



## CONSEIL MUNICIPAL DU MERCREDI 5 JUILLET 2017

### 2017-57. ACTE RECTIFICATIF AU BAIL EMPHYTEOTIQUE EN LA FORME NOTARIEE : SEMIS – LOGEMENTS SOCIAUX ABBAYE AUX DAMES

Président de séance : Monsieur Jean-Philippe MACHON

Présents : 31

Jean-Philippe MACHON, Marie-Line CHEMINADE, Jean-Pierre ROUDIER, Nelly VEILLET, Bruno DRAPRON, Françoise BLEYNIE, Frédéric NEVEU, Marcel GINOUX, Céline VIOLET, Dominique ARNAUD, Annie TENDRON, Gérard DESRENTE, Christian SCHMITT, Fanny HERVE, Liliane ARNAUD, Christian BERTHELOT, Dominique DEREN, Caroline AUDOUIN, Philippe CREACHCADEC, Danièle COMBY, Jacques LOUBIERE, Marylise MOREAU, Nicolas GAZEAU, Claire CHATELAIS, Aziz BACHOUR, Josette GROLEAU, François EHLINGER, Laurence HENRY, Philippe CALLAUD, Brigitte FAVREAU, Serge MAPOUET.

Excusés ayant donné pouvoir : 4

Jean-Claude LANDREAU à Frédéric NEVEU, Mélissa TROUVE à Marcel GINOUX, Jean ENGELKING à Nelly VEILLET, Renée BENCHIMOL-LAURIBE à Philippe CALLAUD.

Secrétaire de séance : Madame Annie TENDRON

Date de la convocation : 27 juin 2017

Date d'affichage : 12 JUIL. 2017

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment les articles L. 2121-29 et L. 1311-2,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

Vu le bail emphytéotique notarié signé entre la Commune de Saintes et la Société d'Economie Mixte Immobilière de la Saintonge, publié à la conservation des hypothèques le 3 avril 1986,

Considérant que la SEMIS a réalisé des travaux de réhabilitation lourde sur l'ensemble des immeubles concernés par deux baux emphytéotiques, et afin de se conformer aux règles d'amortissement, la durée devait être prolongée jusqu'au 31 décembre 2050,

Considérant que par délibération du conseil municipal du 17 décembre 2010, seul la durée du bail emphytéotique en la forme administrative a été prolongée,

Après consultation de la commission « Soutenir » du jeudi 22 juin 2017,

Il est proposé au Conseil municipal de se prononcer :

- Sur l'autorisation donnée au Maire, ou son représentant, pour signer avec la Société d'Economie Mixte Immobilière de la Saintonge, un acte rectificatif au bail emphytéotique en la forme notariée du 19 août 1986, ainsi que tous documents relatifs à cette affaire.

Le Conseil Municipal,

Après en avoir délibéré,

ADOPTE à l'unanimité cette proposition.

**Pour l'adoption : 35**

**Contre l'adoption : 0**

**Abstention : 0**

**Ne prend pas part au vote : 0**

Les conclusions du rapport,  
mises aux voix, sont adoptées.

Pour extrait conforme,

Le Maire,

Jean-Philippe MACHON



En application des dispositions des articles R. 421-1 à R. 421-5 du code de justice administrative, cette décision peut faire l'objet d'un recours en annulation devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

DEPARTEMENT DE CHARENTE MARITIME  
COMMUNE DE SAINTES

ACTE RECTIFICATIF AU BAIL EMPHYTEOTIQUE EN LA FORME NOTARIEE du 19 août 1986, publié à la conservation des hypothèques de SAINTES le 3 octobre 1986 volume 7603 n°13, ENTRE la COMMUNE DE SAINTES, SIREN n° 211 704 150, représentée par Monsieur Jean-Philippe MACHON, Maire, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du ....., déposée à la Sous-Préfecture de SAINTES le ....., d'une part. ET la SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE IMMOBILIERE DE LA SAINTONGE (S.E.M.I.S), S.A.E.M. au capital de 1 937 300 euros dont le siège social est à la Mairie de SAINTES, immatriculée au registre du commerce de SAINTES sous le numéro 60B2, immatriculée au SIREN sous le numéro 526 080 023, représentée par Monsieur Jean-Claude LANDREAU, Vice-Président, dûment habilité en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 20 octobre 2016.

