

SEANCE DU 10 DECEMBRE 2019 : DELIBERATION N°143

Affaires Juridiques & Gestion de l'Assemblée

Affaire suivie par Claudine LATOUCHE

☎: 03.27.53.75.32

Réf. : **CL / I.TOUBEAUX**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

Date de la convocation : 3 DECEMBRE 2019

L'an deux mille DIX-NEUF, le DIX DECEMBRE à 18 h 30

Le Conseil Municipal de MAUBEUGE s'est réuni à la Mairie, sur la convocation et sous la présidence de Monsieur Arnaud DECAGNY, Maire de MAUBEUGE

Nombre de conseillers en exercice : 39

PRESENTS : A. DECAGNY - J-P. COULON - N. LEBLANC - ~~M.C. MORETTI~~ - M.C. LALY - N. GOMES-GONCALVES - B. MORIAME - M. DANNEELS - M. GRAS - C. DEROO - ~~N. REFFAS~~ - Y. ZUMSTEIN - C. DEMUYNCK - F. JOURDAIN - J. PAQUE - P. REMIENS - G. CAMBRELENG - P. MATAGNE - ~~C. DEMOUSTIER~~ - P. NESEN - A. PIEGAY - R. PILATO - ~~A. NEZZARI~~ - S. SERHANI - D. DEJARDIN - S. LOCOCCIOLO - ~~S. CORDIER~~ - ~~F. LEFEBVRE~~ - F. QUESTEL - F. TRINCARETTO - ~~J.Y. HERBEUVAL~~ - M.P. ROPITAL - F. FEKIH - ~~C. DI POMPEO~~ - S. ZATAR - N. MONTFORT - ~~X. DUBOIS~~ - ~~L.A. DE BEJARRY~~ - ~~I. FRATINI~~

EXCUSE(E)S AYANT DONNE POUVOIR :

Naguib REFFAS : pouvoir à Jean-Pierre COULON

Corine DEMOUSTIER : pouvoir à Arnaud DECAGNY

Sophie CORDIER : pouvoir à Marc DANNEELS

Frédéric LEFEBVRE : pouvoir à Bernadette MORIAME

EXCUSE(E)S :

Marie-Christine MORETTI

Christophe DI POMPEO

ABSENT(E)S :

Jean-Yves HERBEUVAL - Xavier DUBOIS - Louis-Armand DE BEJARRY - Abdelhakim NEZZARI - Irina FRATINI -

SECRETAIRE DE SEANCE : Stéphanie LOCOCCIOLO

OBJET N° 1 : Conclusion d'un bail Emphytéotique Administratif entre la Commune de Maubeuge et Partenord pour occupation privative du domaine public que constitue l'immeuble dénommé « Arsenal » dans le dessein d'implanter une résidence composée de 60 logements étudiants et 30 logements locatifs sociaux- Autorisation de signature.

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment les articles :

- L.2122-1 relatif à l'occupation ou l'utilisation du domaine public, et plus particulièrement aux principes de l'inaliénabilité et l'insaisissabilité du domaine public,
- L.2122-3 relatif au caractère précaire et révocable de l'occupation ou l'utilisation du domaine public,
- L.2122-20 relatif à la conclusion par les personnes publiques d'un bail emphytéotique administratif ainsi qu'à la délivrance d'une autorisation d'occupation temporaire constitutive de droits réels,
- L.2125-1 alinéa 2 relatif à la dérogation du paiement d'une redevance lorsque l'occupation ou l'utilisation du domaine public contribue à assurer la conservation du domaine public lui-même,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment les articles :

- L.1311-2 à L.1311-4-1 relatifs aux modalités de conclusion d'un bail emphytéotique administratif,
- L.1311-13 relatif aux personnes habilitées à authentifier les baux emphytéotiques administratifs passés en la forme administrative,

Vu la loi n°2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés, et notamment l'article 7 relatif aux conditions requises à la passation des baux emphytéotiques administratifs pour la création des logements sociaux,

Vu le Projet de contrat de Bail emphytéotique administratif entre Partenord Habitat et la Commune de Maubeuge annexé ci-après,

Considérant que l'immeuble dénommé « Arsenal » est un bien historique, édifié entre 1678 et 1689 d'après un projet de Vauban, présentant un attrait particulier,

Considérant que la Ville de Maubeuge, propriétaire dudit immeuble, entend valoriser son patrimoine,

Que, subséquemment, elle souhaite donner partiellement à bail l'Arsenal à l'Office Public de l'habitat du Nord dénommé Partenord Habitat,

Considérant que les parties optent pour la conclusion d'un Bail emphytéotique administratif, lequel est un contrat administratif autorisant l'occupation privative du domaine public,

Que ce présent contrat est constitutif d'un droit réel au profit de Partenord Habitat sur le bien, propriété de la Commune de Maubeuge, en vue de la réalisation d'une opération de réhabilitation,

Considérant, par conséquent, que Partenord Habitat ne disposera pas de tous les attributs liés au droit de propriété mais uniquement du droit de jouissance sur la dépendance sur laquelle il exercera son activité,

