

Commune de Mauriac (Cantal)**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

L'an deux mil vingt-quatre, le vingt-sept juin à dix-huit heures, le Conseil Municipal de la Commune de Mauriac était assemblé en session ordinaire, au lieu habituel de ses séances, après convocation légale en date du vingt et un juin, sous la présidence de Madame Edwige ZANCHI, Maire de Mauriac.

Date affichage convocation : 21 juin 2024

Nombre de membres

Afférents au Conseil : 27

En exercice : 27

Qui ont pris part à la délibération : 24

Présents :

Edwige ZANCHI
Jean Jacques VAISSIER
Raymonde THESSANDIER
Jacques SERRAT
Michel PAPON
Maryse BONNET
Georges ALBESSARD
Elisabeth BALADUC
Geneviève RONGERE
Jacqueline BORNE
Gille FRUTIERE
Sabine RIVET
Bruno DUFAYET
Guillaume POINAT
Cyrille ROLLIN
Audrey LAFARGE
Samuel LEBEAUX
Alain DELASSAT
Andrée BROUSSE
Gérard VIOLLE

Etaient représentés :

Béatrice CARTAYRADE ayant donné pouvoir à Jean Jacques VAISSIER,
Jacques KHIAR ayant donné pouvoir à Edwige ZANCHI,
Sylvie FENIES ayant donné pouvoir à Audrey LAFARGE,
Géraud MAZE ayant donné pouvoir à Gille FRUTIERE,

Etaient excusés :

Claudine HEBRARD, Julien CHAMBON, Stéphanie SERIEIX

A été désignée en qualité de Secrétaire de séance : Audrey LAFARGE

2024-06-27 / 1

Immeubles sis 2, rue Marmontel et 6, rue du Pape Gerbert : opération locative en réhabilitation avec la SA HLM Interrégionale Polygone

Madame le Maire expose que par délibération en date du 16 avril 2021, le conseil municipal a :

- décidé de confier à Polygone la réhabilitation de l'immeuble sis 2 rue Marmontel à travers la signature d'un bail à réhabilitation.
- décidé d'autoriser Madame le Maire à signer le bail à réhabilitation.
- décidé d'exonérer les constructions sociales réalisées par les Organismes HLM mentionnés à l'article L411-2 du code de la construction et de l'Habitation, du paiement de la Taxe d'aménagement.

Considérant l'acquisition par la commune du terrain attenant (6 rue du Pape Gerbert) cadastré section AK n° 58 et approuvé par délibération du 29 novembre 2023.

Considérant la nécessité d'intégrer cette parcelle AK n°58 au projet de bail à réhabilitation afin de permettre la poursuite du projet notamment au regard du permis de construire.

Le Conseil Municipal,

Ayant Ouï le Maire en son exposé,

Vu la délibération n° 2021-04-16/2 en date du 16 avril 2021, approuvant la signature d'un bail à réhabilitation,

Vu la délibération n° 2023-11-29/5 en date du 29 novembre 2023, approuvant l'acquisition de la parcelle AK n°58,

Vu le projet de bail,

Après en avoir délibéré et à l'unanimité,

Vote	Pour	Abstention	Contre
	24	0	0

APPROUVE la modification du projet de bail à réhabilitation ayant pour objet d'y inclure la parcelle cadastrée section AK n°58.

AUTORISE Madame le Maire à signer le bail à réhabilitation dans les conditions du projet annexé à la présente.

Fait et délibéré en mairie, les jour, mois et an ci-dessus

Au registre sont les signatures

A Mauriac, le 27 juin 2024


Le Maire,
Edwige ZANCHI

La Secrétaire de séance,

Audrey LAFARGE

Date de publication sur le site internet www.mauriac.fr :

Envoyé en préfecture le 05/07/2024

Reçu en préfecture le 05/07/2024

Publié le **08/07/2024**

ID : 015-211501200-20240627-DEL20240627_1-DE

Le Maire informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand dans un délai de 2 mois, à compter de la date de publication. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique «Télérecours Citoyens» accessible par le site internet www.telerecours.fr ou par courrier adressé 6, Cours Sablon, 63 033 Clermont-Ferrand cedex 1

Envoyé en préfecture le 05/07/2024

Reçu en préfecture le 05/07/2024

Publié le 08/07/2024

ID : 015-211501200-20240627-DEL20240627_1-DE



Vu pour être annexé à la délibération
n° 2024-06-27/1 du 27 JUIN 2024
Le Maire

La secrétaire,



L'An Deux Mille Vingt Quatre

Le

Maître

Notaire à

A reçu le présent acte authentique de bail à réhabilitation, à la requête des personnes ci-après identifiées.

