



Compte Rendu de la Réunion du Conseil Municipal le Jeudi 26 Juillet 2018

L'an deux mille dix-huit et le vingt-six du mois de juillet, à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la Commune de La Turbie, s'est réuni en session ordinaire, en l'Hôtel de Ville, salle habituelle des délibérations, sous la présidence de Jean Jacques RAFFAELE, Maire.

Date de la Convocation du Conseil Municipal : 21 Juillet 2018

NOMBRE DE CONSEILLERS :

EN EXERCICE : **23** PRESENTS : **16** VOTANTS : **21** PROCURATIONS : **5**

Présents : Jean Jacques RAFFAELE, Maire, Denise GELSO, Hélène GROUSELLE, Alexandre BERRO, Adjoint

Pierre BROSSARD, Sandrine ROCCA, Laure CHIBANE, Henri ADONTO, Catherine BARRA, Achim HERGET, Brigitte TAPIERO, Philippe MATZ, Martine CAPELLO, Josette DALUZEAU, Jean - Philippe GISPALOU, Elisabeth DOMINICI, Conseillers Municipaux.

Ont donné pouvoir :

- | | | |
|----------------------|---|-----------------------|
| ➤ Liliane CLOUPET | à | Hélène GROUSELLE |
| ➤ William DESMOULINS | à | Philippe MATZ |
| ➤ Bruno LOPEZ | à | Pierre BROSSARD |
| ➤ Brigitte ALBERTINI | à | Brigitte TAPIERO |
| ➤ Gérard SEVEON | à | Jean Jacques RAFFAELE |

Absents excusés : André - François PELLEGRIN, Séverine FAYE.

Secrétaire de séance : Pierre BROSSARD.

Le Maire salue ses collègues, les informe des pouvoirs reçus et indique que André - François PELLEGRIN et Séverine FAYE ont demandé d'excuser leur absence. Le quorum étant atteint, il déclare la séance ouverte.

Il est procédé à l'élection du secrétaire de séance : Pierre BROSSARD est élu à l'unanimité.

Il donne ensuite lecture de l'Ordre du Jour.

Décisions

- ❖ Autorisation de signature d'un nouveau bail emphytéotique au profit de la Société Immobilière Domaniale

Informations

Questions diverses

Le Maire propose d'aborder maintenant le seul point inscrit à l'Ordre du Jour :

Délibération n° 2018 - 70

Autorisation de signature d'un nouveau bail emphytéotique au profit de la Société Immobilière Domaniale

Le Maire expose :

" Je vous rappelle que la commune de La Turbie et la « SOCIETE IMMOBILIERE DOMANIALE », ont conclu un bail emphytéotique d'une durée de 40 années consécutives, du 1^{er} juin 2004 jusqu'au 31 mai 2044, moyennant un loyer annuel de 75 000 €.

Ce bail a pour objet les parcelles bâties et non bâties, cadastrées commune de La Turbie, ci-après:

Section	N°	Lieudit	Surface
D	439	Sud de Morteas	02ha 88a 95ca
D	588	Sud de Morteas	00ha 05a 36ca
D	590	Sud de Morteas	00ha 81a 36ca
D	592	Sud de Morteas	00ha 00a 75ca

Pour une surface totale de : 37 642 m².

Dans le cadre de ce bail, il avait été convenu entre les deux parties que l'emphytéote (la SID) devait réaliser, à ses propres frais, un ensemble sportif d'une surface de 800 m² autorisé suivant permis de construire numéro PC 0615002 0013, qui a été entièrement exécuté.

Toutefois, celui-ci ne répond plus aux besoins actuels et futurs du développement des activités sportives ; ces constructions doivent être démolies.

En effet, l'AS Monaco football club, actuel et futur sous locataire de la SID, occupant principal des terrains objet du bail, souhaite réaliser un nouveau complexe sportif.

Les parties se sont donc rapprochées et ont convenu de la résiliation amiable du bail emphytéotique et de la conclusion d'un nouveau bail dont l'assiette, la durée et les conditions sont différentes du premier bail emphytéotique.

Le terrain d'assiette du nouveau bail emphytéotique, figurant sur le plan annexé, est le suivant :

Section	N°	Lieudit	Surface
D	439	Sud de Morteas	02 ha 88 a 95 ca
D	592	Sud de Morteas	00 ha 00 a 75 ca
D	848	Sud de Morteas	01 ha 19 a 97 ca
D	442	Amendola	00 ha 10 a 55 ca
D	588	Amendola	00 ha 05 a 36 ca
D	589	Amendola	00 ha 39 a 55 ca
D	590	Amendola	00 ha 81 a 36 ca
D	591	Amendola	00 ha 30 a 52 ca



Compte Rendu de la Réunion du Conseil Municipal le Jeudi 26 Juillet 2018

D	850	Amendola	00 ha 22 a 04 ca
D	853	Amendola	00 ha 26 a 92 ca
D	846	Sud de Morteas	00 ha 28 a 23 ca

Pour une surface totale de 65 420 m².

Sur une partie de ce terrain d'assiette, l'AS MONACO FOOTBALL CLUB S.A., a obtenu, avec l'autorisation de la Commune de La Turbie et de la SID, un permis de construire délivré le 23 mars 2015, permettant la construction d'un ensemble à usage sportif.

