



DÉPARTEMENT
des
ALPES-MARITIMES
ARRONDISSEMENT DE GRASSE

NOMBRE DES MEMBRES
DU CONSEIL MUNICIPAL

Légal	En exercice	Présents	Procurations	Absent(s)
49	49	38	10	1

**OBJET : 00-11 - BAIL COMMERCIAL
DE LA SARL PLAGE HOLLYWOOD
- LOCAL DE RESTAURATION «
PLAGE HOLLYWOOD », BOULEVARD
BAUDOIN - MISE EN ŒUVRE
D'UN CONGE ET VERSEMENT D'UNE
INDEMNITE D'EVICION**

0 Original

0 Expédition certifiée conforme
Pour le Maire

N°Enregistrement :

859 - 11

Certifié exécutoire compte tenu de
l'affichage en Mairie, 22 AVR. 2011
Le
Et de la réception en Sous-Préfecture,
Le 22 AVR. 2011

Pour le Maire,

Le Directeur Général des
Services

Stéphane PINTNE

REPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté Egalité Fraternité

VILLE D'ANTIBES

EXTRAIT

du Registre des délibérations du Conseil municipal

SEANCE du vendredi 15 avril 2011

Le vendredi 15 avril 2011 à 15h00,

Le Conseil municipal, suite à la convocation de Monsieur le Maire en date du 08/04/2011, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. Jean LEONETTI, Maire, Député des Alpes-Maritimes.

Présents :

M. Jean LEONETTI, M. Eric PAUGET, Mme Simone TORRES FORET DODELIN, M. André-Luc SEITHER, Mme Anne-Marie DUMONT, M. Francis PERUGINI, Mme Cléa PUGNAIRE, M. Patrick DULBECCO, Mme Angèle MURATORI, Mme Monique CANOVA, M. Jacques GENTE, Mme Suzanne TROTOBAS, Mme Jacqueline BOUFFIER, M. Serge AMAR, Mme Anne-Marie BOUSQUET, Mme Françoise THOMEL, Mme Edith LHEUREUX, M. Alain BIGNONNEAU, Mme Yvette MEUNIER, M. Henri CHIALVA, M. Alain CHAUSSARD, M. Michel GASTALDI, M. Jacques BARBERIS, M. Yves DAHAN, Mme Marina LONVIS, M. Jacques BAYLE, Mme Martine SAVALLI, Mme Khéra BADAoui, M. Jonathan GENSBURGER, M. Matthieu GILLI, M. Bernard MONIER, Mlle Pierrette RAVEL, Mme Edwige VERCNOCKE, M. Gérard MOLINE, M. Gérard PIEL, M. Denis LA SPESA, Mlle Cécile DUMAS, Mme Michèle MURATORE

Procurations

M. Jean-Pierre GONZALEZ à M. Jean LEONETTI
M. Georges ROUX à M. Eric PAUGET
M. Audouin RAMBAUD à M. Jacques BAYLE
Mme Jacqueline DOR à M. Jacques BARBERIS
Mme Marguerite BLAZY à Mme Simone TORRES FORET DODELIN
Mme Carine CURTET à M. Patrick DULBECCO
Mme Nathalie DEPETRIS à M. Yves DAHAN
Mme Agnès GAILLOT à M. Bernard MONIER
M. Gilles DUJARDIN à Mme Edwige VERCNOCKE
M. Pierre AUBRY à Mme Michèle MURATORE

Absents : M. André PADOVANI

Les Conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, il a été procédé à la nomination d'un Secrétaire pris dans le sein du Conseil.

M. GILLI, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné(e) pour remplir ces fonctions qu'il (elle) a acceptées.

Le Rapporteur expose à l'Assemblée :

Commission(s) : COMMISSION FINANCES

Dans les années 1970, la SARL Plages Hollywood a bénéficié d'un bail conclu pour l'exploitation, à l'origine, d'un local à usage de restauration et d'un lot de plage.

