

VILLE  DE LYON

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

(Direction des Assemblées)

2016/2288

Résiliation d'un bail emphytéotique administratif conclu entre la Ville de Lyon et la SASP
LOU Rugby au 8, rue Oradour sur Glane à Vénissieux - EI 99015

Direction Centrale de l'Immobilier

Rapporteur : Mme GAY Nicole

SEANCE DU 4 JUILLET 2016

COMPTE RENDU AFFICHE LE : 7 JUILLET 2016

DATE DE CONVOCATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 27 JUIN 2016

NOMBRE DE CONSEILLERS MUNICIPAUX EN EXERCICE AU JOUR DE LA
SEANCE : 73

RECU AU CONTRÔLE DE LEGALITE LE : 7 JUILLET 2016
DELIBERATION AFFICHEE LE : 13 JUILLET 2016

PRESIDENT : M. COLLOMB Gérard

SECRETAIRE ELU : Mme HAJRI Mina

PRESENTS : M. COLLOMB, M. KEPENEKIAN, Mme BRUGNERA, M. SECHERESSE, Mme AIT MATEN, M. BRUMM, Mme GAY, M. CORAZZOL, Mme BOUZERDA, M. GIORDANO, Mme CONDEMINE, M. CLAISSE, Mme DOGNIN-SAUZE, M. DURAND, Mme REYNAUD, M. LE FAOU, Mme RIVOIRE, Mme RABATEL, M. CUCHERAT, Mme BESSON, M. GRABER, Mme FRIH, M. DAVID, Mme NACHURY, Mme LEVY, M. BLACHE, Mme BALAS, M. LAFOND, Mme ROUX de BEZIEUX, Mme SERVIEN, Mme BLEY, M. PHILIP, Mme CHEVALLIER, Mme ROLLAND-VANNINI, M. MALESKI, M. KISMOUNE, Mme PICOT, Mme BERRA, M. BERAT, M. TOURAINE, M. COULON, Mme FONDEUR, Mme BURILLON, M. PELAEZ, M. LEVY, Mme HOBERT, Mme FAURIE-GAUTHIER, M. RUDIGOZ, M. JULIEN-LAFERRIERE, Mme HAJRI, Mme SANGOUARD, M. TETE, M. KIMELFELD, Mme PALOMINO, M. GEOURJON, Mme TAZDAIT, M. GUILLAND, M. BROLIQUIER, Mme BAUGUIL, M. HAMELIN, Mme PERRIN-GILBERT, Mme GRANJON, M. REMY, M. BERNARD, M. BOUDOT, Mme MADELEINE, Mme BAUME

ABSENTS EXCUSES ET DEPÔTS DE POUVOIRS : M. FENECH (pouvoir à Mme ROUX de BEZIEUX), M. BRAILLARD, Mme MANOUKIAN (pouvoir à Mme RABATEL), M. HAVARD (pouvoir à Mme BERRA), Mme de LAVERNEE (pouvoir à Mme SANGOUARD), M. ROYER

ABSENTS NON EXCUSES :

2016/2288 - RESILIATION D'UN BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF CONCLU ENTRE LA VILLE DE LYON ET LA SASP LOU RUGBY AU 8, RUE ORADOUR SUR GLANE A VENISSIEUX - EI 99015 (DIRECTION CENTRALE DE L'IMMOBILIER)

Le Conseil Municipal,

Vu le rapport en date du 21 juin 2016 par lequel M. le Maire expose ce qui suit :

Par bail emphytéotique administratif en date du 23 juin 2011, la Ville de Lyon a mis à disposition de la SASP LOU Rugby un tènement immobilier à usage sportif sis 8, rue Oradour sur Glane à Vénissieux, lieu connu sous l'appellation Plaine des Jeux des Etats-Unis.

Le tènement, objet du bail emphytéotique, est cadastré B1325 pour une contenance de 56 567 m² et comprenait, au jour de la signature du bail emphytéotique administratif, quatre terrains de sport pour la pratique du rugby et du football, trois bâtiments à usage de vestiaires avec un logement de gardien et un club house.

Ce bail d'une durée de dix-huit années à compter du 23 juin 2011, a été consenti en vue de la promotion et le développement des activités sportives rugbyistiques du SASP LOU Rugby.

Compte tenu des investissements à réaliser par le preneur, le bail a été consenti moyennant une redevance annuelle révisable de 209 000 euros.

La SASP LOU Rugby a réalisé depuis la conclusion du bail des investissements importants : construction du stade puis extension, édification d'un centre d'éducation, d'entraînement et de formation, création d'un pôle événementiel de restauration, installation du siège de l'Association LOU Rugby, réfection des vestiaires et du logement de gardien existants, etc.

Lors de la conclusion du bail, il avait été précisé qu'il était d'intérêt général que la SASP LOU Rugby intègre le Stade de Gerland dès le départ de l'Olympique Lyonnais. A ce jour, la réalisation du stade des Lumières à Décines-Charpieu a conduit l'Olympique Lyonnais à ne plus utiliser le tènement immobilier dit du « stade de Gerland ».

