

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

<p>L'an deux mil vingt-trois, le quinze décembre 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 huit décembre, sous la présidence de Madame Edwige ZANCHI, Maire de Mauriac.</p> <p>Date affichage convocation : 8 décembre 2023</p> <p><u>Nombre de membres</u> Afférents au Conseil : 27 En exercice : 27 Qui ont pris part à la délibération : 26</p>	<p><u>Présents</u> :</p> <p>Edwige ZANCHI Jean Jacques VAISSIER Raymonde THESSANDIER Jacques SERRAT Béatrice CARTAYRADE Michel PAPON Georges ALBESSARD Elisabeth BALADUC Geneviève RONGERE Jacqueline BORNE Gille FRUTIERE Sylvie FENIES Claudine HEBRARD Bruno DUFAYET Guillaume POINAT Géraud MAZE Cyrille ROLLIN Audrey LAFARGE Andrée BROUSSE Gérard VIOLLE</p>
--	---

Etaient représentés :

Maryse BONNET ayant donné pouvoir à Jean Jacques VAISSIER,
Jacques KHIAR ayant donné pouvoir à Jacques SERRAT,
Sabine RIVET ayant donné pouvoir à Béatrice CARTAYRADE,
Julien CHAMBON ayant donné pouvoir à Audrey LAFARGE,
Mireille LEOTY ayant donné pouvoir à Gérard VIOLLE,
Alain DELASSAT ayant donné pouvoir à Andrée BROUSSE.

Etait excusée :

Stéphanie SERIEIX

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

2023-12-15 / 3

Bail à construction du 27 décembre 1989 entre la commune et la Société Interrégional POLYGONE SA d'HLM : cession des droits du bailleur

Madame le Maire expose que suite à la signature d'un bail à construction entre la commune et la société d'HLM « Le Foyer Auvergnat » (Société Interrégionale POLYGONE SA d'HLM aujourd'hui) le 27 décembre 1989, cette dernière a fait édifier sur la parcelle objet du bail un ensemble immobilier à usage de Maison d'accueil pour personnes âgées, aujourd'hui Résidence Autonomie de l'Auzelaire.

Considérant que la société d'HLM « Le Foyer Auvergnat » a conclu avec le Bureau d'Aide Sociale de la commune (Centre Communal d'Action Sociale de Mauriac aujourd'hui) une convention de location de l'immeuble destiné à être exploité et moyennant le paiement d'une redevance.

Considérant que la commune et le CCAS ont souhaité que la Résidence Autonomie de l'Auzelaire devienne la propriété pleine et entière du CCAS, déjà gestionnaire de cet établissement au titre de la convention de location.

Considérant que pour y parvenir la commune, le CCAS et la SA d'HLM Polygone ont convenu, d'un commun accord, de procéder à la cession des droits détenus par la commune dans le bail à construction au profit du CCAS et à la résiliation amiable dudit bail en suivant.

Considérant l'estimation de la valeur des droits détenus par la commune dans le bail à construction arrêtée à 980 000 €.

Le Conseil Municipal,

Vu le bail à construction en date du 27 décembre 1989,

Vu la convention de location en date du 28 juillet 1989,

Vu l'avenant au bail à construction en date du 19 mai 2017,

Vu les avenants à la convention de location en date des 30 novembre 2006, 11 mars 2008, 31 octobre 2016, 5 décembre 2017 et 7 janvier 2020,

Vu l'avis des domaines sur la valeur vénale en date du 3 octobre 2023,

Vu le projet d'acte notarié,

Ayant Ouï le Maire en son exposé,

Après en avoir délibéré et à l'unanimité,

Vote	Pour	Abstention	Contre
	26	0	0

APPROUVE la cession au Centre Communal d'Action Sociale de Mauriac des droits que la commune détient dans le bail à construction en date du 27 décembre 1989 portant sur la parcelle cadastrée section AK n° 534, au prix de 980 000 €, stipulé payable :

- partie par la prise en charge de toute indemnité de résiliation anticipée du bail à construction consenti au profit de la Société Interrégionale POLYGONE SA d'HLM pour un montant estimé de 941 000 €,
- partie comptant à hauteur du reliquat soit 39 000 €.

AUTORISE Monsieur Jean Jacques VAISSIER, 1^{er} adjoint au Maire, à signer l'acte authentique et tous les actes nécessaires pour concrétiser la cession des droits du bailleur, conformément au projet d'acte annexé à la présente.

Fait et délibéré en mairie, les jour, mois et an ci-dessus
Au registre sont les signatures
A Mauriac, le 15 décembre 2023

Le Maire,

Edwige ZANCHI



La Secrétaire de séance,

Audrey LAFARGE

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

Envoyé en préfecture le 20/12/2023

Reçu en préfecture le 20/12/2023

Publié le 22/12/2023



ID : 015-211501200-20231215-DELB20231215_3-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

Vu pour être annexé à la délibération
n° 2023-12-15/3 du 15 décembre 2023
Le Maire, La secrétaire,



104099701
LB/AMA

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS
LE
A AURILLAC (Cantal), 33 avenue des Volontaires**

Maître Laurent BERTHOMIEUX, notaire de l'Office Notarial d'AURILLAC (15000), 33 avenue des Volontaires, associé de la Société par Actions Simplifiée "B&B Notaires", titulaire d'Offices Notariaux à AURILLAC et à PARIS, dont le siège social est à AURILLAC (Cantal), 33 avenue des Volontaires,

A REÇU LE PRÉSENT ACTE CONTENANT CESSIION DES DROITS DU BAILLEUR DANS LE BAIL A CONSTRUCTION établi Maître François FENIES notaire à MAURIAC le 27 décembre 1989.

Cet acte comprend deux parties pour répondre aux exigences de la publicité foncière, néanmoins l'ensemble de l'acte et de ses annexes forme un contrat indissociable et unique.

La première partie dite "partie normalisée" constitue le document hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la publication au fichier immobilier qu'à la détermination de l'assiette et au contrôle du calcul de tous impôts, droits et taxes.

La seconde partie dite "partie développée" comporte des informations, dispositions et conventions sans incidence sur le fichier immobilier.

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

La Commune de MAURIAC, Autre collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département du Cantal, dont l'adresse est à MAURIAC (15200), place Georges Pompidou, identifiée au SIREN sous le numéro 211501200.

Figurant ci-après sous la dénomination : le "CEDANT" ou "BAILLEUR"

Le CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE de MAURIAC, Autre collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département du Cantal, dont l'adresse est à MAURIAC (15200), place Georges Pompidou, identifiée au SIREN sous le numéro 261503593.

