

République Française

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE DEMI-QUARTIER

775, route d'Etraz
74120 DEMI-QUARTIER
(Haute-Savoie)
Arrondissement de BONNEVILLE

N° DEL 2023 - 23

L'an deux mille vingt-trois, le quatorze mars, le Conseil Municipal de la Commune de **DEMI-QUARTIER**, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de **Monsieur Stéphane ALLARD**.

Date de convocation du Conseil Municipal : 3 mars 2023

Nombre de Conseillers Municipaux :

En exercice :	14	Pour :	13
Présents :	12	Contre :	0
Représenté :	1	Abstention :	0
Suffrages exprimés :	13		

PRESENTS: Mesdames et Messieurs : Stéphane ALLARD, Maire, Pierre SOLLE, Sandrine LOMBARD-DONNET, Bertrand MARIN-LAMELLET (à partir de 19 H 25), Adjoints, Gaspard CHATELLARD, Jean-Pierre SOCQUET, Catherine CABROL, Céline GACHET, Jérémie MARIN, Pascal BRONDEX, Marie-Laure GAIDDON, Muriel MORAND.

EXCUSES : Madame Catherine MONGET (pouvoir à Monsieur Gaspard CHATELLARD), Monsieur Bertrand MARIN-LAMELLET (jusqu'à 19 H 25).

ABSENTE : Madame Marie-Pierre PIAZZA OUVRIER-BUFFET.

Madame Marie-Laure GAIDDON a été élue secrétaire de séance.

REALISATION DE LOGEMENTS BRS AU LIEU-DIT « LA VAGERE » A DEMI-QUARTIER – AUTORISATION DE SIGNATURE D'UNE PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE DE LA PARCELLE A 836p1 AVEC OFIS (ORGANISME FONCIER ET D'INNOVATION SOLIDAIRE) – POSSIBILITE DE SUBSTITUTION DE L'OPH (OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT) POUR SON ACHAT :

Monsieur le Maire rappelle que par délibération n° 2022-52 du 4 octobre 2022, le Conseil Municipal a accepté la vente de la parcelle A 836p1 de 2696 m2 située au lieu-dit « la Vagère », à OFIS, pour un montant de 367 500 €, dans le but de réaliser 2 bâtiments de 14 logements type Bail Réel Solidaire (BRS), sous conditions suspensives rappelées ainsi qu'il suit :

- Conditions suspensives de droit commun et notamment : purge des éventuels droits de préemption, absence de servitude qui déprécierait la valeur du bien ou le rendrait impropre à son usage, confirmation de l'absence d'inscription hypothécaire et confirmation de la régularité du droit de propriété de la commune ;

- Obtention du caractère définitif des autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation des constructions, purgées de tout recours gracieux ou contentieux et de l'absence de retrait par la Commune de Demi-Quartier ;
- Obtention de l'aide des collectivités territoriales concernées (Commune et Communauté de Communes du lieu de situation du bien) en matière de logements sociaux, dans les conditions prévues dans le Programme Local de l'Habitat II (PLHII) du Pays du Mont-Blanc. Cette condition suspensive sera réputée réalisée par une décision favorable des organes délibérants de ces collectivités ;
- Obtention d'un accord préalable de la Banque des Territoires (Caisse des Dépôts et consignation) sur le financement « longue durée » au profit d'OFIS
- Obtention de l'accord des collectivités territoriales concernées sur la garantie des prêts, chacun à hauteur de 50% minimum. Précision étant ici faite que la présente condition suspensive sera réputée réalisée par la production d'une délibération du Conseil Municipal et du Conseil Départemental en ce sens ;
- Obtention d'un taux de pré-commercialisation de 50% du programme par IDEIS, le PRENEUR à bail réel solidaire, ce chiffre étant exprimé en pourcentage du chiffre d'affaires des ventes de droits réels en BRS.

Le compromis de vente a été modifié, afin d'intégrer la possibilité de la vente de la parcelle A 836p1 à l'OPH (Office Public de l'Habitat) qui est aussi un organisme foncier solidaire, dans l'hypothèse où les conditions suspensives ci-avant énumérées ne seraient pas réalisées avant le 31 octobre 2023.

