

2014/6204 - LYON 7E - AUTORISATION DE SIGNATURE D'UN PROTOCOLE TRANSACTIONNEL ENTRE LA VILLE DE LYON ET LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU 5/7 RUE MONOD RELATIF A UNE INTERPRETATION D'UNE CLAUSE DE REVISION DU LOYER DU BAIL A CONSTRUCTION - EI 07261 (DIRECTION CENTRALE DE L'IMMOBILIER)

Le Conseil Municipal,

Vu le rapport en date du 2 janvier 2014 par lequel M. le Maire expose ce qui suit :

« En date du 25 novembre 1985, la Communauté urbaine de Lyon a conclu un bail à construction au bénéfice de la société Bâtir sur un terrain cadastré BZ 55 et sis 5 à 15 rue Monod à Lyon 7^e, donnant vocation à construire divers locaux d'habitation et leurs dépendances. Ce bail a permis la construction d'un bâtiment d'habitation d'une surface hors œuvre nette de 2 921,70 m² qui a fait l'objet d'une mise en copropriété.

Par acte du 3 décembre 1999, la Ville de Lyon a été subrogée dans les droits et obligations de la Communauté urbaine de Lyon. Le bail à construction d'une durée de 50 ans à compter du 25 novembre 1985 est ainsi établi, depuis 1999, entre la copropriété et la Ville de Lyon.

Le montant du loyer a été fixé *ab initio* au bail à une somme de 14 francs hors taxe par m² de SHON, ce loyer étant ramené à 7 francs le m² de SHON, pendant les vingt premières années, pour alléger les charges des futurs accédants à la propriété. A l'issue de ces 20 ans, le loyer de 7 francs le m² révisé devait être multiplié par un coefficient multiplicateur de 2,67 pour obtenir un nouveau loyer de base servant pour une nouvelle période de 30 ans. Le loyer de base ainsi défini, étaient prévues au bail des modalités de révision selon une clause contractuelle dont la rédaction permettait plusieurs interprétations selon l'indice de base et l'indice de révision retenus.

En décembre 2012, la Ville de Lyon a adressé un avis de somme à payer au syndicat des copropriétaires de 33 781,62 euros comprenant le loyer révisé et un rappel de loyer fondé sur une nouvelle interprétation de la clause de révision jusqu'ici appliquée.

Le syndicat de copropriétaires a contesté la somme exigée et a assigné la Ville de Lyon le 20 février 2013 en référé devant le TGI estimant le mode de calcul contraire notamment à l'article L112-1 du Code Monétaire et Financier et à la jurisprudence y afférente. A titre subsidiaire, le syndicat des copropriétaires a demandé de voir juger non écrite la clause d'indexation si sa demande devait être rejetée par la juridiction.

Des pourparlers ont été engagés pour trouver une issue amiable à cette affaire. La Ville de Lyon a alors admis que l'interprétation de

l'application de la clause faite à la fin de l'année 2012 n'était pas conforme à l'application initiale mais elle a estimé le caractère réputé non écrite de la clause de révision discutable.

De ces pourparlers, les parties ont convenu de dresser un protocole d'accord, qui vous est soumis par la présente délibération aux termes duquel :

Le syndicat des copropriétaires, d'une part :

- renonce à l'action susvisée introduite le 20 février 2013 devant le Président du Tribunal de Grande Instance ;
- renonce définitivement à toute action en contestation de la validité de la clause d'indexation et notamment à faire valoir son caractère réputé non écrite ;
- s'oblige à régulariser un désistement d'instance et d'action dans le délai d'un mois au plus tard suivant la signature du protocole d'accord ;
- s'engage à régulariser et signer un avenant au bail à construction aux fins d'intégrer une nouvelle rédaction consensuelle de la clause de révision telle que prévue par le protocole d'accord en son article 4.

La Ville de Lyon, d'autre part :

- renonce au titre de recettes d'un montant de 33 781,62 euros et procède à une annulation de titre correspondante ;
- prend en charge une somme forfaitaire, négociée par les parties à 4 000 euros, au titre des frais engagés dans le cadre de la procédure ;
- s'engage à saisir le notaire concerné pour la rédaction d'un avenant au bail à construction permettant de clarifier la clause de révision par une nouvelle rédaction de cette clause telle que prévue au visa de l'article 4 du protocole qui vous est soumis ;
- supporte seule les frais d'établissement et de publication de l'avenant au bail à construction à établir par acte notarié dans la limite de 1 500 euros TTC.

Compte tenu des incertitudes sur le résultat des litiges devant les tribunaux existant en la matière et afin de mettre un terme à un litige susceptible de durer plusieurs années, il vous est proposé :

- de donner une suite favorable à cette proposition d'un accord transactionnel ayant le caractère d'une transaction irrévocable au sens des dispositions des articles 2044 et suivants du Code Civil ;
- d'autoriser M. le Maire en conséquence à signer un avenant au bail à construction à établir par acte authentique ultérieurement, permettant une nouvelle rédaction de l'article sur les modalités de révision du loyer telles que prévues par l'article 4 du présent protocole. »

Vu le bail à construction du 25 novembre 1985 ;

Vu l'acte de transfert du 3 décembre 1999 ;

Vu l'assignation en référé du 20 février 2013 ;

Vu l'article L.112-1 du Code Monétaire et Financier ;

Vu ledit protocole d'accord transactionnel ;

Vu l'avis émis par le Conseil du 7^e arrondissement ;

Où l'avis de sa Commission Immobilier – Bâtiments ;

DELIBERE

1- Le protocole d'accord transactionnel relatif au contentieux en contestation de l'avis de loyer de décembre 2012 pour l'immeuble sis 5/7 rue Monod à Lyon 7^e, est approuvé.

2- M. le Maire est autorisé à :

- signer le protocole d'accord aux conditions susvisées et à accomplir toutes démarches aux fins de sa régularisation,

- saisir le notaire concerné aux fins d'établir un avenant au bail à construction pour reformuler la clause de révision du loyer selon les termes de l'article 4 du protocole d'accord et à signer un tel avenant au bail à construction.

3- Les frais de procédures et notariés seront inscrits sur le budget de la Ville de Lyon et imputés à la nature comptable 6227, fonction 020, de l'opération GESMAINT, du programme GESTPATRIM.

4- L'annulation du titre de recettes par l'émission d'un mandat pour annulation d'un titre sur exercice antérieur sera inscrite sur le budget de la Ville de Lyon et imputée sur la nature 673, fonction 71, de l'opération GESMAINT, du programme GESTPATRIM.

(Et ont signé les membres présents)
Pour extrait conforme,
Pour le Maire, l'Adjointe déléguée,

N. GAY