

DÉPARTEMENT DU MORBIHAN
VILLE DE GUIDEL

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'An Deux Mille Vingt et Un, le 28 Mai à 20 H 30, le Conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni à l'Estran, en séance ordinaire, sous la Présidence de Monsieur Joël DANIEL, Maire.

Étaient également présents :

Mme Françoise BALLESTER, M. Patrice JACQUEMINOT, Mme Marylise FOIDART, M. Christian GUEGUEN, Mme Laëtitia MELOIS, M. Jacques GREVES, Mme Arlette BUZARE, M. Jean-Jacques MARTEIL, M. Gwenaël COURTET, M. Georges THIERY, M. Patrice LE STUNFF, M. Lucien MONNERIE, Mme Anne-Marie GARANGE, Mme Séverine LE FLOCH, M. Hugues DEVAUX-MARKOV, M. Alain DESGRE, Mme Françoise HENRIQUEZ, Mme Annaïg MESTRIC, Mme Gaëlle LE BOUHART, M. Bernard BASTIER, Mme Lydia DUBOS, M. Louis MEDICA, Mme Estelle MORIO, M. Henri-Philippe LAMY, M. Régis KERDELHUE, M. Pierre-Yves LE GROGNEC, Mme Isabelle LOISEL

Absent (s) excusé(s) ayant donné pouvoir :

M. Franck DUVAL à M. Christian GUEGUEN
M. Patrick GUILBAUDEAU à M. Lucien MONNERIE
Mme Sonia CAROFF à Mme Anne-Marie GARANGE
Mme Mégane PROUTEAU à M. Hugues DEVAUX-MARKOV
Mme Anne Maud GOUJON à M. Bernard BASTIER

Secrétaire :

Mme Marylise FOIDART

Date de la convocation	21 Mai 2021
Date de l'affichage	21 Mai 2021
Nombre de conseillers en exercice	33
Nombre de présents	28
Nombre de votants	33

2021 54 **Bail à construction et convention de partenariat avec la SARL UNYCIB'S relations à la piscine Fitocéa – Proposition d'une ouverture de négociations pour une résiliation amiable**

Rapporteurs : J. Daniel / P. Jacqueminot

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
VU le code de la construction et de l'habitation,
VU la délibération du 20 septembre 2007 relative à la convention de partenariat avec la SARL UNYCIB'S et ses avenants successifs,
VU la délibération du 20 septembre 2007 relative au bail à construction consenti à la SARL UNYCIB'S,
VU la délibération du 20 novembre 2007 relative à la garantie d'emprunt par la commune accordée à la SARL UNYCIB'S,

VU la délibération n°2020-57 du 4 juillet 2021 relative aux délégations d'attribution du conseil municipal au Maire

VU le bail à construction du 20 mars 2008 en la forme authentique,

VU la garantie d'emprunt attachée à l'acte de prêt en date du 12 juin 2008,

VU le rapport de la Chambre Régionale des Comptes de Bretagne du 29 septembre 2020,

VU la synthèse de la consultation juridique et financière réalisée en avril 2021,

Par acte authentique le 20 mars 2008, un bail à construction régi par le code de la construction et de l'habitation a été signé entre la commune et la société UNYCIB'S. C'est ainsi que la commune, en qualité de Bailleur, a donné à bail une emprise foncière pendant 40 ans pour permettre à la SARL UNYCIB'S de construire une piscine. Ledit bail précisait alors qu'une convention de partenariat serait conclue entre les parties avec des obligations réciproques (réservations de créneaux pour les établissements scolaires et entretien technique pour le preneur, et versement d'une redevance au profit du preneur par le bailleur pour l'accueil des scolaires avec accès et utilisation gratuite du parking). Dans l'esprit du bail, la commune se devait d'être un client de la société qui offrait un service à la commune.

Cependant, force est de constater que le projet de réalisation de la piscine a été fait à partir de besoins très précis de la commune. De plus, la commune a apporté sa garantie à l'emprunt bancaire à hauteur de 80% (acte notarié en date du 12 juin 2008), soit au-delà de ce qui était acceptable réglementairement (maximum 50%) dès lors que le projet ne relevait pas d'une opération d'aménagement au sens du code de l'urbanisme.