- IDENTIFICATION DES PARTIES

Les personnes requérantes, parties au présent acte, sont :

I - BAILLEUR :

La Commune de Mauriac

Ci-après dénommée sous le vocable "Le bailleur"

d'une part,

II - PRENEUR :

La Société Anonyme d'HLM Interrégionale POLYGONE

Société Anonyme au capital de 1 529 044 €, dont le siège social est à AURILLAC (CANTAL), "Le Polygone" - 1, Avenue Georges Pompidou, immatriculée au Registre du Commerce d'AURILLAC sous le n° 54 B 15 (405 420 159).

Ci-après dénommée sous le vocable "le preneur",

d'autre part,

- PRESENCE OU REPRESENTATION

**1°) - La Commune de Mauriac
est représentée par :**

- **Madame Edwige ZANCHI, demeurant à Mauriac,**

**Agissant en sa qualité de Maire de la Commune de Mauriac
et, en outre, spécialement autorisé à l'effet des présentes, en vertu d'une
délibération du Conseil Municipal en date du **XX/XX/XXXX** déposé à la
Préfecture du CANTAL,**

Il est ici déclaré :

- **que Madame Le Maire n'a reçu de Monsieur Le Préfet du Cantal aucune
notification d'un recours devant le Tribunal Administratif,**

- et que ladite délibération est exécutoire de plein droit.

2°) - La Société Anonyme d'HLM Interrégionale POLYGONE est représentée par :

- **Monsieur Aurélien TISSIER, demeurant à AURILLAC,**

**agissant en qualité de Directeur Général de ladite Société, nommé à cette
fonction par délibération du Conseil d'Administration en date du 15/02/2024 dont
une copie certifiée conforme demeure ci-annexée après mention,**

**Et ayant tous pouvoirs nécessaires, à l'effet des présentes, en vertu de l'article 16
des statuts,**

BAIL A REHABILITATION

La Commune de Mauriac a proposé à la Société Anonyme d'HLM Interrégionale POLYGONE de réaliser sur le terrain ci-après désigné, un programme de logements à caractère social, permettant une amélioration des prestations d'hébergement offertes aux habitants de la Commune, et plus particulièrement aux personnes âgées autonomes.

La Société Anonyme d'HLM Interrégionale POLYGONE a répondu favorablement à cette offre ayant un caractère d'intérêt général et a élaboré le projet de réhabilitation ci-après détaillé.

Par ces présentes, Madame Edwige ZANCHI
ès-qualités, **DONNE A BAIL A REHABILITATION**, dans les termes de la loi n° 64.1247 du 16 décembre 1964 et du Décret n° 64.1323 du 24 décembre 1964 pris pour son application et, éventuellement, de tous les textes subséquents pouvant être pris en cette matière,

A :

- La Société Anonyme d'HLM Interrégionale POLYGONE qui accepte par l'intermédiaire de son représentant,

Les biens dont la désignation suit :

DESIGNATION

Un immeuble situé sur le territoire de la Commune de Mauriac, figurant au cadastre comme suit :

<u>Sect.</u>	<u>N°</u>	<u>Lieu-dit</u>	<u>Contenance</u>
AK	57	2 Rue Marmontel	140 m ²
AK	58	Rue du Pape Gerbert	68 m ²

Ces biens sont loués tels qu'ils existent, avec toutes leurs dépendances et tout droits pouvant y être attachés, sans aucune exception ni réserve.

ORIGINE DE PROPRIETE

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de cinquante-cinq années entières et consécutives, qui commenceront à courir à compter du 01/07/2024.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment, sous celles suivantes que les parties ès-qualités s'obligent à exécuter, à savoir :

1°) - REHABILITATION

Le preneur s'oblige à réhabiliter, à ses frais, le bien loué, selon les indications ci-dessous :

- Création de logements collectifs locatifs type 2 et 3 à destination de personnes âgées autonome
- Création d'un local commercial au rez-de-chaussée et d'une salle commune

Etant entendu qu'il pourra être apporté à ce projet les modifications qui seraient imposées par l'Administration et les modifications de détail qui se révéleraient utiles.