Afin de permettre à la SASP LOU Rugby de bénéficier des infrastructures du Stade de Gerland, dans un souci de valorisation et d'optimisation des grands équipements sportifs Lyonnais, la Ville de Lyon a décidé de résilier le bail emphytéotique administratif susvisé pour un motif d'intérêt général prévu au bail, et de conclure un nouveau bail emphytéotique administratif sur le tènement du Stade de Gerland.

La conclusion d'un nouveau bail emphytéotique administratif au bénéfice de la SASP LOU Rugby sur le tènement du Stade de Gerland fait l'objet d'une délibération distincte présentée à cette même séance.

La SASP LOU Rugby, qui vient d'accéder au Top 14, doit disposer de manière continue d'une enceinte sportive aux normes tout au long de la saison 2016-2017. Celle-ci débutera au Stade de Vénissieux, jusqu'au 2 janvier 2017, date projetée de transfert de la SASP LOU Rugby au Stade de Gerland. Ce transfert entraînera de plein droit la résiliation du bail emphytéotique portant sur l'enceinte du Stade de Vénissieux.

Pendant cette période transitoire, la Ville de Lyon accordera à la SASP LOU Rugby une convention privative d'occupation temporaire, pour une durée maximale de six mois et à titre gracieux, du Stade de Gerland, afin de permettre à la SASP LOU Rugby de réaliser les premières études et travaux indispensables à l'arrivée de la SASP LOU Rugby sur le site, sans que cette autorisation temporaire ne puisse conférer un quelconque droit d'exploitation à l'occupant.

La résiliation du bail emphytéotique de Vénissieux, conformément aux stipulations contractuelles, emportera le paiement d'une indemnité de résiliation versée par la Ville de Lyon à la SASP LOU Rugby. Cette indemnité, évaluée au 30 juin 2016 à 10 041 325 € HT, est fixée au 31 décembre 2016, au regard de amortissements réalisés, à 9 653 615 € HT, selon le décompte joint au rapport. Cette indemnité de 9 653 615 € HT, majorée d'un montant de TVA qui sera déterminé suivant la réponse qui sera formulée par l'administration fiscale à la demande de rescrit formé par la Ville, sera versée à la SASP LOU Rugby au plus tard le 31 janvier 2017, sous réserve du paiement par la SASP LOU Rugby à la Ville de Lyon des redevances domaniales dues et/ou à percevoir à l'expiration du bail.

En outre, les frais liés au démontage et à la dépose des équipements récupérés par la SASP LOU Rugby (pôle événementiel et une partie des bungalows) seront également indemnisés par la Ville sur production de justificatifs et dans la limite de 500 000 €.

Il est précisé que, selon les dispositions contractuelles liant les parties, la Ville de Lyon deviendra propriétaire des travaux, aménagements, équipements, et améliorations que l'emphytéote aura réalisés sur le tènement sans aucune autre forme d'indemnité que celle-ci-dessus évoquée.

La résiliation du bail emphytéotique administratif entraînant la mutation des droits réels immobiliers de l'emphytéote dans le patrimoine du bailleur, l'établissement d'un acte notarié de résiliation et les formalités de publicité foncière, à peine d'inopposabilité aux tiers, s'imposent.

Il vous est ainsi proposé d'approuver l'acte de résiliation de bail emphytéotique pour motif d'intérêt général du 23 juin 2011. De convention expresse entre les parties, il a été convenu que la résiliation prendra effet à compter du transfert de la SASP LOU Rugby au Stade de Gerland (prévue le 2 janvier 2017), ce qui entraînera le paiement par la Ville de Lyon de l'indemnité de résiliation selon les modalités sus décrites.

Les frais d'établissement de l'acte de résiliation du bail emphytéotique en date du 23 juin 2011 seront pris en charge par la Ville de Lyon.

Vu le bail emphytéotique du 23 juin 2011 ;

Vu le projet d'acte de résiliation ;

Où l'avis de la commission Immobilier, Bâtiments ;

DELIBERE

1. La résiliation du bail emphytéotique administratif du 23 juin 2011 établi entre la Ville de Lyon et la SASP LOU Rugby sur le tènement immobilier cadastré B1325 aux conditions susvisées est approuvée.

2. L'indemnité de résiliation d'un montant de 9 653 615 € HT euros pour solde de tout compte, majorée de la TVA applicable, ainsi que les frais liés au démontage et à la dépose des équipements récupérés par la SASP LOU Rugby (dans la limite de 500 000 €) seront versés à ladite société sous réserve du paiement par la SASP LOU Rugby à la Ville de Lyon des redevances domaniales dues et/ou à percevoir à l'expiration du bail.

3. Les dépenses résultant de cette présente délibération seront financées à partir des crédits inscrits au budget primitif 2017 et seront imputées sur les natures et chapitres budgétaires conformes à la nomenclature comptable M14.

4. Les écritures comptables d'intégration dans l'inventaire des équipements, biens et travaux réalisés dont la Ville devient propriétaire seront réalisées en conformité avec les dispositions de l'instruction budgétaire et comptable M14.

5. M. Le Maire est autorisé à signer l'acte notarié de résiliation de bail emphytéotique administratif, tout document y afférant, ainsi que la convention privative d'occupation temporaire à titre gracieux du Stade de Gerland pendant une durée de 6 mois.

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

N. GAY