

Envoyé en préfecture le 29/08/2024

Reçu en préfecture le 29/08/2024

Publié le 30/08/2024



ID : 001-200070118-20240827-DEL_24_08_27_12-DE

COMMUNAUTE DE COMMUNES VAL DE SAONE CENTRE

DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 27 août 2024

Nombre de Conseillers :

En exercice : 36

Quorum : 19

Présents : 29

Représentés 4

Absents : 7

L'an deux mille vingt-quatre, le 27 août et à 18 heures 30, le CONSEIL COMMUNAUTAIRE légalement convoqué le 21 août 2024, s'est réuni au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. Jean-Claude DESCHIZEAUX, Président

Étaient présents : M. Bernard ALBAN, Mme Nathalie BISIGNANO, M. Franck CALAS, M. Jean-Pierre CHAMPION, Mme Patricia CHMARA, Mme Claude CLEYET-MARREL, M. Romain COTTEY, M. Jean-Claude DESCHIZEAUX, Mme Nelly DUVERNAY, Mme Laure FANGET, Mme Carole FAUVETTE, M. Paul FERRÉ, M. Vincent GELAS, Mme Fabienne GIMARET, Mme Catherine GUTIERREZ, M. Richard LABALME, M. Jean-Michel LUX, Mme Patricia MAURY, M. Lucien MOLINES, M. Benoît PEIGNÉ, M. Philippe PROST, M. Alain REIGNIER, Mme Catherine SALVETTI, M. Denis SAUJOT, M. Thierry SEVES, Mme Marie-Monique THIVOLLE, Mme Marie-Jeanne VERCHERAT, M. Dominique VIOT, M. Maurice VOISIN,

Étaient absents : M. Renaud DUMAY (pouvoir à Mme Catherine GUTIERREZ), M. Gaëtan FAUVAIN, Mme Isabelle HELIN (pouvoir à M. Alain REIGNIER), Mme Christelle PAGET, Mme Magalie PEZZOTTA (pouvoir à M. Benoît PEIGNÉ), M. Roger RIBOLLET, Mme Anne TURREL (pouvoir à M. Paul FERRÉ),

Secrétaire de séance : M. Benoît PEIGNÉ

N°2024/08/27/12 – Levée d'option d'achat anticipée par la SAS 2JA IMMOBILIER dans le cadre du contrat de crédit-bail de l'atelier-relais DPI International à Chaleins

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

VU le contrat de crédit-bail immobilier entre la commune de Chaleins et la société DPI INTERNATIONAL reçu par Maître BOY, notaire à TREVOUX du 12 avril 2016 et publié au Service de la Publicité Foncière de TREVOUX le 10 mai 2016, concernant l'atelier-relais sis 15 impasse du Chêne à Chaleins, comprenant deux bâtiments (un bâtiment A d'une surface de plancher de 1708 m² et un bâtiment B d'une surface de plancher de 1543,60 m²) situés sur les parcelles cadastrées WI n°325, WI n°325 et WI n°325 d'une superficie totale de 1 ha 03 a 75 ca,

VU le transfert de propriété de l'immeuble de la commune de Chaleins à la Communauté de Communes Val de Saône Centre avec transfert du crédit-bail reçu par Maître RICHARD, notaire à MONTMERLE SUR SAONE le 23 mars 2018 et publié au Service de la Publicité Foncière de TREVOUX le 19 avril 2018,

VU le jugement rendu par le Tribunal de Commerce de BOURG EN BRESSE le 1^{er} juin 2018, arrêtant le plan de cession de l'entreprise DPI INTERNATIONAL et retenant l'offre du repreneur présentée par la SARL NATIS à laquelle s'est substituée la société P&M DEVELOPPEMENT,

VU la délibération du Conseil Communautaire n°2018/05/29/03 du 29 mai 2018 émettant un avis favorable à la reprise du crédit-bail immobilier par la société NATIS et autorisant des modifications du contrat de crédit-bail immobilier, à prendre par avenant,

VU l'avenant n°1 au contrat de crédit-bail immobilier signé le 18 décembre 2018 autorisant la sous-location des bâtiments,

VU la délibération du Conseil Communautaire n°2019/03/05/23 du 5 mars 2019 autorisant la signature de l'avenant n°2 au contrat de crédit-bail immobilier, et l'avenant n°2 au dit contrat signé le 30 avril 2019, intégrant une clause complémentaire permettant le maintien dans les lieux de l'entreprise sous-locataire en cas de rupture du contrat de crédit-bail pour toute autre raison que la levée d'option par le crédit-preneur,

VU la délibération du Conseil Communautaire n°2022/03/01/19 du 1^{er} mars 2022 autorisant la signature d'un avenant n°3 au crédit-bail entre la Communauté de Communes et la SAS P&M Développement pour la Levée d'option anticipée d'achat par le crédit preneur,

VU l'avenant n°3 au contrat de crédit-bail signé le 18 juillet 2022 et ajoutant une clause de levée d'option d'achat anticipée des biens loués précisant que :

« Il est permis au nouveau preneur de procéder à l'achat des biens loués à tout moment dès la fin de la troisième année suivant le transfert du contrat, dans les conditions prévues au contrat et sous réserve d'en avoir informé le crédit bailleur au moins six mois avant la date à laquelle il entend effectuer cette acquisition.