Qu'en effet, eu égard à la valeur patrimoniale de l'Arsenal, véritable joyau historique, il est impératif que sa mise à disposition pour réhabilitation fasse l'objet de mesures légales protectrices exorbitantes de droit commun,

Que c'est pour cette raison que le bien restera dans le domaine public régi par les règles d'imprescriptibilité, d'inaliénabilité et de révocabilité,

Considérant, en outre, que cette domanialité publique permet à la Ville de Maubeuge de conserver un contrôle sur la destination du bien pendant toute la durée du bail,

Considérant que cette opération de réhabilitation aura pour finalité la création de logements sociaux et de résidences étudiantes,

Qu'en outre, il convient de préciser que cette mission est une opération d'Intérêt général relevant de la compétence de la Commune bailleresse,

Qu'elle est, par ailleurs, la conséquence d'une forte demande en matière de logements par les étudiants des Universités et des Classes préparatoires environnantes,

Considérant que Partenord Habitat sera tenu d'exécuter les opérations de réhabilitation et d'aménagement sur le bien dans le respect de la mission d'intérêt général initialement prévue par le bail,

Que subséquemment, pour l'exécution de l'ensemble de ces travaux, il aura seul la qualité de maître d'ouvrage et pourra exercer, sans aucune restriction, l'ensemble des prérogatives que lui confère cette qualité,

Que dans le cadre dudit bail, la Commune de Maubeuge s'oblige :

- Uniquement à mettre à disposition l'immeuble objet du présent bail au preneur et à ne jamais intervenir ni dans le choix des entreprises, ni dans la surveillance de l'exécution des marchés de travaux passés entre le preneur et ces dernières.

- A ne jamais s'immiscer dans la préparation, le déroulement et la surveillance des travaux nécessaires à l'exécution des obligations contractuelles du preneur

Considérant qu'il convient de rappeler que l'occupation ou l'utilisation privative du domaine public par Partenord Habitat sera temporaire et précaire,

Que, par conséquent, les parties au présent bail conviennent que l'occupation ou l'utilisation de l'Arsenal par Partenord Habitat sera d'une durée égale à cinquante-cinq ans.

Qu'à l'expiration dudit délai, la propriété des ouvrages sera transférée à la Ville automatiquement et sans indemnité,

Considérant, de plus, que toute occupation ou utilisation du domaine public donne lieu au paiement d'une redevance,

Que cependant, il convient de préciser que l'autorisation d'occupation ou d'utilisation du domaine public peut être délivrée gratuitement lorsque l'occupation ou l'utilisation du bien contribue directement à assurer la conservation du domaine public lui-même,

Qu'en l'espèce, les travaux de réhabilitation et d'aménagement suivis de l'occupation et de l'utilisation sous forme de résidences étudiantes, principalement, du bâtiment Arsenal, contribuent directement à assurer sa conservation,

Que, par conséquent, outre les obligations de Partenord Habitat précitées, le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel d'un euro symbolique (1,00 €) qu'il s'oblige à payer,

Que, de surcroît, la prise en charge par l'emphytéote des travaux de réhabilitation et d'aménagement de l'Arsenal compense ce montant de loyer,

Considérant qu'en vertu des dispositions de l'article L.1311-2 du C.G.C.T. alinéa 2 in fine, un bail emphytéotique administratif peut être constitué sur une dépendance du domaine public sous réserve que cette dépendance demeure hors du champ d'application de la contravention de voirie,

Qu'il convient de préciser que les alentours du bien, constitués de parcs de stationnement et de voiries, font partie de ladite contravention,

Que, par conséquent, ils feront l'objet d'une autorisation d'occupation temporaire constitutive de droits réels (A.O.T.D.R.) par convention ultérieure soumise à une prochaine assemblée,

Par ces motifs, il est proposé au Conseil Municipal :

- **D'autoriser** Monsieur Le Maire à signer un contrat de bail Emphytéotique Administratif avec l'Office Public de L'Habitat du Nord dénommé Partenord Habitat pour occupation privative du domaine public que constitue l'immeuble dénommé « Arsenal » dans le dessein de le réhabiliter et d'y implanter une résidence composée de 60 logements étudiants et 30 logements locatifs sociaux.
- **D'acter** que tout avenant ultérieur, s'il échet, fera l'objet d'une autorisation par la présente Assemblée.

**Ayant entendu l'exposé de son rapporteur,
Après en avoir délibéré,
Le Conseil Municipal,**

AVEC :

Vote

Pour : 27 - « MAUBEUGE UN AVENIR ENSEMBLE »

Abstentions : 5 (N MONTFORT / MP ROPITAL / F TRINCARETTO / S ZARTAR / F FEKIH)

- **Autorise** Monsieur Le Maire à signer un contrat de bail Emphytéotique Administratif avec l'Office Public de L'Habitat du Nord dénommé Partenord Habitat pour occupation privative du domaine public que constitue l'immeuble dénommé « Arsenal » dans le dessein de le réhabiliter et d'y implanter une résidence composée de 60 logements étudiants et 30 logements locatifs sociaux.
- **Acte** que tout avenant ultérieur, s'il échet, fera l'objet d'une autorisation par la présente Assemblée.

