

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE REDON



Séance du 21 novembre 2024 - Délibération n° 2024-098

BUDGET PRINCIPAL VILLE

RÉSILIATION ANTICIPÉE DU BAIL EMPHYTÉOTIQUE DE 1985
PASSÉ AVEC LA S.A D'HLM LES FOYERS RELATIF
AUX LOGEMENTS "GRAPPES" DE L'EHPAD LES CHARMILLES

L'an deux mille vingt-quatre, le 21 novembre à dix-huit heures, le Conseil Municipal de Redon, dûment convoqué le 8 novembre, s'est réuni en nombre prescrit par la loi, dans la salle des Mariages de l'Hôtel de Ville, lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Pascal Duchêne, Maire.

Nombre de membres du Conseil	
En exercice	29
Présents	23
Votants	28
Vote	
Pour	28
Contre	0
Abstention	0

Président de séance : Monsieur Pascal Duchêne, Maire.

En présence de l'ensemble des membres du Conseil Municipal à l'exception de :

- Absents excusés ayant donné mandat de vote :

Monsieur Marc Droguet, pouvoir donné à Monsieur Lionel Remande.

Madame Delphine Penot, pouvoir donné à Monsieur Louis Le Coz.

Madame Soazig Ruiz, pouvoir donné à Madame Karen Lanson.

Madame Mangala Tual, pouvoir donné à Monsieur Loïc L'Haridon.

Madame Catherine Sorin, pouvoir donné à Monsieur Thomas Maréchal.

- Absente excusée n'ayant pas donné mandat de vote :

Madame Anaïs Cadoret.

Secrétaire de séance : Madame Françoise Fouchet.

Rapport de Pascal Duchêne, Maire.

La Ville de Redon est propriétaire de deux parcelles cadastrées section AC n° 402 d'une contenance de 2 400 mètres carrés et section AC n°435 d'une contenance de 3 131 mètres carrés.

Par acte conclu en la forme administrative en date du 16 avril 1985, résilié partiellement par deux fois, le 26 novembre 1999 et le 31 mai 2006, la Ville de Redon a conclu un bail emphytéotique, à compter du 1^{er} janvier 1985, pour une durée de cinquante-cinq ans, à la Société Anonyme (SA) d'HLM les Foyers en vue de la construction d'une "maison de retraite pour personnes âgées", conférant ainsi à la S.A d'HLM Les Foyers la qualité de propriétaire des logements construits jusqu'au 31 décembre 2039 (cf. bail ci-annexé : annexe n° 1).

Envoyé en préfecture le 25/11/2024

Reçu en préfecture le 25/11/2024

Publié le 26 NOV. 2024

ID : 035-213502362-20241121-SG2024_487-DE

À la fin des années 1980, la S.A d'HLM Les Foyers a ainsi fait construire trente-cinq logements de trente-cinq mètres carrés de type T1 bis dénommés communément "les Grappes", appellation renvoyant au dessin en vue aérienne des dits-logements, comme le montre le plan cadastral ci-annexé (annexe n°2).

Le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) de Redon, via son budget annexe "EHPAD Les Charmilles", en qualité d'exploitant gestionnaire, s'est engagé à verser un loyer au bailleur par convention de location en date du 10 octobre 1984 renouvelée en date du 9 juin 2021 et devant prendre fin au 31 décembre 2024.

La collectivité (bailleur) et la S.A d'HLM Les Foyers devenue, depuis peu BSB-Les Foyers (l'emphytéote), portent depuis quelques années une réflexion commune quant au devenir de ces trente-cinq logements, qui ne font plus l'objet de remboursement d'emprunts souscrits par l'emphytéote depuis 2019 et qui ne répondent plus aux exigences actuelles en termes de performance énergétique et de confort dans l'accompagnement des résidents de ce secteur.

Ainsi, l'orientation retenue à ce jour consiste en la démolition/reconstruction sur site occupé de ces "grappes" sous maîtrise d'ouvrage du CCAS de Redon ou de la Ville de Redon, selon un choix qui sera déterminé ultérieurement, afin que la collectivité locale soit pleinement propriétaire des futurs logements reconstruits, sans passer par un nouvel emphytéote.

Pour ce faire, il convient de résilier de manière anticipée le bail emphytéotique de 1985.

Selon l'article 8 dudit bail : "le présent bail ne pourra être résilié pendant toute la durée du remboursement des prêts contractés au titre des H.L.M. Dans le cas de résiliation à l'issue de cette période, les immeubles deviendront la propriété du bailleur qui devra alors en acquitter le prix aux conditions fixées par l'administration des domaines".

Le service de France Domaine a été saisi par l'emphytéote pour évaluer la valeur vénale des trente-cinq logements. L'avis des domaines fait ainsi état d'une valeur à 770 000 euros (cf. avis du 8 février 2024 ci-annexé : annexe n°3).

Toutefois, compte tenu de l'état de Participation au Gros Entretien et Renouvellement des Composant (PGE RC) que l'EHPAD Les Charmilles a versé chaque année à l'emphytéote conformément à la convention de location, et dont le montant résiduel est, à fin 2023, de près de 372 000 euros, la collectivité a fait valoir auprès de BSB les Foyers sa volonté de négocier le montant de l'indemnité de résiliation du bail emphytéotique de 1985.

Par courrier reçu en Mairie le 4 octobre 2024 (cf. annexe n°4), BSB les Foyers indique accepter un montant négocié à hauteur de 450 000 euros au titre de l'indemnité de résiliation mentionnée à l'article 8 du bail de 1985 précité.

Il convient d'ajouter à cette indemnité les frais d'acte notarié de résiliation dudit bail incluant les frais d'enregistrement et de publicité foncière, pour lesquels il a été convenu entre la Ville de Redon et BSB-Les Foyers que cette prestation serait confiée à l'étude de Maître Caroff, notaire à Redon

Ces frais seront répartis à parts égales entre les parties, à savoir la Ville de Redon pour moitié et BSB-Les Foyers pour moitié.

Envoyé en préfecture le 25/11/2024
Reçu en préfecture le 25/11/2024
Publié le **26 NOV. 2024**
ID : 035-213502362-20241121-SG2024_487-DE

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L. 2121-29,
Vu le bail emphytéotique signé le 16 avril 1985 entre la Ville de Redon et la S.A d'HLM Les Foyers pour la mise à disposition des parcelles cadastrées section AC n° 402 et section AC n°435 et ses résiliations partielles anticipées en date des 26 novembre 1999 et 31 mai 2006,

Vu la présentation en Commission Finances du 5 novembre 2024,

Ayant entendu l'exposé de son rapporteur,

Après en avoir délibéré,

À L'UNANIMITÉ

DÉCIDE de résilier le bail emphytéotique passé le 16 avril 1985 avec la Société Anonyme d'HLM Les Foyers pour la mise à disposition des parcelles cadastrées section AC n° 402 et section AC n°435, en vue d'y construire une maison de retraite pour personnes âgées.

CHARGE l'étude notariale de Maître Caroff de procéder à l'acte de résiliation du bail précité et d'en assurer l'enregistrement et la publicité foncière.

PRÉCISE que les frais afférents à l'acte notarié de résiliation du bail précité seront répartis à parts égales entre les parties, à savoir la Ville de Redon pour moitié et BSB-Les Foyers pour moitié.

AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout acte ou document afférent à cette affaire.

DIT que les crédits budgétaires afférents à cette résiliation, ainsi qu'aux frais associés, doivent être prévus au budget principal de la Ville de Redon au titre de l'exercice 2024.