Une partie de cette emprise avait été affectée à usage public puisqu'un stand de tir ouvert au public y avait été édifié. Cet équipement doit être démoli pour laisser place au futur centre d'entraînement de l'AS Monaco Football club. Après avoir constaté la désaffectation, le conseil municipal lors de sa séance du 19 juin 2018, a déclassé le terrain qui fait désormais partie du domaine privé de la Commune et a été inclus dans l'emprise du nouveau bail emphytéotique.

Cependant, la SID a l'obligation d'édifier, dans l'emprise du terrain loué, dans les meilleurs délais, un stand de tir. Cet équipement public sera, par convention à intervenir entre la Commune, la SID et l'AS Monaco Football club, mis gracieusement à la disposition de la collectivité, pendant toute la durée du bail emphytéotique. Le permis de construire de cet équipement a été déposé le 7 Mai 2018 et il est en cours d'instruction. L'emplacement de ce nouveau stand de tir figure au plan joint.

Le bail expose également que la SID doit se porter acquéreur d'une parcelle de terrain sise sur la commune de Peille susceptible de recevoir un stand de tir. Le permis de construire de cet équipement a été demandé, et est, à ce jour, en cours d'instruction.

Si le projet de Peille obtient les autorisations d'urbanisme, c'est sur cette commune qu'il sera réalisé ; la SID restera preneuse de l'emprise servant d'assiette au projet sur la commune de La Turbie.

Toutes les constructions à édifier par la SID devront l'être conformément aux permis de construire. Elles demeureront sa propriété jusqu'à l'expiration du bail puis, reviendront au terme dudit bail, à la Commune sans que la SID ne puisse les détruire ni réclamer au bailleur aucune indemnité.

Le bail à intervenir sera d'une durée de quatre-vingt-cinq années entières et consécutives et ne pourra se prolonger par tacite reconduction.

Le bail est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle fixée à 255 000 € (deux cent cinquante-cinq euros).

Elle sera révisée dans les conditions suivantes :

- La redevance ne sera pas révisée pour les années 2019, 2020, 2021 et 2022.
- La première révision aura lieu pour l'année 2023.

La révision de la redevance aura lieu tous les deux ans, à la date anniversaire de la conclusion du présent bail, date à laquelle le montant de celle-ci sera fixé pour les deux années à venir.

- De 2023 à 2028 :

La révision biennale opérée pour les périodes 2023-2024, 2025-2026, 2027-2028, ne pourra avoir pour effet de faire augmenter ou diminuer la redevance de plus de 2 % (deux pour cent) de son montant initial.

- Pour les années 2029 à 2082 :

La révision biennale opérée depuis la période 2029-2030 jusqu'à la période 2081-2082 comprise, ne pourra avoir pour effet de faire augmenter ou diminuer la redevance de plus de 3.5 % (trois virgule cinq pour cent) de son montant initial.

- A compter de l'année 2083 :

La révision biennale opérée à compter de l'année 2083 résultera de la stricte application de l'indice, sans plafond ni plancher.

Enfin, aux termes d'un diagnostic réalisé par le cabinet SOL ESSAIS, sur la falaise surplombant le site, dont le périmètre est inclus dans le bail emphytéotique, il est apparu que « L'ensemble du talus rocheux inspecté présente de nombreux éléments blocs ou masses rocheuses, de stabilité précaire, à conforter avec des précautions ».

Ainsi, la SID s'engage à faire son affaire personnelle de la mise en œuvre des prescriptions résultant du diagnostic géotechnique de la falaise, sans aucun recours contre la Commune. La SID assumera, à ses frais exclusifs, l'entretien annuel des falaises préconisé par ce diagnostic, et en rendra compte à la Commune de La Turbie chaque année.

Cet engagement, ayant motivé l'extension de l'assiette, de la durée et l'augmentation de la redevance du bail emphytéotique, est substantiel et déterminant du consentement de la Commune de la Turbie.

Je vous demande donc de bien vouloir accepter les termes de ce bail qui sera annexé à la présente délibération et de m'autoriser, ou mon représentant, à le signer ainsi que tout document y afférent ".

**Le Conseil Municipal,
après en avoir délibéré,**

à l'unanimité,

Adopte.



Compte Rendu de la Réunion du Conseil Municipal le Jeudi 26 Juillet 2018

Informations et Tour de Table

Informations

- Aucune information n'est donnée.

Questions diverses - Tour de Table :

⌘ Aucune question n'est évoquée.

L'Ordre du Jour étant épuisé, la séance est levée à 19 h 25.

Au cours de cette séance, a été adoptée la délibération n° 2018 - 70.

Ont signé les membres présents :

Jean Jacques RAFFAELE

Denise GELSO

Hélène GROUSELLE

Alexandre BERRO

Liliane CLOUPET

William DESMOULINS

Absent

Pierre BROSSARD

ROCCA Sandrine

LOPEZ Bruno

Absent

Laure CHIBANE

Henri ADONTO

BARRA Catherine

Achim HERGET

Brigitte TAPIERO

Philippe MATZ

Brigitte ALBERTINI

Gérard SEVEON

André - François PELLEGRIN

Absent

Absent

Séverine FAYE

Martine CAPELLO

Josette DALUZEAU

Absente

Jean - Philippe GISPALOU

Elisabeth DOMINICI

Le compte rendu sommaire de la séance a été affiché le *23 Juillet 2018*.

Les délibérations ont été reçues à la Préfecture le *24 Juillet 2018*.

A l'exception de la délibération 2018-58 qui a été renvoyée à la Préfecture le *25 Juillet 2018* à la suite de la correction d'une erreur matérielle.