Sur le fondement de la jurisprudence administrative du Conseil d'Etat (arrêt de principe CE 21 juin 2000, Restaurant Chez Joseph), la Commune a engagé diverses procédures de mise en concurrence pour ré-attribuer les lots de plages, qualifiés par le Juge administratif d'éléments du domaine public entrant dans le champ de la délégation de service public (service public balnéaire).

Ces délégations de service public et tous les actes pris sur leur fondement, notamment les redevances d'occupation du domaine, ont fait l'objet d'un important contentieux des plagistes qui invoquaient le bénéfice de baux commerciaux, argumentation que le Juge administratif a rejetée dans le cadre d'un contentieux aujourd'hui quasiment purgé.

Dans ce contexte, le lot de plage dénommé « Plages Hollywood » correspondant à l'assiette de l'ancien bail de la SARL Plages Hollywood, à l'exception du local de restauration, a été mis en concurrence.

Bien que la SARL Plages Hollywood n'ait pas contesté, au départ, le principe même de cette procédure en présentant une offre, elle a ensuite contesté devant le Tribunal administratif de Nice la légalité de l'acte de rejet de sa candidature et de la délibération du Conseil municipal du 25 avril 2008 attribuant le lot à la SNC Garden Beach Hôtel (contentieux toujours en instance).

Ainsi, en dépit de la désignation d'un nouveau délégataire ainsi que d'une procédure d'expulsion engagée à son encontre par la Commune, alors pendante devant la cour administrative de Marseille, elle s'est maintenue, tant sur le lot de plage que dans le local de restauration y attenant, invoquant une protection au titre de la législation sur les baux commerciaux.

Si son maintien sur le domaine public s'est fait d'autorité et en toute illégalité, justifiant l'engagement d'une procédure de contravention de grande voirie, ses droits sur le local de restauration restaient cependant moins clairs, au regard de la situation plus atypique des lieux, le local étant incorporé sous une promenade dont la propriété était discutée, et ce jusqu'à l'arrêt de la cour administrative d'appel de Marseille rendu le 3 juillet 2008, dans le cadre de la procédure d'expulsion engagée par la Commune.

Cet arrêt a conforté la SARL Plages Hollywood dans ses droits sur le local en le qualifiant de domaine privé de la Commune en tant qu'il était surplombé par une voie piétonne appartenant à la copropriété de la résidence Eden Beach et non par une voie publique.

Cette qualification de domanialité privée, qui permet ainsi à la Société occupante de bénéficier du régime protecteur des baux commerciaux, ne vaut pour autant que pour le restaurant, effectivement incorporé à la promenade, mais pas pour la plage, physiquement indépendante et par conséquent rattachée au domaine public, dont il est acquis que, par nature, il est insusceptible de constituer l'assiette d'un bail commercial.

Ainsi, malgré le congé délivré à la Société, celle-ci est légalement en droit de se maintenir dans le local de restauration jusqu'au versement effectif d'une indemnité d'éviction par la Commune, propriétaire des locaux.

Commission(s) : COMMISSION FINANCES

Tirant toutes les conséquences légales de l'arrêt de la cour administrative d'appel du 3 juillet 2008, intervenu concomitamment à la désignation du délégataire, la Commune avait donc pris l'initiative d'une expertise judiciaire pour faire chiffrer le montant de l'indemnité d'éviction nécessaire à la mise en œuvre du congé et l'expulsion de la Société (décision d'ester du 24 décembre 2008).

Ce montant a été estimé par l'expert judiciaire ainsi désigné à 103 012,00 €, étant précisé qu'il ne lie pas les parties, le Juge civil étant seul compétent pour arrêter un chiffrage, en l'absence d'accord. Traditionnellement, le Juge se base sur le chiffrage de l'expert avec une marge de 15 % en plus ou en moins.

Ainsi, dans le cadre d'une nouvelle instance récemment engagée devant le Tribunal de Grande Instance de Grasse (décision d'ester du 21 février 2011), la Commune a demandé au Tribunal d'arrêter le chiffrage de cette indemnité d'éviction et de réviser à la baisse certains postes d'indemnisation du rapport d'expertise.