Pour extrait conforme,

Pascal Duchêne
Maire de Redon

La Secrétaire de séance,
Françoise Fouchet
1^{ère} Maire-Adjointe



Mis en ligne le **26 NOV. 2024**



DÉPARTEMENT
D'ILLE-ET-VILAINE

MAIRIE
DE REDON

SECRETARIAT GÉNÉRAL

TÉLÉPHONE 71.05.27

Taxe débet 66
Salaires débet 330
Total... débet 396

PPA
REDON
513 rue Joseph Lamour
de Caslon

Publié et enregistré à la Conservation
des Hypothèques de REDON, le 28 MAI 1985
Vol. 4248 n° 34 Dû pour taxes et salaire
en débet : trois cent quatre vingt
e francs.

Le Conservateur
Signé : illisible

BAIL EMPHYTEOTIQUE

Commune de Redon

à

S.A. d'H.L.M. "Les Foyers"

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Monsieur Pierre BOURGES, Maire de Redon, agissant
en cette qualité en vertu d'une délibération du Conseil
Municipal du 4 octobre 1984, déposée en Sous-Préfecture
le 9 octobre 1984,

d'une part,

et

Monsieur E. DOUARD, Président Directeur Général
de la Société Anonyme d'H.L.M. "Les Foyers" 6 bis avenue
Louis Barthou à Rennes, agissant en cette qualité en vertu
d'un mandat du Conseil d'Administration des 25 juin 1983 et
8 mars 1985,

d'autre part,

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

PREAMBULE

La ville de Redon a acheté la propriété du Parc
'Anger, le 20 octobre 1983 en vue d'y créer une Maison de
Retraite pour personnes âgées et de procéder à la réhabilita-
tion des bâtiments.

.../...

Par délibération en date du 4 octobre 1984, le Conseil Municipal a accepté la mise à disposition gratuite à la Société d'H.L.M. "Les Foyers" des terrains nécessaires à la construction d'un foyer pour personnes âgées ainsi que du rez-de-chaussée du château où seront aménagés les services collectifs.

BAIL

Par ces présentes, Monsieur Pierre BOURGES, ès qualité, donne à bail emphytéotique à compter du 1er janvier 1985 pour une durée de 55 ans qui viendra à expiration le 31 décembre 2039, à la Société Anonyme H.L.M. "Les Foyers" ce qui est accepté par Monsieur E. DOUARD, ès qualité, l'immeuble dont la désignation suit.

DESIGNATION

Ensemble bâti, clos de murs et clôtures privatifs au Nord, à l'Est et au Sud et séparé à l'Ouest d'un terrain communal par une clôture privative à la Commune de Redon.

Porté au cadastre rénové section AC, rue Joseph Lamour de Caslou sous les numéros :

277, pour	30 ares 46 ca
298, pour	22 ares 52 ca
299, pour	14 ares 90 ca

soit 67 ares 88 ca de contenance totale, délimité selon plan annexé.

La Commune de Redon supportera une servitude de passage au profit de la Société d'H.L.M. "Les Foyers" sur la parcelle AC-147 pour l'accès au bâtiment.

La partie bâtie, objet des présentes, constitue le rez-de-chaussée du château implanté sur la parcelle AC n° 147, sis rue Joseph Lamour de Caslou, ledit immeuble construit en pierre, couvert en ardoise pour la partie principale et en terrasse avec étanchéité pour la partie annexe, dénommé "Château du Parc Anger".

.../...

Le présent bail porte sur les parties suivantes situées à l'intérieur des murs périphériques :

- locaux du rez-de-chaussée à l'exclusion du hall d'entrée et de la cage d'escalier permettant l'accès aux étages.

Il est précisé que la partie intérieure des murs de façade et de pignons, les cloisons à l'intérieur des locaux loués et les plafonds font partie du bail ainsi que les menuiseries extérieures avec leurs fixations (en ce qui concerne le rez-de-chaussée).

Le reste des locaux (étages, combles), les murs extérieurs, la toiture ardoise, la toiture terrasse sont exclus de ce bail.

ORIGINE DE PROPRIETE

Cette propriété a été achetée par la Commune de Redon aux héritiers de Monsieur Joseph Lamour de Caslou suivant acte en date des 19 et 20 octobre 1983 établi en l'étude de Maître Houssin, notaire à Redon. Une expédition de cet acte a été publiée et enregistrée à la Conservation des Hypothèques de Redon, le 2 novembre 1983, Volume 4103 n° 23.

CHARGES ET CONDITIONS

Le bail est consenti et accepté aux charges et conditions suivantes que Monsieur Douard, ès qualité, oblige la société d'H.L.M., à accomplir, savoir :

- 1° - La Société d'H.L.M. "Les Foyers" prendra le terrain nu, dans l'état où il se trouve actuellement sans pouvoir exercer contre la commune de Redon aucune réclamation pour quelque cause que ce soit ;
- 2° - La Société d'H.L.M. "Les Foyers" est autorisée à construire sur ledit terrain communal, dont elle conservera la propriété pendant la durée du présent bail, les constructions ne devenant la propriété de la commune qu'à la cessation du bail emphytéotique ;
- 3° - Elle assurera la location dudit immeuble aux conditions stipulées dans une convention dont le modèle est annexé à la note d'information du Ministre chargé du logement du 13 janvier 1981 ;

.../...

- 4° Elle acquittera, pendant toute la durée du bail, les impôts et taxes de toutes natures auxquels le terrain loué est et pourra être assujéti à compter du 1er janvier de l'année qui suivra celle de la signature des présentes ;
- 5° - Elle s'opposera à toute usurpation et à tout empiétement et devra prévenir la commune de Redon de tout ce qui pourrait avoir lieu, à peine d'en demeurer garant et responsable ;
- 6° - Elle ne pourra, en aucun cas, ni céder ni transporter ses droits au présent bail, ni modifier l'affectation du terrain ;
- 7° - Elle paiera les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, de même que ceux de publicité foncière ;
- 8° - Le présent bail ne pourra être résilié pendant toute la durée du remboursement des prêts contractés au titre des H.L.M. Dans le cas de résiliation à l'issue de cette période, les immeubles deviendront la propriété du bailleur qui devra alors en acquitter le prix aux conditions fixées par l'administration des domaines ;
- 9° - A l'expiration du bail, la société d'H.L.M., preneur, sera tenue de laisser et abandonner à la commune de Redon bailleur toutes les constructions et améliorations qu'elle aura faites sans pouvoir réclamer aucune indemnité.

PUBLICITE FONCIERE

Le présent bail sera publié et enregistré à la Conservation des Hypothèques de Redon.

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté à titre gratuit.

PACTE DE PREFERENCE

Si, pendant la durée du bail la commune de Redon décidait de vendre l'immeuble sus-désigné, elle devra donner la préférence à la société d'H.L.M. sur tous autres amateurs dans les conditions ci-après précisées.

.../...

Si la vente a lieu par adjudication, le cahier des charges fera état du droit de préférence de la société d'H.L.M. 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'H.L.M. sera invitée à faire connaître si elle entend bénéficier de son droit de préférence et, en cas de réponse affirmative, elle sera déclarée adjudicataire au 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 vente a lieu à l'amiable, la commune de Redon sera tenue de faire connaître à la société d'H.L.M., par simple lettre recommandée avec accusé de réception, les nom et prénom, profession et 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 la vente projetée.

A égalité de conditions de vente, la commune de Redon devra donner la préférence à la société d'H.L.M. sur tous autres amateurs. La société devra faire connaître son intention d'user de son droit de préférence par lettre recommandée adressée à la commune de Redon 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.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile à la Mairie de Redon.