Monsieur le Maire rappelle en effet que si la vente n'intervient pas avant le 30 novembre 2023, la Commune de Demi-Quartier doit s'acquitter d'une plus-value de 177 529 € sur ce terrain.

Si la vente est consentie au profit de l'OPH, elle le sera sous les conditions résolutoires ainsi stipulées :

1°) Que les autorisations administratives nécessaires à la société **IDEIS**, l'opérateur et le preneur du bail réel solidaire, pour la réalisation du programme de constructions n'aient pas été obtenues ou qu'elles n'aient pas obtenu un caractère définitif dans le délai de cinq (5) ans à compter de la régularisation de l'acte notarié de vente ;

2°) Que la société **IDEIS**, l'opérateur et le preneur du bail réel solidaire, n'aient pas obtenu un taux minimal de pré commercialisation de 50 % sur les 14 logements du programme immobilier dans le délai de deux (2) ans à compter de l'obtention des autorisations administratives définitives nécessaires ; étant précisé que ce taux de pré commercialisation de 50 % est exprimé en pourcentage du chiffre d'affaires des ventes de droits réels en bail réel solidaire ;

3°) les parties conviennent qu'en cas de jeu d'une des conditions résolutoires emportant anéantissement de la vente, des frais d'étude et de montage d'un montant de 82 000 €, le remboursement des frais de l'acte de vente qui a été résolue ainsi que le remboursement des taxes foncières payées seront dus par la Commune de Demi-Quartier.

S'agissant de la promesse synallagmatique de vente (que l'acquéreur soit OFIS ou OPH) si les conditions suspensives sont réalisées et qu'une des parties est défaillante pour la réitération de la promesse par acte authentique, il sera alors stipulé :

- Qu'en cas de défaillance de la Commune, une indemnité de 126.000 € sera due par la Commune de Demi-Quartier à l'acquéreur ;

- Qu'en cas de défaillance de l'acquéreur, une indemnité de 36.750 € sera due par l'acquéreur à la Commune de Demi-Quartier.

Si certains logements demeurent invendus après l'achèvement du programme immobilier à construire par la société IDEIS en BRS, après résiliation partielle du BRS en ce qui concerne lesdits logements invendus et si la société IDEIS et le bailleur-acquéreur (OFIS ou OPH substitué) le souhaitent, la Commune s'engage expressément à racheter les logements invendus et leurs lots annexes à première demande d'OFIS ou d'OPH. Le rachat s'effectuera à prix coutant, lequel correspond conventionnellement à la totalité des débours de construction (charges foncières, coût des travaux et honoraires et frais divers), majorés de 2% (correspondant aux frais de gestion et de portage).

Le Conseil Municipal, son rapporteur entendu et après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés :

Vu l'article L 2241-1 du Code Général des Collectivités ;

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment ses articles L. 1111-1 et L 2221-1 ;

Vu la délibération n° 2022-52 du 4 octobre 2022 autorisant la signature d'une promesse de vente et de l'acte notarié avec OFIS pour la réalisation de l'opération de construction de 14 logements BRS;

Vu le plan de division foncière du 8 septembre 2022 ;

1°) **CONFIRME** la vente de la parcelle A 836p1 de 2696 m2 à OFIS, pour un montant de 367 500 €, sous les conditions suspensives énoncées ci-avant ;

2°) **ACCEPTTE** que l'OPH, organisme foncier solidaire, se substitue à l'achat de la parcelle A 836p1, dans l'hypothèse où les conditions suspensives ne seraient pas réalisées et aux conditions résolutoires comme rédigées ci- dessus ;

3°) **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer la convention synallagmatique de vente sous conditions suspensives ainsi que l'acte de vente correspondant et toute pièce se référant à cette affaire ;

4°) **PRECISE** que tous frais, droits, taxes et émoluments relatifs à cette promesse synallagmatique de vente et à l'acte notarié seront pris en charge par l'acquéreur, sous réserve de l'application des clauses résolutoires.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Grenoble, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an que dessus. Suivent au registre les signatures. Pour copie certifiée conforme. DEMI-QUARTIER, le 15 mars 2023

Le Maire,


Stéphane ALLARD.



La secrétaire de séance,

Marie-Laure GAIDDON.


Certifié exécutoire :

Télétransmis en S. Préfecture le 20 MARS 2023
Publié électroniquement le 20 MARS 2023