

OBJET CESSIION DE DEUX BAUX A CONSTRUCTION A LA SA CODIBP
(HC 28 -ex-BT 322 et 435- / ZA Finette)

PROTOCOLE D'ACCORD

Début 1990, suite à la cession des baux à construction initialement conclus entre la Commune et la société « M sur M », la SARL SPIDI est devenue titulaire de deux baux à construction, le premier en date du 15 décembre 1986 et 8 janvier 1987 et le deuxième en date du 2 août 1985, portant sur les parcelles BT 322 et 435 situées dans la ZA Finette à Sainte-Clotilde. Ces parcelles, d'une superficie totale de 1 400 m², ont été renumérotées sous la référence cadastrale unique HC 218.

Le Tribunal Mixte de Commerce de Saint-Denis ayant prononcé la liquidation judiciaire de la SARL SPIDI en 2002, un mandataire liquidateur a été nommé. Celui-ci a diligenté une procédure d'adjudication de l'actif constitué par lesdits baux à construction. C'est ainsi que la SA Commerciale de Distribution de Produits de Boulangerie et de Pâtisserie (SA CODIBP) a fait une offre de cession d'un montant de 221 000,00 €, alors que la Commune propose 200 000,00 € sur le fondement de l'estimation de l'expert désigné à la requête du mandataire liquidateur.

Toutefois, il a été établi par constat d'huissier que la SARL SPIDI n'exerçait plus son activité mais sous-louait le bâtiment qu'elle a construit à la SA CODIBP, sans avoir obtenu l'accord préalable de la Commune.

La Commune a donc assigné la SARL SPIDI en vue d'obtenir la résiliation pour faute des baux à construction, d'autant que cette entreprise n'a acquitté qu'une partie négligeable des loyers. Cette action a néanmoins été suspendue car il s'avère que la SOFIDER dispose d'une hypothèque à l'encontre de la SARL SPIDI d'un montant de 404 752,00 € en principal, en sus des intérêts. En effet, cette hypothèque vaudra à l'encontre de la Commune au cas où la cession des baux à son profit ou leur résiliation serait obtenue.

Par conséquent, un protocole d'accord ci-annexé a été établi entre la SA CODIBP et la Commune pour permettre à cette entreprise qui occupe de fait les lieux, de se voir céder les baux à construction.

Ce protocole d'accord présente plusieurs avantages :

- à compter du 1er janvier 2008, il prévoit la régularisation de l'empiètement de 96 m² de la parcelle communale contiguë numérotée HC 216 par la conclusion d'un bail de location de terrain nu pour un montant de 20 000,00 € par an ;

ce loyer compense le manque à gagner du fait du non paiement des loyers stipulés aux baux à construction ;

- la SA CODIBP fera son affaire personnelle de l'expulsion des occupants sans titre de la parcelle HC 218, à savoir la SARL ENERGIE TELECOM et la société TTB ;

Rapport n° 08/9-42

En contrepartie, la Commune s'engage à se désister de sa demande en résiliation des baux à construction, à retirer son offre de rachat des dits baux et à intervenir à l'acte de cession.

Ce protocole d'accord sera soumis à autorisation du Juge commissaire préalablement à sa mise en œuvre.

Je vous demande, en conséquence :

- 1° d'approuver le principe d'un protocole d'accord entre la Commune et la SA CODIBP ;
- 2° de m'autoriser à signer la convention ad hoc.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



OBJET **CESSION DE DEUX BAUX A CONSTRUCTION A LA SA CODIBP
(HC 28 -ex-BT 322 et 435- / ZA Finette)**

PROTOCOLE D'ACCORD

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, Départements et Régions, modifiée ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Considérant les crédits inscrits au Budget principal sous les Chapitre 75 et Article 75200001 ;

Sur le RAPPORT N° 08/9-42 du Maire ;

Vu le rapport de PONIN-BALLOM Gino, 5ème Adjoint, présenté au nom des Commissions 1° Affaire Générale/ Entreprise Municipale, et 2° Economie Marchande/ Economie Solidaire ;

Sur l'avis favorable des dites Commissions ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE
A L'UNANIMITE DES VOTANTS**

ARTICLE 1

Approuve le principe d'un protocole d'accord entre la Commune et la SA CODIBP permettant à cette dernière de bénéficier de la cession des baux à construction portant sur les parcelles BT 322 et 435, renumérotées HC 218.