Fait à Redon, le 16 avril 1985

Le Président Directeur Général
de la société d'H.L.M.
"les Foyers",

Le Maire
de Redon,



REÇU LE

20 AVR. 1985

SOUS-PRÉFECTURE
DE REDON



CAHIER DES CHARGES
DU
6 Bis, Avenue de la République
35100 REDON

LA GARE

150

297

301

276

306

298

299
452

277

148

147

145

145

Rue

Joseph

Lamour

142

Caslou

Lucien

8

Halage

Pouland

Sq

Place du Parc Ange



Section A2

Br

Département :
ILLE ET VILAINE

Commune :
REDON

Section : AC

Échelle d'origine : 1/1000

Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 04/03/2010
(fuseau horaire de Paris)

©2007 Ministère du budget, des comptes
publics et de la fonction publique

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

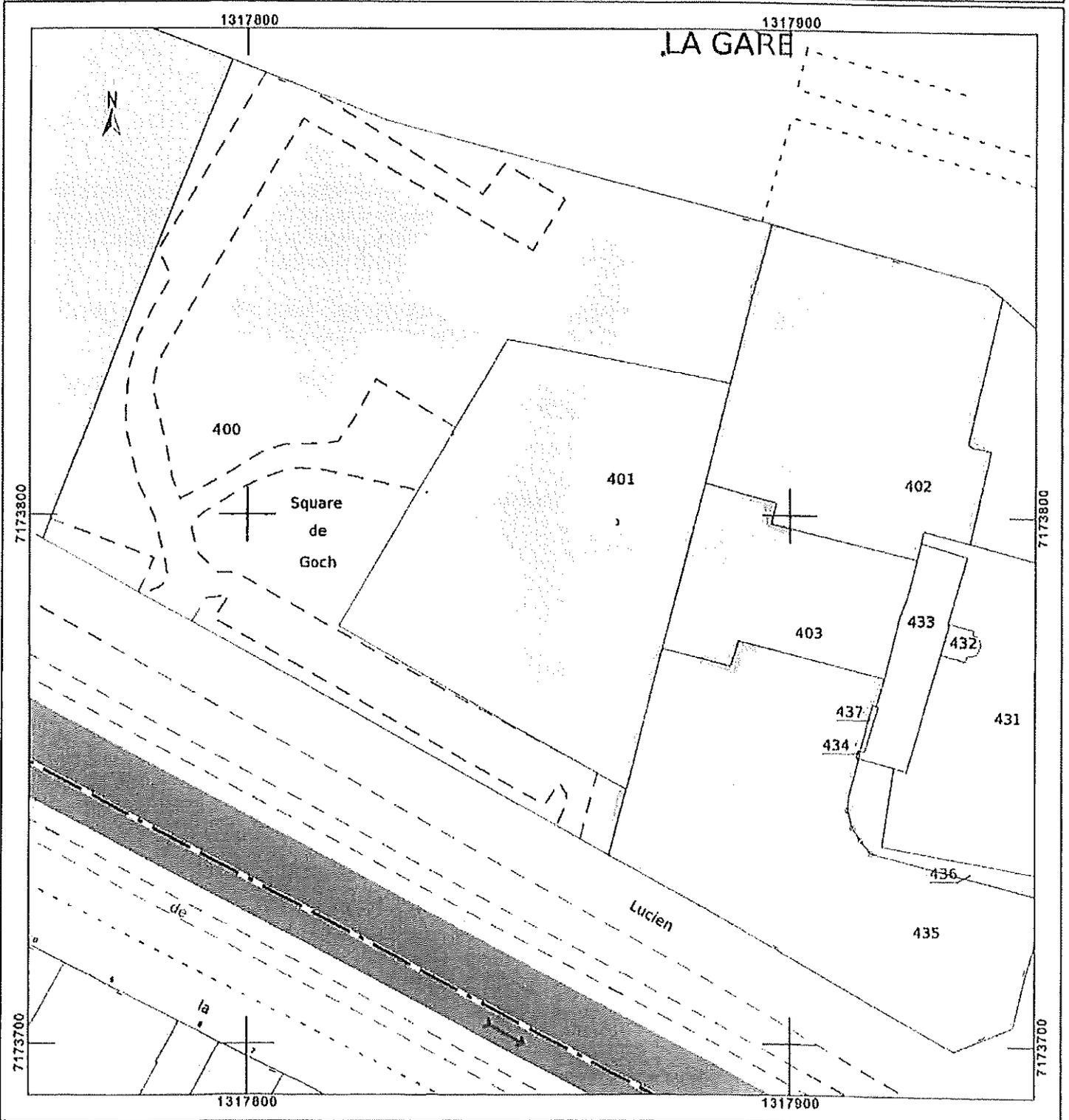
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL INFORMATISÉ

AC 402 435

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des Impôts foncier suivant :
RENNES (Pôle Topographie et Gestion
Cadastrale)
Accueil 2, Boulevard Magenta BP 12301
3023 RENNES Cedex 9
tél. 02.99.29.37.55 - fax 02.99.29.37.85
ptgc.350.rennes@dgiip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



COPIE

ATTESTATION RECTIFICATIVE

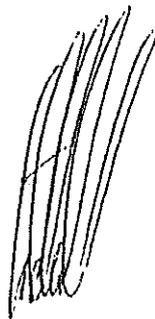
Suite à la notification de rejet du 31 juillet 2006 portant la référence 2006/0488 concernant Résiliation partielle de bail emphytéotique du 31 mai 2006 entre la Commune de Redon et la SA HLM LES FOYERS, déposé aux fins de publication le 12 juillet 2006, sous le n° 2006D 04388, volume 2006P n° 02952,

Et en vue de réparer les irrégularités signalées, Maître Joël CAROFF, notaire à REDON, atteste qu'il y a lieu d'apporter les modifications suivantes :

Le PRENEUR est dénommé SA D'HABITATION A LOYER MODERE LES FOYERS et est identifiée sous le numéro SIREN 609200258 RCS RENNES (et non le numéro 609300258).

Etabli en trois exemplaires, certifiés conformes entre eux.

Fait à REDON
Le 21 août 2006

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping, vertical, wavy lines that form a stylized, illegible name.

**L'AN DEUX MILLE SIX
LE TRENTE ET UN MAI**

Maître Joël **CAROFF**, Notaire à REDON (Ille-et-Vilaine) 2, rue des
Douves,

A reçu le présent acte authentique contenant **RESILIATION PARTIELLE
DE BAIL EMPHYTEOTIQUE**, à la requête des personnes ci-après nommées.

IDENTIFICATION DES PARTIES

La **COMMUNE DE REDON**, Département d'Ille et Vilaine.
Personne morale de droit public régie par le Code des Collectivités, ayant
son siège à REDON (35600), Hotel de Ville, 18 Place Saint Sauveur, répertoriée
au SIRENE sous le n° 213 502 362 (SIRET 21350236200014).

Ci-après dénommé "Le BAILLEUR",

La société dénommée : **SOCIETE ANONYME D'H.L.M "LES
FOYERS"**

Société anonyme ayant son siège social à RENNES CEDEX 7 (35079), 1
rue du Houx BP 79125, identifiée sous le numéro SIREN 609300258 RCS
RENNES.

Ci-après dénommé "Le PRENEUR".

PRESENCE - REPRESENTATION

La Commune ci-dessus dénommée sous le vocable "BAILLEUR" est
représentée par :

Monsieur Roland BAILLEUL, Adjoint délégué aux affaires foncières de la Commune de REDON.

Agissant en sa dite qualité, en vertu de l'autorisation donnée par le Conseil Municipal suivant délibération en date du 16 septembre 2005, régulièrement transmise à la sous préfecture de REDON le 20 septembre 2005 et dont une copie conforme demeurera annexée aux présentes après mention.

Le représentant de la commune déclare que la délibération n'a fait l'objet d'aucun recours auprès du Tribunal Administratif.