Figurant ci-après sous la dénomination : le "**CESSIONNAIRE**"

Intervient également aux présentes :

La **Société dénommée INTERREGIONALE POLYGONE SOCIETE ANONYME D'HLM**, Société anonyme à conseil d'administration au capital de 1529044,00 €, dont le siège est à AURILLAC (15000), 1 avenue Georges Pompidou, identifiée au SIREN sous le numéro 405420159 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'AURILLAC.

Figurant ci-après sous la dénomination : le "**PRENEUR**" et intervenant à l'effet de renoncer purement et simplement au bénéfice du pacte de préférence ci-après énoncé.

PRÉSENCE – REPRÉSENTATION

- La Commune de MAURIAC est représentée à l'acte par _____, 1^{er} adjoint du maire de la commune.

Le représentant de la commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée de son Conseil Municipal en date du _____, télétransmise à la Préfecture du Cantal le _____, dont une ampliation est annexée.

Il déclare que la délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,

Il déclare avoir requis le notaire soussigné de procéder à la signature des présentes sans attendre la purge du délai de deux mois, prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales.

- Le CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE de MAURIAC est représenté à l'acte par _____, président du CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE (C.C.A.S.) de MAURIAC, spécialement habilité aux présentes en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du _____, télétransmise à la Préfecture du Cantal / visée par la Préfecture du Cantal le _____, dont une copie demeure annexée aux présentes.

Il déclare que la délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,

Il déclare avoir requis le notaire soussigné de procéder à la signature des présentes sans attendre la purge du délai de deux mois, prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales.

- La Société dénommée INTERREGIONALE POLYGONE SOCIETE ANONYME D'HLM, est représentée à l'acte par Monsieur Pascal LACOMBE directeur général de ladite société, nommé à cette fonction par délibération du 19 avril 2000 avec précision que ce dernier bénéficiait déjà en qualité de directeur adjoint de pouvoirs en vertu d'une délibération en date du 15 octobre 1998.

Et plus spécialement habilité aux fins des présentes en vertu d'une autre délibération de ladite société en date à AURILLAC du _____ dont une copie est demeurée annexée aux présentes.

DÉCLARATIONS SUR LA CAPACITÉ

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité et caractéristiques sont parfaitement exactes.

- Avoir pleine capacité pour contracter selon les termes et conditions des présentes ainsi qu'il en a été justifié au notaire soussigné par la production des pièces ci-après indiquées.

Le **CESSIONNAIRE** atteste de l'inscription de la dépense engagée au budget de la collectivité territoriale.

DOCUMENTS RELATIFS À LA CAPACITÉ ET À LA QUALITÉ DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

- Avis de situation au répertoire SIRENE qui confirme l'identification des collectivités.
- Délibérations répertoriées au registre des assemblées générales.
- Extrait K bis.
- Certificat de non-faillite.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

Lesquels exposent préalablement ce qui suit.

EXPOSÉ PREALABLE

1. Acquisition par la commune de MAURIAC

Aux termes d'un acte reçu par Maître Antoine FENIES, alors notaire associé à MAURIAC, le 3 novembre 1977, la commune de MAURIAC a acquis, avec d'autres biens, de Madame Hippolyte Léonie Jeanne Amélie Blanche de BONNEFON, demeurant à MAURIAC rue du Méridien, veuve de Monsieur Jean Pierre Gabriel MARTY, une parcelle de terrain sise commune de MAURIAC (Cantal) cadastrée section AK numéro 294, d'une contenance de 02ha 01a 82ca.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière d'AURILLAC le 16 novembre 1977, volume 3663, numéro 25.

Etant ici précisé :

- Qu'aux termes d'un acte reçu par Maître FENIES, alors notaire associé à MAURIAC, en date du 24 novembre 1982, publié au service de la publicité foncière d'AURILLAC le 16 décembre 1982, volume 5017, numéro 27, la parcelle cadastrée section AK numéro 294 a été divisée en trois parcelles cadastrées section AK numéros 445, 446 et 447.
- Qu'aux termes d'un acte reçu par Maître FENIES, alors notaire associé à MAURIAC, en date du 1^{er} septembre 1983, publié au service de la publicité foncière d'AURILLAC le 25 octobre 1983, volume 5223, numéro 32, la parcelle cadastrée section AK numéro 445 a été divisée en deux parcelles cadastrées section AK numéros 453 et 454.

2. Bail à construction

Aux termes d'un acte reçu par Maître François FENIES, alors notaire associé à MAURIAC le 27 décembre 1989, publié au service de la publicité foncière d'AURILLAC le 23 février 1990, volume 1990P, numéro 108,

La commune de MAURIAC a consenti à la Société Anonyme d'Habitation à Loyer Modéré "LE FOYER AUVERGNAT", au capital de 250.000 Francs, dont le siège était à MAURIAC boulevard Arsène Vermeuouse, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'AURILLAC sous le numéro 75B13,

Un bail à construction, sur la parcelle cadastrée section AK numéro 453, pour la réalisation d'un bâtiment à usage de Maison d'Accueil pour personnes âgées.

Ce bail a été consenti et accepté pour une durée de TRENTE-SIX (36) années entières et consécutives qui ont commencé à courir le 1^{er} juillet 1988.

Il a été conclu sous diverses charges et conditions et notamment moyennant un loyer annuel d'UN FRANC payable à la commune de MAURIAC ainsi que la remise en fin de bail de toutes les constructions édifiées par le **PRENEUR**.

Audit acte, il a été constitué un pacte de préférence par la commune de MAURIAC au profit de la Société Anonyme d'Habitation à Loyer Modéré "LE FOYER AUVERGNAT", en cas de cession par la commune de ses droits sur le terrain, pendant la durée dudit bail.

Une copie du bail à construction est demeurée annexée aux présentes.

3. Construction et travaux

Conformément aux engagements pris aux termes du bail à construction, le **PRENEUR** a fait édifier sur la parcelle objet du bail, un ensemble immobilier à usage de Maison d'Accueil pour personnes âgées.

Cet ensemble immobilier se compose actuellement de 64 logements de type F1, une cuisine, un réfectoire, une salle commune et un espace administratif.

4. Convention de location

La Société Anonyme d'Habitation à Loyer Modéré "LE FOYER AUVERGNAT" a conclu avec le Bureau d'Aide Sociale de la commune de MAURIAC, établissement public communal, en date du 28 juillet 1989, une convention pour la location des biens objet des présentes, destinés à être exploités par ledit Bureau d'Aide Sociale, gestionnaire, en nature de Centre d'accueil pour personnes âgées - Résidence de l'Auzelaire.

La location a été consentie moyennant une redevance calculée pour chaque période allant du 1^{er} juillet au 30 juin suivant, sur la base du prix de revient et du financement définitif de l'opération.

