N° 1.3

PROTOCOLE DE VENTE DES 66 BANCS DE LA GROTTE :
CAHIER DES CHARGES DE LA CESSION

Rapporteur : Josette BOURDEU

La Ville de Lourdes est propriétaire de 66 locaux accueillant des commerces au titre de 66 baux commerciaux, conventionnellement appelés « Bancs de la Grotte », qui reposent tous sur un cahier des charges – *établi par délibérations des 23 et 25 octobre et 10 novembre 1911, modifié par délibérations des 22 mai 1948 et 27 octobre 1956* – et des loyers modiques en contrepartie de la prise en charge de gros travaux de réparations par lesdits locataires (menuiserie, couverture, murs, escaliers, etc.).

La Commune de Lourdes a fait réaliser un diagnostic technique sur l'ensemble des Bancs de la Grotte afin de vérifier si ces travaux ont bien été réalisés par les locataires et si, par voie de conséquence, les locataires ont respecté leurs obligations.

Ce premier diagnostic a démontré que de nombreux locaux ne sont pas en état.

Or, la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 et son décret d'application n°2014-1317 du 3 novembre 2014 interdit désormais pour tous les baux conclus ou renouvelés à compter du 3 novembre 2014 de faire supporter aux locataires :

« 1° Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;

2° Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent ; »

Ces nouvelles règlementations ont ainsi remis en cause l'équilibre économique dans lesquelles s'inscrivaient les dispositions contractuelles des Bancs de la Grotte jusqu'à présent. En effet, pour tous les baux qui seraient conclus ou renouvelés à compter du 3 novembre 2014, il incombe désormais à la Commune de réaliser et supporter financièrement tous les travaux de gros œuvre et plus généralement ceux visés par l'article 606 du Code Civil.

Par ailleurs, le motif qui pouvait présider en 1911 de viser à l'harmonisation de l'aspect et de l'alignement des bâtiments des bancs, et qui pouvait expliquer la volonté de conserver l'unicité de la propriété et son caractère public, est désormais garanti dans son effectivité par les dispositions actuelles d'ordre urbanistique. L'intérêt de conserver ces biens dans le domaine public pour ce motif n'est désormais plus apparent.

PROJET

De même, les bancs ont une destination de local commercial et n'obéissent dès lors pas strictement à un intérêt général. Aussi, la commune ne peut conserver un tel patrimoine que dans la mesure où il contribue favorablement à ses finances en lui apportant des recettes abondant son budget général.

A l'inverse, des biens immobiliers dont la gestion deviendrait déficitaire et qui n'aurait plus d'intérêt de service public, n'ont pas vocation à rester au patrimoine de la commune.

Les investissements nécessaires pour remettre en état lesdits locaux représentent une charge très lourde pour le budget de la commune, et au vu de la forte contrainte financière qui pèse déjà sur la collectivité, la seule possibilité de financement serait d'augmenter les recettes fiscales de la collectivité.

La Commune estime dès lors que, d'une part, elle n'a plus les moyens d'assumer sa charge de propriétaire de biens immobiliers ayant par ailleurs une destination uniquement commerciale et n'obéissant pas strictement à un intérêt général, et que, d'autre part, elle ne souhaite pas, pour y faire face, avoir recourir à une augmentation de la pression fiscale sur les habitants de Lourdes qui devraient supporter cette charge nouvelle sans que les bénéfices de l'activité commerciale ne se répercutent pour autant favorablement sur les recettes de la Ville au vu de loyers fixés à un niveau très bas.

La Commune décide dès lors de mettre en vente les Bancs de la Grotte, selon un cahier des charges de la cession ci-après annexé, et une attribution préférentielle au profit des locataires actuels en application de l'article L.145-46-1 du Code de Commerce.

Elle prévoit dans ce cahier des charges un certain nombre de garanties visant d'une part :

- à assurer non seulement la préférence d'achat pour les locataires actuels, mais aussi éviter l'émergence d'un nouveau propriétaire unique ou prépondérant en ne prévoyant la possibilité d'achat que de 2 bancs maximum,

et d'autre part :

- à limiter un éventuel effet inflationniste sur les prix de ces biens en écartant une logique d'enchères, tout en préservant l'émergence d'un juste prix dans l'intérêt de la commune et du caractère ouvert à la vente, et ceci en prévoyant la limitation à une seule et unique contre-offre d'un éventuel acheteur qui ne serait pas le locataire.

PROJET

PROJET DE DELIBERATION

- VU le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L2241-1 in fine modifié par l'ordonnance n°2006-460 du 21 avril 2006 art. 3 VII,
- VU la loi du 8 février 1995 modifiée par l'ordonnance n°2006-460 du 21 avril 2006 art. 3 XVI,
- VU l'article L3221-1 du Code général de la propriété des personnes publiques,
- VU les dispositions du titre VI du Code civil relatif à la vente,

- VU les dispositions de la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 et de son décret d'application n°2014-1317 du 3 novembre 2014,
- CONSIDERANT les Bancs de la Grotte sis à Lourdes (65100) propriété de la Commune de Lourdes,
- CONSIDERANT que les communes de plus de 2 000 habitants, notamment, sont tenues de solliciter l'avis de l'autorité compétente de l'Etat avant toute cession,
- CONSIDERANT que les avis de l'autorité compétente de l'Etat des 8, 12, 15, 25, 29 et 30 octobre 2018, et des 3, 4, 7, 8 et 9 janvier 2019, par lesquels elle estime la valeur vénale des bancs n° 6, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 17, 23, 25, 27, 32, 33, 34, 35, 36 et 37 (annexés à la présente délibération),
- CONSIDERANT l'exposé de la réglementation applicable en matière de cession d'immeubles ci-après reproduite,

Après avis de la 1e commission, les membres du conseil municipal :

1°) adoptent le rapport présenté,

2°) décident la cession de la propriété immobilière de tous les Bancs de la Grotte sis 1 - 31 place Monseigneur Laurence, 2 - 19 avenue Bernadette Soubirous, 76 - 115 rue de la Grotte, 3 à 14 avenue Monseigneur Schoepfer à Lourdes (65100), dans le respect des règles du droit civil régissant la cession immobilière et dans le respect des dispositions inhérentes à la qualité de personne publique du vendeur,

3°) autorisent Madame le Maire à prendre tous les actes nécessaires à l'exercice de la présente délibération (le projet de cahier des charges de la cession contenant ses clauses et conditions essentielles est annexé à la présente délibération), étant précisé que le prix de vente de chaque Banc devra être égal a minima à l'évaluation des Domaines,

4°) la présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'autorité territoriale compétente, et/ou d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Pau dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

PROJET