Fait en séance les jour, mois et an que dessus

Pour extrait conforme,

Conformément aux dispositions des articles L.2131-1 et L 2131-2 du CGCT, cette délibération ne sera exécutoire qu'à compter de sa publication et sa transmission en Sous-Préfecture.

Le Maire de Maubeuge,

Arnaud DECAGNY

Transmis en Sous-Préfecture le :

Affiché le : 16/12/2019

Notifié le :



Bail emphytéotique administratif en vertu des dispositions des articles L 1311-2 à L 1311-4-1 et 1311-13 du CGCT, L 2122-20 du CGPPP

L'AN DEUX MILLE DIX NEUF

Le XXXXXXXXXXX

ENTRE

La commune de MAUBEUGE, collectivité territoriale, dont le siège social se trouve Place du Docteur Pierre Forest, BP 80269 - 59607 MAUBEUGE CEDEX, représentée par Monsieur Arnaud DECAGNY, maire, es-qualité y domicilié.
Siret : 21590392300013

Agissant au nom et pour le compte de ladite commune en vertu de la délibération du Conseil municipal en date du XXXXXXXX, enregistrée par le préfet du département du Nord le XXXXXXXX, de laquelle délibération une copie conforme à l'original sera annexée aux présentes.

Ci-après dénommé la Bailleresse, propriétaire
D'UNE PART
ET

L'Office Public de l'Habitat du Nord, dénommé commercialement PARTENORD Habitat, Office Public de L'Habitat du Nord, dont le siège social est à LILLE (59000), 27 boulevard Vauban.

Immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS) de Lille sous le numéro 378 072 144.

Représenté par Monsieur Christophe BECUWE, Directeur Général, es-qualité y domicilié. Ledit établissement, dénommé initialement Office Public d'Habitations à Loyer Modéré du Département du Nord.

Agissant au nom et pour le compte de cet établissement Public créé par décret du 30 décembre 1920 et dont la compétence a été étendue par arrêté interministériel du 14

novembre 1960 en exécution de la délibération du Conseil d'Administration dudit Office en date du XXXXX enregistrée par le Préfet du Département du Nord le XXXXXXXX de laquelle délibération une copie conforme sera annexée au présent acte.

Monsieur Christophe BECUWE ayant été nommé Directeur Général de l'Office Public de l'Habitat du Nord en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 14 décembre 2011 enregistrée par le Préfet du Département du Nord le 14 décembre 2011.

Étant fait observer:

* Que par arrêté interministériel en date du 11 décembre 1989, publié au Journal Officiel de la République Française du 21 décembre 1989, l'Office Public d'HLM du Département du Nord a été transformé en Office Public d'Aménagement et de Construction conformément aux dispositions de l'article R 421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

* Que suivant délibération du Conseil d'Administration en date du 18 juin 1990, il a été décidé que la dénomination de l'Office Public d'Aménagement et de Construction serait celle d'Office Public d'Aménagement et de Construction du Nord.

Ladite délibération ayant fait l'objet d'un acte de dépôt au rang des minutes de l'Office Notarial suivant acte reçu par Me VERMUNT, notaire associé à Lille, le 13 août 1991.

* Que suivant délibération du Conseil d'Administration en date du 1^{er} juin 2001, il a été décidé que la dénomination de l'Office Public d'Aménagement et de Construction du Nord serait PARTENORD Habitat.

Ladite délibération ayant fait l'objet d'un acte de dépôt au rang des minutes de l'Office Notarial suivant acte reçu par Me VERMUNT, notaire associé à Lille, le 11 septembre 2001

* Que suivant délibération du Conseil d'Administration en date du 23 septembre 2003, il a été décidé que la dénomination sociale restait OPAC DU NORD, PARTENORD Habitat étant le nom commercial.

Ladite délibération ainsi que le Kbis reprenant la nouvelle dénomination ont fait l'objet d'un acte de dépôt au rang des minutes de l'Office Notarial suivant acte reçu par Me VERMUNT, notaire associé à Lille, le 12 mars 2004.

* Que l'Ordonnance du 1^{er} février 2007, publiée au Journal Officiel de la République Française du 2 février 2007, a transformé l'ensemble des Offices (OPHLM et OPAC) en Offices Publics de l'Habitat (OPH).

* Que le Conseil d'Administration dans sa délibération en date du 28 novembre 2007 a pris acte de la transformation de l'OPAC dénommé commercialement PARTENORD Habitat en Office Public de l'Habitat (OPH).

Ladite délibération ainsi que le Kbis reprenant la nouvelle dénomination ont fait l'objet d'un acte de dépôt au rang des minutes de l'Office Notarial suivant acte reçu par Me VERMUNT, notaire associé à Lille, le 12 janvier 2009

Ci-après dénommé le Preneur, emphytéote ou occupant
D'AUTRE PART

ETAT - CAPACITE

Sont nécessaires à la validité d'un contrat le consentement des parties, leur capacité de contracter, un contenu licite et certain

Aussi, les parties au présent contrat confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Lesquelles, préalablement au bail emphytéotique administratif **faisant l'objet** des présentes, ont exposé ce qui suit :

EXPOSE LIMINAIRE

Le Bail emphytéotique administratif (ci-après dénommé bail) est un contrat administratif qui autorise l'occupation privative du domaine public. Il est constitutif d'un droit réel au profit du Preneur sur un immeuble bâti dénommé « Arsenal », propriété de la collectivité, **en vue d'une opération** de réhabilitation.

