

**RESIDENCE POUR PERSONNES AGEES
« SAINT FILLEUL »
A ROUEN**

**PROJET
AVENANT N°1 AU BAIL EMPHYTEOTIQUE
DU 6 AOUT 1979**

**ENTRE LA COMMUNE DE ROUEN
ET
LA SOCIETE ANONYME D'ECONOMIE MIXTE IMMOBILIERE DE NORMANDIE
SEMINOR**

ENTRE

La Commune de ROUEN représentée par son Maire Monsieur Yvon ROBERT, dûment habilité en vertu d'une délibération de son Conseil Municipal en date du xx/xx/xxxx ci-après dénommée « la Commune »,

D'UNE PART,

Et la SOCIETE ANONYME D'ECONOMIE MIXTE IMMOBILIERE DE NORMANDIE (SEMINOR), SEML au capital de 1 080 000 euros dont le siège social est sis 16 Place du Général Leclerc à FECAMP (76400) représentée par son Président-Directeur Général Monsieur Régis LEMONNIER, dûment habilité en vertu d'une délibération de son Conseil d'Administration en date du xx/xx/xxxx ci-après dénommée « SEMINOR »,

D'AUTRE PART,

PREAMBULE : EXPOSE DES MOTIFS

Par un acte reçu par Maître Bertrand THOUAULT, notaire à ROUEN, le 6 août 1979, publié au service de la publicité foncière de ROUEN 1^{er} bureau, le 24 septembre 1979, volume 3228, numéro 17, la Commune de ROUEN a donné à bail emphytéotique pour une durée de QUATRE VINGT DIX NEUF (99) années, à compter du 18 juillet 1979 pour finir le 17 juillet 2078, une parcelle de terrain située à ROUEN – 8 Rue de Framboisier d'une contenance totale de 2 902 m² cadastrée section AM numéro 419, à SEMINOR qui a accepté.

Aux termes de cet acte, SEMINOR s'est obligée à réaliser la construction de 64 logements (54 appartements de type F1bis, 5 appartements de type F2, 5 chambres individuelles) ainsi que les services collectifs afférents à cet ensemble immobilier.

Il est rappelé qu'en date du 4 décembre 1978, une convention de construction a été signée entre la Commune de ROUEN et SEMINOR, convention dont fait mention le bail emphytéotique du 6 août 1979.

L'article 8 de ladite convention prévoit que les emprunts totalement amortis, le bail emphytéotique pourra être résilié par l'une ou l'autre des parties comme précisé audit bail, soit au 1^{er} décembre 2017.

L'article « résiliation du bail » du bail emphytéotique précise : « *Il est expressément convenu entre les parties qu'après remboursement total par la S.E.MI.N.O.R de tous prêts obtenus par elle pour la construction des immeubles à édifier sur le terrain présentement loué le présent bail emphytéotique pourra être résilié par l'une ou l'autre des parties soussignées à charge par elle de prévenir l'autre au moins deux mois à l'avance et par écrit de son intention à cet égard.* »

Les emprunts souscrits pour le financement des constructions, objet du bail emphytéotique, ont été intégralement remboursés par SEMINOR.

La vétusté de l'étanchéité des terrasses de l'immeuble nécessite d'importants travaux de réfection associés à un renforcement de l'isolation et le remplacement des chéneaux. Les conditions actuelles de résiliation anticipée du bail emphytéotique n'incluent donc pas la période nécessaire au remboursement de l'emprunt à souscrire pour le financement de ces travaux.

Enfin, il est également rappelé que par une convention de location signée le 18 juin 1980 la gestion de l'établissement a été confiée au Centre Communal d'Action Sociale de la Commune de ROUEN.

D'un commun accord entre les parties il a été convenu ce qui suit

ARTICLE 1 - Travaux et financement

SEMINOR - sous réserve de l'obtention des autorisations et du financement requis et sous réserve de la signature de l'avenant à la convention de location du 18 juin 1980 à conclure avec le Centre Communal d'Action Sociale de la Commune de ROUEN - s'engage à réaliser les travaux suivants :

- Réfection des toitures terrasses avec renforcement de l'isolation,
- Remplacement des chéneaux.

Le coût de ces travaux est estimé à 170 000 € toutes taxes comprises en ce y inclus tous frais annexes dont 2% au titre de la rémunération de maîtrise d'ouvrage de SEMINOR.

Le financement de ces travaux sera assuré par :

- Un prêt amélioration à souscrire auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations d'un montant de 160 000 € d'une durée de 20 ans,
- Des fonds propres d'un montant de 10 000 € à prélever sur le compte de « provision pour travaux » constitué dans les comptes de SEMINOR dans le cadre de la convention de location du 18 juin 1980 conclue avec le Centre Communal d'Action Sociale de la Commune de ROUEN.

La Commune s'engage à apporter sa garantie inconditionnelle à l'emprunt à souscrire auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

ARTICLE 2 - Résiliation du bail

Le premier paragraphe de l'article « RESILIATION DU BAIL » du bail emphytéotique du 6 août 1979 est annulé et remplacé par :

« Il est expressément convenu entre les parties qu'après remboursement total par SEMINOR de tous prêts obtenus par elle pour la construction des immeubles à édifier sur le terrain présentement loué, leur extension, amélioration et réhabilitation, le présent bail pourra être résilié par l'une ou l'autre des parties soussignées à charge par elle de prévenir l'autre au moins deux mois à l'avance et par écrit de son intention à cet égard.

En outre, le bailleur aura la possibilité de résilier par anticipation le bail sous la condition de rembourser à SEMINOR le montant des capitaux empruntés restant dus, tous frais inhérent à leur remboursement anticipé, la valeur nette comptable des travaux immobilisés non financés par emprunt, une indemnité de résiliation égale à 5% de la valeur nette comptable de l'ensemble immobilisé objet du présent avenant et plus généralement tous frais consécutifs à une résiliation anticipée.

En cas de désaccord entre les parties non préalablement résolu amiablement, SEMINOR aura la possibilité de résilier par anticipation le bail, la Commune devant alors rembourser à SEMINOR le montant des capitaux empruntés restant dus, tous frais inhérent à leur remboursement anticipé, la valeur nette comptable des travaux immobilisés non financés par emprunt ainsi et plus généralement tous frais consécutifs à une résiliation anticipée. »

ARTICLE 3 – Date d'effet

De convention expresse entre les parties, il a été convenu que le présent avenant au bail emphytéotique du 6 août 1979 prendra effet à compter de sa signature par les parties.

ARTICLE 4 – Divers

Toutes les autres clauses du bail emphytéotique du 6 août 1979 et de la convention de construction du 4 décembre 1978 non contraires au présent avenant demeurent inchangées.

Fait en deux exemplaires originaux à FECAMP, le xx/xx/xxxx

Pour la Commune de ROUEN
Le Maire
Monsieur Yvon ROBERT

Pour SEMINOR
Le Président-Directeur Général
Monsieur Régis LEMONNIER