

CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE METZ

REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du 28 avril 2022

DCM N° 22-04-28-9

Objet : Rectification de la délibération n° 21-09-23-9 du 23 septembre 2021, intitulée résiliation du bail emphytéotique du 4 mars 1936 et cession de l'immeuble sis 18 rue du Général de Gaulle à Plappeville (57050).

Rapporteur: M. HUSSON

Par délibération du Conseil Municipal de la Ville de Metz en date du 23 septembre 2021 n°21-09-23-9, le Conseil Municipal a décidé de céder au GROUPE SOS Solidarités (ALPHA PLAPPEVILLE) dont le siège social se situe 102 C Rue Amelot à Paris (75 011) les droits réels immobiliers du bailleur et par conséquent, les immeubles et le terrain d'assise situé au 18 rue du Général de Gaulle à Plappeville et cadastrés sous BAN DE PLAPPEVILLE Section 5 Parcelle n°5.

Dans le cadre de cette délibération et de manière concomitante à la vente, il était prévu de résilier de manière anticipée le bail emphytéotique du 04 mars 1936 conclu entre l'association « Centre de Rééducation de Metz » et la Ville de Metz et ce, à la date de cession effective de l'immeuble.

Or, il s'avère que dans le cas d'une vente d'un terrain grevé d'un bail emphytéotique à l'emphytéote, titulaire des droits réels immobiliers, par la conséquence mécanique de la réunion des droits du superficiaire (propriétaire) et du tréfoncier (l'emphytéote), il y a extinction du bail emphytéotique par confusion, rendant inutile la résiliation du bail emphytéotique.

Il n'était donc pas nécessaire de prévoir dans la délibération portant cession de l'immeuble sis 18 rue du Général de Gaulle à Plappeville, la résiliation du bail emphytéotique dans la mesure où, la vente du terrain à l'emphytéote entraînera par la confusion des qualités, l'extinction effective du bail emphytéotique.

Par ailleurs, il a été démontré qu'une résiliation d'un bail emphytéotique, impliquant l'entrée de constructions dans le patrimoine de la Ville s'analyse en une mutation de droits réels immobiliers soumise à publication obligatoire, donnant lieu à perception de la taxe fixe de publicité foncière ainsi qu'au paiement de la taxe au titre des revenus fonciers sur la valeur vénale des constructions revenant dans le patrimoine.

Il en ressort que le prix de vente figurant dans l'acte de vente à intervenir, en cas de résiliation anticipée du bail emphytéotique, serait non pas de 1.250.000,00 €, mais de 2.000.000,00 €,

compte-tenu de la cession des constructions concomitamment au terrain d'assiette, à charge pour le bailleur de verser à l'emphytéote une indemnité de 750.000,00 € par suite de la résiliation anticipée.

Il convient donc de ne pas résilier le bail emphytéotique de manière anticipée, mais plutôt de le laisser s'éteindre naturellement du fait de la vente du terrain foncier à l'emphytéote.

En conséquence, la délibération suivante est soumise à l'approbation du Conseil Municipal.

LE CONSEIL MUNICIPAL

VU la délibération n°21-09-23-9 du 23 septembre 2021,

CONSIDERANT que l'avenant n°3 portant résiliation du bail emphytéotique n'a pas été régularisé ni signé et que le bail emphytéotique est toujours en cours,

CONSIDERANT que la valeur du terrain constituant les droits du bailleur, hors construction, ont été évalués par les Domaines au prix de 1.250.000,00 € ;

CONSIDERANT qu'il convient de laisser s'éteindre le bail emphytéotique avec la vente de l'assiette foncière à l'emphytéote,

CONSIDERANT que l'absence de résiliation anticipée du bail emphytéotique n'impacte aucunement les conditions et finalité de la cession envisagée au profit de l'emphytéote aux termes de l'avis de France DOMAINE,

CONSIDERANT que cette rectification n'entache pas d'illégalité la délibération adoptée qui reste donc créatrice de droits et exécutoire,

CONSIDERANT qu'en vertu du parallélisme des formes et des procédures, la rectification d'une mention sur une délibération nécessite, par principe une nouvelle délibération du conseil municipal.

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ

DECIDE de retirer la mention relative à la résiliation anticipée du bail emphytéotique du 04 mars 1936 entre la Ville de Metz et le Centre de rééducation de Metz comprise dans la délibération du 23 septembre 2021,

CONFIRME que la vente du terrain grevé du bail emphytéotique au profit de l'emphytéote aura lieu moyennant le prix de 1.250.000,00 €,

AUTORISE Monsieur le Maire, ou son représentant à régler les détails de l'opération et à signer tous documents y afférents.

Service à l'origine de la DCM : Gestion domaniale

Commissions :

Référence nomenclature «ACTES» : 3.6 Autres actes de gestion du domaine privé

Séance ouverte à 18h00 sous la Présidence de M. François GROSDIDIER Maire de Metz ,
Secrétaire de séance : Mme Emmanuelle CHAMPIGNY, Directrice Générale des Services
Nombre de membres élus au Conseil Municipal : 0 dont 0 sont encore en fonction à la date
de la délibération.

Membres assistant à la séance : 0 Absents : 0 Dont excusés : 0

Décision :