Cette opération de réhabilitation consiste en la création de logements sociaux et de résidences étudiantes, laquelle est **une opération d'intérêt général** relevant de la compétence de la Commune bailleresse.

En effet, **la ville entend valoriser son patrimoine et notamment l'Arsenal**, bien historique, qui présente un attrait particulier. En effet ce dernier a été édifié entre 1678 et 1689 **d'après un projet de Vauban** pour y abriter une caserne.

Eu égard à ce qui précède, la Ville souhaite donner à bail ledit bien afin de mettre en **œuvre ce projet social d'intérêt général**.

Sont ci-après littéralement retranscrites les délibérations prises tant par le Bailleur que par le Preneur :

a) Extrait du registre des délibérations de la commune de MAUBEUGE :

XXXXXXXXXX

b) Extrait du registre des délibérations de la commune de PARTENORD HABITAT :

XXXXXXXXXXXX

ARTICLE 1 - OBJET DU BAIL EMPHYTÉOTIQUE ADMINISTRATIF

Le présent contrat **a pour objet de définir et d'organiser** les modalités du bail conclu entre la Ville de Maubeuge et PARTENORD Habitat et de préciser les droits et obligations des parties en présence.

La commune de MAUBEUGE est propriétaire d'un terrain situé à MAUBEUGE (59600) d'une contenance totale de 10 620 m², sur lequel est édifié l'immeuble dénommé « Arsenal » d'une surface de 1250m² situé Quai de Jemmapes.

La Ville se propose de donner partiellement à bail emphytéotique administratif à L'Office Public de l'Habitat du Nord, dénommé commercialement PARTENORD Habitat. Ce dernier a pour projet de réhabiliter le bâtiment afin d'y réaliser soixante (60) logements étudiants et trente (30) logements locatifs sociaux.

ARTICLE 2 - CARACTÈRE EMPHYTÉOTIQUE ET ADMINISTRATIF DU BAIL

Le présent bail est un bail emphytéotique administratif qui confère au Preneur un droit réel d'occupation privative du domaine public que constitue l'immeuble dénommé « Arsenal ».

2-1 L'étendue du droit réel conféré

2-1-1 nature du droit réel conféré à l'emphytéote

Le droit réel conféré à l'emphytéote est distinct du droit réel de propriété de la personne publique bailleresse sur l'Arsenal.

En effet, l'emphytéote ne disposera pas de tous les attributs liés au droit de propriété mais uniquement du droit de jouissance sur la dépendance sur laquelle il exercera son activité.

2-1-2 l'objet du droit réel :

Le droit réel conféré portera sur l'immeuble bâti dénommé « Arsenal », mis à disposition par la bailleresse, ci-dessous désigné à l'article 3.

Il est précisé que les alentours constitués de parcs de stationnement et de voiries feront l'objet d'une autorisation d'occupation temporaire constitutive de droits réels (A.O.T.D.R.) par convention ultérieure soumise à une prochaine assemblée. En effet, en vertu des dispositions de l'article L.1311-2 un bail emphytéotique administratif peut être constitué sur une dépendance du domaine public sous réserve que cette dépendance demeure hors du champ d'application de la contravention de voirie.

ARTICLE 3 - DÉSIGNATION

L'immeuble bâti dénommé « Arsenal » mesure 103m de long sur 12m de large et comprend 3 niveaux ; un rez-de-chaussée, deux étages supérieurs et un bâtiment annexe sur un demi sous-sol.

La surface du :

- Rez-de-chaussée est de 1450m²
- Premier étage est de 1260 m²
- Second étage est de 1330m².

Il se situe à MAUBEUGE (59600), rue de la croix et Quai de Jemappes :

Ce bien figurant au cadastre sous les références suivantes, à savoir :

| Préfixe | Section | N° | Adresse ou lieudit | Contenance |
|-------------------|---------|------|-------------------------------------|-----------------------------|
| | M | 365p | Rue de la Croix et Quai de Jemappes | Environ 3195 m ² |
| Contenance totale | | | | 10 620 m ² |

Ledit immeuble figure sous teinte JAUNE en un plan demeuré ci-joint et annexé après mention.

Tel que lesdits biens se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

3.1 Document d'arpentage

La parcelle cadastrée section M numéro XXX est détachée d'un immeuble de plus grande importance anciennement cadastré section M numéro 365 pour une contenance de XXXXXXXX, dont le surplus après division, cadastré section M, numéros :

- XXXXXXXX, pour une contenance de XXXXXX centiares,
- XXXXXXXX, pour une contenance de XXXXXX centiares,

La parcelle reste la propriété du Bailleur.

Ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage dresse XXXXXXXX, par XXXXXXXX, géomètre-expert à XXXXXXXX, sous le numéro XXXXXXXX, qui sera déposé à l'appui de la formalité de publicité foncière.

3.2 Domanialité publique

Eu égard à la valeur patrimoniale de l'ARSENAL, véritable joyau historique, il est impératif que sa mise à disposition pour réhabilitation afin d'y accueillir une résidence étudiante fasse l'objet de mesures légales protectrices exorbitantes de droit commun. **C'est pour cette raison que le bien restera dans le domaine public régi par les règles d'imprescriptibilité, d'inaliénabilité et de révocabilité.**

En outre, cette domanialité publique permet à la collectivité territoriale de conserver un contrôle sur la destination du bien pendant toute la durée du bail.

3.3 Effet relatif

Titre de propriété antérieur au 1^{er} janvier 1956.

ARTICLE 4 - ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Les parcelles objet du présent bail appartiennent à la ville de MAUBEUGE, par suite des faits et actes antérieurs au 1^{er} janvier 1956.

ARTICLE 5 - ORIGINE ANTÉRIEURE

L'origine de propriété des parcelles objet des présentes n'est pas établie plus avant, à la réquisition expresse du Preneur, qui déclare se contenter de celle établie ci-dessus.

Il sera subrogé dans tous les droits de l'ancien propriétaire pour prendre connaissance et se faire délivrer copies, extraits ou expéditions concernant le bien objet des présentes.

ARTICLE 6 - OBLIGATIONS DES PARTIES

6.1 Obligations du Preneur

Le Preneur sera tenu, pendant la durée du bail, **d'exécuter** les opérations de réhabilitation et d'aménagement sur **le bien dans le respect de la mission d'intérêt général** initialement prévue par le bail, à savoir la réalisation de logements sociaux et de résidences étudiantes.

Le Preneur fera son affaire personnelle de la demande et de l'obtention de toutes les autorisations, quelle qu'en soit la nature, qui seront nécessaires à la réalisation et à l'aménagement de l'immeuble et des équipements contractuels au titre de quelque réglementation que ce soit.

Le **Preneur s'oblige à** réaliser les aménagements et constructions en les effectuant personnellement, ou en les faisant effectuer ou édifier.

Pour l'exécution de l'ensemble de ces travaux, le Preneur aura seul la qualité de maître d'ouvrage et pourra exercer, sans aucune restriction, l'ensemble des prérogatives que lui confère cette qualité, le tout sans que le Bailleur ne puisse s'immiscer dans la préparation, le déroulement et la surveillance des travaux nécessaires à l'exécution de ses obligations contractuelles par le Preneur.

Le Preneur, en sa qualité de maître de l'ouvrage, devra avoir recours aux services d'un organisme agréé de contrôle technique. Ce, au titre, notamment, de la solidité des ouvrages, de la sécurité des personnes et de la conformité aux réglementations relatives aux installations classées si les installations contractuelles relèvent desdites réglementations.

Le Preneur poursuivra l'exécution des aménagements ainsi que des éléments d'infrastructure ou d'équipements, et l'édification des constructions jusqu'à leur complet achèvement.

Les aménagements, travaux et constructions seront édifiés conformément aux règles de l'art, et notamment aux DTU (documents techniques unifiés), conformément aux prescriptions réglementaires ainsi qu'aux obligations résultant des autorisations d'urbanisme.

Au cours du présent bail, le Preneur devra assurer la mise en conformité des immeubles, installations et aménagements contractuels ou ajoutés par ses soins aux normes, réglementations, techniques et administratives qui viendraient à être applicables au cours du présent bail, de telle sorte qu'à son issue, l'ensemble des immeubles, équipements et installations soient conformes à la réglementation alors en vigueur.

En tant que maître de l'ouvrage, il devra assumer les obligations d'entretien et de réparations des ouvrages et construction pendant la durée du bail.

Pendant le bail, les réparations de toute nature à effectuer sur les biens loués et les aménagements ou constructions effectuées ou édifiées par le Preneur seront exclusivement engagées et supportés par ce dernier.

Aux fins de vérification de la parfaite exécution de ces obligations, le Bailleur pourra visiter ou faire visiter les biens loués et ceux édifiés par le Preneur par tout mandataire de son choix, une fois par an. A cette occasion, le Bailleur pourra faire vérifier le maintien de la conformité des constructions par rapport aux spécifications contractuelles.

6.2 Obligations du Bailleur

La Ville de Maubeuge, en sa qualité de bailleresse, s'oblige :

- uniquement à mettre à disposition l'immeuble objet du présent bail au preneur et à ne jamais intervenir ni dans le choix des entreprises, ni dans la surveillance de l'exécution des marchés de travaux passés entre le preneur et ces dernières.
- A ne jamais s'immiscer dans la préparation, le déroulement et la surveillance des travaux nécessaires à l'exécution des obligations contractuelles du preneur

ARTICLE 7 - ÉTAT DES LIEUX

Le Preneur prendra l'immeuble loué dans l'état dans lequel il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance sans aucune garantie de la part du Bailleur.

Il ne pourra exercer contre ce dernier aucune répétition en raison de la nature du sol et du sous-sol, de l'état ou de la situation de l'immeuble.

