

Séance du 2 juin 2020

2020/028

Présents : Denis FEGNE / Gisèle VINCENT / Philippe SOULE-PERE / Régine TOSON / Jean TRILLE / Noémie DEUTSCH / Bernard JOUCLA / Juliette SALANNE / Alexandre ARRIZABALAGA / Stéphanie MARQUEZ / Sébastien ABADIE / Dominique GAYE / Serge ALMENDRO / Ingrid SAEZ-BOUTARFA / Bruno CAZERES / Laëtitia CAZABAN / Michel DUHAMEL / Caroline ECORCHON / Bernard LHOSEIN / Hélène FRANCES / Jean-Christophe MADELAINE / Sandrine TREBUCQ / Jean-Baptiste MARTINEZ

Absents excusés :

Absents non excusés

Elue secrétaire de séance : Hélène FRANCES

BAIL ZELIA

1. Contexte :

Monsieur le maire informe l'assemblée municipal que par un acte en date du 25 novembre 2016, les sociétés Foncière Roy René (« FRR ») et Résidences Retraite Zelia (« Zelia ») ont vendu à la SEMCODA leur droit au bail à construction portant sur un immeuble qui est exploité actuellement sous forme d'un EHPAD de 86 lits (l'« Immeuble »).

La particularité de cette opération tient au fait que FRR et Zelia ont cédé à la SEMCODA non pas la propriété de l'Immeuble, mais :

- les droits réels de preneur d'un bail à construction (le « bail ») d'une durée de 30 ans conclu le 1er août 1994 entre la commune d'Ibos et la SCI Maison de Retraite d'Ibos qui a fait l'objet en 2005 d'une fusion par la société Résidence Retraite Zelia (exploitant actuel) ;

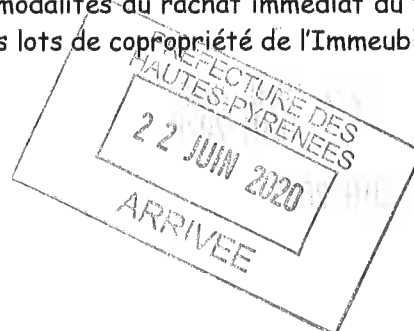
- le droit d'option de rachat du terrain sur lequel porte le Bail au titre d'une promesse synallagmatique conclue dans le bail avec la commune d'Ibos, sous condition suspensive de l'arrivée du terme du Bail et du paiement du solde des loyers ;

Il s'agit en fait d'une sorte de « location-accession » puisque le preneur paye annuellement à la commune, outre un loyer de 12.000 FF, une somme de 20.000 FF à titre d'acompte sur le prix de vente à terme du terrain.

Les travaux de rénovation de l'Immeuble qui étaient prévus lors de cette vente n'ayant pas été réalisés dans les délais convenus, la SEMCODA a souhaité que FRR procède au rachat des droits immobiliers auprès de la SEM.

FRR ne souhaitant pas porter la détention de l'Immeuble, elle envisage de commercialiser l'Immeuble par la revente des lots à des propriétaires-investisseurs, étant précisé que ces derniers veulent acquérir un investissement immobilier « clés en main ».

Dans ces conditions, FRR s'est interrogée sur les modalités du rachat immédiat du terrain objet du bail, de façon à revendre à ces investisseurs des lots de copropriété de l'Immeuble.



2. Rappel des règles prévues par le bail

Le bail à construction est la convention par laquelle le preneur s'engage à titre principal à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail (art. L 251-1 du code de la construction et de l'habitation - CCH).

Dans la mesure où le bail n'a jamais été modifié depuis sa signature en 1994, c'est au regard de ce contrat qu'il convient d'analyser ses modalités de résiliation ainsi que le sort des constructions édifiées par le preneur.

Le bail prévoit que la propriété des constructions revient au preneur (FRR après rachat auprès de la SEMCODA) en cas de résiliation avant le terme pour toute autre raison que le non-paiement des loyers, sous réserve de racheter le terrain au bailleur (commune d'Ibos).

Dans ces conditions, le prix d'acquisition du terrain est égal au montant des loyers restant à courir jusqu'au terme initialement prévu dans le Bail, soit le 31 juillet 2024.

En effet, en application de l'économie générale du contrat, le terrain doit revenir au preneur à l'échéance (30 ans) sans paiement supplémentaire, le prix étant réputé avoir été payé par avance par le biais des loyers acquittés au bailleur.

3. Mise en oeuvre proposée

La réunion de la pleine propriété du terrain et des constructions entre les mains de la société FRR s'effectuera en 2 temps :

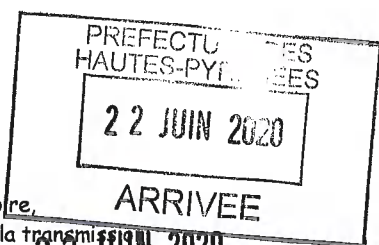
- d'une part, une acquisition des droits de preneur à bail par FRR auprès de la SEMCODA ;
- d'autre part, une résiliation anticipée du bail par FRR et la mairie d'Ibos avec paiement des loyers restant à courir jusqu'au 31/07/2024 et un rachat préalable du terrain objet du bail.

La proposition faite consiste en la résiliation anticipée du bail conformément aux dispositions du contrat.

Dans ce cadre, le montant à acquitter par FRR à la commune d'Ibos en cas de résiliation amiable du bail serait donc égal au montant des loyers payés actuellement dupliqués sur la période restant à courir jusqu'au 31 juillet 2024, soit environ l'équivalent de 4 années de loyers.

Du fait du rachat du terrain, FRR deviendrait ainsi propriétaire du terrain d'Ibos et des constructions édifiées par voie d'accession, l'immeuble rénové pouvant ensuite être revendu par lots aux différents investisseurs.

Ainsi informé et après délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité, autorise Monsieur le maire à signer tous les documents nécessaires à la résiliation anticipée du bail



Certifié exécutoire,
Compte tenu de la transmission
en Préfecture le... 22 JUIN 2020
de la publication le... 22 JUIN 2020

IBOS,
Le... 22 JUIN 2020

Le Maire,

Denis FEGNE