Le preneur s'engage à achever les travaux de réhabilitation courant 1^{er} semestre 2026.

Ce délai est basé sur les possibilités normales d'approvisionnement et de main-d'oeuvre.

Les travaux seront poursuivis de façon continue et sans aucune interruption sauf pour le cas de force majeure ne provenant pas du fait de l'entrepreneur exécutant, telles que grèves ou intempéries, pouvant nuire à la bonne exécution de l'ouvrage.

En cas de force majeure définie comme il précède, l'époque pour l'achèvement sera différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'évènement considéré aura mis obstacle à la poursuite des travaux.

Les aménagements devront être édifiées conformément aux règles de l'art, aux prescriptions réglementaires et aux obligations résultant de la déclaration de travaux.

Le preneur prendra le bien loué dans son état actuel sans pouvoir exercer aucun recours contre le bailleur pour quelque cause que ce soit et, notamment, pour mauvais état du sol et du sous-sol, vices même cachés, comme aussi sans garantie d'erreur dans la désignation ou dans la contenance indiquée, quelque grande que puisse être la différence en plus ou en moins.

Il fera son affaire personnelle des servitudes de toute nature pouvant grever le terrain loué, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives.

A cet égard, le bailleur déclare, qu'à sa connaissance le bien loué n'est grevé d'aucune servitude.

2°) - CONSTITUTION ET ACQUISITION DE DROITS REELS

Le preneur pourra, conformément à la loi, grever le terrain loué des servitudes passives indispensables à la réalisation des aménagements prévus ; toutes autres servitudes ne pourront être conférées sans le consentement du bailleur.

Le preneur pourra, également, grever son droit au présent bail et les constructions qu'il aura édifiées de privilèges ou d'hypothèques.

A l'expiration du bail à réhabilitation par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, toutes les servitudes (autres que celles indispensables à la réalisation des constructions prévues et celles à la constitution desquelles le bailleur aurait consenti), ainsi que les privilèges ou hypothèques conférés par le preneur, s'éteindront de plein droit.

Toutefois, si le bail prend fin par résiliation amiable ou judiciaire, les privilèges ou hypothèques inscrits, suivant le cas, avant la publication de la demande en justice tendant à obtenir cette résiliation, ou avant la publication de l'acte ou de la convention la constatant, ne s'éteindront qu'à la date primitivement convenue pour l'expiration du bail.

Le preneur ayant contracté un emprunt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour l'exécution des travaux de construction visés ci-dessus, aucune résiliation du bail pour quelque cause que ce soit ne pourra intervenir sans que la Caisse des Dépôts et Consignations ait été préalablement informée de la résiliation, sous peine d'inopposabilité, à l'initiative de l'une ou l'autre des Parties, lesquelles en prennent acte et s'y engagent.

3°) - ENTRETIEN DES BATIMENTS

Le preneur devra, pendant toute la durée du bail, conserver en bon état d'entretien le bien réhabilité et tous les aménagements qu'il y aura apportés, et effectuer, à ses frais et sous sa responsabilité, les réparations de toute nature, y compris les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code Civil et par l'usage.

Le preneur devra, notamment, effectuer, à ses frais et sous sa responsabilité, tous travaux de ravalement prescrits par l'autorité publique, aux époques et dans les délais impartis, en cas de retard dans l'exécution de ces travaux, il supporterait seul toutes amendes et pénalités de manière que le bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet.

Le bailleur aura le droit de faire visiter la propriété par son architecte ou son mandataire, une fois par an, à ses frais, pour s'assurer de l'exécution de ces obligations.

4°) - ASSURANCES

Le preneur sera tenu d'assurer dès le début des travaux et de maintenir assurées les biens qu'il se propose d'aménager contre l'incendie, les explosions, le dégât des eaux et autres risques, par une ou des Compagnies notoirement solvables, de manière à permettre la reconstruction à l'identique de l'immeuble ou sa remise en état ou encore la reconstruction des parties détruites.

