

FF/BD/ 100419001

**L'AN DEUX MILLE VINGT,
LE**

A

Maître Fanny FARGES-DUJARDIN, notaire associé de la Société Civile Professionnelle « SCP Fanny FARGES-DUJARDIN et Jean-Philippe ASSAUD », titulaire d'un office notarial à ROUEN (Seine-Maritime), 21, rue Saint-Lô,

**Avec la participation de Maître Jérôme HARANG, notaire à FECAMP, assistant le PRENEUR.
Ici présent**

A RECU, à la requête des parties ci-après identifiées, le présent acte contenant AVENANT A BAIL A CONSTRUCTION.

IDENTIFICATION DES PARTIES

- "BAILLEUR" -

La **COMMUNE DE ROUEN**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de la Seine-Maritime, dont l'hôtel de ville est à ROUEN (76000), Place du Général de Gaulle, identifiée au SIREN sous le numéro 217605401.

Dénommée ci-après par le vocable le "BAILLEUR".

- "PRENEUR" -

La Société dénommée **SOCIETE ANONYME D'ECONOMIE MIXTE IMMOBILIERE DE NORMANDIE**, « SEMINOR », Société d'économie mixte au capital de 1080000,00 €, dont le siège est à FECAMP (76400), 16 Place du Général Leclerc, identifiée au SIREN sous le numéro 346050024 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LE HAVRE.

Dénommée ci-après par le vocable le "PRENEUR".

PRESENCE - REPRESENTATION

- **La COMMUNE DE ROUEN est représentée à l'acte par :**

(Annexe n°1)

- **La Société dénommée SOCIETE ANONYME D'ECONOMIE MIXTE IMMOBILIERE DE NORMANDIE est représentée à l'acte par :**

(Annexe n°2)

DECLARATIONS

Les parties attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter à ce jour ni remettre en cause leur capacité pour l'exécution des engagements figurant aux présentes.

LESQUELS, préalablement à l'avenant au bail à construction objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

EXPOSE DES MOTIFS

La Commune de ROUEN a confié à SEMINOR la réalisation d'une Maison d'Accueil pour Personnes Agées Dépendantes (MAPAD) « La Pléiade » de 68 chambres pour 80 lits, 1 logement de fonction et 2 chambres d'hôtes sur un terrain situé Rue Jacques Fouray à ROUEN.

Les modalités de réalisation ont été précisées dans la convention de construction du 23 juin 1989 et le terrain a été mis à disposition de SEMINOR suivant bail à construction reçu par Maître Patrick LEROUX, notaire à ROUEN, le 26 juin 1989, pour une durée expirant le 1^{er} septembre 2024.

Suivant les termes d'une convention de location signée le 30 janvier 1991, SEMINOR a confié la gestion de la MAPAD au Centre Communal d'Action Sociale de la Commune de ROUEN.

Par un avenant à la convention de construction signé le 1^{er} décembre 1997 et un avenant au bail à construction reçu par Maître Patrick LEROUX, notaire à ROUEN, le 7 juillet 1999, la Commune de ROUEN et SEMINOR ont souhaité reporter l'échéance du bail à construction au 1^{er} septembre 2027 ; la Caisse des Dépôts et Consignations offrant la possibilité aux organismes sociaux d'allonger la durée de leurs prêts de 3 ans, cette mesure se traduisant par un allègement sensible de la charge de l'annuité au titre des années restant à courir.

La réglementation relative aux modalités de remboursement de l'emprunt souscrit auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour la construction de la MAPAD ayant évolué favorablement avec l'adoption de la Loi de Finances pour 2018, SEMINOR et la Commune de ROUEN sont convenues de modifier de nouveau la durée de remboursement de l'emprunt et la durée de leurs engagements.

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE ROUEN EN DATE DU *****

A reprendre littéralement

Ceci exposé, il est passé à l'avenant au bail à construction.

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

Article 1 — Allongement de l'emprunt

En vue de permettre la construction de la Maison d'Accueil pour Personnes Agées Dépendantes (MAPAD), SEMINOR a souscrit un emprunt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations dont la dernière échéance était fixée au 1^{er} mars 2026.

Compte tenu de la réforme du secteur du logement social et suivant les modalités de la Loi de finances pour 2018, la Caisse des Dépôts et Consignations offre aux organismes de logement social la possibilité d'allonger une partie de leurs dettes.

Cette mesure permet d'alléger la charge de l'annuité financière supportée au titre de ces prêts qui sont revus avec une marge plafond de 0.60% en plus du taux du livret A en vigueur en allongeant la durée de remboursement de l'emprunt de 10 ans.