Elle comprend :

- Le montant des annuités (intérêt et amortissement) dû par la Société Anonyme d'Habitation à Loyer Modéré "LE FOYER AUVERGNAT" pour la période annuelle suivante en vue du remboursement des emprunts contractés pour la construction du foyer. Etant précisé dans la convention qu'à l'issue de la période de remboursement, un avenant à la convention sera établi afin de déterminer le loyer.
- Le remboursement des frais généraux du propriétaire à concurrence de 0,10% du prix de revient global de l'opération rajusté tous les ans sur la base de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction.
- Le montant de la provision pour grosses réparations, fixé alors à 0,90% du prix de revient global de l'opération (provisions susceptibles d'être révisées).
- Le montant des primes d'assurance de l'immeuble.
- Les impôts et taxes non récupérables au titre des charges.

Une copie de cette convention de location demeure annexée aux présentes.

5. Traité de fusion / Dissolution - Changements de dénomination

En date du 29 octobre 1996, il a été déposé au rang des minutes de Maître Jacques BOUYSSSE, alors notaire associé à AURILLAC, un acte sous seing privé en date du 28 juin 1996 contenant traité de fusion (sous condition suspensive) entraînant dissolution de la Société Anonyme d'Habitation à Loyer Modéré "LE FOYER AUVERGNAT" et apport par cette dernière à la société CONSTRUCTIONS FAMILIALES INTERREGIONALES, Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré, ayant son siège à AURILLAC (15000), "Le Polygone" 1 avenue Georges Pompidou, identifiée au SIREN sous le numéro 405 420 159 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de AURILLAC sous le numéro 54B15.

En date du 15 janvier 1997, il a été déposé au rang des minutes de Maître Jacques BOUYSSSE, alors notaire associé à AURILLAC, un arrêté préfectoral en date du 26 décembre 1996 constatant la réalisation de la condition suspensive susvisée.

Ces dépôts de pièces, reçus par Maître Jacques BOUYSSSE, notaire susnommé, ont été publiés au service de la publicité foncière d'AURILLAC en date du 14 mars 1997, volume 1997P, numéro 1792.

Les droits au bail à construction détenus par la Société Anonyme d'Habitation à Loyer Modéré "LE FOYER AUVERGNAT" sur la parcelle alors cadastrée section AK numéro 453 furent, par la suite des opérations susvisées, transmis à la société CONSTRUCTIONS FAMILIALES INTERREGIONALES, Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré.

En date du 1^{er} octobre 1999, il a été déposé au rang des minutes de Maître Olivier BRETAGNOL, notaire associé à AURILLAC :

- une copie certifiée conforme du procès-verbal de l'Assemblée Générale Mixte du 31 mai 1999 aux termes de laquelle les actionnaires de la société CONSTRUCTIONS FAMILIALES INTERREGIONALES, susvisée, a décidé de modifier la dénomination sociale qui devient "SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE INTERREGIONALE POLYGONE" et de modifier en conséquence l'article 2 "DENOMINATION" des statuts.

- une copie de l'extrait du registre du commerce et des sociétés modèle K bis délivré par le Greffier du Tribunal de Commerce d'AURILLAC le 13 juillet 1999, duquel il résulte que la nouvelle dénomination de la société est "SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE INTERREGIONALE POLYGONE".

Cet acte de dépôt de pièce reçu par Maître Olivier BRETAGNOL, notaire susnommé, a été publié au service de la publicité foncière d'AURILLAC en date du 18 novembre 1999, volume 1999P, numéro 7083.

En date du 28 février 2007, il a été déposé au rang des minutes de Maître Laurent BERTHOMIEUX, notaire associé à AURILLAC :

- une copie certifiée conforme du procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire tenue le 26 Juin 2006 aux termes de laquelle les actionnaires de la Société dénommée "SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE INTERREGIONALE" - "POLYGONE", Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré au capital de 1.505.360 euros, dont le siège est à AURILLAC (15000), "Le Polygone" 1 avenue Georges Pompidou, identifiée au SIREN sous le numéro 405 420 159 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'AURILLAC, ont décidé de modifier la dénomination sociale ci-dessus pour la remplacer par : "INTERREGIONALE POLYGONE SOCIETE ANONYME D'HLM" et de modifier corrélativement l'article 2 des statuts.

- un extrait KBis du Registre du Commerce et des Sociétés délivré par le Greffe du Tribunal de Commerce d'AURILLAC le 22 février 2007.

Cet acte de dépôt de pièce reçu par Maître Laurent BERTHOMIEUX, notaire susnommé, a été publié au service de la publicité foncière d'AURILLAC en date du 19 avril 2007, volume 2007P, numéro 2617.

6. Avenant au bail à construction

Aux termes d'un avenant au bail à construction reçu par Maître Bertrand CHAVIGNIER, notaire associé à MAURIAC le 19 mai 2017, les parties à l'acte se sont entendu sur :

- l'allongement de la durée du bail et le report de son terme au 30 juin 2035,
- la division de la parcelle cadastrée section AK numéro 453 en quatre nouvelles parcelles cadastrées section AK numéros 534, 535, 536, 537.
- la réduction de l'assiette du bail sur la seule parcelle cadastrée section AK numéro 453, les parcelles cadastrées section AK numéro 535, 536 et 537 étant exclues de l'assiette du bail.

Les autres charges et conditions du bail initial ont été maintenues sans aucune modification.

Cet avenant au bail à construction a été publié au service de la publicité foncière d'AURILLAC le 15 juin 2017, volume 2017P, numéro 3400.

Une attestation rectificative a été établie par ledit notaire le 25 avril 2018 et publiée au service de la publicité foncière d'AURILLAC, le 27 avril 2018 volume 2018P numéro 2544.

Une copie de cet avenant au bail à construction est demeurée ci-annexée.

7. Avenants à la convention de location

La convention de location conclue entre la Société Anonyme Coopérative d'HLM "LE FOYER AUVERGNAT" et le Bureau d'Aide Sociale de la commune de MAURIAC, en date du 28 juillet 1989, a fait l'objet de plusieurs avenants, savoir :

- Avenant à la convention en date du 30 novembre 2006 ayant notamment pour objet :
 - La restructuration des cuisines
 - Les modalités de calcul de la redevance complémentaire relative à ces travaux.

- Avenant à la convention en date du 11 mars 2008 ayant notamment pour objet les modalités d'application de la comptabilisation par composant et des provisions pour gros entretien.