EXPOSE

Par convention en date du 4 novembre 1986, la SEMIS s'est engagée à réaliser 21 logements locatifs sociaux à SAINTES dans un ensemble immobilier cadastré section *CP n° 22, 23 et 24*, donné à bail emphytéotique par la Commune de SAINTES.

**Un premier bail en la forme administrative** a été signé entre la Commune de SAINTES et la SEMIS, relatif à l'ensemble immobilier cadastré section *CP n° 22 et 24* pour une durée de 50 ans à compter du 1<sup>er</sup> octobre 1985. Il a été publié à la conservation des hypothèques de SAINTES le 2 août 1985, volume 7401 n°37.

Un avenant n°1 à ce bail en la forme administrative a été signé le 15 mars 1989, *l'immeuble cadastré section CP n°22* étant divisé en section CP n°752,753 et 754. La partie d'immeuble cadastré section CP n°752 est exclue du bail emphytéotique. Les autres clauses du bail, dont la durée, restant inchangées. Il a été publié à la conservation des hypothèques de SAINTES le 11 avril 1989, volume 8048 n°39.

Un avenant n°2 à ce bail en la forme administrative a été signé le 22 décembre 2010, pour allonger la durée du bail initial et la porter à 65 ans et 3 mois soit une échéance au 31 décembre 2050, pour tenir compte de la modification des règles d'amortissement (règlement 2004-06 du CRC) et afin que les composants remplacés soient amortis à l'échéance du bail. Il a été publié à la conservation des hypothèques de SAINTES le 16 février 2011, volume 2011 P n°947.

**Un second bail en la forme notariée** a été signé entre la Commune de SAINTES et la SEMIS relatif aux lots 3 et 4 de l'ensemble immobilier cadastré section CP n° 23 pour une durée de 50 ans à compter du 1<sup>er</sup> avril 1986. Il a été publié à la conservation des hypothèques de SAINTES le 3 avril 1986, volume 7603 n°13. Un règlement de copropriété a été établi et publié à la conservation des hypothèques de Saintes portant sur l'ensemble immobilier cadastré section *CP n°23* car il comprend les logements à l'étage (lots 3 et 4), les locaux de l'école et de la halte-garderie (lot 1) et les locaux de la garderie (lot 2).

Il a été publié à la conservation des hypothèques de SAINTES le 3 octobre 1986, volume 7603 n°12.

Au vu des éléments présentés ci-dessus, il apparaît que la durée du bail emphytéotique notarié n'a pas été prolongée, et s'achèverait au 31 mars 2036.

La SEMIS venant de réaliser des travaux de réhabilitation lourde sur l'ensemble des immeubles concernés par les 2 baux emphytéotiques, la durée d'amortissement étant calée sur la durée de fin de bail, la Commune de SAINTES, sur sollicitation de la SEMIS, par délibération en date

du.....a accepté d'allonger la durée du bail notarié de 14 ans et 9 mois afin qu'elle coïncide avec celle du bail emphytéotique en la forme administrative.

Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit :

Par délibération en date du ..... la Commune de SAINTES a décidé de prolonger de 14 ans et 9 mois la location de l'immeuble dont la désignation suit :

DESIGNATION : COMMUNE DE SAINTES (17100)

Les parties divisées et indivisées désignées ci-après dépendant d'un ensemble immobilier situé à SAINTES (17100) rue Pont Amilion, numéros 8 et 10, place de l'Abbaye, figurant au cadastre de la Commune de SAINTES (17100) section CP n° 23, rue Pont Amilion, numéros 8 et 10, pour une superficie de 25 ares 22 centiares, ainsi qu'il résulte d'un règlement de copropriété et état descriptif de division publié dressé par Maître GERMAIN, notaire à SAINTES (17100) publié au bureau des hypothèques de SAINTES, le 3 octobre 1986 volume 7603, n°12, savoir :

Lot numéro trois situé au premier étage, avec accès par la Place de l'Abbaye, représentant les deux cents millièmes (200/1.000èmes) des parties communes générales et de la propriété du sol.