Afin de permettre à SEMINOR de bénéficier pleinement de cette mesure, SEMINOR et la Commune de ROUEN optent pour l'allongement du prêt souscrit auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ; la dernière échéance de ce prêt est donc reportée au 1^{er} mars 2036.

Article 2 - Remise de l'ensemble immobilier et durée du bail à construction

L'article 4.2 de l'avenant au bail à construction du 7 juillet 1999 stipule : « Le présent bail est consenti pour une durée qui expirera dix-huit (18) mois après le remboursement de la dernière annuité des Prêts Locatifs Aidés, obtenus pour la réalisation du programme, soit le 1er septembre 2027 ».

Au vu des nouvelles modalités de remboursement du prêt souscrit par SEMINOR auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations arrêtées à l'article 1 du présent avenant, la date d'échéance du bail à construction et donc de remise de l'ensemble Immobilier à la Commune de ROUEN est reportée au 1^{er} septembre 2037, soit dix-huit (18) mois après le remboursement de la dernière annuité du prêt locatif aidé à obtenir pour la réalisation du programme fixée le 1^{er} mars 2036. Toutefois, SEMINOR et la Commune de ROUEN auront la faculté de résilier le présent avenant par anticipation tel que précisé à l'article 3 ci-après.

Article 3 - Résiliation - Déchéance – Pénalités

a) Défaut de paiement du prix

Le bail pourra être résilié de plein droit pour défaut de paiement de son prix, ou d'exécution de l'une ou l'autre des charges et conditions du bail, conventionnelles ou légales, si bon semble au bailleur, un mois après un simple commandement de payer ou mise en demeure d'exécuter demeuré infructueux.

Toutefois, dans le cas où le preneur aurait conféré des sûretés hypothécaires ou autres droits réels à des tiers, aucune résiliation du présent bail, tant amiable que judiciaire, ne pourra, sous peine d'inopposabilité à ces derniers, intervenir à la requête du bailleur, avant l'expiration d'un délai d'un mois de la date à laquelle le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter aura été dénoncé au titulaire de ces droits réels. Si, dans le mois de cette dénonciation, ces derniers n'ont pas signifié au bailleur leur substitution pure et simple dans les obligations du preneur, la résiliation pourra intervenir.

b) Remboursement intégral des prêts

Le bail pourra être résilié par l'une ou l'autre des parties, après remboursement intégral des prêts obtenus pour la réalisation des constructions.

c) Déchéance

La présente convention ne pourra être dénoncée par l'une des parties qu'en cas de faute de l'autre partie ; elle pourra également être dénoncée par la Commune de ROUEN en cas de mise en liquidation judiciaire de la SEMINOR. En cas de

résiliation à la demande de la Commune de ROUEN, celle-ci devra verser à SEMINOR une somme égale à la partie non amortie du programme en question et devra indemniser la société des frais à sa charge qui résulteront de la résiliation jusqu'à l'apurement des comptes.

Article 4 - Date d'effet

De convention expresse entre les parties, il a été convenu que le présent avenant au bail à construction du 26 juin 1989 prendra effet à compter de sa signature par les parties.

Article 5 - Divers

Toutes les autres clauses du bail à construction du 26 juin 1989 non contraires au présent avenant demeurent inchangées.

IDENTIFICATION DU BIEN OBJET DU PRESENT AVENANT

DESIGNATION

Un ensemble immobilier sis à **ROUEN (Seine-Maritime) 22 à 26 rue Jacques Fouray,**

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
MW	258	16 rue Jacques Fouray	00 ha 19 a 81 ca

Total surface : 00 ha 19 a 81 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Un extrait de plan cadastral est annexé. (**Annexe n°3**)

EFFET RELATIF

A compléter

DECLARATIONS FISCALES

A compléter

PUBLICITE FONCIERE

Le présent avenant au bail à construction sera publié au service de la publicité foncière compétent aux frais du preneur.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties, agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes à l'effet de dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, notamment pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires et cadastraux et ceux de l'état civil, et rectifier, s'il y a lieu, toute désignation et toute origine de propriété.

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au bailleur.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes, et de leurs suites s'il y a lieu, sont à la charge du preneur, qui s'y oblige.

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en l'hôtel de ville pour le BAILLEUR, en son siège pour le PRENEUR.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier, les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sur 6 pages**Comprenant**

- renvoi approuvé :
- blanc barré :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

Paraphes

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.
Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

BAILLEUR	
-----------------	--

PRENEUR	
----------------	--

NOTAIRE en 2nd	
----------------------------------	--

NOTAIRE	
----------------	--