

CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 17 SEPTEMBRE
2026



Extrait du registre des délibérations
République Française

N°DEL_2026_124

APPROBATION DE L'AVENANT N°3 AU BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF
DE LA MAISON FOURNAISE

L'an deux mille vingt six, le dix sept septembre à 20 h 30

Le Conseil Municipal, dûment convoqué par Monsieur le Maire, le 10 septembre 2026, s'est réuni à l'Hôtel de Ville, Place du Général de Gaulle à Chatou, sous la présidence de Monsieur Eric DUMOULIN Maire.

Présents :

Eric DUMOULIN, Michèle GRELLIER, Vincent GRZECZKOWICZ, Laurent MALOCHET, Virginie MINART-GIVERNE, Pierre ARRIVETZ, Véronique FABIEN-SOULE, Arménio SANTOS, Christelle HANNEBELLE, Guilhem PEAUCELLE, Laurence GNEMMI, Edith MOLDOVAN, Franck PACQUET, Dominique BAUD, Pascale PATAT, Bertrand BRUNET, Marc SAULNIER, Laure PETRELLUZZI, Véronique LIGNIER, Laurent LEFEVRE, Laurent GENINI, Fabien BARSUKOW, Marcel PEDRO, Njoud PAYEN, Arnaud BEAUVOIR, Romain BRUDER, Elodie MEHAULT, Marine RIGATTI, Quentin BERNARD, Aude HENNEQUIN, Paul MARSAL, Matthieu LECROSNIER, Marie-Georgette DOUE, Tariq FILLAH, Valentin DE WISSOCQ, Alexandra SAVY

Absents excusés ayant donné pouvoir :

Inès de MARCILLAC à Eric DUMOULIN, Cécile DELAUNAY à Vincent GRZECZKOWICZ, Aurélie PIOT à Michèle GRELLIER

Secrétaire :

Romain BRUDER

Les 36 membres présents forment la majorité des membres du Conseil en exercice, lesquels sont au nombre de 39.

NOTE DE SYNTHÈSE

Dans le cadre de la valorisation de la Maison Fournaise, située au 3, rue du Bac sur l'île des Impressionnistes et afin de contribuer au développement, notamment touristique, de ce site, la Commune, à l'issue d'un appel à projet lancé le 4 septembre 2019, a mis à disposition de la société Groupe LUDERIC une partie de cet immeuble affecté à l'activité de bar-restaurant, c'est-à-dire le rez-de-chaussée, le premier étage, la terrasse couverte d'une superficie de 98,60 m² et la terrasse qui jouxte les bords de Seine d'une superficie de 117,40 m², en vertu d'un bail emphytéotique administratif (BEA) d'une durée de 20 ans, en application des articles L. 1311-2 et suivants du code général des collectivités territoriales.

Aux termes de ce BEA signé le 21 novembre 2019, le preneur possède la jouissance de tous ces éléments en contrepartie d'une redevance constituée d'une part fixe de 80 000 euros et d'une part variable de 7 % de son chiffre d'affaires.

Par avenant n°1 en date du 25 juin 2021, la société S.E.F. s'est substituée au Groupe LUDERIC.

Par avenant n°2 en date du 27 novembre 2023, les parties sont convenues de modifier le mode de calcul de la part variable de la redevance due par le preneur au titre de l'année 2022.

Après examen des pièces comptables de la société S.E.F. et compte-tenu des circonstances qui ont accompagné le début d'activités et provoqué un décalage dans le temps du démarrage effectif de l'exploitation de l'établissement au 11 mars 2022, les Parties ont considéré qu'il convenait de proroger de trois années la durée du BEA, compte tenu notamment des investissements liés à la rénovation de la Maison Fournaise supportés par la société S.E.F.

Cette prorogation pourra permettre à la S.E.F. de mieux faire face aux difficultés financières occasionnées par les circonstances qui viennent d'être rappelées et à la Commune de percevoir des redevances supplémentaires.

Il est précisé que cette prorogation ne bouleverse pas l'équilibre économique du bail emphytéotique administratif et n'entraîne pas de modification substantielle. A cet égard, elle tient compte de la durée normale nécessaire aux amortissements des investissements consentis par le preneur.

Afin d'acter ces modifications, il est nécessaire de conclure un avenant n°3 au BEA modifié par ses précédents avenants n°1 et n°2. Toutes les autres clauses du bail emphytéotique administratif restent inchangées.

Il est proposé au Conseil municipal de bien vouloir approuver la passation de cet avenant n°3.

DELIBERATION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L. 1311-2 et suivants,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment ses articles L.2122-1-1 et suivants,

Vu la délibération du Conseil municipal n°DEL_2019_116 en date du 13 novembre 2019 autorisant la signature du bail emphytéotique administratif à passer avec la société Groupe LUDERIC,

Vu la délibération du Conseil municipal n°DEL_2021_040 en date du 27 mai 2021, autorisant la signature de l'avenant n°1 au bail emphytéotique administratif de la Maison Fournaise à passer avec la société S.E.F,

Vu la délibération du Conseil municipal n°DEL_2023_123 en date du 27 novembre 2023 autorisant la signature de l'avenant n°2 au bail emphytéotique administratif de la Maison Fournaise à passer avec la société S.E.F,

Vu l'avis de la Commission Développement Commercial et Économique en date du 03 juin

2026,

Considérant la nécessité de prendre en compte ces modifications par un avenant n°3 au bail initial en date 21 novembre 2019, tel que modifié par ses avenants n°1 et n°2.

Le Conseil Municipal,

Après avoir entendu les explications qui précèdent et en avoir délibéré,

DECIDE :

- **d'approuver** l'avenant n°3 au bail emphytéotique administratif de la Maison Fournaise.
- **d'autoriser** le Maire ou l'Adjoint délégué au développement économique et commercial à signer ledit avenant et tout document afférent à ce dossier.

Par 35 voix POUR, 0 voix CONTRE, 4 ABSTENTION(S),

Abstention(s) :

Marie-Georgette DOUE, Tariq FILLAH, Valentin DE WISSOCQ, Alexandra SAVY