

REPUBLIQUE
FRANCAISE

DEPARTEMENT
BOUCHES-DU-RHONE

ARRONDISSEMENT
D'ARLES

Nombre de conseillers

En exercice 23
Présents 13
Votants 21

Date de la convocation

23 mai 2024

DCM2024-017

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA
COMMUNE DE MOURIES**



**L'an deux mille vingt-quatre
Le 28 Mai**

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-huit du mois de mai, le Conseil Municipal de la commune de MOURIES s'est réuni au lieu habituel de ses séances après convocation légale, sous la présidence de Madame Alice ROGGIERO, Maire, pour la session ordinaire du mois de Mai.

Présents : MM. et Mmes les membres du conseil municipal à l'exception de :

Absents ayant donné procuration : Anaïs MOYA-PUGET à Alice ROGGIERO, Jacqueline ROUX à Richard FREZE, Idalmis GREBAUX à Muriel CHRETIEN, Mohamed LASRI à Jean-Pierre AYALA, Olivier BARBE à Patrice BLANC, Caroline ALLIBERT à Audrey DALMASSO, Céline DARVES-BLANC à Michel CAVIGNAUX, Éric BOULLE à Magali LANCELIER

Absents : Marie-Christine GENEST, Marjorie RICAUD

Secrétaire de Séance : **Mme Muriel CHRETIEN**

OBJET : Cession du bail emphytéotique de la SA 3 F SUD à la SA SOLIHA

Rapporteur : Mme Muriel CHRETIEN

Vu le code général des collectivités territoriales (CGCT) ;

Vu le code général des impôts et notamment l'article 1400 modifié par la LOI n°2017-256 du 28 février 2017 ;

Vu le Code rural et de la pêche maritime et notamment les articles L451-1 à L451-13 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal du 28 mai 1998 relative au bail emphytéotique de 55 ans pour le terrain quartier Espigoulier ;

Vu l'acte notarié dressé par Maître Christian VIGNAL, lors Notaire à MARSEILLE, le 3 février 2000, publié au service de la publicité foncière de TARASCON le 1^{er} mars 2000, volume 2000P, numéro 1191 ;

Vu la lettre du maire en date du 22 juillet 2022 à SOLIHA sur le projet de cession de 27 logements locatifs sociaux du lotissement l'Espigoulier ;

Vu le courriel du 3 avril 2024 de M. Vincent SCHURCH, Directeur Patrimoine et Ventes de 3 F SUD, par lequel il projette toujours une cession du bail emphytéotique au profit de SOLIHA mais en tenant compte des demandes de la commune (maintien du statut de bail emphytéotique sans requalification en bail à réhabilitation, même durée que le bail d'origine et maintien de la recette fiscale pour la commune) ;

Vu le courriel de la mairie du 24 avril 2024 mentionnant que la proposition de cession du bail emphytéotique sera complétée par 4 conditions ;

Vu le courriel de 3 F SUD du 14 mai 2024 par lequel Monsieur Vincent SCHURCH accepte les conditions ;

Considérant que, conformément aux dispositions de l'article L451-1 du Code rural et de la pêche maritime, le bail emphytéotique de biens immeubles confère au preneur un droit réel susceptible d'hypothèque ; ce droit peut être cédé et saisi dans les formes prescrites pour la saisie immobilière ;

Considérant que, conformément aux dispositions de l'article 1400 du code général des impôts, lorsqu'un immeuble est loué par bail emphytéotique, la taxe foncière est établie au nom de l'emphytéote (le preneur) ;

Considérant que la Société dénommée **3F SUD, société anonyme d'habitations à loyer modéré** projette de céder à la société dénommée **COOPERATIVE SOLIHA MEDITERRANEE- Bâisseurs de Logements d'Insertion**, Société anonyme au capital de 440 000.00€, dont le siège est à MARSEILLE 13^{ème} ARRONDISSEMENT (13013), 10 rue Marc Donadille, identifiée au SIREN sous le numéro 751956624 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE.,

1. Un ensemble immobilier situé à MOURIES ((13890), Avenue des Alpilles, « l'Espigoulier », cadastré dite Commune, section AI, numéros :
 - 498 d'une contenance de 1 are et 7 centiares
 - 499 d'une contenance de 98 ares et 30 centiares

Ledit ensemble immobilier : 27 logements locatifs individuels financés en PLA et 27 garages,

2. Et le bénéfice pour le temps restant à courir, soit jusqu'au 2 février 2055 du bail emphytéotique en vertu duquel les biens immobiliers ci-dessus désignés ont été édifiés.

