

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 - 68

L'an deux mille vingt-trois, le dix sept octobre, 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 : 9 octobre 2023

Nombre de Conseillers Municipaux :

En exercice :	14	Pour :	11
Présents :	10	Contre :	0
Représenté :	1	Abstention :	0
Suffrages exprimés :	11		

PRESENTS: Mesdames et Messieurs : Stéphane ALLARD, Maire, Pierre SOLLE, Adjoint, Gaspard CHATELLARD, Jean-Pierre SOCQUET, Céline GACHET, Catherine CABROL, Catherine MONGET, Pascal BRONDEX, Jérémie MARIN, Marie-Laure GAIDDON.

EXCUSEE : Mesdames Muriel MORAND, Sandrine LOMBARD-DONNET (pouvoir à Monsieur Stéphane ALLARD), Monsieur Bertrand MARIN-LAMELLET.

ABSENTE : Madame Marie-Pierre PIAZZA OUVRIER-BUFFET.

Monsieur Gaspard CHATELLARD a été élu secrétaire de séance.

REALISATION DE LOGEMENTS BRS AU LIEU-DIT « LA VAGERE » A DEMI-QUARTIER – AUTORISATION DE SIGNATURE DE L'ACTE DE VENTE DE LA PARCELLE A 3954 AVEC OFIS (ORGANISME FONCIER ET D'INNOVATION SOLIDAIRE) :

Monsieur le Maire rappelle que les délibérations n° 2021-37 du 13 avril 2021, n° 2022-52 du 4 octobre 2022 et n° 2023-23 du 14 mars 2023, et relatives à la vente de la parcelle A 836p1 de 2696 m², devenue la parcelle A 3954 après division, située au lieu-dit « la Vagère », pour un montant de 367 500 €, dans le but de réaliser un bâtiment de 14 logements type Bail Réel Solidaire (BRS).

I/ Les conditions suspensives du compromis de vente telles qu'elles étaient initialement arrêtées, sont les suivantes :

- 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.

II/ Le compromis de vente a ensuite été modifié, afin d'intégrer la possibilité de la vente de la parcelle A 3654 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. Car en effet, 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.

Les conditions résolutoires au profit de l'OPH ont été stipulées ainsi :

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.

En outre, il avait été stipulé dans la promesse synallagmatique de vente (que l'acquéreur soit OFIS ou OPH) si les conditions suspensives étaient réalisées et qu'une des parties était défaillante pour la réitération de la promesse par acte authentique :

- 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.

La promesse de vente stipule également que 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).

III/ Compte tenu qu'à ce jour la vente pourra se faire avec OFIS, mais que la commercialisation n'a pas encore été engagée, la condition suspensive relative à l'obtention d'un taux de pré-commercialisation de 50% du programme par IDEIS, devient une condition résolutoire. La vente sera ainsi résolue si IDEIS n'a pas obtenu un taux de pré commercialisation de 50 % (exprimé en pourcentage du chiffre d'affaire des ventes de droits réels en bail réel solidaire) dans le délai de 2 ans.

Cette condition résolutoire sera stipulée dans l'acte de vente, dans les mêmes conditions que les conditions résolutoires initialement prévues au profit de l'OPH, à savoir qu'en cas de jeu de ladite condition, les 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 à OFIS.

Egalement, la condition suspensive de l'obtention par OFIS d'un accord préalable de la Banque des Territoires (Caisse des Dépôts et Consignation) sur le financement « longue durée » n'a pas été obtenu à ce jour. De la même manière, il convient de faire basculer cette condition suspensive en condition résolutoire de la vente, au profit d'OFIS. La vente sera ainsi résolue si OFIS n'obtient pas son financement « longue durée » auprès de la Banque des Territoires dans le délai de deux ans à compter de la signature de l'acte de vente.

Cette condition résolutoire sera stipulée dans l'acte de vente dans les mêmes conditions que ci-dessus quant au remboursement des frais d'étude et de montage d'un montant de 82.000,00 euros, des frais d'acte et de taxes foncières, par la Commune de DEMI-QUARTIER à OFIS.

Il convient par ailleurs de préciser que la subvention qui a été sollicitée par délibération n° 2023-04 du 10 janvier 2023, auprès de la CCPMB dans le cadre du Plan Local de l'Habitat II, sera bien reversée à OFIS.

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

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 ;

1°) **CONFIRME** la vente de la parcelle A 3954 de 2696 m² à OFIS, pour un montant de 367 500 €, sous les conditions résolutoires énoncées ci-avant ;

2°) **DECIDE**, compte tenu des conditions économiques actuelles, que la redevance foncière mensuelle due par les preneurs-utilisateurs à OFIS au titre du bail réel solidaire ne sera pas plafonnée à 1 euro, contrairement à ce qui était indiqué dans la délibération prise par le Conseil Municipal le 13 avril 2021 ;

3°) **RAPPELLE** qu'une servitude de passage tous usages, en surface et en tréfonds, sera constituée sur les parcelles cadastrées section A numéros 836p2 (devenue la parcelle A 3953 après division), 837 et 847, propriété de la Commune, au profit de la parcelle cadastrée section A numéro 836p1 (devenue la parcelle A 3954 après division), conformément à la délibération n° 2022-52 du Conseil Municipal en date du 4 octobre 2022 ;

4°) **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer les actes authentiques de vente et de servitude correspondants et toute pièce se référant à cette affaire ainsi que les éventuels actes de rachat ;

5 °) **DIT** que la subvention de 57 000 € sollicitée auprès de la CCPMB dans le cadre du Plan Local de l'Habitat II, sera reversée à IDEIS ;

6°) **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.

En application des dispositions des articles R. 421-1 à R. 421-5 du code de justice administrative, cette délibération peut faire l'objet d'un recours en annulation devant le Tribunal administratif de Grenoble, dans un délai de deux mois à compter de la réception par le représentant de l'Etat dans le département et de sa publication. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an que dessus. Suivent au registre les signatures.
Pour copie certifiée conforme. DEMI-QUARTIER, le 18 octobre 2023

Le Maire,


Stéphane ALLARD.



Le secrétaire de séance,


Gaspard CHATELLARD.

Certifié exécutoire :

Télétransmis en S. Préfecture le 19 OCT. 2023

Publié électroniquement le 19 OCT. 2023