

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 11 juin 2020

NOTE DE PRESENTATION

OBJET : Legs de M. Guido MARTINET – rachat d’usufruit et cession de biens

Rapporteur : Philippe Laurent

Par délibération du 19 décembre 2019, le conseil municipal a accepté le legs consenti à la ville de Sceaux par M. Guido MARTINET, des biens lui appartenant, l’usufruit de ces biens revenant à Mme Liliane DEBATISSE, jusqu’au décès de celle-ci.

Les biens légués sont les suivants, auxquels s’ajoutent des actifs financiers d’une valeur de 119 335 € :

Bien	Valeur
Sceaux - maison 172 rue Houdan	645 000 €
Sceaux – 141-145 rue Houdan – studio, cave, stationnement	160 000 €
Châtenay-Malabry – 48 b rue Anatole France Studio et cave	100 000 €
Le Plessis Robinson – 106 rue de Malabry - studio, cave, stationnement	130 000 €
Vanves – 10 rue Moulin - studio	77 064 €
Antony – 5 rue Gauguin – Pavillon divisé en 2 appartements	510 000 €
Total de la valeur des biens immobiliers	1 622 064 €

La maison du 172 rue Houdan est assortie de la charge suivante : elle devra être « conservée et transformée en garderie ou crèche d’enfants ayant pour raison sociale « Les Martinets », il ne pourra jamais y être construit d’immeuble ».

De son vivant, M. Guido MARTINET avait consenti des promesses de vente sur quatre biens, il est décédé avant la signature des actes authentiques de vente.

Le décès du vendeur n’éteint pas les obligations découlant des promesses de vente. La Ville est donc tenue de poursuivre l’exécution de ces promesses. Une quote-part de 20% du prix sera versée à Mme Liliane DEBATISSE en sa qualité d’usufruitière, en application des règles en la matière, à savoir l’article 621 du code civil et l’article 669 du code général des impôts.

Les biens concernés sont les suivants :

Bien	Prix de vente	Recette pour la Ville usufruit de Mme Debatisse (20%) déduit
Sceaux – 141-145 rue Houdan – studio, cave, stationnement	160 000 €	128 000 €
Châtenay-Malabry – 48 b rue Anatole France Studio et cave	100 000 €	80 000 €
Le Plessis Robinson – 106 rue de Malabry - studio, cave, stationnement	130 000 €	104 000 €
Vanves – 10 rue Moulin - studio	77 064 €	61 651 €
Total	467 064 €	373 651 €

Pour trois de ces biens, la vente a été confiée à Foncia, la commission d'agence est à la charge du vendeur. Elle se répartira, selon les règles de répartition de l'usufruit, comme suit :

Bien	Commission d'agence	Part due par la Ville (80%)	Part due par Mme DEBATISSE (20%)
Sceaux – 141-145 rue Houdan – studio, cave, stationnement	10 000 €	8 000 €	2 000 €
Châtenay-Malabry – 48 b rue Anatole France Studio et cave	8 000 €	6 400 €	1 600 €
Le Plessis Robinson – 106 rue de Malabry - studio, cave, stationnement	9 000 €	7 200 €	1 800 €
Total	27 000 €	21 600 €	5 400 €

S'agissant de la maison du 172 rue Houdan à Sceaux et du pavillon sis 5 rue Gauguin à Antony, la Ville et Mme DEBATISSE se sont rapprochées aux fins de rachat de la part d'usufruit de cette dernière.

France Domaine a rendu son avis sur la valeur de ces biens le 23 janvier 2020.

Bien	Avis France Domaine	Part d'usufruit de Mme DEBATISSE (20 %)
Sceaux - maison 172 rue Houdan	645 000 €	129 000 €
Antony – 5 rue Gauguin – Pavillon divisé en 2 appartements	510 000 €	102 000 €
Total	1 155 000 €	231 000 €

Bien	Valeur	Recette numéraire Ville (commission d'agence déduite)	Dépense Ville	Actif Ville
Sceaux - maison 172 rue Houdan	645 000 €		129 000 €	645 000 €
Sceaux – 141-145 rue Houdan – studio, cave, stationnement	160 000 €	120 000 €		
Châtenay-Malabry – 48 b rue Anatole France Studio et cave	100 000 €	73 600 €		
Le Plessis Robinson – 106 rue de Malabry - studio, cave, stationnement	130 000 €	96 800 €		
Vanves – 10 rue Moulin - studio	77 064 €	61 651 €		
Antony – 5 rue Gauguin – Pavillon divisé en 2 appartements	510 000 €		102 000 €	510 000 €
Actifs financiers	119 335 €	95 468 €		
Total	1 741 399 €	447 519 €	231 000 €	1 155 000 €

Au total, la Ville :

- accroît son patrimoine immobilier de 645 000 €, avec un bien grevé d'affectation spéciale, dont le devenir va faire l'objet d'une étude d'utilisation compatible avec les dispositions testamentaires ;
- accroît son patrimoine de deux appartements d'une valeur totale estimée à 510 000 €, qui seront prochainement mis en vente (une nouvelle délibération du conseil municipal sera nécessaire) ;
- perçoit une recette complémentaire nette de 216 519 € résultant de la vente du patrimoine complémentaire, des actifs financiers, dont est déduit le montant du désintéressement total de l'usufruitière, (y compris sur les biens immobiliers) à savoir 348 279 € ;
- perçoit un loyer de 1 759 € par mois résultant de la location de deux loyers des appartements d'Antony en attente de leur vente.

Il est proposé au conseil municipal de bien vouloir poursuivre la vente de ces biens aux prix et conditions fixés par M. Guido MARTINET, sachant que la Ville percevra les produits de la vente, desquels sera déduite la part d'usufruit de 20% de Mme DEBATISSE.

Ces biens sont libres d'occupation.

Il est proposé au conseil municipal de bien vouloir procéder au rachat de la part d'usufruit de Mme Liliane DEBATISSE sur les biens 172 rue Houdan à Sceaux et 5 rue Gauguin à Antony, d'un montant total de 231 000 €.

Les frais d'acte seront à la charge de la Ville.