

Contexte

BEES coop est propriétaire du bien rue van Hove, 19 - bien qui accueille la majorité de l'activité du supermarché.

BEES coop est locataire du bien situé rue van Hove, 21 - actuel garage où sont situés les chambres froides, le lieu de livraison et le local poubelle.

En 2016, BEES coop a signé un bail commercial de 9 ans pour le garage. Le montant du loyer est de 900€ (indexé en 2022 à 931,62 €) par mois. Nous avons déjà payé approximativement 60.000€ de loyer jusqu'à ce jour.

Dans ce bail, BEES a un droit de préemption - droit qui permet au locataire (BEES coop) de pouvoir acheter un bien par priorité à toute autre personne, lorsque le propriétaire manifeste sa volonté de le vendre.

Début 2022, le propriétaire a manifesté sa volonté de vendre le rez-de-chaussée.

Le bien rue van Hove 21

Le bien est composé de :

- une maison d'habitation au +1
- un atelier productif (activité productive) au rez. Notre garage actuel.
- une cave au -1

Le bien est déjà divisé à l'urbanisme.

Un expert immobilier a estimé le garage a une valeur marchande entre 95000€-120.000€

Les finances de BEES coop

BEES coop a actuellement approximativement 450 000€ de liquidités. BEES coop peut donc acheter comptant le garage sans mettre à mal la sécurité financière de la coopérative. Nous estimons en effet que BEES doit conserver 250 000€ pour que BEES ne doive pas aller en banque pour financer cet achat.

Proposition

- BEES coop devient plein propriétaire du rez de chaussée et d'une partie de la cave.
- l'AG donne un mandat au comité de coordination pour réaliser l'acte d'achat du bien
- BEES coop crée une co-propriété avec le propriétaire. Dans le nouvel acte de base, BEES coop intègre un droit de préemption pour un éventuel rachat du +1 au moment où il sera mis en vente.

Au vu de la situation de dépendance de BEES par rapport à ce bien, il est possible que BEES paie un peu plus cher que le prix estimé. Après discussion avec un agent immobilier, BEES pourrait payer jusqu'à 150.000€¹.

Le comité de coordination estime que les avantages à devenir propriétaire sont plus élevés que le surcoût éventuel lié à cette vente.

Point à clarifier:

- partie de la cave qui sera rachetée par la BEES

Avantages pour BEES coop

- BEES devient pleinement propriétaire de l'ensemble des biens nécessaires au bon fonctionnement de la coopérative.
- Diminution du risque. En cas de revente à un autre propriétaire et d'arrêt du bail locatif, BEES serait en grande difficulté, au vu de la situation de dépendance dans laquelle BEES se trouve par rapport à cet espace
- Le risque financier du rachat du garage est très limité pour BEES coop.

¹ Notamment au vu du montant du loyer actuellement payé. Il faut que le propriétaire voit un intérêt à vendre le bien plutôt que de conserver son loyer.