

Immeuble communal 10 rue Lavoisier - Résiliation du contrat de location avec promesse de vente à la Société INTERLAC

M. LE DÉPUTÉ-MAIRE, Rapporteur : L'immeuble communal sis 10 rue Lavoisier, et cadastré EX n° 22, a été acquis en 1981. il s'agit d'un bâtiment industriel de 600 m² environ, implanté sur une parcelle de 38 a 50 ca. Sur cet immeuble avait été constitué en 1981 un contrat de location avec promesse de vente au profit de la Société LABOBINE SA, laboratoire de développement photographique.

Suite à la mise en règlement judiciaire de la Société LABOBINE en 1985, le bénéfice du contrat a été cédé, par avenant, à la Société LABO +, spécialisée dans le même domaine d'activités.

En 1990, LABO + a été absorbée par la Société INTERLAC, qui a demandé et obtenu la poursuite du contrat pour la durée restant à courir, soit du 1^{er} février 1990 jusqu'au 30 septembre 1998.

Courant 1991, INTERLAC qui n'employait plus que 4 personnes au lieu de 11 initialement, a fait connaître son intention d'arrêter son activité sur Besançon. Cette décision était justifiée par une restructuration du réseau des laboratoires de développement photographique de la Société.

Le contrat de location avec promesse de vente prévoit un dispositif particulier en cas de résiliation amiable. En effet, cette faculté de résiliation doit entraîner le versement d'une indemnité égale aux trois quarts du montant des loyers restant à courir jusqu'à l'expiration du bail, soit 871 762,50 F au 1/01/1992. Cette indemnité de résiliation est en particulier prévue pour les cas de règlement judiciaire ou de liquidation de biens.

Dans le cas présent, cette clause semble excessive pour plusieurs raisons :

- le locataire a régulièrement payé ses loyers jusqu'à ce jour,
- la valeur de rachat du bâtiment au 1/01/1992, telle que fixée par la promesse de vente figurant au contrat, s'élève à 842 589 F, soit donc une valeur du bâtiment inférieure au montant de l'indemnité,
- un acquéreur s'est d'ores et déjà engagé à racheter le bâtiment pour y poursuivre une activité prévoyant l'embauche de trois salariés environ.

Compte tenu de ces éléments, il est proposé au Conseil Municipal de résilier le contrat de location avec promesse de vente accordé à la Société INTERLAC à compter du 31 mars 1992.

Cette résiliation serait accordée sans application de la clause d'indemnité, la Ville ayant l'assurance de revendre le bâtiment dans des conditions similaires.

Après en avoir délibéré et sur avis favorables de la Commission Économique et de la Commission du Budget, le Conseil Municipal, à l'unanimité, en décide ainsi.