- Avenant à la convention en date du 31 octobre 2016 ayant notamment pour objet :

- La réhabilitation énergétique du bâtiment
- La mise en accessibilité PMR
- La mise aux normes du transformateur électrique

- Avenant à la convention en date du 5 décembre 2017 (annule et remplace l'avenant du 31 octobre 2016) ayant notamment pour objet :

- Les travaux de réhabilitation énergétique et de mise en accessibilité PMR
- Les modalités de calcul de la redevance complémentaire relative à ces travaux

- Avenant à la convention en date du 7 janvier 2020 (annule et remplace l'avenant du 31 octobre 2016) ayant notamment pour objet :

- Le constat de la fin de la période d'amortissement des prêts principaux pour la construction initiale
- La détermination du loyer se substituant dans le calcul de l'échéance au remboursement de l'annuité de l'emprunt principal
- La modification article III - redevance annuelle

Les copies de l'ensemble de ces avenants sont annexées aux présentes.

8. Loyers et redevances annuelles actuels

Par suite de la convention de location susvisée conclue entre la société INTERREGIONALE POLYGONE SOCIETE ANONYME D'HLM et le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) de MAURIAC, et de ses avenants successifs, susvisés, les redevances annuelles s'établissent actuellement comme suit :

- Redevance principale - Programme n° 22 : Maison de retraite de l'Auzelaire

- Loyer
- PGE et remplacement des composants
- Frais de gestion
- Assurance impôts et autres charges
- Cotisation GCLLS

- Redevance complémentaire - Programme n° 958 : Restructuration des cuisines

- Emprunt principal
- PGE et remplacement des composants
- Frais de gestion
- Assurance impôts et autres charges
- Cotisation GCLLS

- Redevance complémentaire - Programme n° 1324 : Travaux de réhabilitation énergétique et de mise en accessibilité PMR

- Emprunt principal
- Emprunt complémentaire
- PGE et remplacement des composants
- Frais de gestion
- Assurance impôts et autres charges
- Cotisation GCLLS

Les montants détaillés de ces redevances demeurent annexés aux présentes.

9. Projet de cession des droits du bailleur et résiliation du bail à construction

La commune et le CCAS de MAURIAC ont souhaité que la Maison de retraite de l'Auzelaire devienne la propriété pleine et entière du CCAS, déjà gestionnaire de cet établissement au titre de la convention de location établie avec la société INTERREGIONALE POLYGONE SOCIETE ANONYME D'HLM et susvisée.

Pour y parvenir, la commune de MAURIAC, le CCAS de MAURIAC et la société INTERREGIONALE POLYGONE SOCIETE ANONYME D'HLM ont convenu, d'un commun accord, de procéder à la cession des droits détenus par la commune dans le bail à construction au profit du CCAS et à la résiliation amiable dudit bail en suivant.

Le Pôle d'évaluation domanial de la Direction départementale des Finances publiques du Puy-de-Dôme a établi en date du 3 octobre 2023 un avis du domaine sur la valeur vénale des biens et droits immobiliers dont il est question aux présentes (Foyer logement pour personnes âgées, parcelle cadastrée section AK numéro 534).

Cet avis est annexé aux présentes.

Il résulte de cet avis que la valeur des droits détenus par la commune de MAURIAC dans le bail à construction est estimée à la somme d'UN MILLION QUARANTE MILLE EUROS (1.040.000,00 EUR).

Cette évaluation domaniale s'intéresse uniquement à la valeur intrinsèque des biens et droits immobiliers dont il s'agit, sans prise en considération des incidences financières et comptables pour le preneur, induites par la résiliation anticipée du bail.

De son côté et dans l'hypothèse d'une résiliation anticipée du bail à construction, la société INTERREGIONALE POLYGONE SOCIETE ANONYME D'HLM a estimé l'indemnité de résiliation qui lui serait due à la somme de NEUF CENT QUARANTE ET UN MILLE EUROS (941.000,00 EUR).

Cette estimation prend en considération les incidences financières et comptables pour le preneur du fait de cette résiliation anticipée, notamment en ce qui concerne le remboursement des emprunts en cours (en principal et intérêts) et la perte des revenus d'exploitation sur la durée résiduelle du bail à construction.

Au vu de ces estimations, la commune de MAURIAC et le CCAS de MAURIAC, ainsi qu'il résulte des délibérations susvisées, se sont entendus sur la valeur des droits détenus par la commune de MAURIAC dans le bail à construction, arrêtée à la somme de NEUF CENT QUATRE-VINGTS MILLE EUROS (980 000,00 EUR).

CECI EXPOSE, il est passé à la cession objet des présentes.

NATURE ET QUOTITÉ DES DROITS IMMOBILIERS

Le BAILLEUR/CEDANT cède au CESSIONNAIRE, qui accepte, LES DROITS qu'il détient en sa qualité de BAILLEUR dans le bail à construction portant sur les parcelles dont la désignation suit.

Le CESSIONNAIRE acquiert par conséquent la TOTALITE DES DROITS DETENUS PAR LE BAILLEUR dans le bail à construction ci-dessus analysé portant sur les parcelles dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

A MAURIAC (CANTAL) 15200 6378 Avenue Préfet Claude Erignac,

Une parcelle de terrain sur laquelle a été édifié, dans le cadre d'un bail à construction, un ensemble immobilier à usage de foyer-logement pour personnes âgées, dénommé "Résidence de l'Auzelaire".

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AK	534	6378 AV PREFET CLAUDE ERIGNAC	01 ha 23 a 05 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Antoine FENIES alors notaire à MAURIAC le 3 novembre 1977, publié au service de la publicité foncière d'AURILLAC le 16 novembre 1977, volume 3663, numéro 25.

Bail à construction suivant acte reçu par Maître François FENIES alors notaire à MAURIAC le 27 décembre 1989, publié au service de la publicité foncière d'AURILLAC le 23 février 1990, volume 1990P, numéro 1083.

Dépôt au rang des minutes de Maître Jacques BOUYSSSE, alors notaire à AURILLAC, du traité de fusion (sous condition suspensive) entraînant dissolution de la Société Anonyme d'Habitation à Loyer Modéré "LE FOYER AUVERGNAT" et apport par cette dernière à la société CONSTRUCTIONS FAMILIALES INTERREGIONALES, Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré et de la réalisation de la condition suspensive, suivant acte reçu par Maître BOUYSSSE, notaire susnommé, le 29 octobre 1996 et le 15 janvier 1997 publié au service de la publicité foncière d'AURILLAC en date du 14 mars 1997, volume 1997P, numéro 1792.

Dépôt au rang des minutes de Maître Olivier BRETAGNOL, notaire associé à AURILLAC, du Kbis pour changement de dénomination de la société CONSTRUCTIONS FAMILIALES INTERREGIONALES en « SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE INTERREGIONALE-POLYGONE », en date du 1^{er} octobre 1999, publié au service de la publicité foncière d'AURILLAC le 18 novembre 1999, volume 1999P, numéro 7083.