En contrepartie, la SA CODIBP s'oblige à régulariser l'empiètement de la parcelle communale contiguë numérotée HC 216 par la conclusion d'un bail de location de terrain nu contre le paiement d'un loyer de 20 000,00 € par an et à faire son affaire personnelle des occupants sans titre. De son côté, la Commune s'engage à se désister de sa demande en résiliation des baux à construction, à retirer son offre de rachat desdits baux et à intervenir à l'acte de cession.

ARTICLE 2

Autorise le Maire à signer la convention ad hoc.

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le **18 DEC. 2008**

 LE MAIRE
Gilbert ANNETTE

PROTOCOLE D'ACCORD
sous réserve de l'agrément du Juge Commissaire

Entre les soussignés

1° la Société Anonyme CODIBP

représentée par son Directeur Général, Monsieur Philippe BENARD, ayant son siège
8 rue Léonus Bénard - BP 52 - ZA Les Sables - 97427 ETANG-SALE

de première part,

2° la Commune de Saint-Denis

représentée par son Maire en exercice, Monsieur Gilbert ANNETTE dûment habilité
à cet effet par Délibération n° 08/9- du Conseil Municipal en séance du 13/12/2008,
Hôtel de Ville -97717 SAINT-DENIS MESSAG CEDEX 9

de deuxième part,

3° Maître Houssen BADAT

ès qualité de Mandataire Liquidateur de la SARL SPIDI - 41 rue Sainte-Marie - BP
735 - 97400 SAINT-DENIS

de troisième part,

IL A ETE PREALABLEMENT RAPPELE ET EXPOSE

- 1- En vertu d'un acte de cession en date du 5 janvier 1990, auquel est régulièrement intervenue la Commune de Saint-Denis, la SARL SPIDI est titulaire de deux baux à construction, le premier en date du 15 décembre 1986 et 8 janvier 1987 et le second en date du 2 août 1985, portant sur deux parcelles initialement référencées BT 435 et BT 322 d'abord réunies sous la référence BT 511 ont depuis lors été requalifiées sous la référence unique HC 218 pour une superficie de 1 400 m² situées dans la ZAC Finette de Sainte-Clotilde, aux clauses et conditions connues des parties signataires qui se dispensent d'en produire plus longuement le texte.
- 2- Suivant jugement du Tribunal Mixte de Commerce de Saint-Denis, la liquidation judiciaire de la SARL SPIDI (et celle de la Société SPID) a été prononcée, Me BADAT étant désigné comme Mandataire Liquidateur.
- 3- Me BADAT a entrepris début 2004 dans le cadre de sa mission, une procédure de cession amiable de l'actif constitué par lesdits baux à construction pour leur durée restant à courir sous réserve de l'agrément du Juge Commissaire. Une procédure d'appel d'offres a donc été diligentée sur la base de l'évaluation expertale desdits baux à construction par

Monsieur TARDIVEL Expert désigné à la requête de Me BADAT suivant ordonnance n° 03/1327 du Tribunal de Grande Instance de Saint-Denis, lequel a évalué ces baux au prix de 200 000,00 euros selon rapport du 29 novembre 2003.

- 4- L'offre présentée par la Société CODIBP le 19 mars 2004 au prix de 221 000,00 euros ayant été retenue comme la mieux disante selon procès-verbal d'ouverture des offres dressé le 24 mars 2003 par Me CUVELIER Huissier, Me BADAT présentait requête au Juge Commissaire le 25 mai 2004, afin d'autoriser la cession des deux baux à construction dépendant de la liquidation judiciaire de la SARL SPIDI au profit de la Société CODIBP.
- 5- Toutefois, par assignation du 8 novembre 2004, la Commune de Saint-Denis demandait au Tribunal de Grande Instance de Saint-Denis de prononcer la résiliation judiciaire desdits baux à construction au motif que SPIDI aurait sous-loué les locaux édifiés sur les terrains dont s'agit à la Société CODIBP sans avoir obtenu l'agrément préalable de la Commune.
- 6- Néanmoins, la Commune présentait à Me BADAT le 28 novembre 2006 une offre de rachat desdits baux à construction au prix de 200 000,00 Euros.

Sur la base de cette offre, Me BADAT a présenté le 27 novembre 2006 une nouvelle requête au Juge Commissaire afin de l'autoriser à consentir « à titre de transaction (sic) la cession de gré à gré des deux baux à construction » dépendant de la liquidation judiciaire de la SARL SPIDI, au profit de la Commune pour un montant net vendeur de 200 000,00 euros.

