

Département du Var

# VILLE DE SAINT CYR SUR MER

-----  
Arrondissement de  
TOULON

-----  
Canton de  
SAINT CYR SUR MER

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

N° 2018 – 05 - 22

Séance du 29 mai 2018

Nombre de Conseillers 33

En exercice : 33

Présents : 24

\*\*\*\*\*

L'an deux mille dix-huit, le vingt neuf mai,

Représentés : 6

Absents excusés : 3

Le Conseil Municipal de la Commune de SAINT CYR SUR MER  
réuni à la Salle du Conseil Municipal, sur la convocation et sous la  
présidence de Monsieur le Maire.

**OBJET :**

**Etaient présents** : Monsieur Philippe BARTHELEMY, Maire  
**Adjoints** : Mesdames GOHARD, GUIROU-NOUYRIGAT,  
SAMAT, VANPEE Messieurs BAGNO, FERRARA, JOANNON.

**Conseillers Municipaux** : Mesdames, AIELLO, CIDALE,  
LALESART, MANFREDI, MOTUS-JAQUIER, ORSINI, TOCHE  
SOULÉ, TROGNO, VIDAL, Messieurs, BUONCRISTIANI,  
GUEGUEN, LUCIANO, OLIVIER, ROCHE, SAOUT, VALENTIN.

**RESIDENCE AUTONOMIE  
« LA FALQUETTE »**

**RESILIATION ANTICIPEE DU  
BAIL EMPHYTEOTIQUE  
INTERVENU AVEC  
LE LOGIS FAMILIAL VAROIS  
AU PROFIT DE LA COMMUNE**

**Etaient représentés** :  
**Adjoints** : Messieurs Frédéric HERBAUT (procuration à Monsieur  
Louis FERRARA), Jean-Pierre LE VAN DA (procuration à  
Monsieur Antoine BAGNO).

**MAINTIEN DE LA GESTION  
AU PROFIT DU  
CENTRE COMMUNAL  
D'ACTION SOCIALE**

**Conseillers Municipaux** : Mesdames Angèle BERTOIA (procuration  
à Madame Andrée SAMAT), Sabine GIACALONE (procuration à  
Madame Lydie TOCHE SOULÉ), Marie-Claire PELOT-  
PAPPALARDO (procuration à Madame Christine ORSINI),  
Monsieur Alain PATOUILLARD (procuration à Monsieur  
Dominique OLIVIER)

**Etaient absents excusés** :

**Conseillers Municipaux** : Madame Stéphanie LEITE, Messieurs  
Jean-Luc BERNARD et Claude GIULIANO

<<<<>>>

Le Conseil Municipal nomme Monsieur Pierre LUCIANO,  
Secrétaire de séance.

Monsieur le Maire rappelle qu'en décembre 1975, le Conseil Municipal a décidé de réaliser un Foyer-Logements pour personnes âgées sur un terrain communal dont la construction a été confiée au Logis Familial Varois.

Dans ce cadre, un bail emphytéotique de 65 ans a été conclu le 1<sup>er</sup> janvier 1978 entre le Logis Familial Varois (LFV) et la Commune, au terme duquel, soit le 31 décembre 2042, la Commune devenait propriétaire du terrain et du bâtiment.

Le LFV a confié la gestion du bâtiment au Centre Communal d'Action Sociale, par convention de location modifiée par avenant en 1979.

En application de cette convention de location, la Résidence Autonomie verse au LFV une redevance calculée sur la base du prix de revient et du financement définitif de l'opération, comprenant :

- Le montant des annuités pour le remboursement des emprunts contractés pour la construction de l'établissement.
- Le remboursement annuel des frais généraux du Logis Familial Varois à concurrence de 0.30% du prix de revient global de l'opération ajusté tous les 5 ans sur les bases de la variation de l'indice de l'INSEE du coût de la construction.

Cette convention prévoit qu'à l'issue de la période de remboursement des prêts, la convention fera l'objet d'un avenant pour déterminer le nouveau loyer.

Aujourd'hui, les emprunts ayant financé la construction sont entièrement remboursés.

Par ailleurs, la Résidence a pratiquement 40 ans : des travaux importants de rénovation du bâti et des équipements deviennent par conséquent nécessaires, tant pour remettre le bâtiment en état que pour l'adapter au vieillissement des résidents afin de prolonger, le plus longtemps possible, l'autonomie des personnes.

Ces travaux ne pouvant être réalisés suivant les modalités prévues au bail (travaux financés par le LFV et répercutés sur la redevance versée par la résidence) compte tenu de l'impact à la hausse d'un tel schéma sur la redevance et par suite sur le prix de journée, les discussions entre les parties ont porté sur les modalités de résiliation du bail, résiliation permise par ce dernier dès lors que les prêts contractés pour la construction sont intégralement remboursés.

Ainsi, une résiliation anticipée du bail peut être envisagée au terme du remboursement des prêts en 2018, et le Logis Familial Varois a proposé à la Commune une résiliation anticipée ayant pour effet de remettre l'ensemble du tènement en pleine propriété à la Commune, moyennant le versement d'une indemnité correspondant à la valorisation des frais de gestion restant à régler jusqu'au terme initial du bail, soit un montant de 277 600 €.

Il est entendu que la Commune confiera la gestion de l'ensemble du tènement au C.C.A.S. dont relève la Résidence Autonomie.

Considérant l'avis favorable à l'unanimité du Conseil d'Administration du C.C.A.S en date du 11 avril 2018 pour la résiliation du bail et la remise en pleine propriété du bien à la Commune,

Considérant que le présent bail emphytéotique peut être résilié puisque les prêts contractés par le Logis Familial Varois pour la construction ont été intégralement remboursés,

Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal :

- de procéder à une résiliation anticipée du bail emphytéotique permettant à la Commune d'être propriétaire du terrain et du bâtiment
- et ainsi de pouvoir maintenir la gestion de cet établissement par le Centre Communal d'Action Sociale dont relève la Résidence Autonomie La Falquette et permettre d'engager les travaux de réhabilitation nécessaires,

Le Conseil Municipal, à l'UNANIMITE

Adopte l'exposé qui précède,

Approuve la résiliation par anticipation du bail emphytéotique conclu le 1<sup>er</sup> janvier 1978 entre le Logis Familial Varois et la Commune, moyennant le versement au Logis Familial Varois d'une indemnité correspondant à la valorisation des frais de gestion restant à régler jusqu'au 31 décembre 2042, terme initial du bail, soit un montant de 277 600 €.

Décide de maintenir la gestion de cet établissement par le Centre Communal d'Action Sociale.

Autorise Monsieur le Maire à signer tous documents nécessaires à la mise en œuvre de ce qui précède.

Ainsi fait et délibéré

Les Jour, Mois et An susdits

Pour extrait Conforme  
Le Maire  
*Signature électronique*  
Philippe BARTHELEMY