La SOCIETE ANONYME D'H.L.M "LES FOYERS" ci-dessus dénommée sous le vocable "LE PRENEUR" est représentée par :

Monsieur Gilles HABIC, directeur de la SA D'HLM LES FOYERS, domicilié à RENNES, 1 rue du Houx.

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Paul Jean LE ROUX, Directeur Général Délégué de la SA D'HLM LES FOYERS, domicilié à RENNES, 1 rue du Houx dont une copie certifiée conforme demeurera annexée aux présentes après mention.

EXPOSE PREALABLE

1°) Aux termes d'un acte administratif en date du 16 avril 1985, publié au bureau des hypothèques de REDON, le 28 mai 1985, volume 4248, n° 34, la Commune de REDON a consenti à la SOCIETE ANONYME D'H.L.M "LES FOYERS" un bail emphytéotique sur les parcelles cadastrées section AC n°s 277, 298 et 299, ainsi que sur des pièces situées au rez-de-chaussée du château cadastré section AC n° 147.

2°) Aux termes d'un procès verbal de changement de numérotage établi par le service du cadastre le 23 juin 1992, publié au bureau des hypothèques de REDON, le 1^{er} septembre 1992, volume 1992P, n° 2620, les parcelles cadastrées section AC n°s 277, 298 et 299 ont été réunies pour former la parcelle cadastrée section AC numéro 378.

3°) Aux termes d'un procès verbal de changement de numérotage établi par le service du cadastre le 19 janvier 1999, publié au bureau des hypothèques de REDON, le 20 janvier 1999, volume 1999P, n° 188, la parcelle cadastrée section AC numéro 378 a été divisée en trois parcelles cadastrées section AC n°s 402, 403 et 404.

4°) Aux termes d'un acte reçu par Me CAROFF, notaire à REDON, le 26 novembre 1999, publié au bureau des hypothèques de REDON, le 23 décembre 1999, volume 1999P, n° 4510, la COMMUNE DE REDON et la SOCIETE ANONYME D'H.L.M "LES FOYERS" ont résilié partiellement le bail emphytéotique conclu aux termes de l'acte administratif du 16 avril 1985 ci-dessus relaté. Cette résiliation de bail portait sur la parcelle section AC numéro 403 et les pièces au rez-de-chaussée du château.

RP

GA

|||

5°) Aux termes d'un procès verbal établi par le service du cadastre le 2 août 2005, publié au bureau des hypothèques de REDON, le 2 août 2005, volume 2005P, n° 3161, la parcelle cadastrée section AC numéro 147 a été divisée en AC n°s 430 à 434 et la parcelle cadastrée section AC numéro 404 a été divisée en AC n°s 435 à 437.

RESILIATION PARTIELLE

Le BAILLEUR et le PRENEUR résilient, à titre partiel, le BAIL EMPHYTEOTIQUE, en tant que cette résiliation ne porte que sur les biens dont la désignation suit :

Commune de REDON
(Ille et Vilaine)

Rue Joseph Lamour de Caslou

1°) Un terrain figurant au cadastre comme suit :

SECTION	N°	LIEUDIT OU VOIE	CONTENANCE		
			HA	A	CA
AC	436	RUE JOSEPH LAMOUR DE CASLOU	0	2	0

2°) Un terrain figurant au cadastre comme suit :

SECTION	N°	LIEUDIT OU VOIE	CONTENANCE		
			HA	A	CA
AC	437	RUE JOSEPH LAMOUR DE CASLOU	0	0	9

Une copie du document d'arpentage dressé par le cabinet DEBOST - LECHAUX - LE MOIGNE, géomètres experts à REDON, 51 rue de la Chataigneraie, demeurera annexé aux présentes après mention.

EFFET RELATIF

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Me HOUSSIN, notaire à REDON, les 19 et 20 octobre 1983, dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques de HOUSSIN, le 2 novembre 1983, volume 4103 n°23.

ABSENCE D'INDEMNITE

La présente résiliation a lieu sans indemnité de part ni d'autre.

Pour les besoins de la publicité foncière, il est précisé que le montant cumulé des loyers est de 0 €, le bail étant consenti à titre gratuit.

RB

GA

RENONCIATION PARTIELLE DU PACTE DE PREFERENCE

En tant que de besoin, la SA HLM LES FOYERS renonce à exercer le pacte de préférence dont elle bénéficie sur les biens objets de la présente résiliation partielle de bail et destinés à être cédés par le BAILLEUR à la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE REDON.

PUBLICITE FONCIERE

Les présentes seront publiées au bureau des hypothèques de REDON.

POUVOIRS

Les parties, agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs à tous clercs et employés de l'étude du notaire soussigné, avec faculté d'agir ensemble ou séparément à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et avec ceux d'état civil.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et tous ceux qui en seront la suite et la conséquence, sans aucune exception ni réserve, seront supportés et acquittés par LE BAILLEUR qui s'y oblige.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en l'étude du notaire soussigné.

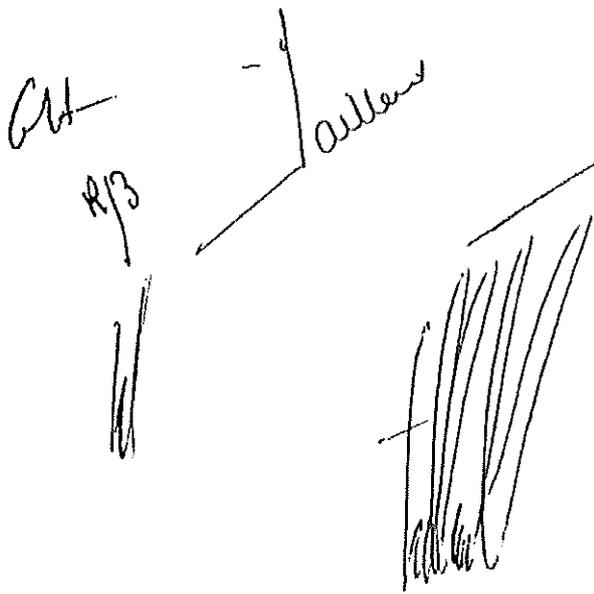
Les parties approuvent expressément:
Renvois : /
Mots rayés nuls : /
Chiffres rayés nuls : /
Lignes entières rayées nulles : /
Barres tirées dans les blancs : /

DONT ACTE sur 4 pages.

Fait à RENNES pour le représentant de la SA HLM LES FOYERS et à REDON pour le représentant de la Ville de REDON, A la date sus-indiquée.

Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire.

CH
R/B
oullou



**SOCIETE ANONYME HLM
LES FOYERS**
1, rue du Houx
CS 50614 - 35706 RENNES CEDEX 7
Tél. : 02 99 84 65 66
Fax : 02 99 84 65 60

DIRECTION GENERALE DES IMPOTS

Commune
REDON (236)

COPIE

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL INFORMATISE

Section : AC01
Qualité du plan : 1
Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/1000
Date de l'édition : 21-06-2005
Support magnétique :

Numéro d'ordre du document d'arpentage : **2950 U**

Numéro d'ordre du registre de constatation des droits : **091013**
Cachet du service d'origine :

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)
Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1):