Il devra également contracter une assurance contre les risques civils.

Il justifiera de cette assurance et de l'acquit exact des primes à toute demande du bailleur.

En cas de sinistre total ou partiel, l'indemnité versée sera employée à la reconstruction de l'immeuble ou à sa remise en état ou encore à la reconstruction des parties détruites.

Si les constructions périssent par cas fortuit ou force majeure, le preneur ne sera pas obligé de reconstruire les bâtiments à ses frais et la résiliation du bail, à la demande de l'une ou l'autre des parties, devra être prononcée par décision judiciaire qui statuera également sur les indemnités qui pourraient être dues.

5°) - CESSION - APPORT EN SOCIETE

Le preneur pourra céder tout ou partie de ses droits ou les apporter en société à des tiers de son choix. Les cessionnaires ou les sociétés bénéficiaires de l'apport devront s'engager directement envers le bailleur à l'exécution des conditions du présent bail à réhabilitation ; ils demeureront tenus, solidairement entre eux et avec le preneur, vis à vis du bailleur, des mêmes obligations que le preneur et celui-ci en restera garant jusqu'à l'achèvement de l'ensemble des aménagements que le même preneur s'est engagé à édifier.

Toute cession ou tout apport en société devra être notifié par exploit d'huissier au bailleur qui conservera tous droits vis à vis tant des preneurs que de ceux que ce dernier se sera substitué avec solidarité et sans division entre eux.

Au cas de cession ou d'apport ne portant que sur partie des biens, un état descriptif de division devra être préalablement établi conformément à l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955 et la charge du bail répartie entre les diverses fractions de ladite division, proportionnellement à leurs droits dans les parties communes générales.

6°) - SORT DES BIENS EN FIN DE BAIL

A l'expiration du bail, par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, toutes les constructions édifiées par le preneur et tous aménagements réalisés sur le terrain loué ainsi que toutes améliorations de quelque nature que ce soit, deviendront, de plein droit, la propriété du bailleur sans que cette accession soit constatée par un acte.

7°) - CONTRIBUTIONS

Le preneur acquittera, pendant, toute la durée du bail et en sus du prix du bail ci-après stipulé, les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature auxquels le terrain loué et les constructions qui y seront édifiées par ses soins peuvent et pourront être assujettis même ceux qui, de droit, seront à la charge du bailleur.

8°) - AUTRES CONDITIONS

Le preneur s'opposera à toute usurpation et à tout empiètement et devra prévenir la Commune de Mauriac de tout ce qui pourrait avoir lieu à peine d'en demeurer garant et responsable.

Il ne pourra, en aucun cas, modifier l'affectation des biens.

Le présent bail ne pourra être résilié pendant une période de deux ans à partir de la date d'effet du présent contrat.

A l'expiration de cette période de deux ans, le bailleur se réserve la faculté de résilier tout ou partie du présent bail avec un préavis de six mois, ce qui est accepté par le preneur.

Cette résiliation s'exercera par pli recommandé adressé par le bailleur au preneur.

Si la résiliation intervient entre la 2ème année et la date d'échéance finale de l'emprunt ayant servi à financer l'immeuble, le prix de vente sera fixé par l'Administration des Domaines sans qu'il ne puisse être inférieur au montant non amorti de l'apport personnel initial du preneur ainsi que du montant des emprunts, non encore remboursés, frais et accessoires dus pour remboursement anticipé.

Si la résiliation intervient après le remboursement des emprunts ayant servi à financer les travaux et la date d'échéance du présent contrat, le prix sera fixé par l'Administration des Domaines sans qu'il ne puisse être inférieur au montant non amorti de l'immeuble dans les comptes du preneur.

A compter de la date de résiliation, les immeubles deviendront la propriété du bailleur qui percevra directement les loyers.

A l'expiration du bail par l'arrivée du terme, le preneur sera tenu de laisser et abandonner à la Commune de Mauriac, bailleur, toutes les constructions et améliorations qu'il aura faites, sans pouvoir réclamer aucune indemnité.

9°) - FRAIS

Le preneur paiera tous les frais, droits et émoluments des présentes et de leurs suites.