Seront pris en compte notamment pour le calcul du prix de vente, outre les loyers et éventuels sous-loyers, le capital restant dû, tout impayé laissé à la charge du crédit bailleur depuis la prise d'effet du contrat, et les indemnités de remboursement anticipé dues aux financeurs du crédit bailleur.

Il pourra être procédé à la modification de toute autre disposition du contrat qui s'avèrerait nécessaire pour la mise en œuvre des modifications convenues ci-dessus, dans la limite de celles-ci.

Par ailleurs, l'offre précise que le candidat repreneur reconnaît être parfaitement informé que lors de la levée d'option d'achat, le crédit bailleur immobilier pourra légalement exiger en application de l'article L642-7 du Code de commerce, le paiement des échéances impayées (avril et mai 2018) dont le montant arrêté au 31 mai 2018 est le suivant :

- ✓ 97.503,77 euros au titre des échéances impayées au jour du redressement judiciaire
- ✓ 37.694,86 euros au titre des échéances impayées pendant la période d'observation (article L622-17 du Code de commerce).

Le contrat de crédit-bail immobilier ne prévoit pas de dépôt de garantie. »

VU la délibération du Conseil Communautaire n°2022/03/01/20 du 1^{er} mars 2022 émettant un avis favorable à la cession du crédit-bail immobilier de l'atelier-relais DPI International par la SAS P&M DEVELOPPEMENT au profit de la SAS 2JA IMMOBILIER,

VU l'acte de cession du crédit-bail immobilier de l'atelier-relais DPI International par la SAS P&M DEVELOPPEMENT au profit de la SAS 2JA IMMOBILIER signé le 29 novembre 2022,

VU le courrier en date du 16 janvier 2024 de M. le Président de la société 2JA Immobilier et du Groupe CEMA Technologies à M. le Président de la Communauté de Communes Val de Saône Centre, confirmant l'intention de la société 2JA Immobilier de lever l'option d'achat anticipée de l'atelier-relais DPI International à effet de décembre 2024,

VU le prix de rachat de l'immeuble indiqué dans le tableau de simulation en cas de levée d'option figurant en page 179 du contrat de crédit-bail initial, d'un montant de 980 000 € HT hors frais de remboursement anticipé des emprunts et échéances de loyers et taxe foncière impayés,

VU les échanges intervenus entre les deux parties concernant le prix de rachat de l'immeuble,

VU le courrier en date du 14 mars 2024 de M. le Président de la Communauté de Communes Val de Saône Centre à M. le Président de la société 2JA Immobilier et du Groupe CEMA Technologies, proposant, sous réserve d'un accord ultérieur du conseil communautaire, un prix de levée d'option d'achat de l'immeuble de **940 000 € HT**, auquel s'ajouteront **les frais de remboursement anticipé des emprunts** qui seront actualisés avant le jour de la signature de la vente au vu des décomptes de remboursement anticipé des emprunts ainsi que **les échéances de loyers et la taxe foncière** impayés par DPI International,

VU le courrier en date du 15 mars 2024 de M. le Président de la société 2JA Immobilier et du Groupe CEMA Technologies à M. le Président de la Communauté de Communes Val de Saône Centre, acceptant la proposition de prix de levée d'option d'achat précité,

CONSIDERANT qu'il n'est pas nécessaire de solliciter l'avis du Pôle d'Evaluation Domaniale dans cette affaire compte-tenu que le montant de la levée d'option ne repose pas sur la valeur vénale du bien mais sur les conditions financières prévues dans le contrat,

CONSIDERANT qu'il est possible de déroger à ce qui a été prévu au contrat de crédit-bail si toutes les parties sont d'accord,

Monsieur le Président propose au Conseil Communautaire de se prononcer sur la levée l'option d'achat anticipée de l'atelier-relais DPI International par le crédit-preneur au prix de **940 000 € HT soit 1 128 000 € TTC**, auquel s'ajouteront les frais de remboursement anticipé des emprunts. Ce prix s'entend hors échéances de loyers et taxe foncière impayés à régler en sus le jour de la levée d'option d'achat.

Il est précisé qu'un protocole d'accord sera signé avec la SAS 2JA Immobilier précisant les modalités de la levée d'option d'achat.