Par plusieurs avenants successifs jusqu'en mars 2011 à la suite de demandes expresses de la société arguant de difficultés financières et d'atteinte de l'équilibre, le montant des redevances annuelles a été augmenté. Fin 2019, une nouvelle demande d'augmentation sur la base d'un projet d'avenant a été sollicitée pour près de 200 000 €HT/an. Par ailleurs, la société menaçant d'un dépôt de bilan a finalement fait l'objet d'une procédure de sauvegarde dont les conclusions doivent être prochainement présentées par l'administrateur judiciaire devant le tribunal de commerce.

Le contexte électoral et la crise sanitaire ont retardé l'étude de cette sollicitation qui est rapidement apparue comme démesurée. C'est pourquoi une consultation juridique et financière a été réalisée par la commune.

C'est ainsi qu'après avoir étudié avec attention l'ensemble du dossier, les prétentions de la société ont été analysées comme irrégulières et par conséquent inacceptables tant au regard de la seule lecture du bail en cours d'exécution (absence de fondement juridique) qu'en raison de la nature juridique des relations contractuelles ne s'inscrivant pas dans un contrat de la commande publique, au risque de consentir des libéralités illégales.

Au surplus et en ce sens, la Chambre régionale des comptes de Bretagne dans son rapport d'observations définitives sur la commune en septembre 2020 a relevé très clairement, outre le risque financier pour la commune, que « ce montage contractuel, eu égard à son double objet, était soumis aux principes généraux de la commande publique et aurait donc dû faire l'objet d'une publicité et d'une mise en concurrence afin que plusieurs offres puissent, le cas échéant, être présentées ». Ainsi, il y aurait dû avoir une procédure de mise en concurrence.

L'ensemble de ces faits inscrit la commune dans une situation d'où il est important de sortir rapidement et notamment dans le respect du principe de la bonne gestion des deniers publics ; en effet, la commune ne peut ainsi perdurer à payer des sommes qui ne sont juridiquement pas qualifiées et qui ne correspondent pas à la réalité de la prestation de service réalisée, sans préjudice de sa qualité de caution de l'emprunt bancaire à hauteur de 80%.

C'est pourquoi et après avoir échangé avec l'administrateur judiciaire et le représentant de la société, la commune souhaite pouvoir mener à leur terme des négociations avec la société dans l'objectif d'une résiliation à l'amiable du bail à construction et par voie de conséquence, de la convention de partenariat. Il en résulterait un transfert de la propriété de la piscine à la commune qui devrait alors décider du mode de gestion et d'exploitation.

Le CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré,

AUTORISE Monsieur le Maire à mener des négociations à l'amiable avec la SARL UNYCIB'S en vue de la résiliation du bail à construction et de la convention de partenariat,

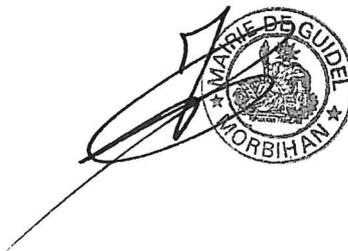
AUTORISE Monsieur le Maire, après l'aval de la commission administration générale, finances, ressources humaines et relations avec les partenaires institutionnels à transiger pour les intérêts de la commune au-delà de sa délégation,

DIT que tout projet de protocole transactionnel assorti de ses conditions financières sera soumis à l'approbation du conseil municipal.

AUTORISE Monsieur le Maire, en cas d'échec des négociations transactionnelles, à ester en justice en demande ou en défense pour préserver les intérêts, et notamment financiers, de la commune.

Adopté par 28 voix pour – 5 contre (Procuration GOUJON Anne Maud à BASTIER Bernard, DUBOS Lydia, MEDICA Louis, MORIO Estelle).

Pour extrait conforme,
Guidel, le 31 Mai 2021
Le Maire,
Joël DANIEL

The image shows a handwritten signature in black ink over a circular official seal. The seal contains the text 'MAIRIE DE GUIDEL' at the top and 'MORBIHAN' at the bottom, with a central emblem. The signature is written in a cursive style.