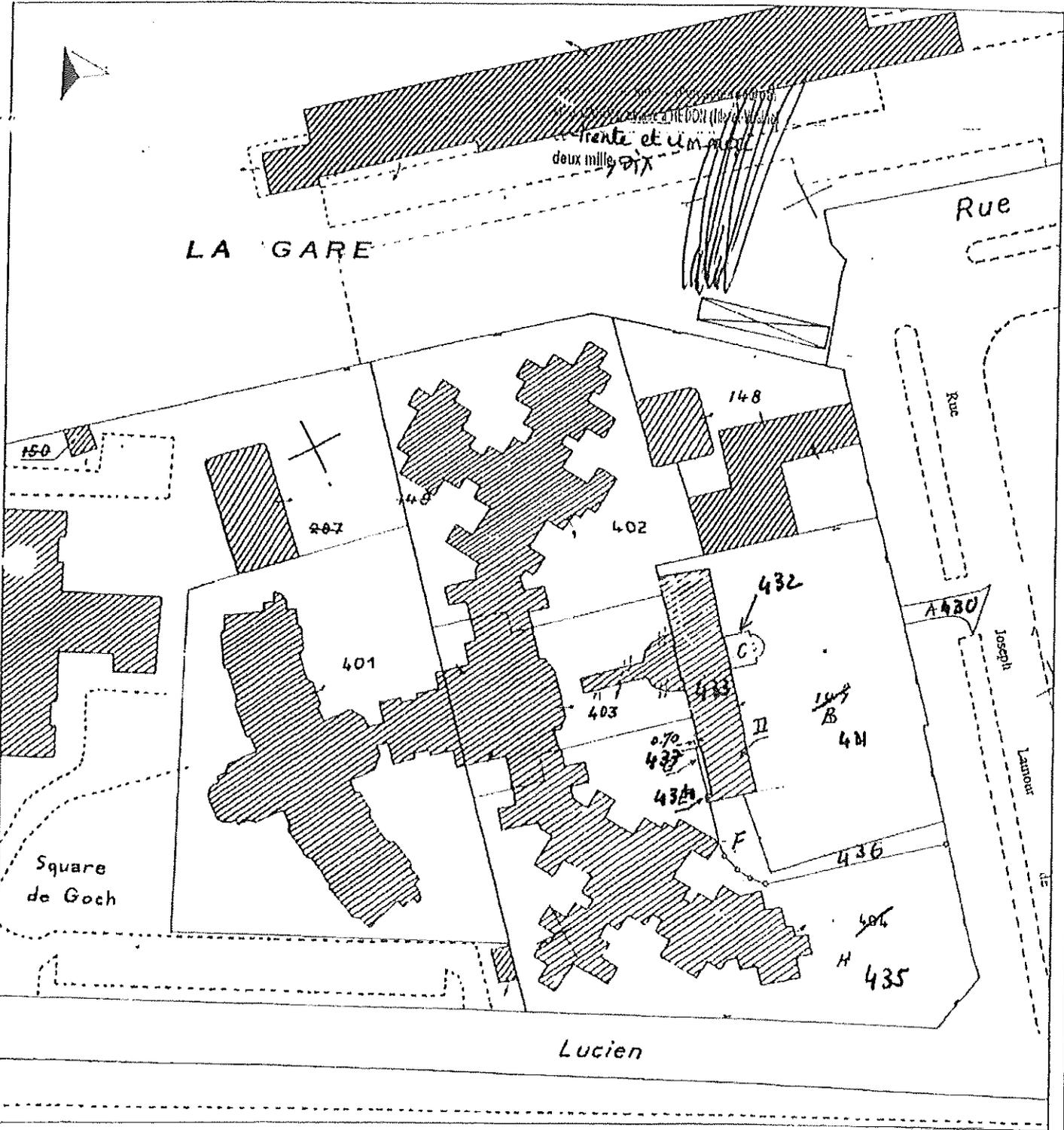
- A - d'après les indications qu'ils ont fournies au bureau
 - B - En conformité d'un piquetage : effectué sur le terrain
 - C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie est jointe, dressé le **12/03/05** par M. **LECHAUX** géomètre A. **REDON**
- Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance de ce document au dos de la chemise 6463.
A. **REDON** le **12/03/05**

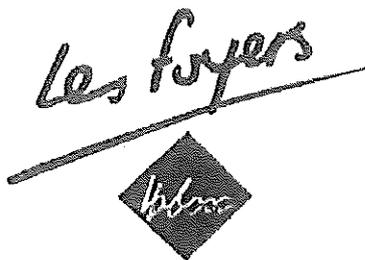
Document d'arpentage dressé par **M. SEP DEBOST, LECHAUX, LE MOIGNE**
LE MOIGNE Sébastien Expert
le **12/03/05**
Signature :

CENTRE DES IMPOTS FONCIERS DE REDON
Place Charles de Gaulle
B. P. 110
35603 REDON

S. DEBOST, LECHAUX, LE MOIGNE
GÉOMÈTRES-EXPERTS
51, rue de la Baraignerie
35600 REDON
Tél. 02 99 91 70 90

(1) Rayer la mention qui ne convient pas.
(2) Quand la mention est faite (géomètre expert, ingénieur, géomètre expert, etc.) de ce cadre, au...
(3) Préciser les noms et qualités de signataires et les offices de propriétaires (mandataires, avoués, représentants qualifiés de sociétés et associations)





DELEGATION DE POUVOIRS

S.A. d'H.L.M.
au capital de 3 500 010 €
RC 609 200 258 8
Rennes Siret 609 200 258 00034
Code APE 702 A
C.C.P. 1692-58 Y Rennes
approuvée par arrêté ministériel du 6 avril 1960

Je soussigné, **Paul Jean LE ROUX**, agissant en qualité de **Directeur Général Délégué** de la SA HLM LES FOYERS et ayant tous pouvoirs à cet effet, donne délégation à Monsieur Gilles HABIC, Directeur, pour signer :

- Tous marchés ;
- Tous compromis d'achat et de vente ;
- Tous contrats de prêts ;
- Tous contrats de vente ;
- Tous contrats de bail ;
- Et toutes opérations rentrant dans le cadre de la gestion courante de la Société.

La présente délégation est donnée dans le cadre des procédures définies par la Société dont le Directeur a parfaite connaissance. Elle est valable à compter de ce jour jusqu'à sa révocation.

Fait à Rennes, le 8 juillet 2003

Fait pour valoir ce que de droit

ANNEXÉ à la minute de la présente délégation reçue par
M^s J. CAROFF, notaire (Rennes - rue de Villaine)
Le huitième jour du mois
deux mille trois