Dépôt au rang des minutes de Maître Laurent BERTHOMIEUX, notaire associé à AURILLAC, du Kbis pour changement de dénomination de la SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE INTERREGIONALE-POLYGONE en « INTERREGIONALE POLYGONE SOCIETE ANONYME D'HLM », en date du 28 février 2007, publié au service de la publicité foncière d'AURILLAC en date du 19 avril 2007, volume 2007P, numéro 2617.

Avenant à bail à construction suivant acte reçu par Maître Bertrand CHAVIGNIER notaire à MAURIAC le 19 mai 2017, publié au service de la publicité foncière d'AURILLAC le 15 juin 2017, volume 2017P, numéro 3400.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 25 avril 2018 et publiée au service de la publicité foncière d'AURILLAC, le 27 avril 2018 volume 2018P numéro 2544.

RENONCIATION A PACTE DE PREFERENCE

Aux termes de l'acte de bail à construction susrelaté au paragraphe "Effet Relatif", il a été stipulé un droit de préférence au profit de la Société d'HLM, devenue INTERREGIONALE POLYGONE SOCIETE ANONYME D'HLM en cas d'aliénation à titre onéreux de tout ou partie du ou des droits objet des présentes par la Commune de MAURIAC.

Ce pacte de préférence est littéralement retranscrit ci-après :

« Si pendant toute la durée de la construction 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 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 nom 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 défaut de quoi, elle sera déchue définitivement dudit droit.

Les parties déclarent que la présente clause constitue une disposition dépendante du bail à construction sans laquelle le contrat n'aurait pas été conclu. »

Monsieur Pascal LACOMBE, ès-qualité, déclare que la société INTERREGIONALE POLYGONE SOCIETE ANONYME D'HLM ne souhaite pas exercer son droit de préférence sur les biens et droits cédés aux présentes par la Commune de MAURIAC.

Les parties requièrent le notaire soussigné de faire publier la présente renonciation auprès du service de la publicité foncière compétent au titre d'information des tiers, à cet effet ce pacte est évalué, pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, à cent-cinquante euros (150,00 euros).

La réalisation des présentes, avec le rappel de ses conditions essentielles, ne sera pas notifiée au renonçant par les soins du notaire soussigné, celui-ci intervenant aux termes du présent acte.

DATE D'EFFET

Les parties conviennent de la présente cession de la parcelle donnée à bail à construction avec effet à la date de ce jour.

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

Les charges et conditions ne donnant pas lieu à taxation figurent en partie développée de l'acte.

Les frais des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive du **CESSIONNAIRE** qui s'y oblige.

PROPRIETE JOUISSANCE

Le **CESSIONNAIRE** est propriétaire des biens et droits à compter de ce jour.

Il en aura la jouissance à compter du même jour par la perception du loyer ainsi que la remise en fin de bail de toutes les constructions édifiées par le preneur.

Le bail à construction, objet des présentes, prendra fin le 30 juin 2035, à ce titre, les loyers restant à courir jusqu'à la fin du bail, s'élèvent au montant cumulé d'UN EURO ET QUATRE-VINGTS CENTIMES (1,80 EUR).

Etant précisé qu'en raison de la modicité du loyer, il n'y aura pas de compte de prorata à cet égard.

PRIX

La cession est consentie et acceptée moyennant le prix **NEUF CENT QUATRE-VINGTS MILLE EUROS (980 000,00 EUR)**.

Ce prix est stipulé payable :

- partie par la prise en charge, sans recours contre le **CEDANT**, de toute indemnité de résiliation anticipé du bail à construction consenti au profit de la société INTERREGIONALE POLYGONE SOCIETE ANONYME D'HLM dont le montant est estimé à la somme de **NEUF CENT QUARANTE ET UN MILLE EUROS (941.000,00 EUROS)**,

- partie comptant à hauteur du reliquat soit la somme de **TRENTE-NEUF MILLE EUROS (39 000,00 EUR)**.

Le paiement de ce prix aura lieu de la manière indiquée ci-après.

PAIEMENT DU PRIX - MODALITES

Le paiement doit intervenir, conformément aux dispositions de l'annexe I de l'article D 1617-19 premier alinéa du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des communes, départements, régions et établissements publics locaux.

Toutefois, le **CEDANT**, conformément aux dispositions de l'article L 2241-3 du Code général des collectivités territoriales, requiert le **CESSIONNAIRE** de faire effectuer le paiement du prix entre les mains du notaire soussigné, qui accepte, à charge par celui-ci, s'il y a lieu, de procéder sous sa responsabilité à la purge de tous privilèges, hypothèques ou saisies pouvant grever l'immeuble.

Le comptable public étant déchargé de toute responsabilité par ce mode de paiement, le **CESSIONNAIRE** s'oblige à faire émettre le mandat administratif nécessaire pour que celui-ci ait lieu entre les mains du notaire soussigné dans les plus brefs délais.

A cet effet, le notaire remettra à Monsieur le Président du CCAS, qui devra en faire communication au comptable public, avec copie de la délibération autorisant la vente :

- une copie simple des présentes avec les annexes sans mention d'inscription au fichier immobilier,
- le décompte des sommes dues par le **CESSIONNAIRE**,
- un certificat par lequel il atteste, sous sa responsabilité, qu'il n'existe pas, à sa connaissance, de vente ou de promesse de vente antérieure.

Le règlement ainsi effectué libérera entièrement le **CESSIONNAIRE**.

En raison de ce que la remise des fonds sera ainsi effectuée au notaire soussigné, la présentation au comptable public d'un état des inscriptions hypothécaires délivré sur formalités ne sera pas nécessaire.

PUBLICATION

L'acte sera publié au service de la publicité foncière d'AURILLAC.

DECLARATIONS FISCALES

IMPÔT SUR LA PLUS-VALUE

La parcelle objet des présentes appartient à la commune de MAURIAC pour l'avoir acquis avec d'autres biens suivant acte reçu par Maître Antoine FENIES notaire associé à MAURIAC le 3 novembre 1977, pour une valeur de CENT QUARANTE-DEUX MILLE SEPT CENTS FRANCS (142.700,00 Francs) soit une contre-valeur de VINGT ET UN MILLE SEPT CENT CINQUANTE-QUATRE EUROS ET QUARANTE-SEPT CENTIMES (21.754,47 EUR).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière d'AURILLAC le 16 novembre 1977, volume 3663, numéro 25.

Etant ici rappelé que la parcelle susvisée a été donnée à bail à construction a été conclu suivant acte reçu par Maître François FENIES notaire à MAURIAC le 27 décembre 1989, moyennant un loyer annuel d'UN FRANC.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière d'AURILLAC le 23 février 1990, volume 1990P, numéro 108.

Exonération de plus-values immobilières - Article 150 U I du Code général des impôts.

Le **CEDANT** n'est pas soumis à l'impôt sur les plus-values compte tenu de sa qualité.

