REPUBLIQUE FRANÇAISE **2022/...**

MAIRIE DE METZ

CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE METZ

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du 11 juillet 2022

DCM N° 22-07-11-30

Objet : ZAC de Bon Secours : Cession du bâtiment historique, adaptation du régime fiscal de la vente.

Rapporteur: M. LUCAS,

Par délibération du 27 février 2020, le Conseil Municipal a décidé de la cession du bâtiment historique de la ZAC Bon Secours par la Ville de Metz à la société ANY INVEST, et en a acté les modalités.

Un compromis de vente a été signé le 5 mars 2020 et prévoit que la réitération de la vente par acte authentique doit intervenir au plus tard avant le 15 septembre 2022.

A ce titre, une nouvelle entité a été créée pour porter l'acquisition et le projet de reconversion du bâtiment, la SAS BSH METZ (associant la SARL ANY INVEST et la SAS DEMATHIEU ET BARD IMMOBILIER), représentée par M. Thierry BENEDIC, ayant son siège social 1 rue de Sarre à Metz.

En prévision de la signature de l'acte de vente, la SAS BSH METZ a sollicité un rescrit fiscal auprès de la DDFIP. Dans ce cadre, l'administration fiscale a considéré que le projet de réhabilitation du bâtiment historique ne peut être assimilé à une opération de construction neuve ce qui a pour conséquence que les ventes futures n'entreront pas de plein droit dans le champ d'application de la TVA.

Ces éléments conduisent donc à la nécessité d'adapter le régime fiscal de la vente par la Ville de Metz au profit de la SAS BSH METZ en retenant l'application des droits d'enregistrement pour l'ensemble des biens (bâtiment historique et places de parking).

Le prix de vente se décompose donc de la manière suivante :

- Bâtiment historique « Bon Secours » (parcelles d'assise Section 33 n°654 et n°656) à hauteur d'un prix principal de 2 200 000,00 €. Aucune TVA ne sera appliquée à cette cession, la Ville n'entendant pas opter pour la TVA,
- 52 places de stationnement (parking MAUD'HUY), à hauteur d'un prix principal de 780.000,00 €, déterminé sur la base de 15 000 € par place. Aucune TVA ne sera appliquée à cette cession, la Ville n'entendant pas opter pour la TVA.

Soit un prix de vente total de 2 980 000,00 €.

Néanmoins, l'EPFGE, actuel propriétaire du bâtiment, entendant lui-même soumettre la vente au profit de la Ville à la TVA, la Ville ne sera plus en mesure de prétendre à son remboursement. Cet aléa résultant du rescrit fiscal et étant indépendant de la volonté des parties, il a été convenu un partage à parts égales du montant de la TVA correspondante, d'un montant total de 58 571,85 €.

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

LE CONSEIL MUNICIPAL

Les Commissions compétentes entendues,

VU le Code Général des Collectivités territoriales,
VU la délibération N°20-02-27-4 en date du 27 février 2020 intitulée « Cession par la Ville de Metz du bâtiment historique au lauréat de l'appel à projet « Reconversion du bâtiment historique de l'Hôpital Bon Secours » - ZAC de Bon Secours »,
VU le compromis de vente signé le 5 mars 2020,

CONSIDERANT la création de la SAS BSH METZ (associant la SARL ANY INVEST et la SAS DEMATHIEU ET BARD IMMOBILIER) pour porter l'acquisition et le projet de reconversion du bâtiment historique Bon Secours,
CONSIDERANT le retour de la DDFIP suite à la demande de demande de rescrit fiscal de la société BSH METZ,
CONSIDERANT qu'afin de pouvoir signer l'acte de vente dudit bâtiment autorisé par la délibération du 27 février 2020, il convient d'adapter le régime fiscal de la vente,
CONSIDERANT qu'après accord entre les parties il convient de majorer le prix de vente du bâtiment historique d'un montant de 29 285,93 €, correspondant à 50% de la TVA due par la Ville dans le cadre de l'acquisition dudit bâtiment auprès de l'EPFGE et pour laquelle la Ville ne sera désormais plus en mesure de prétendre à un remboursement ;

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ

DECIDE :

- **DE CONFIRMER** la délibération N°20-02-27-4 en date du 27 février 2020 à l'exception de la fiscalité s'appliquant à l'opération et du montant du prix, lesquels sont modifiés comme indiqué ci-après,

- **DE PRENDRE ACTE** de la création de la SAS BSH METZ (associant la SARL ANY INVEST et la SAS DEMATHIEU ET BARD IMMOBILIER), représentée par M. Thierry BENEDIC, ayant son siège 1 rue de Sarre à Metz pour porter l'acquisition et le projet de reconversion du bâtiment historique de l'Hôpital Bon Secours,

- **DE REALISER** cette transaction moyennant le prix de vente total de 3 009 285,93 €, s'appliquant de la manière suivante :

- en ce qui concerne le bâtiment historique « Bon Secours » (parcelles d'assise Section 33 n°654 et n°656) à hauteur d'un prix principal de 2 229 285,93 €. Aucune TVA ne sera appliquée à cette cession, la Ville n'entendant pas opter pour la TVA,
- en ce qui concerne les 52 places de stationnement, à hauteur d'un prix principal de 780.000,00 €, déterminé sur la base de 15 000 € par place. Aucune TVA ne sera appliquée à cette cession, la Ville n'entendant pas opter pour la TVA,

- **DE PREVOIR** un paiement comptant au jour de la signature de l'acte authentique,

- **D'ENCAISSER** cette recette :

  - sur le budget annexe des zones pour le bâtiment historique (parcelles d'assise Section 33 n°654 et n°656),
  - sur le budget principal pour les places de stationnement,

- **DE LAISSER** à la charge des acquéreurs les frais d'acte, droits et honoraires de notaire,

- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire, ou son représentant, à régler les détails de la vente, à effectuer les opérations comptables et à signer tous documents y afférents, notamment l'acte de vente.

Service à l'origine de la DCM : Pôle Urbanisme
Commissions : Commission Attractivité, Aménagement et Urbanisme
Référence nomenclature «ACTES» : 2.1 Documents d urbanisme

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 : 55 dont 55 sont encore en fonction à la date de la délibération.
Membres assistant à la séance : 42 Absents : 13 Dont excusés : 10

Décision : ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ
Suivent les signatures au registre

Identifiant de télétransmission : 057-21570463611-20220711-122330-DE-1-1
N° de l'acte : 122330

Délibération rendue exécutoire le 13 juillet 2022
après affichage et transmission au contrôle de légalité.
Pour extrait conforme,
Pour le Maire,

et par délégation :

Metz le,