

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 12 DECEMBRE 2024

Le Conseil Municipal de la VILLE DE DENAIN s'est réuni au lieu habituel de ses séances, à dix-huit heures, sur la convocation et sous la Présidence de Madame Anne-Lise DUFOUR-TONINI, Maire.

Date de Convocation : 6 Décembre 2024

Nombre de Conseillers en exercice : 33 Présents : 25

Etaient présents : MM. DUFOUR-TONINI, LEMOINE, CHERRIER, MOHAMED, RYSPERT, DERGHAL, MIRASOLA, CRASNAULT, DENIS, DUPONT, ATTEN, THOMAS, CARTA, CYBURSKI, BELLEGUEULE, DUCHEMIN, BOUCHEZ, AMOURI, SANCHEZ, FEDDAL, DANDOIS, BRAILLY, HOCHART, GAJDA, THERY.

Ont donné pouvoir : Monsieur AUDIN (*pouvoir à Monsieur CHERRIER*), Madame THUROTTE (*pouvoir à Madame LEMOINE*), Monsieur BIREMBAUT (*pouvoir à Madame RYSPERT*), Monsieur ANDRZEJCZAK (*pouvoir à Madame DUPONT*), Madame CARPENTIER-BORTOLOTTI (*pouvoir à Madame THOMAS*), Monsieur VANDENDOOREN (*pouvoir à Monsieur BRAILLY*), Madame BOUTON (*pouvoir à Madame ATTEN*).

Absent excusé : Monsieur TONNEAU.

SECRETAIRE DE SEANCE : Monsieur SANCHEZ.

DELIBERATION N° 18 : FORUM – MODALITÉS DE GESTION – CRÉDIT BAIL.**EXPOSE DU RAPPORTEUR****1 - Contexte – Le Forum de Denain.**

La Ville de Denain porte depuis plusieurs années une profonde rénovation urbaine qui s'inscrit dans le cadre programmatique du NPNRU et de l'ERBM. C'est à ce titre que la place de centre-ville est aujourd'hui au cœur d'une transformation majeure, avec une refonte complète de l'espace public, la restructuration de l'entrée pour la mairie, et la création du Forum, lieu de commerces et d'échanges, qui viendra parachever l'ensemble en vue de redynamiser l'espace.

Le projet « *opération forum* » a fait l'objet d'une convention attributive de subvention au titre de la dotation politique de la ville signée le 5 juin 2023 avec le Préfet du Nord, et d'une demande de subvention auprès de la Région le 9 août 2024. Cette opération prévoit notamment la création de nouveaux espaces de restauration et s'inscrit dans le cadre d'un projet visant à compléter et diversifier l'offre de commerces en cœur de ville.

Le Forum accueillera notamment une activité de restauration (*bar/brasserie*) avec rooftop, ainsi qu'une salle des fêtes et une salle de jeux à l'étage.

Au vu de la pluralité d'activités, et notamment de l'activité bar/brasserie, qui nécessite une certaine technicité dans le domaine de la restauration et du commerce, la commune envisage de confier la gestion de ce bâtiment à une personne privée, par la voie de la location, tout en envisageant une cession à terme.

L'option qui s'est avérée la plus propice, est la conclusion d'un crédit-bail, puisqu'il permet d'aider un porteur de projet à développer une activité, en cohérence avec la destination du bâtiment.

.../...

2 - La conclusion d'un crédit-bail dans le cadre de la location-vente du forum à un futur porteur de projet.

➤ La définition du crédit-bail.

Tout d'abord, il convient de différencier le simple bail commercial du crédit-bail. En effet à la différence d'un bail classique, le crédit-bail permet au locataire de bénéficier à terme d'une promesse d'achat. Ce mécanisme est intéressant puisqu'il permet à un porteur de projet de pouvoir tester son activité et à terme, s'il le souhaite, de lever une option d'achat.

Toutefois, ce mécanisme est strictement encadré, et des conditions sont fixées afin de pouvoir le déployer. En effet, si, aucune disposition du Code de commerce ne prévoit que le bail commercial pourrait être assorti d'une option d'achat au bénéfice du preneur, l'article L. 313-7 du code monétaire et financier qualifie d'opération de crédit-bail les opérations de location d'un fonds de commerce assorties d'une promesse unilatérale de vente.

Notons que depuis la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République, il est loisible pour les communes de définir des aides sur leur territoire en matière d'investissement immobilier des entreprises et de location de terrains ou d'immeubles, qui peuvent prendre la forme d'un crédit-bail.

➤ Les conditions inhérentes à la conclusion d'un crédit-bail.

Pour pouvoir utiliser le mécanisme du crédit-bail il faut :

- soit, louer à des conditions plus favorables que celles du marché (*article L1511-3 du Code Général des Collectivités Territoriales*) ;

- soit, dans le cadre où la commune ne peut pas ou ne souhaite pas louer dans des conditions plus favorables, n'avoir jamais eu recours à la technique du crédit-bail par le passé, dans le cadre d'autres projets.