PACTE DE PREFERENCE

Si pendant toute la durée du bail la Commune de Mauriac décidait de céder ses droits sur le terrain sus-désigné, elle devrait donner sa préférence à la Société d'HLM sur tous autres amateurs dans les conditions ci-après précisées.

Si la cession a lieu par adjudication, le cahier des charges fera état du droit de préférence de la Société d'HLM et celle-ci sera invitée à prendre connaissance du cahier des charges et à assister à l'adjudication.

Quand la dernière enchère aura été portée, la Société d'HLM sera invitée à faire connaître si elle entend bénéficier de son droit de préférence et, en cas de réponse affirmative, elle sera déclarée adjudicataire aux prix résultant de la dernière enchère ; en cas de réponse négative, elle perdra le bénéfice de son droit et le dernier enchérisseur sera déclaré adjudicataire.

Si la cession a lieu à l'amiable, la Commune de Mauriac sera tenue de faire connaître, au preneur, par simple lettre recommandée avec accusé de réception, les noms et prénoms, profession, domicile de l'amateur avec lequel elle sera d'accord, le prix accepté par celui-ci, ses modalités de paiement et les conditions générales de cession projetée.

A égalité de conditions de vente, la Commune de Mauriac devra donner la préférence au preneur sur tous autres amateurs.

La Société d'HLM devra faire connaître son intention d'user du droit de préférence, par lettre recommandée adressée à la Commune de Mauriac. Dans les quinze jours de la réception de la lettre recommandée portant à sa connaissance le prix accepté par les tiers, à portant à sa connaissance le prix accepté par les tiers, à défaut de quoi, elle sera déchue définitivement dudit droit.

PRIX

Le présent bail est consenti et accepté moyennant :

1 - Un loyer annuel de 0,15 € que le preneur s'oblige à payer à la Commune de Mauriac.

2 - La remise, en fin de bail, de toutes les constructions édifiées par le preneur ainsi qu'il a été dit au 7° du paragraphe "CHARGES ET CONDITIONS".

PUBLICITE FONCIERE

Une expédition des présentes sera publiée à la Conservation des Hypothèques par les soins du Notaire soussigné.

Si l'état levé en suite de l'accomplissement de cette publication révèle l'existence d'inscriptions grevant la parcelle dont il s'agit, la Commune sera tenue, ainsi que son représentant l'y oblige à en rapporter, à ses frais, les mainlevées et certificats de radiation dans le mois de la dénonciation amiable qui lui sera faite au domicile ci-après élu.

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile au siège social du preneur ou à la Mairie de Mauriac.

DECLARATIONS D'ETAT CIVIL ET AUTRES

Les parties déclarent :

Que le preneur est de nationalité française et que son état civil est



conforme à celui indiqué en tête des présentes.

Qu'il n'a jamais été en état de faillite, de liquidation de biens, de règlement judiciaire ou de cessation de paiements, et qu'il n'a jamais introduit de demande d'homologation de règlement judiciaire.

Et que les biens sus-désignés ne sont grevés d'aucune inscription ou d'aucun privilège.

DECLARATIONS FISCALES

Conformément aux dispositions des articles 261-5-4 et 743-1° du Code Général des Impôts, le présent bail à construction est exonéré de la taxe sur la valeur ajoutée et de la taxe de publicité foncière. Il est, en outre, dispensé de la formalité de l'enregistrement, le droit afférent à ce bail devant être perçu annuellement au vu d'une déclaration souscrite par le bailleur au bureau des Impôts (enregistrement et domaines) de la situation du bien loué, en vertu de l'article 395 de l'annexe III du même Code et des articles 61 à 65 de l'annexe IV.

Les constructions qui doivent être édifiées par le preneur, en vertu des dispositions du présent bail à réhabilitation, sont évaluées à 1 464 298.59 € TTC avec une valeur résiduelle en fin de bail de 658 934.36 € (45 %).

- DONT ACTE SUR

Fait et passé à
au siège de l'Office Notarial sus-nommé.

La lecture du présent acte a été donnée aux parties et les signatures de celles-ci sur ledit acte ont été recueillies par le Notaire soussigné.

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE,

Le

Et le Notaire a signé le même jour.

Approuvé :

- Mot nul :
- Ligne barrée :
- Renvoi :