Signatures

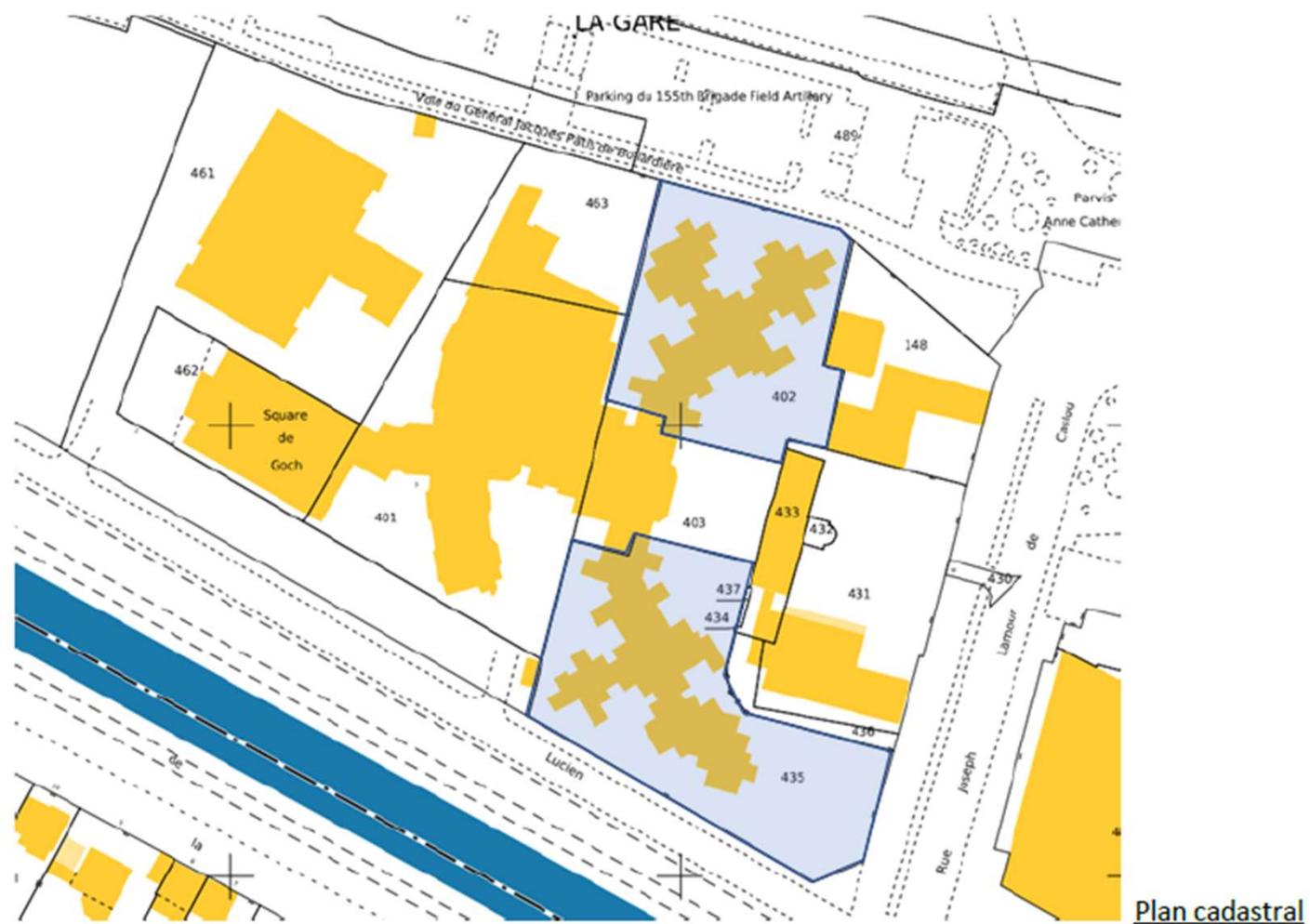
Le Directeur,
*Bon pour acceptation
de Paul Jean Le Roux*

Le Directeur Général Délégué,

Bon pour pouvoir

Siège social : 1, rue du Houx - CS 50614 - 35706 RENNES CEDEX
Téléphone 02 99 84 55 55 - Télécopie 02 99 84 55 50
E-mail : hlm.lesfoyers@wanadoo.fr

ANNEXE N°2 À LA DÉLIBÉRATION DU CM DU 21/11/2024
RÉSILIATION ANTICIPÉE DU BAIL EMPHYTÉOTIQUE AVEC LA SA HLM LES FOYERS



⇒ La SA d'HLM Les Foyers est propriétaire par bail emphytéotique des parcelles n°402 et n°435.



Mme Hazareau
M. Duchêne
M. Remande
M. Hignot
M. Soucencou
M. Senterre
M. Tricard
Mme Péron



CCAS REDON
Espace Jean Jaurès
7, rue des douves
35600 REDON

Rennes, le 30 septembre 2024

A l'attention de Monsieur le Maire

N/Réf : YLM/20240930

Objet : EHPAD Les Charmilles à REDON
Réponse Offre de résiliation de bail

Monsieur le Maire,

BSB-Les Foyers a bien réceptionné votre courrier en date du 19 juillet 2024 relatif à votre souhait de réaliser une résiliation anticipée du bail emphytéotique qui nous lie sur l'EHPAD Les Charmilles à Redon.

L'EHPAD de REDON Les Charmilles comporte 116 logements dont :

- 35 logements propriétés de BSB-Les Foyers
- 81 logements propriétés de la ville de Redon

Le foncier de nos 35 logements (2 grappes de pavillons) a fait l'objet d'un bail emphytéotique signé le 16/04/1985 avec la commune de REDON, conclu pour une durée de 55 ans, soit jusqu'au 31/12/2039.

Les 35 logements de l'EHPAD sont gérés par le CCAS de REDON suivant la convention de location signée le 10/10/1984.

Nos logements, datant de 1986, ne sont plus adaptés et le CCAS a souhaité étudier un projet de démolition-reconstruction pour proposer de nouveaux logements au standard du reste de l'établissement.

En 2021, une analyse technique et juridique du projet a été envisagé avec 2 scénarii :

- La première proposition : le CCAS cédait sa propriété à BSB-Les Foyers par l'intermédiaire d'un bail emphytéotique avec en contrepartie, le versement d'un loyer de bail. BSB-Les Foyers assurait la Maitrise d'Ouvrage du projet de démolition-reconstruction et la gestion patrimoniale de la totalité des locaux.
- La seconde proposition : le CCAS ou la Ville de Redon devenait propriétaire des 35 logements de BSB-LES FOYERS. Cela se traduirait par une résiliation anticipée du bail emphytéotique. Le CCAS ou la Ville de Redon assurait la Maitrise d'Ouvrage du projet.

Vous avez souhaité retenir la deuxième proposition, plus simple à mettre en œuvre, et donc entamer le processus visant à résilier par anticipation le bail emphytéotique

Conformément au bail de 1985, la valorisation financière d'une éventuelle résiliation anticipée est prévue se faire sur la base de l'estimation de la valeur vénale du bien par les Service des Domaines.

BSB-Les Foyers a fait procéder à l'estimation de l'indemnité de résiliation par les services de France Domaine en date du 08/02/2024. Le bien est évalué à hauteur de 770 000 €.

Dans votre courrier du 19/07/2024, vous sollicitez une diminution de l'indemnité de résiliation anticipée compte-tenu du montant de solde PGERC positif ainsi que de la clôture de nos prêts sur la structure.

La résiliation anticipée du bail est souhaitée avant le 31 décembre 2024.

Une rencontre sur ce sujet a eu lieu entre mes services et les représentants de la ville et du CCAS le 26 septembre dernier.

Compte-tenu de notre partenariat historique qui se poursuit sur plusieurs beaux projets en cours sur la ville de Redon, j'ai l'honneur de vous annoncer, Monsieur le Maire, que j'accède à consentir un effort sur les conditions financières de cette résiliation anticipée.

Je vais demander à mon Conseil d'Administration que se tient le 23 octobre prochain une valorisation de l'indemnité de résiliation anticipée du bail emphytéotique à hauteur de 450 000 € soit réduction de 41 % de l'estimation de France Domaine.

Toutefois, compte-tenu de l'effort important accordé par notre organisme sur la valeur de l'indemnité, le loyer immobilier pour la structure restera dû jusqu'à la date de signature de l'acte.

Je souhaite que l'acte soit signé au plus vite, avant le 31/12/2024, et je vous remercie de nous confirmer que votre Notaire prend la main sur la rédaction de l'acte de résiliation.

Les frais d'acte seront répartis à parts égales entre les parties.

Si vous êtes en accord avec cette proposition, l'acte de cession pourra être signé dans les prochaines semaines.

Je vous prie d'agréer, Monsieur Le Maire, l'expression de ma haute considération.