Lot numéro quatre situé au deuxième étage, avec accès par la Place de l'Abbaye, représentant les deux cents millièmes (200/1.000èmes) des parties communes générales et de la propriété du sol.

DUREE :

Le présent acte rectificatif a pour objet de fixer la durée du bail emphytéotique portant sur l'immeuble désigné ci-dessus à 64 années et 9 mois qui ont commencé à courir à compter du 1<sup>er</sup> avril 1986 pour se terminer le 31 décembre 2050, lequel bail initialement avait été reçu en la forme notariée en date du 19 août 1986 et publié à la conservation des hypothèques de SAINTES le 3 octobre 1986 volume 7603 n°13.

ORIGINE DE PROPRIETE :

Les biens immobiliers visés par la prolongation du bail emphytéotique et désignés ci-dessus dépendent de l'immeuble également ci-dessus désigné qui appartient en propre à la Commune de SAINTES depuis plus de trente ans en vertu d'actes antérieurs au 1<sup>er</sup> janvier 1956.

REDEVANCE :

La prolongation du bail emphytéotique de 14 ans et 9 mois est consentie et acceptée aux mêmes conditions financières que le bail initial, soit une redevance annuelle symbolique de quinze euros vingt-quatre centimes que le Preneur s'oblige à payer au Receveur Municipal de la commune de SAINTES, Bailleur, le 1<sup>er</sup> avril de chaque année.

Les autres clauses du bail restent inchangées.

PUBLICITE FONCIERE :

Le Preneur fera publier une expédition des présentes à la conservation des hypothèques de SAINTES et s'il existe des inscriptions, le Bailleur sera tenu d'en rapporter les certificats de radiation dans le mois de la dénonciation qui lui sera faite par écrit au domicile ci-après élu.

ENREGISTREMENT :

Pour la perception des droits d'enregistrement, les parties évaluent annuellement les charges du présent bail par le Preneur à la somme de quinze euros vingt-quatre centimes par an.

DOMICILE :

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile, la Commune à la mairie de SAINTES et la S.E.M.I.S. à l'Hôtel de ville de SAINTES.

Enregistrement requis.

Dont acte fait et passé à SAINTES, le

Le Bailleur

Le Preneur,

Jean-Philippe MACHON

Jean-Claude LANDREAU

IDENTITE : Le Maire de la Commune de SAINTES certifie que l'identité complète des parties telle qu'indiquée en tête du document lui a été régulièrement justifiée, notamment au vu des statuts de la S.E.M.I.S. et certifie la présente copie exactement collationnée et conforme à la minute et à l'expédition destinées à recevoir la mention de publication.

Le Bailleur,

Jean-Philippe MACHON

Département :  
CHARENTE MARITIME

Commune :  
SAINTES

Section : CP  
Feuillle : 000 CP 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/650

Date d'édition : 18/01/2017  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46  
©2016 Ministère de l'Économie et des  
Finances

## DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

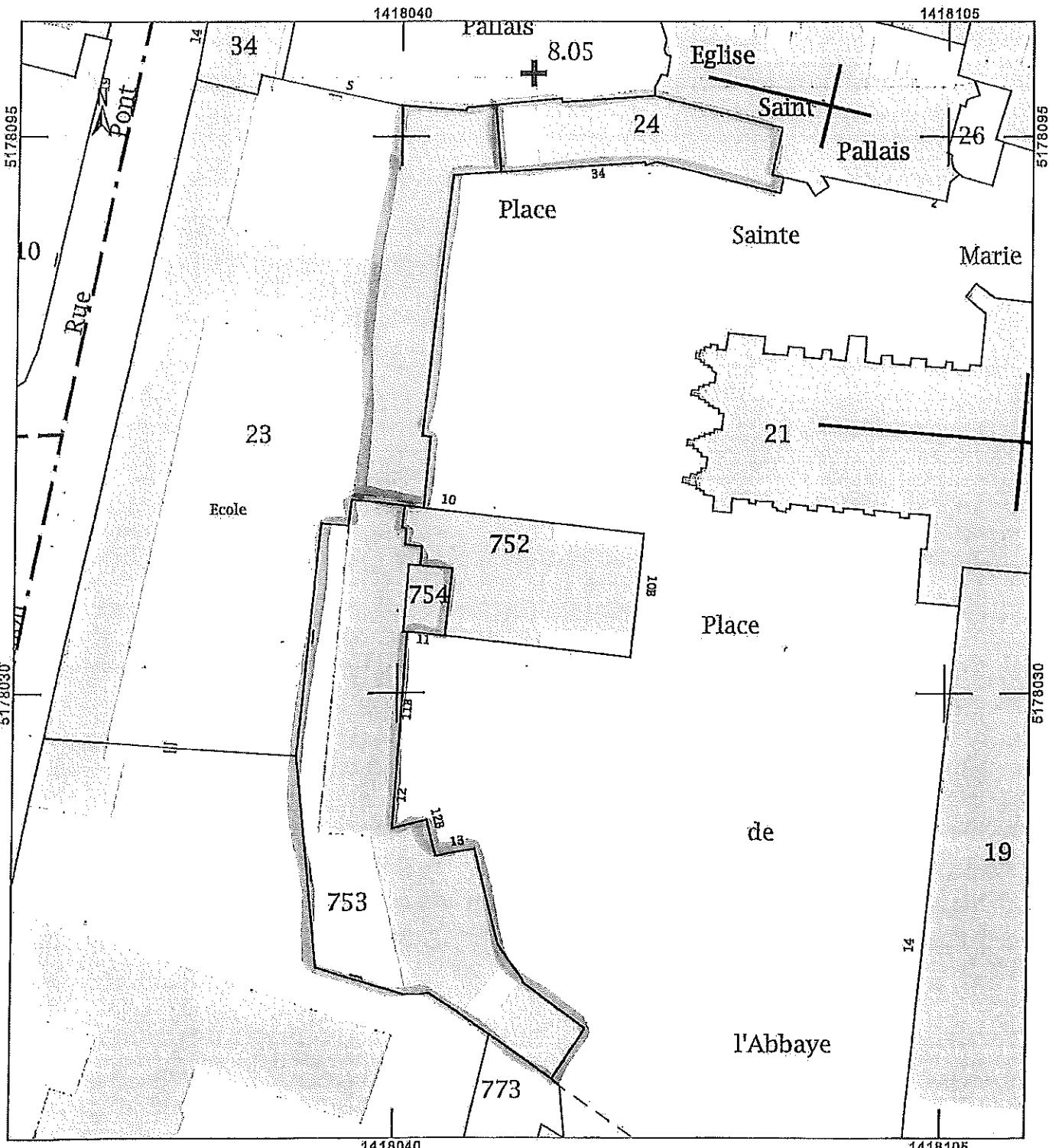
### EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des Impôts foncier suivant :  
Pôle Topographique et de Gestion  
Cadastrale  
Branche de Saintes 4 Cours Charles De  
Gaulle 17108  
17108 SAINTES Cedex  
tél. 06 46 96 51 54 -fax  
ptgo.170.saintes@dgfp.finances.gouv.fr

bauf administratif  
bauf notarié (seulement  
les étages et les accès)

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



## Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

BUREAU DES HYPOTHÈQUES	DÉPÔT	DATE VOL N°
	TAXES :  SALAIRES :  TOTAL	

DEPARTEMENT DE CHARENTE MARITIME  
COMMUNE DE SAINTES

ACTE RECTIFICATIF AU BAIL EMPHYTEOTIQUE EN LA FORME NOTARIEE  
du 19 août 1986, publié à la conservation des hypothèques de SAINTES le 3 octobre  
1986 volume 7603 n°13.