Considérant que ledit bail ayant été consenti par la Commune de MOURIES à la société alors dénommée SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE SUD HABITAT (aux droits de laquelle se trouve aujourd'hui la société 3F SUD, société anonyme d'habitations à loyer modéré) suivant acte susvisé reçu aux minutes de Maître Christian VIGNAL ;

Considérant qu'aux termes de l'article 8°/ dudit bail emphytéotique, il a été indiqué ce qui suit :

« Il (LE PRENEUR) aura la faculté de céder son droit au présent bail et de sous-louer en totalité ou en partie, mais en restant garant solidaire de l'exécution des conditions du bail » ;

Considérant que la société 3F SUD, société anonyme d'habitations à loyer modéré a consenti un avant contrat de vente au profit de la société COOPERATIVE SOLIHA MEDITERRANEE-Bâtisseurs de Logements d'Insertion le 12 novembre 2021 ;

Considérant que cette cession est réalisée en vue d'assurer la réhabilitation des logements et leur gestion pérenne ;

Considérant que la commune n'exprime son consentement à cette cession de bail emphytéotique que sous réserve de ces conditions :

- De l'absence de toute garantie d'emprunt de la commune à l'égard du preneur, qu'il s'agit d'une garantie partielle ou totale d'un ou de plusieurs prêts. La commune ne peut être considérée comme garante et ne sera nullement engagée, en cas de défaillance du débiteur, à assumer l'exécution de l'obligation ou à payer à sa place les annuités du ou des prêt(s) garanti(s).
- Le maintien de la nature du contrat en bail emphytéotique, en excluant catégoriquement toute requalification et notamment celle en bail à réhabilitation.
- Le terme du contrat de bail emphytéotique est maintenu au 2 février 2055.
- Aucune forme d'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties n'est accordée. La recette fiscale est assurée pour la commune.

Considérant qu'en conséquence il est proposé, dans le cadre de cette cession des droits réels attachés au bail emphytéotique susvisé par la société 3F SUD société anonyme d'habitations à loyer modéré au profit de la société dénommée COOPERATIVE SOLIHA MEDITERRANEE-Bâtisseurs de Logements d'Insertion, d'accepter la désolidarisation de la société 3F SUD, société anonyme d'habitations à loyer modéré dans la mise en œuvre des obligations résultant dudit bail ;

Entendu l'exposé du rapporteur ;

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et procédé au vote, décide à l'**unanimité** de :

ARTICLE 1 : ACCEPTER la désolidarisation de la société 3F SUD, société anonyme d'habitations à loyer modéré dans le cadre de la cession susvisé au profit de la société COOPERATIVE SOLIHA MEDITERRANEE- Bâtisseurs de Logements d'Insertion,

1. D'un ensemble immobilier situé à MOURIES ((13890), Avenue des Alpilles, « l'Espigoulier », cadastré dite Commune, section AI, numéros :
 - 498 d'une contenance de 1 are et 7 centiares
 - 499 d'une contenance de 98 ares et 30 centiares

Ledit ensemble immobilier : 27 logements locatifs individuels financés en PLA et 27 garages,

2. Et du bénéfice pour le temps restant à courir, soit jusqu'au 2 février 2055 du bail emphytéotique susvisé en vertu duquel les biens immobiliers ci-dessus désignés ont été édifiés.

ARTICLE 2 : Cette cession de bail emphytéotique n'est consentie par la commune que sous réserve de ces conditions :

- De l'absence de toute garantie d'emprunt de la commune à l'égard du preneur, qu'il s'agit d'une garantie partielle ou totale d'un ou de plusieurs prêts. La commune ne peut être considérée comme garante et ne sera nullement engagée, en cas de défaillance du débiteur, à assumer l'exécution de l'obligation ou à payer à sa place les annuités du ou des prêt(s) garanti(s).
- Le maintien de la nature du contrat en bail emphytéotique, en excluant catégoriquement toute requalification et notamment celle en bail à réhabilitation.
- Le terme du contrat de bail emphytéotique est maintenu au 2 février 2055.
- Aucune forme d'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties n'est accordée. La recette fiscale est assurée pour la commune.

ARTICLE 3 : Mme le Maire ou son représentant est habilité à signer tout document et acte administratif ou notarié à intervenir pour l'exécution de la présente délibération.

ARTICLE 4 : Cette délibération du conseil municipal sera notifiée à :

- La Société 3F SUD, société anonyme d'habitations à loyer modéré, dont le siège social est à MARSEILLE (13006), 72 avenue de Toulon ;
- La COOPERATIVE SOLIHA MEDITERRANEE, dont le siège social est à MARSEILLE (13013), 10 rue Marc Donadille.

Pour extrait conforme,

Le Maire,
Alice ROGGIERO