Il supportera la conséquence d'erreur dans la désignation ou la contenance, quelles qu'en soient les proportions, de mitoyenneté, d'alignement, de fouilles ou d'excavations pratiquées en sous-sol, ou de toute autre cause qui pourrait affecter l'immeuble.

De la même manière, le Preneur fera son affaire personnelle et sans recours contre le Bailleur de toute servitude, quelle qu'en soit la nature, susceptible de grever l'immeuble.

En revanche, il profitera des éventuelles servitudes actives.

ARTICLE 8 - CESSION

En vertu des termes du 1° de l'article L 1311-3 du code général des collectivités territoriales, les droits résultant de ce présent bail ne peuvent être cédés, avec l'agrément du Bailleur, qu'à une personne subrogée au preneur dans les droits et obligations découlant de ce bail et, le cas échéant, des conventions non détachables conclues pour la réalisation de l'opération confiée au Preneur.

La cession ne sera assortie d'aucune remise en cause des éléments essentiels du contrat tels que la durée, le prix, la nature des prestations. En résumé le cessionnaire reprendra purement et simplement l'ensemble des droits et obligations résultant du présent contrat.

ARTICLE 9- HYPOTHÈQUE DANS LE CADRE D'EMPRUNTS

Il est rappelé qu'en vertu des 2° et 3° de l'article L 1311-3, le preneur pourra grever son droit au présent bail, et les constructions qu'il aura édifiées sur le terrain qui en est l'objet, d'hypothèque uniquement pour la garantie des emprunts contractés par lui en vue de financer la réhabilitation de l'immeuble dénommé « Arsenal ».

Il est ici expressément rappelé que ces emprunts sont pris en compte pour la détermination du montant maximum des garanties et cautionnements qu'une collectivité territoriale est autorisée à accorder à une personne privée.

A peine de nullité, le contrat constituant l'hypothèque devra être au préalable approuvé par la collectivité territoriale bailleresse.

En conséquence, le Preneur ne peut hypothéquer le droit réel découlant du présent bail qu'en vue de garantir l'emprunt nécessaire au financement des travaux de

réhabilitation de l'Arsenal pour y accueillir soixante (60) logements étudiants et trente (30) logements locatifs sociaux.

A contrario il est interdit au preneur à bail de constituer une hypothèque destinée à financer une opération **sans lien avec l'occupation** domaniale objet de ce présent contrat.

En outre, seuls les créanciers hypothécaires peuvent exercer des mesures conservatoires ou des mesures d'exécution sur les droits immobiliers résultant du bail.

La collectivité territoriale aura la faculté de se substituer au preneur dans la charge des emprunts en résiliant ou en modifiant le bail et, le cas échéant, les conventions non détachables.

ARTICLE 10 - CRÉDIT-BAIL-INTERDICTION

Les travaux de réhabilitation réalisés dans le cadre de ce bail ne pourront donner lieu à la conclusion d'un contrat de crédit-bail.

ARTICLE 11 - IMPÔTS ET CHARGES DIVERS

A compter de son entrée en jouissance, le Preneur acquittera les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature auxquels **l'immeuble** loué peut et pourra être assujetti, y compris ceux qui, de droit, seront à la charge du Bailleur.

Il devra également rembourser au Bailleur les impôts et charges locatives incombant au Preneur.

ARTICLE 12 - **RÈGLES D'URBANISME**

Les parties, et plus spécialement PARTENORD Habitat, ont requis la signature des présentes sans **la production des dispositions d'urbanisme applicables au terrain.**

Le Preneur fera son affaire personnelle de toute **autorisation d'urbanisme** à solliciter.

ARTICLE 13 - PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET SANTE PUBLIQUE

Risques technologiques et naturels - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement et de l'arrêté préfectoral intervenu pour le département du Nord le 5 juillet 2019, le Bailleur déclare que l'immeuble objet des présentes est situé dans une zone :

- non couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé.
- couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé (INONDATION approuvé le 30 janvier 1996)
- non couverte par un plan de prévention des risques miniers, prescrit ou approuvé.
- de sismicité modéré (zone 3) définie par décret en Conseil d'Etat.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article R.125-26 du Code de l'environnement, un état des risques établi au vu du dossier communal d'informations, est demeuré ci-annexé.

Déclaration de sinistre - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, le Bailleur déclare, qu'à sa connaissance, l'immeuble objet des présentes n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.

Classification des Installations classées pour la protection de l'environnement -

Il est ici rappelé les dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'environnement :

- **Lorsqu'une installation soumise à autorisation, ou à enregistrement, a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.**
- **Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.**
- **A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix. Il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.**

ARTICLE 14 - FRAIS

Le Preneur devra payer les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, de même que ceux de publicité foncière.

