

**CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 26 JUIN 2024**

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE, le 26 JUIN, à 18H00, le conseil municipal, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. François NEBOUT, maire.

Date de convocation : 19 juin 2024

MEMBRES PRESENTS :

François NEBOUT, Nathalie DURANDET, Michel BONNEFOND, Annie MARAIS, Jérôme GRIMAL, Fadilla DAHMANI, Robert JABOUILLE, Isabelle BOURIAU, André LANDREAU, Lysiane ROUYER, Robert LECOCQ, Christophe MONTEIRO, Marianne IRIARTE-HUET, Frédéric MILLAC, Marie-Claire NEAUD, Jean Leopold SIWENANA, Erika BONNEAU, Pascal BUCHEMEYER, Frédéric CROS, Sandra BISBAU, Sabrina BURON, Cédric JEGOU, Claudine DUMARGUE, Christine DALLA VALLE, William JACQUILLARD.

MEMBRES EXCUSES :

Marie-Laure DUMONT, Mallory PEYRONAUD, Hassen SFAR.

POUVOIRS :

Marie-Laure DUMONT À Lysiane ROUYER,
Mallory PEYRONAUD À Jérôme GRIMAL,
Hassen SFAR À Christophe MONTEIRO.

MEMBRE ABSENT :

Louis-Adrien DELARUE.

Madame Sandra BISBAU a été nommée secrétaire de séance



N° 2024-075- Bail emphytéotique ADAPEI – Ville de SOYAUX – Cession de parcelles n° AH 596-613-616 et résiliation dudit bail

En 1968, la commune de SOYAUX a signé un bail emphytéotique de 99 ans avec l'ADAPEI, modifié en 1977 afin de permettre l'installation d'un équipement pour l'ADAPEI. Il est précisé dans ce dernier qu'à l'issue du bail, les biens seront la propriété de la Commune.

L'ensemble immobilier visé par l'évaluation se compose de plusieurs bâtiments affectés à divers usages dans le cadre du fonctionnement d'une école :

- Un bâtiment, érigé partiellement sur deux niveaux, accueille des salles de cours, des salles d'atelier pédagogique, des bureaux, un réfectoire d'environ 60 places assises, une cuisine, et des sanitaires ;
- Un bâtiment à usage de bureaux est destiné à l'administration de l'IME ;
- Une salle polyvalente de type gymnase ;
- Un bâtiment à usage de garage et d'atelier ;

Aujourd'hui, l'ADAPEI souhaite se porter acquéreur des terrains et des biens construits sur ces derniers.

Etant donné que rien ne fait obstacle à ce que la commune renonce à ce droit et cède à l'emphytéote la propriété des ouvrages réalisés sous réserve que le prix de vente soit approprié. Ainsi, le Conseil d'Etat a jugé, dans un arrêt du 13 Septembre 2021 n°439653, concernant la renonciation par une commune de récupérer les ouvrages réalisés au terme du bail emphytéotique: « *s'il était loisible à la commune de renoncer à ce droit, le conseil municipal, auquel il incombait de vérifier si le projet de vente respectait le principe, selon lequel une collectivité publique ne peut pas céder un élément de son patrimoine à un prix inférieur à sa valeur à une personne poursuivant des fins d'intérêt privé, ne pouvait délibérer sans prendre en compte la valeur d'une telle renonciation* ». Il convient donc que le prix de vente, basé sur l'estimation de France Domaine, prenne à la fois en compte le prix de la parcelle mais également la valeur des constructions édifiées auxquelles va renoncer la commune, eu égard à leur superficie, leur destination, leur situation, la qualité de la construction et leur état d'entretien.

Concernant la résiliation du bail, en application de l'article L. 451-1 du Code rural et de la pêche maritime, le bail emphytéotique est consenti pour une durée de dix-huit années au moins et ne peut dépasser quatre-vingt-dix-neuf ans. Cette durée est impérative et son non-respect est susceptible d'entraîner une requalification du bail. En l'espèce, le bail emphytéotique a été conclu en 1968 de sorte que la durée minimale de 18 ans est largement respectée. Il est donc tout à fait possible de procéder à une résiliation anticipée, à l'amiable, du bail emphytéotique, dans la mesure où les deux parties sont d'accord sur ce point. Il y a lieu de formaliser cette décision dans un document écrit établi, pour respecter le parallélisme des formes, devant un notaire.

L'avis des Domaines a été sollicité en 2023 et l'avis a été rendu le 25/02/24. La valeur du bien est estimée à 150 600€ pour les terrains et 253 621€ pour les bâtiments, soit au total 404 221€. Ce montant peut être fluctuant dans une marge de 5%, avec une valeur minimale de 384 000€.

Au vu des statuts de l'association et de l'intérêt général de leur action, il est proposé de céder le bien à 384 000 €.

Les frais liés à cet échange seront pris en charge par l'ADAPEI.

La signature de l'acte de vente sera concomitante à la résiliation du bail afin de permettre la continuité dans les lieux de l'ADAPEI.

Ainsi, il est proposé de :

- De céder à l'ADAPEI les parcelles AH n° 596 /613 /616

- De résilier le bail emphytéotique conclu en 1968 avec l'ADAPEI
- D'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer l'ensemble des documents et actes afférents à cette cession et à cette résiliation.

Vu l'article L 2241-1 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le bail emphytéotique signé le 22 mai 1968 entre la Commune de SOYAUX et l'ADAPEI,

Vu l'avenant audit bail, signé le 13 juin 1977,

Vu l'avis du service des Domaines en date du 25/02/2024,

Considérant que la Commune n'a pas vocation à gérer des biens liés à l'accompagnement des personnes dont l'ADAPEI à la charge,

Considérant que la Commune n'a pas besoin de récupérer les parcelles et bâtiments érigés sur les terrains susmentionnés,

En 1968, la commune de SOYAUX a signé un bail emphytéotique de 99 ans avec l'ADAPEI, modifié en 1977 afin de permettre l'installation d'un équipement pour l'ADAPEI. Il est précisé dans ce dernier qu'à l'issue du bail, les biens seront la propriété de la Commune. Aujourd'hui, l'ADAPEI souhaite se porter acquéreur des terrains et des biens construits sur ces derniers. Il est donc proposé de mettre fin au bail et de céder les biens à l'ADAPEI, pour un montant de 384 000€. La signature de l'acte de vente sera concomitante à la résiliation du bail afin de permettre la continuité dans les lieux de l'ADAPEI.

Après avoir délibéré, le conseil municipal à l'unanimité approuve :

- De céder à l'ADAPEI les parcelles AH n° 596 /613 /616 pour un montant de 384 000€,
- De résilier le bail emphytéotique conclu en 1968 avec l'ADAPEI,
- Et autorise Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer l'ensemble des documents et actes afférents à cette cession et à cette résiliation.

Fait et délibéré en mairie, le 26 juin 2024.

Le maire,



François NEBOUT