ENTRE la COMMUNE DE SAINTES, SIREN n° 211 704 150, représentée par  
Monsieur Jean-Philippe MACHON, Maire, agissant en vertu d'une délibération du  
Conseil Municipal en date du ....., déposée à la Sous-Préfecture de  
SAINTES le ....., d'une part.

ET la SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE IMMOBILIÈRE DE LA SAINTONGE  
(S.E.M.I.S.), S.A.E.M. au capital de 1 937 300 euros dont le siège social est à la Mairie  
de SAINTES, immatriculée au registre du commerce de SAINTES sous le numéro  
60B2, immatriculée au SIREN sous le numéro 526 080 023, représentée par Monsieur  
Jean-Claude LANDREAU, Vice-Président, dûment habilité en vertu d'une délibération  
du Conseil d'Administration en date du 20 octobre 2016.

**EXPOSE**

Par convention en date du 4 novembre 1986, la SEMIS s'est engagée à réaliser 21  
logements locatifs sociaux à SAINTES dans un ensemble immobilier cadastré section  
CP n° 22, 23 et 24, donné à bail emphytéotique par la Commune de SAINTES.

Un premier bail en la forme administrative a été signé entre la Commune de  
SAINTES et la SEMIS, relatif à l'ensemble immobilier cadastré section CP n° 22 et 24  
pour une durée de 50 ans à compter du 1<sup>er</sup> octobre 1985. Il a été publié à la conservation  
des hypothèques de SAINTES le 2 août 1985, volume 7401 n°37.

Un avenant n°1 à ce bail en la forme administrative a été signé le 15 mars 1989,  
*l'immeuble cadastré section CP n°22* étant divisé en section CP n°752,753 et 754. La  
partie d'immeuble cadastré section CP n°752 est exclue du bail emphytéotique. Les  
autres clauses du bail, dont la durée, restant inchangées. Il a été publié à la conservation  
des hypothèques de SAINTES le 11 avril 1989, volume 8048 n°39.

Un avenant n°2 à ce bail en la forme administrative a été signé le 22 décembre 2010,  
pour allonger la durée du bail initial et la porter à 65 ans et 3 mois soit une échéance au  
31 décembre 2050, pour tenir compte de la modification des règles d'amortissement  
(règlement 2004-06 du CRC) et afin que les composants remplacés soient amortis à  
l'échéance du bail. Il a été publié à la conservation des hypothèques de SAINTES le 16  
février 2011, volume 2011 P n°947.

Un second bail en la forme notariée a été signé entre la Commune de SAINTES et la  
SEMIS relatif aux lots 3 et 4 de l'ensemble immobilier cadastré section CP n° 23 pour  
une durée de 50 ans à compter du 1<sup>er</sup> avril 1986. Il a été publié à la conservation des  
hypothèques de SAINTES le 3 avril 1986, volume 7603 n°13.

Un règlement de copropriété a été établi et publié à la conservation des hypothèques de Saintes portant sur l'ensemble immobilier cadastré section CP n°23 car il comprend les logements à l'étage (lots 3 et 4), les locaux de l'école et de la halte-garderie (lot 1) et les locaux de la garderie (lot 2).

Il a été publié à la conservation des hypothèques de SAINTES le 3 octobre 1986, volume 7603 n°12.

Au vu des éléments présentés ci-dessus, il apparaît que la durée du bail emphytéotique notarié n'a pas été prolongée, et s'achèverait au 31 mars 2036.

