



Cession suite au contrat de location-vente société Saverdun Terre Cuite	
Nombre de Conseillers	Votes
En exercice : 27 Présents : 22 Procurations : 5 Votants : 27	Pour : 27 Contre : 0 Abstention : 0

Le Conseil Municipal, régulièrement convoqué le 9 septembre 2022 s'est réuni dans la salle du Conseil municipal, à la mairie de Saverdun, le 15 septembre 2022 à 21 h 00, sous la Présidence de Monsieur Philippe CALLEJA, Maire.

Étaient présents : Mmes et MM. Philippe CALLÉJA - Corinne LAFONT - Claude DESCONS - Jean-Emmanuel PEREIRA - Claire MISTOU - Jean-Michel SOLER - Mireille BORROMINI - Jean-Raymond PAILHÉS - Régina GRANÉNA - Bernard GAMBIN - Christel FOURGOUS - Patrick MASSAT - Joël DELEAU - Véronique COURNEIL - Christophe SALVAYRE - Ophély MASSAT - Jean-Claude SÉGUÉLA - Vivian SERNI - Nadine BORIES - Olivier NUNEZ - Nadine BESSÉ - Jean-Louis BERTRAND

Empêché d'assister à la séance et a donné pouvoir : Martine CALLEJA a donné pouvoir à Corinne LAFONT ; Régine PELOUS a donné pouvoir à Mireille BORROMINI ; Bernard DOUMENQ a donné pouvoir à Jean-Emmanuel PEREIRA ; BRAS-AMARAL Graça a donné procuration à Jean-Raymond PAILHES ; Joëlle ROUAN a donné pouvoir à Véronique COURNEIL.

Secrétaire de séance : Ophély MASSAT

Rapporteur : Mme Corinne LAFONT

La commune de Saverdun a conclu en 1993 avec la société Saverdun Terre Cuite une convention de location-vente portant sur une parcelle bâtie et non bâtie cadastrée au lieu-dit la Crémade, affectées à l'exploitation d'une usine de briqueterie.

S'agissant d'une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) soumise au régime de l'autorisation, cette société bénéficiait d'un arrêté préfectoral du 10 février 2005 l'autorisant à exploiter une usine pour la fabrication d'accessoires en terre cuite.

Ce contrat arrivant à échéance à l'issue d'une longue procédure, le Conseil Municipal doit maintenant délibérer sur la cession de ces biens.

Afin de permettre aux élus de se prononcer, un historique des faits est présenté.

L'ORIGINE DU CONTRAT

Par délibération en date du 14 janvier 1993, le Conseil Municipal décidait, pour favoriser le maintien et le développement de l'activité industrielle dans la commune, :

- D'acheter l'immobilier de la société Saverdun Terre Cuite (*ensemble d'immeubles bâtis et non bâtis alors cadastrés section A n°446,646,669,3652, 3679,3680 et 3682*)
- De céder cet ensemble immobilier à la société Saverdun Terre Cuite (STC) sous forme de « cession-bail »

A cette occasion, la commune avait souscrit un emprunt de 1 400 000 francs auprès du Crédit Agricole (taux : 9.65 %) pour financer l'opération

La convention prévoyait (article 3) que la société STC rembourse à la commune la totalité de l'annuité relative à ce prêt (cette somme correspond au loyer due par l'entreprise). A l'issue, il est prévu que, conformément à l'article 8, « STC deviendra propriétaire du terrain et des bâtiments dès le versement de la dernière annuité »

LES EVOLUTIONS DE CE CONTRAT

Dans les années 2000, la société STC a rencontré des difficultés financières et la collectivité a fait évoluer le contrat afin de faciliter de paiement du loyer.

2012_ Avenants

Ainsi, en complément de trois précédents avenants de 1998,2000 et 2007 qui intégraient de nouveaux biens et ajustaient le montant de l'emprunt, un avenant au contrat a été établi le 30 juillet 2012 afin d'ajouter la parcelle cadastrée section A n°4184 à la convention initiale. Cet avenant a par ailleurs prolongé la durée du contrat jusqu'au 10 février 2025, correspondant à la durée résiduelle des emprunts souscrits par la Commune et mettant à la charge de la société Saverdun terre cuite un loyer égal à l'amortissement des emprunts souscrits majoré des intérêts.

2015-2016 _ Redressement judiciaire et nouvel échéancier

Par jugement du 26 janvier 2015, le tribunal de commerce de Montpellier a ouvert une procédure de redressement judiciaire à l'égard de la société Saverdun Terre Cuite et un plan de redressement a été arrêté le 14 octobre 2016.

En juin 2016, une modification de l'échéancier a été réalisée pour la période du 10 mai 2016 au 10 février 2031. Le contrat comprenait le transfert automatique de propriété après le paiement intégral du dernier loyer. En contrepartie, la société STC devait assurer l'entretien et le maintien du bâtiment en bon état.

2019_Prononciation de la liquidation judiciaire de la société STC

Le tribunal de commerce a, par un jugement du 26 juillet 2019, résolu le plan de redressement et prononcé la liquidation judiciaire de la société Saverdun terre cuite.