Marc LELIEVRE
Directeur Général Adjoint



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 08/02/2024

Direction régionale des Finances Publiques de Bretagne et du
Département d'Ille-et-Vilaine

Pôle d'évaluation domaniale

Cité Administrative – Avenue janvier
35021 RENNES

Courriel : drfip35.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur régional des Finances Publiques de
Bretagne et du Département d'Ille-et-Vilaine

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Bounchanh SINGELIN

Courriel : bounchanh,singelin@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 02 99 66 29 18

Monsieur Le Directeur
de

SA HLM LES FOYERS

Réf DS:15064805

Réf OSE : 2023-35236-90532

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR LOCATIVE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :

Résiliation anticipée de bail à construction

Adresse du bien :

3 Rue Lucien Poulard 35600 Redon

Valeur :

Indemnité de résiliation de 770 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : TREMAUDAN Anne-Laure – Rédactrice juridique

2 - DATES

de consultation :	23/11/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	18/01/2024
du dossier complet :	18/01/2024

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 type="checkbox"/>
Autre opération :	Résiliation anticipée d'un bail emphytéotique de 55 ans au profit de la commune

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input 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

Résiliation anticipée du bail emphytéotique du 1^{er} janvier 1985 au 31 décembre 2039, soit une durée de 55 ans.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Bien situé 3 Rue Lucien Poulard.

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

Sans objet

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Contenance totale	Nature
Redon	AC 402 et 435	3 Rue Lucien Poulard	5 531 m ²	Bâtiments en rez-de-chaussée, dénommés « Les Grappes »

4.4. Descriptif :

Opération de démolition/reconstruction des 35 logements de l'EHPAD.

4.5. Surfaces du bâti : données consultant

1 158 m² de surface habitable + 478 m² de surface de circulation

La superficie retenue pour ces bâtiments : 1 158 m² + 286,80 (478 m² de surface de circulation pondérée à 0,60, soit 286,80 m²) = 1 444,80 m², surface arrondie à 1 445 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Redon

5.2. Conditions d'occupation

Soumis à bail emphytéotique d'une durée de 55 ans qui arrivera à échéance le 31 décembre 2039.

6 - URBANISME

Règles actuelles

PLU de la commune en zone UCc

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

7.1 Principes

L'évaluateur utilise les mêmes méthodes et les mêmes références de transaction que les experts immobiliers du privé (cf Charte de l'évaluation domaniale).

7.2 Déclinaison

La méthode par comparaison a été jugée plus pertinente pour l'évaluation de ce bien. Elle consiste à fixer la valeur à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires sur le marché immobilier local.

C'est en outre la principale méthode utilisée pour l'expertise immobilière et celle communément retenue par le juge de l'expropriation.

Un bail emphytéotique peut, d'un commun accord entre les parties et si cette clause est prévue au contrat, être résilié avant son terme ou faire l'objet d'un changement de titulaires de droits.

Résiliation au profit du bailleur : le preneur vend au bailleur ses droits résiduels à la date de résiliation, droits qu'il tire de la propriété temporaire et de l'usage du terrain et des constructions qu'il a édifiées.

La valeur des droits du preneur est recherchée par la méthode dite « financière » et sera recoupée par la méthode « prorata temporis ». Elle résulte de la différence entre la valeur en pleine propriété et celle des droits du bailleur.

a) La 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 d'échéance du bail une somme égale à la valeur de revente,
- la valeur actualisée de flux de redevances restant à percevoir jusqu'au terme normal du bail.

b) La méthode « prorata temporis » consiste à déterminer les droits du bailleur par une règle de trois entre la valeur des constructions et les durées du bail (courue et initiale).

c) La méthode classique

Méthode dite de l'apport nette ou celle du partage de la rente foncière, servant au calcul de la redevance, cette méthode distingue le terrain des constructions seules, édifiées par le preneur.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1.Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

- La recherche de maisons dont les caractéristiques sont proches des logements EHPAD à étudier a donné ces résultats :

Prix médian : 1 137,14 €/m²

Prix moyen : 1 170,64 €/ m²

Liste des ventes sélectionnées = 10

Ref. enreg	Ref. Cad.	Dept	Commune	Adresse	Date vente	Année construct	Nbre pièces	Prix (€)	Surface terrain	Surface utile	Prix/m ² (surf. utile)
3504P04 2021P01284	236//IAT/4//	35	REDON	1 RUE DES ACACIAS	26/03/2021	1976	5	103 000	325	106	971,70
3504P04 2021P04143	236//IAT/5//	35	REDON	3 RUE DES ACACIAS	01/09/2021	1976	5	119 000	402	106	1122,64
3504P04 2021P04567	236//IAT/10//	35	REDON	13 RUE DES ACACIAS	05/10/2021	1976	5	125 000	420	111	1126,13
3504P04 2021P04917	236//IAT/25//	35	REDON	24 RUE DES ACACIAS	12/07/2021	1976	4	119 250	400	90	1325,00
3504P04 2021P02600	236//BH/124//	35	REDON	7 RUE ARTHUR BERNEDE	18/06/2021	1989	6	155 300	523	120	1294,17
3504P04 2022P00167	236//BV/177// 236//BV/239//	35	REDON	48 RUE DE LA CHATAIGNERAIE	30/12/2021	1974	3	120 000	657	86	1395,35
3504P04 2021P05210	236//AR/187//	35	REDON	41 RUE DU CLOS MARBET	26/10/2021	1973	5	155 000	416	135	1148,15
3504P04 2021P03822	236//BW/209//	35	REDON	14 AV GASTON SEBILLEAU	24/08/2021	1972	7	120 000	650	134	895,52
3504P04 2021P01377	236//AJ/265//	35	REDON	37 RUE DE LA HOUSSAYE	26/03/2021	1990	5	170 000	698	127	1338,58
3504P04 2021P05049	236//BV/12//	35	REDON	5 RUE JULES CAHOUR	05/11/2021	1982	5	110 000	599	101	1089,11

-Terrain à bâtir

Moyenne : 41,85

Médiane : 38,85

Liste des ventes sélectionnées = 6

Ref. enreg	Ref. Cad.	Dept	Commune	Adresse	Date vente	Surface terrain (m ²)	Nature du bien	Prix (€)	Prix/m ²
3504P01 2023P08853	236//BC/111//	35	REDON	RUE DU CHAMP ROND	10/02/2023	1 057	Terre	39 109	37,00
3504P01 2023P08834	236//BC/112//	35	REDON	RUE DU CHAMP ROND	10/02/2023	1 112	Terre	41 144	37,00
3504P01 2023P21130	236//BB/165//	35	REDON	28 RUE DU CLOS DE LA FONCHAIS	12/06/2023	1 750	Terrain à bâtir	70 000	40,00
3504P01 2023P08824	236//BC/108// 236//BC/110//	35	REDON	RUE DE LA MAISON NEUVE	10/02/2023	4 550	Terre	171 350	37,66
3504P01 2023P33295	236//BT/36//	35	REDON	LES CHAMPS GAUDIN	01/09/2023	2 115	Terre	121 806	57,59
3504P01 2023P32327	236//BT/35// 236//BT/106//	35	REDON	LA GAUDINAIE	01/09/2023	3 660	Terre	153 257	41,87

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Sans objet

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

Compte tenu de l'étude du marché ci-dessus, il est retenu une valeur de 1 000 €/m² pour les constructions et 40 €/m² pour le foncier.

Les données suivantes vont être utilisées pour le calcul du droit du bailleur ainsi que le preneur.

- Valeur du terrain : 5 531 m² x 40 €/m² = 221 240 € et valeur du terrain encombré d'environ 35 % soit terrain libre 143 806 €, montant arrondi à 143 800 €

- Valeur intégrale des constructions : 1 445 m² x 1 000 €/m² = 1 445 000 €, valeur des constructions seules 1 445 000 € - 143 800 € = 1 301 200 €

- Durée courue : 38 ans à la date de la rupture fin 2023

- Durée à courir : 17 ans à la date de la rupture fin 2023

8.2.1 La méthode dite financière

Les droits du propriétaire du terrain

a) La valeur intégrale des bâtiments à l'issue du bail (31 décembre 2039).