La SEMIS venant de réaliser des travaux de réhabilitation lourde sur l'ensemble des immeubles concernés par les 2 baux emphytéotiques, la durée d'amortissement étant calée sur la durée de fin de bail, la Commune de SAINTES, sur sollicitation de la SEMIS, par délibération en date du.....a accepté d'allonger la durée du bail notarié de 14 ans et 9 mois afin qu'elle coïncide avec celle du bail emphytéotique en la forme administrative.

Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit :

Par délibération en date du ..... la Commune de SAINTES a décidé de prolonger de 14 ans et 9 mois la location de l'immeuble dont la désignation suit :

DESIGNATION : COMMUNE DE SAINTES (17100)

Les parties divisées et indivisées désignées ci-après dépendant d'un ensemble immobilier situé à SAINTES (17100) rue Pont Amilion, numéros 8 et 10, place de l'Abbaye, figurant au cadastre de la Commune de SAINTES (17100) section CP n° 23, rue Pont Amilion, numéros 8 et 10, pour une superficie de 25 ares 22 centiares, ainsi qu'il résulte d'un règlement de copropriété et état descriptif de division publié dressé par Maître GERMAIN, notaire à SAINTES (17100) publié au bureau des hypothèques de SAINTES, le 3 octobre 1986 volume 7603, n°12, savoir :

Lot numéro trois situé au premier étage, avec accès par la Place de l'Abbaye, représentant les deux cents millièmes (200/1.000èmes) des parties communes générales et de la propriété du sol.

Lot numéro quatre situé au deuxième étage, avec accès par la Place de l'Abbaye, représentant

les deux cents millièmes (200/1.000èmes) des parties communes générales et de la propriété du sol.

DUREE :

Le présent acte rectificatif a pour objet de fixer la durée du bail emphytéotique portant sur l'immeuble désigné ci-dessus à 64 années et 9 mois qui ont commencé à courir à compter du 1<sup>er</sup> avril 1986 pour se terminer le 31 décembre 2050, lequel bail initialement avait été reçu en la forme notariée en date du 19 août 1986 et publié à la conservation des hypothèques de SAINTES le 3 octobre 1986 volume 7603 n°13.

ORIGINE DE PROPRIETE :

Les biens immobiliers visés par la prolongation du bail emphytéotique et désignés ci-dessus dépendent de l'immeuble également ci-dessus désigné qui appartient en propre à la Commune de SAINTES depuis plus de trente ans en vertu d'actes antérieurs au 1<sup>er</sup> janvier 1956.

REDEVANCE :

La prolongation du bail emphytéotique de 14 ans et 9 mois est consentie et acceptée aux mêmes conditions financières que le bail initial, soit une redevance annuelle symbolique de quinze euros vingt-quatre centimes que le Preneur s'oblige à payer au Receveur Municipal de la commune de SAINTES, Bailleur, le 1<sup>er</sup> avril de chaque année.

Les autres clauses du bail restent inchangées.

PUBLICITE FONCIERE :

Le Preneur fera publier une expédition des présentes à la conservation des hypothèques de SAINTES et s'il existe des inscriptions, le Bailleur sera tenu d'en rapporter les certificats de radiation dans le mois de la dénonciation qui lui sera faite par écrit au domicile ci-après élu.

ENREGISTREMENT :

Pour la perception des droits d'enregistrement, les parties évaluent annuellement les charges du présent bail par le Preneur à la somme de quinze euros vingt-quatre centimes par an.

DOMICILE :

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile, la Commune à la mairie de SAINTES et la S.E.M.I.S. à l'Hôtel de ville de SAINTES.

Enregistrement requis.

Dont acte fait et passé à SAINTES, le

Le Bailleur

Le Preneur

Jean-Philippe MACHON

Jean-Claude LANDREAU

IDENTITE : Le Maire de la Commune de SAINTES certifie que l'identité complète des parties telle qu'indiquée en tête du document lui a été régulièrement justifiée, notamment au vu des statuts de la S.E.M.I.S. et certifie la présente copie exactement collationnée et conforme à la minute et à l'expédition destinées à recevoir la mention de publication.

Le Bailleur,

Jean-Philippe MACHON