Les principales modalités de ce protocole d'accord sont les suivantes :

- Le prix de levée d'option est fixé à la somme de NEUF CENT QUARANTE MILLE EUROS (940 000 €) HT auquel s'ajouteront les frais de remboursement anticipé des 4 emprunts réalisés pour l'opération, dont l'estimation est établie à ce jour à 10 677.13 €. Cette estimation sera actualisée avant le jour de la signature de la vente au vu des décomptes de remboursement anticipé des emprunts qui seront transmis par les banques.
- La SAS 2JA Immobilier envisage de revendre le bâtiment B à la société SOCRIMA. Cette revente interviendrait de manière concomitante à la levée d'option d'achat de l'atelier-relais. **En cas d'impossibilité de conclure cette revente, la levée d'option d'achat de l'immeuble n'aura pas lieu.**

La signature de l'acte pourra intervenir à la prochaine date anniversaire de la prise d'effet du contrat de crédit-bail soit à partir du 16 décembre 2024 avec paiement à terme du prix de vente garanti par une inscription de privilège de vendeur et réserve de l'action résolutoire concomitamment avec la signature de la revente par le crédit preneur à la société SOCRIMA, avec mise en place des garanties suivantes :

- ✓ Régularisation de la vente à l'acquéreur final juste après la levée d'option, le même jour, avec justification au préalable :
 - * d'une procuration de SOCRIMA, au profit d'un collaborateur de l'étude de Maître BERNARD, notaire au MANS, permettant de sécuriser la signature,
 - * d'un ANF (Accès des Notaires au Fichier immobilier) le plus récent possible, ne relevant aucune inscription empêchant le versement de la totalité du prix de la levée d'option à la Communauté de Communes Val de Saône Centre,
 - * d'une signature d'un ordre irrévocable du dirigeant de 2JA Immobilier de reverser les fonds après la vente à SOCRIMA,
 - * d'un virement des fonds en la comptabilité de Maître TARION, notaire à MONTMERLE SUR SAONE, immédiatement après la signature des actes,

* d'un rappel, dans l'acte de levée d'option, du privilège du vendeur et de l'action résolutoire, avec inscription dès le lendemain si les fonds n'étaient pas parvenus à Maître TARION.

* d'une mise en place d'une délégation parfaite à due concurrence de ce qui reste dû à la COMMUNAUTE DE COMMUNES VAL DE SAONE CENTRE de la part des sous-acquéreurs ou mise en place d'une cession de la créance du prix de revente.

- La somme de **143 171.63 €** constituée des échéances de loyers impayées d'un montant de 135 198.63 € TTC et de la taxe foncière impayée d'un montant de 7 973 €, en sus du prix de vente, seront réglées également à terme avec les mêmes garanties que ci-dessus. Le crédit-preneur est dispensé de consigner lesdites sommes en la comptabilité de Maître Sandrine TARION, Notaire à Montmerle sur Saône en charge de la rédaction de la vente, 48 heures avant la signature ainsi qu'il est en principe imposé aux termes du crédit-bail.
- Le prix de levée d'option ne tient pas compte des frais d'acte et sera soumis à TVA.

Vu l'avis favorable du bureau communautaire en date du 12 mars 2024,

Vu l'avis favorable de la Commission Economie du 7 août 2024,

Le Conseil Communautaire,
Après en avoir délibéré,
A l'unanimité,

APPROUVE la levée d'option d'achat anticipée de l'atelier-relais DPI International par la SAS 2JA Immobilier, crédit-preneur du contrat de crédit-bail de l'atelier-relais DPI International, comprenant deux bâtiments et sis sur les parcelles cadastrées WI n°325, WI n°325 et WI n°325 au 15 Impasse du Chêne à Chaleins.

ACCEPTE de vendre à la SAS 2JA Immobilier les deux bâtiments composant le dit atelier-relais au prix de **940 000 € HT soit 1 128 000 € TTC**, auquel s'ajouteront les frais de remboursement anticipé des emprunts estimés à 10 677.13 €, dont le montant sera actualisé avant le jour de la signature de la vente au vu des décomptes de remboursement anticipé des emprunts qui seront transmis par les banques.

PRECISE que les échéances de loyers et taxe foncière impayés dues, qui s'élèvent à la somme de **143 171.59 € TTC** dont 135 198.63 € TTC au titre des échéances de loyers impayés et 7 973 € au titre de la taxe foncière impayée seront réglées le jour de la levée d'option.

PRECISE que les charges afférentes à cette cession seront supportées par l'acheteur.

APPROUVE le protocole d'accord qui définit les modalités de la levée d'option d'achat entre la communauté de communes et la SAS 2JA Immobilier, représentée par M. Marc BOUILLOUD.

AUTORISE Monsieur le Président à signer ledit protocole d'accord en vue de la signature de l'acte authentique de vente.

AUTORISE Monsieur le Président à signer l'acte authentique de vente, qui interviendra à la prochaine date anniversaire de la prise d'effet du contrat de crédit-bail soit à partir du 16 décembre 2024, et qui intégrera le montant définitif de la vente ajusté compte-tenu des éléments ci-dessus, sans qu'aucune autre délibération du Conseil Communautaire ne soit nécessaire.

MANDATE l'étude de Maître TARION, Notaire, pour l'établissement de l'acte notarié, dont les frais seront à la charge de l'acheteur.

AUTORISE Monsieur le Président à signer tout autre document afférent à cette cession et à effectuer toutes les diligences nécessaires dans ce cadre.

Pour extrait conforme au registre des délibérations.

Fait à Montceaux, le 27 août 2024

Le Président,
Jean-Claude DESCHIZEAUX