- 7- Cependant CODIBP réitérait devant le Juge Commissaire son offre de rachat desdits baux à construction au prix de 221 000,00 euros initialement accepté par Me BADAT d'une part, et demandait d'autre part à la Commune de Saint-Denis de lui consentir un bail de location de terrain sur la parcelle contigüe référencée HC 216 d'une superficie de 750 m² pour la durée du 1er janvier 2008 au 31 décembre 2026 date d'échéance harmonisée des deux baux à construction relatifs à la parcelle HC 218, en offrant pour la location de la parcelle HC 216 un loyer annuel de 20 000,00 euros, dont le montant est fixé compte tenu du fait que sur cette parcelle HC 216 un hangar avec chambre froide occupant une superficie de 96 m² a déjà été édifié par la Société CODIBP.
- 8- Enfin, Me BADAT réitérait par lettre du 17 mars 2008 sa demande en paiement des loyers de sous-location restant dus, selon lui, par CODIBP en tant que sous locataire de SPIDI depuis le mois de mars 2004, dont le montant n'est toutefois pas évalué par Me BADAT à qui toutes explications justificatives ont été fournies par CODIBP par lettre recommandée AR du 23 février 2005 dont les termes sont demeurés non contestés par Me BADAT.

**SUR QUOI LES PARTIES SE SONT RAPPROCHEES
ET IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT.**

I / Sur la cession des baux à construction

- 1- La Commune se désiste de sa demande en résiliation des baux à construction actuellement pendante devant le Tribunal de Grande Instance de Saint-Denis.

Ce désistement sera accepté tant par Me BADAT ès qualité défendeur à l'instance que par CODIBP en tant qu'intervenant volontaire, chaque partie gardant à sa charge les frais de procédure qu'elle aura exposés.

- 2- La Commune retire formellement son offre de rachat des baux à construction dont s'agit qu'elle avait précédemment adressé à Me BADAT au prix de 200 000,00 euros, ce dont Me BADAT lui donne acte.
- 3- Me BADAT ès qualité exprime son accord pour consentir, sous la seule réserve de l'autorisation par le Juge Commissaire, la cession des deux baux à construction dont il s'agit à la Société CODIBP au prix, plus avantageux pour les créanciers de la liquidation SPIDI, de 221 000,00 euros, net vendeur, cette cession prenant effet à la date de l'acte notarié qui en sera dressé.
- 4- La Commune s'oblige à intervenir à l'acte notarié de cession desdits baux à construction pour exprimer son agrément sans réserve, étant toutefois précisé que cet acte de cession devra préciser que, conformément à l'accord passé entre la Commune et la CODIBP :
- a) la date d'échéance contractuelle des deux baux à construction sera modifiée pour être uniformisée et qu'elle sera ainsi fixée pour chacun de ces deux baux au 31 décembre 2026 ;
 - b) la Commune convient que ni la Société CODIBP, ni non plus la Société SPIDI ne lui doivent plus aucun loyer ni rappel de loyer au titre des baux à construction cédés dépendant de la liquidation judiciaire de la Société SPIDI, et ce jusqu'à la date d'expiration uniformisée desdits baux, soit jusqu'au 31 décembre 2026.
- 5- La Commune est clairement informée par CODIBP que se trouvent actuellement implantés dans une partie des locaux édifiés par SPIDI sur la parcelle HC 218 faisant l'objet des deux baux à construction dont il s'agit deux occupants sans droit ni titre, par l'effet apparent d'une tolérance consentie par SPIDI, à savoir pour partie par la SARL ENERGIE TELECOM et pour partie par la Société TTB dont le siège est à Saint-Pierre, 30 chemin Badamier, et dirigée par Monsieur GOSSARD.

La CODIBP confirme en tant que de besoin qu'elle ne perçoit aucun loyer ou sous loyer quelconque de l'un quelconque de ces occupants, auxquels elle n'a consenti aucun bail ni sous-bail.

La CODIBP s'oblige à faire son affaire personnelle de l'expulsion de ces deux occupants, en sorte qu'en toute hypothèse la Commune ne soit en aucun cas recherchée ni mise en cause de ce chef et en tout cas indemne de toute indemnité qui resterait à la charge de CODIBP en sorte que les locaux soient restitués au terme du bail à construction libres de tout occupant quelconque.

- 6- Me BADAT ès qualité convient que les baux à construction se trouvant ainsi entièrement validés, il en résulte que le montant de l'indemnité due au titre de la sous-location dont CODIBP a bénéficié jusqu'à ce qu'elle en devienne cessionnaire demeure soumis au plafonnement stipulé auxdits baux à construction.

