Marie-Jo PEREZ , M. Jean-Noël CORNUT , M. Jean-Pierre KOTCHIAN , Mme Dominique MANIN , M. Alain SCHNEIDER , M. Georges HALLARY , M. Jacques GUARINOS , M. Robert KARULAK , Mme Catherine ZADRA , Mme Véronique FALZONE , M. Abdelouahb BAKLI , Mme Brigitte REGEFFE , M. Thierry NITCHEU , Mme Laurence RICCIARDI , Mme Catherine GROUSSON , M. Gabriel DE ALMEIDA , Mme Anne-Sophie RIOU , Mme Diarra KANE , Mme Laura CINIERI , Mme Fanny RIVEY , M. Tom PENTECOTE , Mme Cyrine MAKHLOUF , Mme Danielle TEIL , M. Jean DUVERGER , M. Olivier LONGEON , Mme Julie TOKHI , Germain COLLOMBET

Votes contre

Mme Christel PFISTER , M. Michel NEBOUT , M. François BOYER , Mme Isabelle DUMESTRE ,
M. Ali RASFI , Mme Laetitia VALENTIN , M. Pierrick COURBON

Abstentions

Pour Extrait
Le Maire

Gaël PERDRIAU