DROITS DE MUTATION

Le **CEDANT** déclare ne pas agir aux présentes en qualité d'assujetti en tant que tel à la TVA au sens de l'article 256 A du Code général des impôts.

Aux termes des dispositions de l'article 1378 ter du Code général des impôts :

"Les mutations de toute nature qui ont pour objet, en matière de bail à construction, de bail réel immobilier ou de bail réel solidaire, les droits du bailleur ou du preneur sont assujetties aux dispositions fiscales applicables aux mutations d'immeubles."

La cession est exonérée de la taxe de publicité foncière en vertu des dispositions de l'article 1042 du Code général des impôts.

DROITS

Ainsi qu'il est indiqué ci-dessus, la présente cession étant exonérée de la taxe de publicité foncière en vertu des dispositions de l'article 1042 du Code général des impôts, la publication de la renonciation au droit de préférence, constatée au présent acte, requiert le paiement d'un droit fixe de 125,00 euros, auprès du service de la publicité foncière compétent.

CONTRIBUTION DE SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'État telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme :

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein - Renonciation pacte de préférence	150,00	0,10%	15,00

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PROJET

PARTIE DEVELOPPÉE

CONDITIONS ET DÉCLARATIONS GÉNÉRALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'ÉVICTION

Le **CEDANT** garantit le **CESSIONNAIRE** contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le **CEDANT** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- que la consistance du bien n'a pas été modifiée de son fait par une annexion,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que le **CESSIONNAIRE** un droit quelconque sur le bien pouvant empêcher la vente,
- subroger le **CESSIONNAIRE** dans tous ses droits et actions relatifs au bien.

GARANTIE DE JOUISSANCE

Le **CEDANT** déclare que le bien est actuellement donné à bail à construction ainsi qu'il est mentionné dans la première partie du présent acte.

GARANTIE HYPOTHÉCAIRE

Le **CEDANT** s'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions, et à en justifier auprès du **CESSIONNAIRE**.

A la demande du notaire soussigné, un état hypothécaire délivré automatiquement par le service Accès des Notaires au Fichier Immobilier a été obtenu en date du 14 novembre 2023.

Cet état ne révèle aucune inscription ni pré notation.

Le **CEDANT** déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

SERVITUDES

Le **CESSIONNAIRE** profite ou supporte les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

Le **CEDANT** déclare :

- n'avoir créé ni laissé créer de servitude,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme.

ÉTAT DU BIEN

Le **CESSIONNAIRE** prend le bien dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le **CEDANT** pour quelque cause que ce soit notamment en raison du fait qu'il en est l'exploitant aux termes de la convention de location détaillées aux présentes.

IMPÔTS ET TAXES

Le **CEDANT** déclare être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux.

Le **CESSIONNAIRE** est redevable à compter de ce jour des impôts et contributions.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

Certificat d'urbanisme d'information

Demeure annexé aux présentes, le certificat d'urbanisme informatif délivré par la commune de MAURIAC le 11 décembre 2023, sous le numéro CUa 015 120 23 M0091.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRÉEMPTION

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain. Le bénéficiaire du droit de préemption étant le **CEDANT**, la vente n'a pas à être notifiée.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au **CEDANT** de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

Cet état a été établi par le cabinet ADI (11 impasse de Verniols, 15250 NAUCELLES) le 8 septembre 2015, accompagné de la certification de compétence, est annexé.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

Etant ici précisé que la commune de MAURIAC est située dans une zone à potentiel radon de niveau 3.

Un rapport de dépistage du radon, établi par le Groupe SEDEMAP, ZA du Parc – Secteur Gampille 42490 FRAISSES, en date du 29 décembre 2006 demeure annexé aux présentes.

Etat des Risques et Pollutions - Autres informations

En application des articles L 125-5, L 125-6, L 125-7 et R 125-23 à 27 du Code de l'Environnement, demeure annexé aux présentes un Etat des Risques et Pollutions, aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, pollution des sols et radon, en date du 6 décembre 2023.

Etabli par la société Média Immo et sous sa responsabilité, cet état des risques contient les informations suivantes :

- Etat des Risques et Pollutions avec information Radon
- Arrêtés de catastrophes naturelles
- Déclaration de sinistres indemnisés
- Extrait cadastral
- Zonage réglementaire sur la sismicité
- Carte mouvement de terrain argile
- Cartographie des risques (PPR)
- Cartographie plan d'exposition au bruit (PEB)
- Arrêtés préfectoraux
- Liste des communes à risque
- Basol avec cartographie et inventaire
- Basias actifs avec cartographie et inventaire
- Basias terminés avec cartographie et inventaire
- Basias inconnus avec cartographie et inventaire
- ERPS devenant SIS le 1^{er} janvier 2019
- ICPE avec cartographie et inventaire

Ainsi que l'attestation d'assurance de responsabilité civile de la compagnie GENERALI pour la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2023.

Les parties déclarent avoir pris connaissance de l'ensemble de ces éléments et avoir obtenu du notaire soussigné les compléments d'information souhaités.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le CEDANT déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité, notamment en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

L'origine de propriété résulte de l'exposé ci-dessus.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, chacune des parties élit domicile en son adresse indiquée en tête des présentes.

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité de l'indemnité pouvant être convenue ; elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

Le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant modification des conditions économiques convenues.

POUVOIRS - PUBLICITÉ FONCIÈRE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITÉ

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

ACTE ELECTRONIQUE ET ANNEXES

Les annexes, qui comprennent notamment la fiche de taxe, forment un tout indivisible avec l'acte.

Les parties reconnaissent que l'ensemble a été porté à leur connaissance avec toutes explications utiles par le notaire soussigné.

L'acte étant établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour les annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

PROJET



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction générale des Finances publiques

Le 3 octobre 2023

Direction départementale des Finances publiques du Puy-de-Dôme

Pôle d'évaluation domaniale de Clermont-Ferrand

2, rue Gilbert Morel
63033 CLERMONT-FERRAND

Courriel : ddfip63.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur Départemental des Finances
publiques du Puy-de-Dôme

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Jean MIGNON

Courriel : jean.mignon@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 04 73 98 31 95 / 06 17 84 45 27

Madame le Maire
Commune de Mauriac
Mairie

Réf. DS : 11278819

Réf. OSE : 2023-15120-07157

Place Georges Pompidou
15200 MAURIAC

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VENALE

La charte de l'évaluation du Domaine élaborée avec l'Association des Maires de France est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr



Nature du bien :	Foyer logement pour personnes âgées, parcelle AK 534
Adresse du bien :	Avenue Claude Erignac, 15200 MAURIAC
Valeur :	- Valeur en pleine propriété : 1 240 000 €, - Droits du bailleur : 1 040 000 € - Droits du preneur : 200 000 € Assortis d'une marge d'appréciation de 15 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Commune de Mauriac

Affaire suivie par : Mme Dominique BOCA

2 - DATES

de consultation :	26/01/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	17/05/2023
du dossier complet :	17/05/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input checked="" type="checkbox"/>
Autre opération :	Bail emphytéotique

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

La commune souhaite acquérir le bien en interrompant le bail à construction qui a été prorogé par avenant du 19/05/2017 jusqu'au 30/06/2035.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune de Mauriac compte environ 3500 habitants. Située au Nord-Ouest du département du Cantal à une altitude moyenne de 700 mètres, il s'agit d'une commune rurale faisant partie des communes peu ou très peu denses. La zone urbaine occupé près de 10 % de son territoire qui est composé principalement de prairies (environ 68%) et de forêts (environ 20%).