Me BADAT convient par ailleurs que le prix de cession offert par CODIBP, supérieur de 21 000,00 euros par rapport à l'évaluation de l'Expert Monsieur TARDIVEL, compense pour la quasi-totalité le montant de l'abattement pratiqué par cet Expert au titre de la sous-location consentie par SPIDI à CODIBP pour 23 524,00 euros en sorte que SPIDI se trouve ainsi réparée de tout préjudice de ce chef.

En conséquence de quoi Me BADAT ès qualité donne acte à CODIBP, par compensation avec le trop perçu, il n'est plus dû par CODIBP un rappel de loyer quelconque au titre de cette sous-location et ce jusqu'à la date de cession à CODIBP de ces baux à construction conformément aux termes de la lettre CODIBP à Me BADAT du 23 février 2005.

- 7- Les actes authentiques portant cession desdits baux à construction à CODIBP devront être dressés dans un délai de deux mois à compter de la date de l'ordonnance du Juge Commissaire portant agrément de cette cession à CODIBP, par les notaires respectivement désignés par la Commune d'une part et par la CODIBP d'autre part.

II / Sur le nouveau bail portant location du terrain nu contigu HC 216 de 750 m²

- 1- La Commune consent à CODIBP la location du terrain nu HC 216 de 750 m² dont l'implantation est imbriquée dans la parcelle HC 218 faisant l'objet des baux à construction ci-dessus visés en première partie et ce pour une durée de dix-huit années commençant à courir rétroactivement le 1er janvier 2008 jusqu'au 31 décembre 2026.
- 2- Ce bail de terrain nu, régi par le Code Civil, est consenti moyennant un loyer annuel de 20 000,00 euros. Ce loyer sera indexé chaque année sur l'indice du coût de la construction.
- 3- La Commune est informée qu'en l'état se trouve implanté sans son autorisation sur cette parcelle HC 216 un hangar couvert de 96 m² abritant une installation de chambre froide.

Pour le surplus, ce bail de terrain nu portera une autorisation de sous-location à la condition que celle-ci soit exclusivement limitée à une société filiale de CODIBP qui sera tenue de notifier à la Commune le texte du projet préalable de cette éventuelle sous-location.

- 4- La Commune se réserve la faculté de préciser des conditions particulières au cas où celles-ci s'imposeraient en raison de la configuration de la parcelle et/ou de contraintes quelconques.
- 5- Ce bail de terrain nu sera dressé par acte authentique dans un délai de deux mois à compter de la date de l'autorisation par le Juge Commissaire de la cession des baux à construction à CODIBP visés dans la première partie, par les notaires respectivement désignés par la Commune d'une part et par la CODIBP d'autre part.

III / Dispositions générales

- 1- Le présent protocole pourra avec l'accord des parties être produit à le Juge Commissaire en cas de besoin.
- 2- Toutes les clauses et conditions du présent protocole d'accord procèdent l'une de l'autre tant pour ce qui concerne la cession des baux à construction visés en première partie que la conclusion d'un bail sur terrain nu visé en deuxième partie, en sorte que la modification de l'une quelconque des clauses de ce protocole emportera caducité de ce protocole pour l'ensemble de ses dispositions.

Fait à Saint-Denis,
Le

En quatre exemplaires dont :

- 1 pour le Juge Commissaire
- 1 pour la Commune de Saint-Denis
- 1 pour Me BADAT ès qualité de Liquidateur de la Société SPIDI
- 1 pour la CODIBP

Pour la Commune

Me BADAT

La SA CODIBP

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
en séance du 13 décembre 2008
et annexé à la Délibération n° 08/9-42













LE MAIRE

Gilbert ANNETTE

LEGENDE

LEGENDE DU P.L.U.

-  Limite de zone et de secteur
-  Espace boisé classé
-  Emplacement réservé
-  Emplacement réservé avec espace pu à conserver, modifier ou créer (Z.A.C.)
-  Numéro de l'emplacement réservé
-  Emprise de voie
-  Règles particulières d'implantation des constructions
-  Périmètre de Z.A.C.
-  Limite des PAS GEOMETRIQUES
-  Principe de liaison (voirie)

RAPPEL DU P.P.R.

- ### ZONES DE PRESCRIPTIONS
-  Zone Bg
 -  Zone Bi
 -  Zone Bgi
- ### ZONES D'INTERDICTION
-  Zone Ri
 -  Zone Rii
 -  Zone Rit
 -  Zone Rj - Inconstructible sauf aménagement global de la zone et révisions du P.P.R.
 -  Zone d'études particulières - voir documents annexés au projet du P.P.R.
 -  Zone sans contrainte spécifique

