



DEPARTEMENT DE LA GIRONDE  
ARRONDISSEMENT DE BORDEAUX

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**  
**Session ordinaire – Séance du 07 février 2022**

**Délibération n° 2022-004**

**KART SYSTEM : PROTOCOLE TRANSACTIONNEL VALANT AVENANT DE PROLONGATION DU BAIL COMMERCIAL - APPROBATION**

*Le Conseil Municipal de la Commune de Mérignac dûment convoqué par Monsieur le Maire, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de Monsieur Alain ANZIANI, Maire*

**Nombre de conseillers en exercice : 49**

**PRESENTS : 40**

Mesdames, Messieurs : Alain ANZIANI, Thierry TRIJOLET, Marie RECALDE, David CHARBIT, Sylvie CASSOU-SCHOTTE, Joël MAUVIGNEY, Vanessa FERGEAU-RENAUX, Bastien RIVIERES, Véronique KUHN, Gérard CHAUSSET, Joël GIRARD, Patricia NEDEL, Jean Pierre BRASSEUR, Alain CHARRIER, Cécile SAINT-MARC, Gérard SERVIES, Anne-Eugénie GASPAS, Claude MELLIER, Loïc FARNIER, Emilie MARCHES, Jean-Louis COURONNEAU, Amélie BOSSET-AUDOIT, Marie-Ange CHAUSSOY, Daniel MARGNES, Jean-Michel CHERONNET, Samira EL KHADIR, Pierre SAUVEY, Olivier GAUNA, Michelle PAGES, Jean-Charles ASTIER, Marie-Christine EWANS, Kubilay ERTEKIN, Fatou THIAM, Serge BELPERRON, Arnaud ARFEUILLE, Thierry MILLET, Christine PEYRE, Antoine JACINTO, Sylvie DELUC, Bruno SORIN

**EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION : 8**

Mesdames, Messieurs : Mauricette BOISSEAU à Marie RECALDE, Ghislaine BOUVIER à Patricia NEDEL, Aude BLET-CHARAUDEAU à Bastien RIVIERES, Marie-Eve MICHELET à Anne-Eugénie GASPAS, Eric SARRAUTE à Serge BELPERRON, Léna BEAULIEU à Joël GIRARD, Thomas DOVICH I à Christine PEYRE, Hélène DELNESTE à Thierry MILLET

**ABSENT : 1**

Madame, Monsieur : Maria GARIBAL

**SECRETAIRE DE SEANCE : Monsieur Jean Pierre BRASSEUR**

Monsieur Gérard SERVIES, Adjoint au Maire Délégué aux Ressources Humaines et Administration Générale, rappelle à l'Assemblée que le 14 mai 1990, la Société d'Economie Mixte Sportif de Mérignac, sous le sigle « SEM Circuit de Mérignac » a conclu un bail commercial d'une durée de 18 années avec la SARL Kart System portant sur la location d'un terrain nu d'une superficie d'environ 60 000 m<sup>2</sup> destinée à « l'exploitation d'un circuit de karting ».

La locataire a réalisé sur ce terrain un certain nombre de constructions, et notamment une piste destinée à usage d'activité de karting. La Ville est venue aux droits de la bailleuse originaire, après avoir repris en gestion directe les engagements de la SEM Circuit de Mérignac. Cette formalisation a pris la forme d'un bail commercial régularisé entre la Ville et Kart System le 4 février 1998 avec effet rétroactif au 1er août 1997, venant à échéance le 31 juillet 2006. Le 26 juillet 2006, la société Kart System a sollicité le renouvellement du bail à effet au 1er août 2006. Par acte en date du 25 octobre 2006, la Ville a consenti au principe du renouvellement à compter du 1er août 2006. Un long contentieux s'est ouvert entre la Ville et Kart System sur le montant du nouveau loyer. Ce bail s'est donc poursuivi par tacite prolongation depuis le 31 juillet 2015.