Pour les besoins de la procédure, préalablement à l'audience qui s'est tenue le 1^{er} mars 2011, la Commune a consigné, à titre conservatoire, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, une somme d'un montant de 103 012,00 € correspondant au chiffrage préconisé par l'expert.

La Commune est à ce jour dans l'attente du jugement du Tribunal de Grande Instance. Pour permettre toutefois, dès l'obtention du délibéré du jugement (courant mai), le versement, sous forme de déconsignation, de l'indemnité d'éviction ainsi judiciairement fixée, il est d'ores et déjà demandé au Conseil municipal d'approuver le principe du versement de cette indemnité d'éviction qui conditionne la mise en œuvre du congé délivré à la SARL Plage Hollywood, puisque seul le versement de cette indemnité privera la Société de tout droit au maintien dans les lieux.

OUI CET EXPOSE

APRES EN AVOIR DELIBERE

LE CONSEIL MUNICIPAL

✓ **A l'unanimité des suffrages exprimés** (9 abstentions : Melle RAVEL, Mme VERCNOCKE, M. DUJARDIN, M. MOLINE, M. PIEL, M. LA SPESA, Melle DUMAS, Mme MURATORE, M. AUBRY)

- **DECIDE DE METTRE EN OEUVRE** le congé avec refus de renouvellement et offre d'indemnité d'éviction délivré à la SARL Plage Hollywood, occupant d'un local de restauration exploité à l'enseigne « Plage Hollywood », boulevard Baudoin à Juan-les-Pins ;

- **AUTORISE** à ce titre le versement par la Commune à la SARL Plage Hollywood d'une indemnité d'éviction dont le montant sera fixé par le Tribunal de Grande Instance de Grasse dans son jugement à intervenir, suivant assignation de la Commune d'Antibes du 8 février 2011 et audience du 1^{er} mars 2011 ;

Commission(s) : COMMISSION FINANCES

- **AUTORISE** ce versement dans la limite maximum de la somme de 118 000,00 €. Il est à cet égard précisé que l'autorisation qui sera donnée par le Conseil municipal dans le cadre de cette délibération, le sera dans la limite maximum de la somme arrondie de 118 000,00 €, calculée par référence au montant de 103 012,00 € estimé par l'expert et augmentée de la marge maximum de 15 %, faute pour la Commune de disposer à ce jour du délibéré du jugement, l'objectif étant de procéder à la déconsignation des sommes correspondantes dès communication de ce délibéré pour garantir une expulsion quasi-immédiate de l'occupant et une installation simultanée du délégataire actuellement titré avant l'ouverture de la saison estivale 2011.

Accusé réception Sous-préfecture :
Identifiant de l'acte :

Ainsi fait les jour, mois et an ci-dessus,
Suivent les signatures
Pour extrait certifié conforme,

Le Maire d'Antibes,
Député des Alpes-Maritimes,


Jean LEONETTI

"Toute décision individuelle peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de NICE, dans un délai de deux mois à compter de sa notification. Dans ce délai, il peut être présenté un recours gracieux prorogeant le délai de recours contentieux. Sauf dans le cas où un régime de décision implicite d'acceptation est institué par la loi, le silence gardé pendant plus de deux mois par l'autorité administrative sur une demande vaut décision de rejet."

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte : DCM 00-11 - Bail commercial de la SARL Plage Hollywoode - local de restauration plage Hollywood- Bd Baudoin - Mise en oeuvre d'un congé et versement d'une indemnité d'éviction -

Date de transmission de l'acte : 22/04/2011

Date de réception de l'accusé de réception : 22/04/2011

Numéro de l'acte : DCM00-11 (voir l'acte associé)

Identifiant unique de l'acte : 006-210600045-20110415-DCM00-11-DE

Date de décision : 15/04/2011

Acte transmis par : Marianne AUGUSTO

Nature de l'acte : Délibération

Matière de l'acte : 5. Institutions et vie politique.
5.8. Decision d ester en justice