Dès lors que le preneur est tenu de maintenir les installations en bon état d'entretien, il peut être considéré que la valeur des bâtiments dans 17 ans sera équivalente à 1 445 000 €.

Le taux à échéance constante à 20 ans ou 30 ans de la Banque de France du 07/02/ 2024 est de 2,81 % , soit un taux sans risque e 2,81 % complétés d'une prime de risque à (1%) et de l'illiquidité (1%) soit un taux d'actualisation de 4,81 %, arrondis à 5 %.

TEC 10 DU JOUR

Indice TEC 10 au mercredi 07 février 2024 : 2,81 %

Date	Valeur
01 février 2024	2,73 %
02 février 2024	2,69 %
05 février 2024	2,79 %
06 février 2024	2,84 %
07 février 2024	2,81 %

Précision : le taux au 01/01/2024 ou 31/12/2023 : 2,81 %

Calculs :

CALCUL DE LA VALEUR DES DROITS DU BAILLEUR – MÉTHODE FINANCIÈRE		Durée résiduelle	17	ans
montant de la redevance annuelle		Montant de la redevance à la date de résiliation		
si utilisation du taux d'actualisation équivalent : ne saisir qu'un taux	5,00%	taux sans risque (TEC 10 revalorisé en fonction de la durée) ----->		
	0,00%	taux d'illiquidité (compris entre 0,2 et 0,5)		
	0,00%	Prime de risque		
	5,00%	taux d'actualisation		
	1,00%	Taux annuel de l'indexation de la redevance		
	4,00%	Taux d'actualisation corrigé		
Montant des redevances restant à recevoir pour la durée résiduelle	0,00 €	Table 4 valeur actuelle d'une suite de redevances		
valeur totale (construction terrain intégré)	1 445 000 €	Valeur pleine au jour de la résiliation (Évaluation)		
évolution de la valeur pleine sur la durée résiduelle du bail	0,50 %	en % par an		
durée résiduelle du bail	17	en années		
Valeur future du bien en pleine propriété	1 572 863 €	Table 1 valeur acquise par un capital		
si utilisation du taux d'actualisation équivalent : ne saisir qu'un taux	5,00%	taux sans risque (TEC 10 revalorisé en fonction de la durée) ----->		
	0,00%	taux d'illiquidité (compris entre 0,2 et 0,5)		
	0,00%	Prime de risque		
	5,00%	Taux d'actualisation		
Valeur actuelle de la valeur en fin de bail du bien en pleine propriété	686 235 €	Table 2 valeur actualisée		
Droits du bailleur	686 235 €	Valeur actualisée du prix de vente + valeur actuelle des redevances		
Droits du preneur	758 765 €	Valeur pleine - valeur des droits du bailleur		

Pour une valeur en fin de période C_n de 1 445 000 € avec un taux d'intérêt i de 5 % et un nombre d'annuités n de 17 ans. La recherche du capital initial C_0 se fait avec cette formule :

$$C_n = C_0 (1+i)^{-n}$$

Aussi pour bénéficier d'un capital de 1 445 000 € dans 17 ans, il faut placer aujourd'hui une somme de 630 450 € (arrondi) , ce qui est équivalent à l'avantage correspondant pour le bailleur à l'appropriation en fin de contrat des constructions réalisées par l'emphytéote (preneur), soit aux droits actuels sur les bâtiments.

b) Le bail ne prévoit pas d'indexation annuelle du prix des loyers sur l'indice du coût de la construction (ICC). Ainsi la valeur actuelle de la redevance indexée est actualisée dû au bailleur est de 0 €.

En définitive, les droits du bailleur sont estimés à 686 235 €, arrondis à **686 000 €**.

Les droits de l'emphytéote : 758 765 €, arrondis à **759 000 €**

8.2.2 La méthode « prorata temporis » s'opère sans distinction entre le terrain et les constructions. Elle ne met pas en oeuvre de calcul d'actualisation.

La valeur des droits du bailleur est égale à la valeur vénale multipliée par la durée du bail courue divisée par la durée initiale du bail.

La valeur des droits de l'emphytéote est égale à la valeur vénale multipliée par la durée du bail à courir divisée par la durée initiale du bail.

CALCUL DE LA VALEUR DES DROITS DU BAILLEUR ET DU PRENEUR – MÉTHODE PRORATA TEMPORIS			Durée totale	55	ans
	Valeur du terrain nu et libre	221 000 €	Durée résiduelle	17	ans
	Valeur du terrain intégré (valeur – 40 %)	132 600 €			
	valeur totale (construction terrain intégré)	1 445 000 €			
		132 600 €			
		1 312 400 €			
Droits du bailleur		1 039 349 €			
Droits du preneur		405 651 €			

En conclusion, la méthode « prorata temporis » aboutit à des droits compris entre :

- 1 039 349 € arrondis à **1 039 300 €** pour le bailleur
- 405 651 € arrondis à **405 700 €** pour l'emphytéote

8.2.3 La méthode classique

FIN DU BAIL ou CESSION AVANT TERME

CALCUL DE LA VALEUR DES DROITS DU BAILLEUR – MÉTHODE CLASSIQUE			Durée résiduelle	17	ans
	Valeur du terrain nu et libre	221 000 €			
	Valeur du terrain intégré (valeur – 40 %)	132 600 €			
	valeur totale (construction terrain intégré)	1 445 000 €			
		132 600 €			
		1 312 400 €			
taux annuel de croissance de la valeur des constructions		0,50 %			
valeur future des constructions		1 428 530 €			
si utilisation du taux d'actualisation équivalent : ne saisit qu'un taux		5,00%			
		0,00%			
		0%			
		6,00%			
Valeur actuelle de la valeur en fin de bail des constructions réalisées par le preneur		530 505 €			
Droits du bailleur		663 105 €			
Droits du preneur		781 895 €			

- 663 105 € arrondis à **663 100 €** pour le bailleur
- 781 895 € arrondis à **781 900 €** pour l'emphytéote

Synthèse des résultats des méthodes utilisés pour le calcul des droits respectifs du bailleur et du preneur en cas de rupture anticipée du bail

	Droits du bailleur	Droits du preneur	Observations
Méthode financière	686 000	759 000	Calculs de la valeur d'ensemble à partager (terrain+constructions) actualisée à la date de la rupture et l'échéance initiale.
Méthode prorata temporis	1 039 300	405 700	Cette méthode présente l'inconvénient de la survalorisation du terrain, la séparation artificielle entre le terrain et les constructions et la non prise en compte de l'éventuelle perte de redevances et sans actualiser les valeurs dans le temps.
Méthode classique	663 100	781 900	Cette méthode aboutit à la survalorisation du terrain. En effet l'abattement sur la valeur pleine ne tient pas compte du seul encombrement, alors que le bien est également immobilisé sur toute la durée du bail.

Conclusion : Il est constaté que la méthode financière et la méthode classique donnent des résultats similaires tandis que la méthode du prorata temporis s'écarte largement des deux autres avec un différentiel trop important, donc à écarter.

Compte tenu des valorisations des deux méthodes retenues, le pôle d'évaluation domaniale propose une valorisation suivante :

- Pour le bailleur (commune) : 675 000 €
- Pour le preneur (SA HLM Foyer) : 770 000 €

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

L'indemnité de résiliation peut être estimée à : 770 000 €

Elle est estimée hors taxe et hors frais.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de résiliation sans justification particulière à 693 000 €.

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 sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

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 une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 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

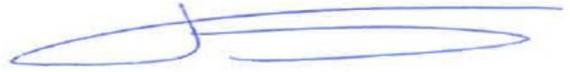
Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

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 Régional des Finances Publiques
et par délégation,

L'Administrateur des finances Publiques Adjoint

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke.

Didier DOUALAN