En effet, « *Le crédit-bail est assimilé à une opération de crédit par la loi du 24 janvier 1984 relative à l'activité et au contrôle des établissements de crédit. Comme tel, il ne peut être effectué à titre habituel que par un établissement de crédit. Cependant, une collectivité territoriale peut, à titre exceptionnel, lorsque l'intérêt local l'exige, effectuer une opération de crédit-bail en vue d'assurer le développement ou le maintien d'une activité économique. Cela ne doit en aucun cas revêtir un caractère habituel et doit donc rester pour une collectivité territoriale un moyen tout à fait occasionnel de remédier à la défaillance ou à l'absence de l'initiative privée. La jurisprudence de la Cour de cassation a en effet donné à la notion de « titre habituel » un sens très restrictif (Crim. 22 avril 1964 et Crim. 30 juin 1969, JCP 80, II, 16319) (...)* » (*Réponse ministérielle, JOAN, Q, 5 octobre 1998, p.5411*).

Enfin, il est important de souligner qu'un bail commercial, comme une opération de crédit-bail, ne peuvent pas porter sur un bien du domaine public, qui reste par principe inaliénable. Le forum sera donc classé dans le domaine privé de la commune. Tout élément du domaine public ne pourra pas se voir intégrer dans ce mécanisme.

➤ Les conditions liées à la détermination de la valeur du bien.

Selon la doctrine, les loyers et le prix de vente doivent ainsi permettre de couvrir les investissements du crédit-bailleur : « *dans le crédit-bail, le louage et la promesse de vente sont étroitement mêlés. L'article L. 313-7 du code monétaire et financier l'admet implicitement puisqu'il affirme, en matière de crédit-bail mobilier, que le prix de vente doit tenir compte des loyers déjà versés (qui couvrent en fait l'essentiel de la valeur du bien, les intérêts de la somme investie par le crédit-bailleur, sa marge bénéficiaire et ses frais d'exploitation). Autrement dit, ceux-ci ne sont pas simplement la contrepartie de la jouissance du bien ; ils correspondent aussi, et surtout, à l'investissement qui permettra à terme, au locataire, de devenir propriétaire. La jurisprudence l'impose aussi en matière de crédit-bail immobilier » (R-N. SCHÜTZ, *Crédit-bail, Répertoire de droit immobilier, Dalloz, octobre 2015, §35*).*

Ainsi, le prix de vente sera déterminé en prenant compte les loyers déjà versés au moment de la levée de l'option d'achat, et des investissements réalisés.

Le montant du prix ne pourra pas être modifié au moment de la levée d'option par le preneur, sauf stipulation prévue dans la convention de crédit-bail permettant de déterminer le versement d'une somme supplémentaire destinée à couvrir les investissements effectués par la commune.

Enfin, le contrat devra être conclu pour une durée minimale de trois ou cinq ans selon la taille de l'entreprise preneuse pour qu'elle puisse remplir les conditions fixées à l'article L1511-3 du Code Général des Collectivités Territoriales (*article R1511-4-1 du Code Général des Collectivités Territoriales*).

Cette durée sera fixée avec le crédit-preneur pour tenir compte de l'amortissement du bien compte tenu des investissements et de l'exploitation de ce dernier. Elle pourra aller bien au-delà de la garantie minimale fixée par les textes.

Par conséquent et au vu de tout ce qu'il précède, la ville n'ayant jamais eu recours au mécanisme du crédit-bail, elle peut valablement le mettre en œuvre dans le cadre de « *l'opération forum* ». Les conditions liées à la détermination de la valeur du bien seront déterminées, conformément à la réglementation en vigueur, et en concertation avec le crédit-preneur.

Il est proposé au Conseil Municipal :

Après en avoir délibéré,

● **D'APPROUVER** le recours au crédit-bail pour la future location du Forum, situé au 118 bis rue de Villars, parcelle cadastrée BH743 et 744.

L'Assemblée est invitée à se prononcer.

DECISION : ADOPTE PAR 27 VOIX POUR - 4 VOIX CONTRE ET 1 ABSTENTION.

Ont voté contre : MM. BRAILLY, HOCHART, GAJDA, VANDENDOOREN.

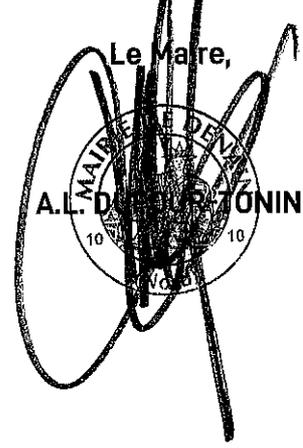
S'est abstenu : Monsieur FEDDAL.

Le Secrétaire de séance,


T. SANCHEZ.

Pour Extraît Conforme,

Le Maire,


A.L. D. B. TONINI.

Certifié exécutoire par le Maire, compte-tenu
de la réception en Sous-Préfecture le.....
et de la publication le.....