ARTICLE 15 - REDEVANCE

S'agissant du montant de la redevance, il est fait application de la dérogation établie à l'alinéa deux de l'article 2125-1 du CGPPP qui dispose que l'autorisation d'occupation ou d'utilisation du domaine public peut être délivrée gratuitement lorsque l'occupation ou l'utilisation contribue directement à assurer la conservation du domaine public lui-même ;

En l'espèce, outre les obligations du Preneur précitées, le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel **d'un** euro symbolique (1,00 €) **que le Preneur** s'oblige à payer entre les mains de Monsieur le Receveur Principal de la commune de MAUBEUGE, en une seule fois après publication **de l'acte** à la conservation des hypothèques du lieu de situation des parcelles et sur présentation d'un titre de recette.

Ces travaux de réhabilitation et d'aménagement suivis de l'occupation et de l'utilisation sous forme de résidences étudiantes, principalement, du bâtiment Arsenal, contribuent directement à assurer sa conservation.

De plus, la prise en charge par le Preneur des travaux de réhabilitation et d'aménagement de l'immeuble susnommé compense ce montant de loyer.

ARTICLE 16 - DURÉE

Il est expressément rappelé que l'occupation ou l'utilisation privative du domaine public est temporaire et précaire.

Aussi, par les présentes, Monsieur Arnaud DECAGNY, Maire de la ville de MAUBEUGE, agissant en cette qualité, donne à bail emphytéotique à compter du **XXXXXXXXXX** pour une durée de CINQUANTE CINQ (55) ans (*à confirmer en fonction du plan de financement de PARTENORD Habitat*) qui viendra à expiration le **XXXXXXXXXX** à **L'Office Public de l'Habitat du Nord** dénommé commercialement PARTENORD Habitat, l'immeuble désigné ci-après, ce qui est accepté par Monsieur Christophe BECUWE, es-qualité.

A l'expiration du bail, la propriété des ouvrages est transférée au Bailleur automatiquement et sans indemnité.

Aucune reconduction tacite du présent bail ne sera possible à l'échéance. Toute modification du bail devra faire l'objet d'un avenant.

ARTICLE 17 CLAUSE RESOLUTOIRE

Si bon semble au bailleur, le présent bail pourra être résolu de plein droit, un mois après un simple commandement de payer ou mise en demeure d'exécuter demeurés infructueux, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures, pour défaut soit :

- de paiement de son prix
- d'exécution de l'une ou l'autre des obligations du preneur, conventionnelles ou légales,

Il est précisé que la résolution du contrat emportant effet rétroactif, le présent contrat sera mis à néant au jour de sa signature.

ARTICLE 18 - RESILIATION

18.1 Résiliation unilatérale pour motifs **d'intérêt général** paiement d'une indemnité de résiliation

Dans le cas où la Ville de Maubeuge appliquait la prérogative qui est la sienne de décider unilatéralement de la résiliation du présent contrat pour motifs d'intérêt général, elle serait redevable auprès de **l'office public de l'habitat du Nord** dénommé commercialement **PARTENORD Habitat**, d'une indemnité de résiliation correspondant au montant de la valeur nette comptable des constructions édifiées **sur l'immeuble objet de la** présente convention.

Cette stipulation constitue une clause expresse à défaut de laquelle **PARTENORD Habitat n'aurait pas** contracté.

ARTICLE 19 - CAS DE FORCE MAJEURE

Principe Dans le cas où les constructions périssaient par cas de force majeure, le présent bail pourrait être résilié d'un commun accord entre les parties. Le preneur serait ici exonéré de tout paiement d'une indemnité au titre de la réparation du préjudice subi par la bailleuse.

Il est rappelé ici que revêt, les caractéristiques de la force majeure, l'évènement qui échappe au contrôle du débiteur, qui ne peut être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat, dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.

19.1 - Sinistres indemnisés par les assurances

19.1.1 Destructures partielles

En cas de sinistre ayant entraîné la destruction partielle des constructions, le preneur **s'engage irrévocablement à employer** l'indemnité versée à la reconstruction de l'immeuble ou à sa remise en état ou à la reconstruction des parties détruites.

Le cas échéant, les opérations de reconstruction seront conditionnées à l'obtention des autorisations administratives préalables (permis de construire et autres) et au versement des indemnités d'assurances nécessaires à la réalisation de ces travaux.

19.1.2 Destructures totales :

En cas de sinistre ayant entraîné la destruction totale des constructions, le preneur **s'engage irrévocablement à employer** l'indemnité versée à la reconstruction des bâtiments **détruits s'ils ont péri par** cas de force majeure couvert par la police d'assurance. Le bail se poursuivra normalement.

Dans l'un comme dans l'autre cas, l'indemnité qui sera due par les compagnies d'assurances au titre du sinistre considéré reviendra au Preneur.

Le Preneur supportera tous frais, impôts ou taxes pouvant grever la perception de l'indemnité lui revenant.

19.2 - Sinistres non indemnisés par les assurances

19.2.1 Destructures partielles

En cas de sinistre ayant entraîné la destruction partielle des constructions, il ne sera pas procédé à la **reconstruction des bâtiments détruits s'ils ont péri** par cas de force majeure non couvert par la police d'assurance. L'empêchement étant ici définitif, le présent contrat sera résolu de plein droit et les parties seront libérées de leurs obligations réciproques.