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

/

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

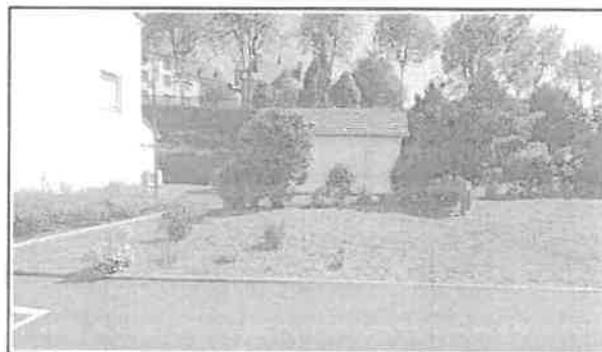
Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature cadastrale
MAURIAC	AK 534	6378 Av du Préfet Claude Erignac	12 305m ²	Sol/Lande

4.4. Descriptif :

Le bien à estimer (bâtiments A à E) correspond à un ensemble bâti comprenant 64 logements de type F1, une cuisine, un réfectoire, une salle commune et un espace administratif.

Le tout en très bon état général.

Extérieurs :





Rez de Chaussée : Réfectoire ; cuisines ; laverie/pressing; locaux techniques divers ; bureaux accueil et direction





Chambres reparties sur les différents niveaux ; salon de coiffure ; salon pédicure/kiné ; bibliotheque



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Mauriac

5.2. Conditions d'occupation

Bail à construction initial conclu entre la commune de Mauriac et la société « Interrégionale Polygone Société Anonyme d'HLM » pour une durée de 36 ans à compter du 01/07/1989, prorogé d'une durée de 11 années par acte du 19/05/2017.

Le terme du bail à construction est donc porté au 30/06/2035.

6 - URBANISME

La parcelle est classée en zone Uszp au PLU communal, secteur destiné à l'implantation des équipements publics et services spécifiques, interdisant les constructions à usage d'habitation.



7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode de la comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le secteur immobilier local.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Détermination de la valeur vénale du bâti terrain intégré

a/ Méthode par comparaison / Ventes de biens similaires ou assimilés

* Acte n° 2018P4662 du 21/12/2018 - parcelle AK 270, 6 Rue Neuve à Vichy (03) : cession d'une propriété à usage de maison de retraite pour 3 202 559,82 € les 3 345 m² soit 957 €/m². (Il ressort du dossier 2021-03310-31923 que le bien était occupé et en très bon état).

- * Acte n°2018P10334 du 31/07/2018 – parcelle AM 339: cession d'un ancien bâtiment à caractère sanitaire et social au 6 rue de l'Hermitage à Chamalières. Cession pour 1 600 000 € les 3 591 m², soit 446 €/m².
- * Acte n°2022P00809 du 30/12/2021 – parcelle CI 506, 15 rue des Frères Gayet à Nevers (58) : cession d'un EHPAD comprenant 81 chambres et ses locaux annexes pour 3 740 000 € les 3 884 m² soit 963 €/m².
- * Acte n° 2020P00895 du 20/01/2020 - parcelle AC 542, 40 avenue du Général de Gaulle à Massiac (15) : cession d'un EHPAD pour 1 530 000 € les 2 592 m² soit 590 €/m².
- * Acte n° 2020P00930 du 20/01/2020 - parcelles A 119, 1320 et 1322, 2 rue des Gentianes à Saignes (15) : cession d'un EHPAD pour 1 674 000 € les 3 489 m² soit 480 €/m².
- * Acte n°2020P07123 du 20/01/2020 – parcelle AO 377, 8 Impasse Aristide Briand à Aurillac (15) : cession d'un EHPAD pour 1 620 000 € les 3 794 m² soit 427 €/m².
- * Acte n°2020P00897 du 10/02/2020 – parcelle AR 16, 23 Rue du Général D'estaing à Aurillac (15) : cession d'un EHPAD pour 1 557 000 € les 3 669 m² soit 424 €/m².
- * Acte n°2020P00893 du 10/02/2020 – parcelle AA 198, 18 Rue du Stade au Rouget-Pers (15) : cession d'un EHPAD pour 1 710 000 € les 3 907 m² soit 438 €/m².
- * Acte n°2020P00905 du 10/02/2020 – parcelles AL 798, AL 93 et AL 801 , Croix de Montplain à Saint-Flour (15) : cession d'un EHPAD pour 1 800 000 € les 2 925 m² soit 615 €/m².

Eu égard au dynamisme du marché immobilier des différents termes de comparaison, les ventes situées dans les villes de taille moyenne (Chamalières, Vichy et Nevers) seront écartées. La valeur unitaire de référence est donc établie sur les seuls établissements situés dans le département du Cantal, soit 496 €/m².

La valeur vénale s'élève à : 496 €/m² x 2 582 m² = 1 280 672 €

b/ Méthode par le nombre de lits

Sur le site de la DNID, dans la rubrique évaluation immobilière- EHPAD et établissements de santé- des prix de cession ont été dégagés en fonction du prix du lit.

Les cessions suivantes se rapprochent de l'établissement à évaluer en termes de surface et de nombre de lits :

Département	Commune	Date de cession	Surface utile	Nombre de lits	Prix de cession	Valeur unitaire du lit	Prix/m ²
66	Prades	05/06/14	3 410	59	2 848 034	48 272	835
78	Maisons-Lafitte	31/01/17	3 255	65	1 779 000	27 369	547
63	Clermont-Ferrand	25/09/17	874	24	540 000	22 500	618
31	Blagnac	19/06/15		80	3 200 000	40 000	
86	La Trimouille	12/02/14	1 094	15	700 000	46 667	640
Moyenne						36 962	

La valorisation sera effectuée sur les 2 termes de comparaison les moins onéreux.

Soit en l'espèce : 25 000 €/chambre x 60 chambres = 1 500 000 €.