Compte tenu du prononcé de la liquidation judiciaire, le paiement des trimestrialités a été de fait stoppé.

LES EVOLUTIONS DEPUIS LA LIQUIDATION JUDICIAIRE

2019/2021_ La cessation d'activité & la détermination de la créance définitive

Tenant le prononcé de la liquidation judiciaire, et l'arrêt de l'activité ordonné par le Tribunal au 19 août 2019, le liquidateur, SELAS OCMJ représentée par Maître Olivier CHAUFFOUR, a adressé une notification de cessation d'activité de la SAS SAVERDUN TERRE CUIE à Madame la Préfète.

Alors, la question du règlement du solde des trimestrialités revenant à la commune a fait l'objet de nombreux échanges et différends.

Au final, dans son arrêt du 1er juin 2021, c'est la chambre commerciale de la Cour d'appel de Montpellier qui a fixé le montant de la créance définitive à **325 680.11 €** (correspondant au capital restant dû au 10 août 2019 à hauteur de 261 781.63 euros auxquels s'ajoutent 63 898.48 euros au titre des intérêts restant dus)

En parallèle_2019-2022_ La mise en demeure de la Préfecture de respecter la sécurité du site

Suite à un rapport d'inspection du site (inspection réalisée le 16 octobre 2019), les arrêtés préfectoraux suivants ont été prescrits par Madame la Préfète de l'Ariège :

- **Arrêté préfectoral du 30 décembre 2020** : la société STC, représentée par la SELAS OCMJ, est mise en demeure de respecter la mise en sécurité du site, avant le 30 décembre 2020.
- **Arrêté préfectoral du 20 mai 2021** : un délai supplémentaire est accordé pour effectuer les travaux de mise en sécurité avant le 1^{er} juillet 2021
- **Arrêté préfectoral du 8 mars 2022** : l'exploitant n'ayant pas respecté les dispositions de l'arrêté de mise en demeure, une procédure de consignation a été engagée à l'encontre de la société STC, pour un montant de 264 151 € correspondant au montant du coût des travaux à réaliser pour l'élimination des produits dangereux et la sécurisation du site

L'EPILOGUE DE LA PROCEDURE DE CESSION

Le Tribunal de Commerce de Montpellier, par ordonnance en date du 16 mars 2022, a statué :

- Maître Olivier CHAUFFOUR est autorisé à lever l'option d'achat relative à la location-vente liant la commune de Saverdun à la SAS S.T.C., afin de permettre à cette dernière de devenir propriétaire d'un ensemble immobilier bâti et non bâti à usage industriel figurant au cadastre de la commune, section A n° 446,646,669,3652,3679,3680 et 3682
- Le liquidateur est autorisé à payer en contrepartie la somme totale de **395 925.15 €** à la commune, au titre du solde des redevances dues en exécution de la convention de location-vente

Note : le montant de 395 925.15 € correspond aux 325 680.11 € (créance définitive des loyers dû jusqu'à la fin du contrat) + 70 245.04 euros (créance des loyers échus et non acquittés de janvier 2014 à janvier 2015). L'ordonnance n'évoque pas les travaux de mise en sécurité du bâtiment.

Le CONSEIL MUNICIPAL,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- DECIDE l'exécution de l'ordonnance du 16 mars 2022 du Tribunal de Commerce de Montpellier autorisant la levée d'option d'achat relative à la location-vente liant la Commune de SAVERDUN à la SAS SAVERDUN TERRE CUIITE, afin de permettre à

cette dernière de devenir propriétaire, en l'état, d'un ensemble immobilier bâti et non bâti à usage industriel désignés dans cette même ordonnance sous les parcelles numéro 446,646,669,3652,3679,3680 et 3682, et figurant au cadastre de la commune, sous les parcelles section AB n°39 et section AB n°37

- Cette cession est réalisée pour un montant de **395 925.15 €**
- Au bénéfice de la société SAVERDUN TERRE CUITE représentée par Maître Olivier CHAUFFOUR, mandataire judiciaire SELAS OCMJ (29, ZAC du Puech Radier 34970 Lattes)

- DIT que toutes les questions liées à la remise en état administrative du site, et aux pollutions de toute nature, connues ou non encore révélées, seront à la charge de l'acquéreur sans que la responsabilité de la commune ne puisse être recherchée de ce chef.

En particulier, l'acquéreur, qui revêt la qualité de dernier exploitant du site, fera son affaire personnelle de l'application des prescriptions émises par l'inspection des installations classées pour la protection de l'environnement dans le cadre de la remise en état du site, telles que précisées par, notamment, les arrêtés préfectoraux du 30 décembre 2020, 20 mai 2021 et 8 mars 2022.

Tous les travaux de mise en sécurité du site seront à la charge de l'acquéreur.

- DIT que, compte-tenu de l'évolution cadastrale, un géomètre déterminera la correspondance actuelle de ces sept parcelles d'origine
- AUTORISE Monsieur le Maire à signer tous les documents se rapportant à cette affaire

Pour extrait conforme,

Le Maire,
Philippe CALLEJA



La secrétaire de séance,
Ophély MASSAT

Dépôt en Préfecture le.....

Mise en ligne (ou notification) le.....