Le 11 juin 2018 la société Kart System a signifié à la Ville une demande de renouvellement de bail commercial aux conditions et charges du bail incluant ses avenants, à effet au 1er juillet 2018 et pour une durée de 9 ans.

Par acte d'huissier en date du 10 septembre 2018, la Ville a répondu consentir au principe du renouvellement du bail, mais a sollicité une augmentation du loyer fondée sur une évaluation réalisée par un expert foncier et immobilier.

Aucun accord n'ayant pu être trouvé s'agissant du loyer du bail renouvelé au 1er juillet 2018, en raison notamment des constructions réalisées sur le terrain et leur valorisation dans le montant de ce loyer, la Ville a assigné la société Kart System devant le Juge des loyers commerciaux du Tribunal Judiciaire de Bordeaux.

Concomitamment, les parties ont décidé de se rapprocher afin de mettre un terme définitif à la procédure les opposant, et de formaliser, dans le cadre de concessions réciproques acceptables de part et d'autre, la transaction dont la teneur suit.

En contrepartie de l'accord détaillé dans le protocole, la Ville accepte de proroger le bail à compter du 1er juillet 2018 pour une durée de neuf ans se terminant le 30 juin 2027. Le loyer est fixé à la somme annuelle de quarante mille euros (40 000 €) hors charges et hors taxes. Il est entendu entre les parties que la prorogation étant entrée en vigueur rétroactivement à compter du 1er juillet 2018, le loyer ci-avant stipulé est exigible depuis cette date.

Toutefois, au regard des fermetures subies par la société Kart System en raison de la pandémie COVID-19, la Ville accepte, à titre exceptionnel, de lui concéder une franchise de loyer d'un montant de 5.000 € HT par an pour les échéances courant du 1er juillet 2019 au 30 juin 2021.

Concernant les constructions, la Ville autorise expressément la société Kart System à édifier toute construction qui serait nécessaire à l'exercice de son activité, sous réserve, du respect par cette dernière de toutes les prescriptions et réglementations d'urbanisme ou autre. Il est formellement convenu entre les parties que l'accession à laquelle la Ville a ainsi renoncé sur les constructions élevées par la société Kart System depuis son entrée en jouissance, est reportée et ne s'exercera, le cas échéant, qu'au départ de la société, de sorte qu'en aucune manière la présente prorogation puisse être interprétée comme ayant fait jouer l'accession au profit de la Ville.

Le Conseil Municipal de la Ville de Mérignac,

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**Vu** le Code Civil, notamment son article 2044,

**Vu** le bail commercial signé entre la Ville de Mérignac et Kart System en date du 4 février 2008,

**Vu** la demande de Kart System en date du 11 juin 2018 de renouvellement de bail commercial aux conditions et charges du bail incluant ses avenants, à effet au 1er juillet 2018 et pour une durée de 9 ans,

**Vu** la réponse de la Ville en date du 10 septembre 2018 favorable au principe du renouvellement du bail, mais sous condition d'une augmentation du loyer fondée sur une évaluation réalisée par un expert foncier et immobilier,

**Vu** l'avis de la Commission Ressources-Emploi-Economie-Démocratie participative en date du 26 janvier 2022,

**ENTENDU** le rapport de présentation,

**DECIDE :**

**ARTICLE 1 :** d'approuver les termes du protocole d'accord transactionnel avec la SARL Kart System telle que proposé ci-joint ;

**ARTICLE 2 :** d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer ledit protocole ainsi que tous actes nécessaires à son exécution.

**ADOpte A L'UNANIMITE**

**ABSTENTION : Groupe « Ensemble pour une ville durable » - Bruno SORIN**

Pour extrait certifié conforme  
Fait à Mérignac, le 07 février 2022



**Alain ANZIANI**  
**Maire de Mérignac**  
**Président de Bordeaux Métropole**

*Le Maire certifie le caractère exécutoire de la présente délibération, qui a été transmise en Préfecture et affichée le 08 février 2022.*

*Cet acte peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et sa transmission aux services de l'Etat.*