Dans un second temps, un abattement de 20 % peut être appliqué afin de tenir compte tenu de la situation et de l'écart de valorisation entre les marchés immobiliers des communes où sont situés les termes de comparaison et la Commune de Mauriac.

La valorisation est ainsi arbitrée à 1 200 000 €.

c/ Conclusion

Il ressort des 2 méthodes un prix moyen arrondi à 1 240 000 €

8.2. Détermination de la valeur vénale du terrain encombré

8.2.1. Études de marché :

Les termes de comparaison ont été recherchés dans les ventes des 3 dernières années de terrains à bâtir ou définis comme tels dans les actes de ventes, situés dans un périmètre de 10 kilomètres autour du bien à évaluer.

N°	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total HT	Prix/m²	Nature de bien
1	1504P01 2022P03290	64//A/468//	ESCORAILLES	LE BOURG	14/04/2022	1069	5 345	5,00	Terrain à bâtir
2	1504P01 2020P04503	79//Z//209// ZH//7 1169/73	JALEYRAC	LES SAIGNES	04/08/2020	1285	6 315	4,91	Pâturage
3	1504P01 2021P05633	120//AD/98//	MAURIAC	LE BOURG	23/07/2021	7947	60 000	7,55	Pré
4	1504P01 2021P06634	120//AB/414/ 464/465	MAURIAC	LE BOURG NORD	25/08/2021	5816	37 000	6,36	Pré
5	1504P01 2020P04711	6//YH/94//	ANGLARDS-DE-SALERS	LABRO	31/07/2020	812	5 413	6,67	Terrain à bâtir
6	1504P01 2021P01241	6//YH/87//	ANGLARDS-DE-SALERS	LABRO	04/02/2021	802	6 000	7,48	Terrain à bâtir
7	1504P01 2021P00578	46//ZP/29//	CHAUSSENAC	LOT LOT COMMUNAL BELLEVUE	06/01/2021	870	5 075	5,83	Terrain à bâtir

8.2.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Sur la commune de Mauriac et ses communes limitrophes, la valeur du terrain à bâtir de type habitat individuel « classique » se situe entre 5 et 33 € selon la situation envisagée.

Au regard des prescriptions du zonage au PLU du bien à évaluer, il convient de retenir une valeur de terrain constructible présentant des restrictions de constructibilité similaires ou voisines.

Les 2 ventes situées sur Mauriac (termes n°3 et 4) présentent des critères acceptables en ce sens.

La valeur unitaire de référence sera fixée sur la moyenne de ces deux termes, soit **6,96 €/m² HT**.

La valeur du terrain nu est ainsi fixée à 85 642,8 € (soit 6,96 € x 12 305m²).

Compte tenu de l'importance des constructions, on retient un coefficient d'encombrement de 40%.

La valeur du terrain encombré est estimée à **51 385,68 € (soit 85 642,8 x 0,6)**, arrondie à **51 500 €**.

8.3. Détermination de la valeur vénale du bâti hors terrain

La valeur vénale du bâti hors terrain est de **1 188 500 € (soit 1 240 000 € - 51 500 €)**

9 - DÉTERMINATION DES DROITS DU BAILLEUR ET DE L'EMPHYTÉOTE

9.1. Méthode financière :

La valeur des droits du bailleur correspond à la somme de :

- la valeur actualisée de la valeur en fin de bail du bien (terrain intégré) qui est égale à la somme à placer à la date de la rupture du contrat pour obtenir à la date prévue à l'échéance du bail une somme égale à la valeur de revente
- la valeur actualisée des flux de redevance restant à percevoir jusqu'au terme normal du bail

9.2. Détermination du taux d'actualisation :

Le taux d'actualisation se compose de 3 éléments distincts :

- Le taux sans risque : basé sur le niveau des bons et obligations assimilables du Trésor sur 10 ans en vigueur au moment de la demande d'avis domanial : Taux OAT 10 ans : 2,674 % au 26/01/2023
- Une prime de secteur immobilier (ou prime d'illiquidité) : Majoration du taux de 0,50 point en raison du manque de liquidité du placement : activité monovalente.
- Une prime de risque liée à l'immeuble : le niveau de cette majoration est fonction de l'appréciation du risque pris dans la transaction envisagée, en lien à la valorisation future des

constructions réalisées et au risque de défaillance du preneur. La fourchette de prime retenue par les opérateurs varie généralement de 0,20 à 1,5 %.

Au cas d'espèce, le risque lié à une éventuelle défaillance du preneur est quasi nul, mais la valorisation future des constructions doit être considérée au regard de leur nature et de leur localisation. En conséquence, une majoration de 0,5 % sera retenue.

Le taux d'actualisation est ainsi porté à 3,674 %, et arrondi à 3,7 %

9.3. Calcul des droits :

DROITS DU BAILLEUR		
1	Valeur libre du bien =>	1 240 000 €
	Taux d'actualisation =>	3,70
	Nombre d'années restant à courir =>	12
	Loyers ou redevance =>	€ 30 991
	Taux d'actualisation =>	2,78
	Valeur actuelle de l'immeuble à l'expiration du bail =	801 819 €
	Capitalisation des redevances =	312 669 €
2	Valeur du droit réel	1 114 489 €
	Ramené à	1 114 489 €
	Taux de capitalisation =	2,78 %
DROITS DU PRENEUR		
	1-2	125 511 €
	Valeur	125 511 €

9.4. Méthode prorata temporis :

La valeur du terrain encombré est de 51 500 €.

La valeur du bâti hors terrain d'assiette est de 1 188 500€.

La valeur des droits détenus par le bailleur en cours de bail est ainsi déterminée :

$$\begin{aligned}
 & \text{Valeur des droits du bailleur à la date de rupture} \\
 & = \\
 & \text{Valeur du terrain immobilisé} \\
 & + \\
 & \text{Valeur des constructions et/ou améliorations} * \frac{\text{durée écoulée}}{\text{durée totale}}
 \end{aligned}$$

Soit :

Droits du bailleur = 51 500 € + (1 188 500 € x 40/52) = 965 730,77 €, arrondi à 966 000 €

Droits du preneur = 1 240 000 € - 966 000 € = 274 000 €.

10 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale peut être estimée comme suit :

	Droits du bailleur (commune de Mauriac)	Droits du preneur (SA Int. Polygone)
Méthode financière	1 114 489 €	125 511 €
Méthode prorata temporis	966 000 €	274 000 €
Moyenne	1 040 245 €	199 756 €
Valeur vénale arrondie	1 040 000 €	200 000 €

Ces valeurs sont assorties d'une marge d'appréciation de 15 %.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par délibération.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques
et par délégation,

Le responsable de la division État,



Fabrice CREUSOT

Administrateur des Finances publiques adjoint