19.2.2 Destructures totales

En cas de sinistre, non couvert par la police d'assurance, ayant entraîné la destruction totale des constructions, il ne sera pas procédé à la reconstruction des bâtiments détruits soit :

- **s'ils ont péri** par cas de force majeure.
- s'agissant de bâtiments existants au moment de **la passation du bail**, s'ils sont la conséquence d'un vice de construction.

Dans ce dernier cas, **le Preneur s'oblige à remettre au Bailleur le terrain** dans son état initial, nivelé et avec suppression de tous les gravats à la charge du Preneur, ce qui est expressément accepté par le Bailleur. L'empêchement étant ici définitif, le présent contrat sera résolu de plein droit et les parties seront libérées de leurs obligations réciproques

ARTICLE 20 - ASSURANCES

20.1 Assurances du preneur

Le Preneur devra faire assurer et tenir constamment assurés, pendant la durée du bail, auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable, contre les risques d'incendie, le recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz et tout autre risque tant des biens loués que des constructions, du matériel et des marchandises.

Pour le cas où l'activité exercée par le preneur entraînerait des surprimes d'assurances, le preneur devrait également les acquitter.

Assurances pendant la période de construction

Le Preneur sera tenu de souscrire avant l'ouverture du chantier :

- l'assurance de "dommage-ouvrage" prescrite par l'article L 111-30 du Code de la construction et de l'habitation
- l'assurance de responsabilité (constructeur non réalisateur) prescrite par l'article L. 111-28 du Code de la construction et de l'habitation.

Assurance après achèvement de la construction

Pendant toute la durée du bail, le Preneur devra maintenir son immeuble assuré pour les dégâts causés par :

- incendie, explosion, foudre, électricité ;
- tempêtes, grêle ;
- dégâts des eaux ;
- catastrophes naturelles.

De surcroît, le Preneur devra assurer sa responsabilité civile comprenant un volet « Recours des voisins et des tiers ».

Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit régulier des primes à toute réquisition du Bailleur.

En cas de défaillance du Preneur dans le paiement de ses primes, le Bailleur aura toujours la possibilité de se substituer à lui, à charge pour lui d'en rembourser le montant au Bailleur.

Dans l'une ou l'autre de ces hypothèses, le Preneur devra rembourser au Bailleur le montant des primes, ainsi que les frais entraînés par la souscription des nouvelles polices d'assurances, s'il y a lieu.

Le Preneur renonce expressément à tout recours en responsabilité contre le Bailleur :

- En cas de vol, cambriolage ou tout acte criminel ou délictueux qui pourrait être commis dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble, sauf dans le cas où ces actes seraient commis par toute personne dont le Bailleur serait reconnu civilement responsable.

- En cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, le chauffage, les ascenseurs, monte-charge, etc.
- En cas de trouble apporté à la jouissance du Preneur par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité sauf si ce ou ces tiers relèvent de la responsabilité du Bailleur, le Preneur devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le Bailleur.
- En cas d'inondation par refoulement d'égouts, humidité, infiltrations, fuites, le Bailleur n'étant aucunement responsable de tout dégât ainsi occasionné.

Le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur, à première demande de celui-ci, une copie de l'ensemble des polices d'assurances qu'il aura souscrites en exécution des présentes.

20.2 Assurances du bailleur

La collectivité devra assurer pour toute la durée du bail et pour des sommes suffisantes auprès de compagnies d'**assurances solvables** au jour de la souscription :

- L'immeuble principal dont dépend l'immeuble, objet du présent bail, contre tous dommages et notamment contre les risques d'incendie, d'explosions, foudre, tempêtes, ouragans, grêles, effondrements, dégâts des eaux, évènements, catastrophes naturelles...
- Les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'elle pourrait encourir en qualité de propriétaire de l'immeuble.

Le bailleur s'engage à communiquer au Preneur, à première demande de celui-ci, une copie de l'ensemble des polices d'assurances qu'il aura souscrites en exécution des présentes.

ARTICLE 21 - DÉCLARATIONS FISCALES

Pour la perception des droits, les parties déclarent :

- Que PARTENORD Habitat est dispensé du paiement de la Taxe de Publicité Foncière en vertu de **l'article 1049** du Code Général des Impôts.
- La taxe de publicité foncière est due sur le montant cumulé des redevances fixées pour toute la durée du bail soit une somme de *CINQUANTE CINQ EUROS (55,00 €)*.

- Il a été jugé que le loyer fixé à un Euro par an était suffisant compte-tenu des charges imposées à l'emphytéote.

En outre, la contribution de sécurité immobilière est déterminée sur la valeur locative (brute) de l'immeuble loué pendant toute la durée du bail sans déduction des charges imposées à l'emphytéote, soit :

- XXXXX,00 €/an x 55 ans = XXXXX,00 € pour la durée du bail.

Ainsi qu'il résulte d'un avis de France Domaines délivré le XXXX, lequel est annexé aux présentes.

- A l'égard de la contribution de sécurité immobilière, le Preneur sollicite l'application des dispositions de l'article 882 du Code Général des Impôts en raison de sa qualité.

ARTICLE 22 - PUBLICITÉ FONCIÈRE

Une expédition des présentes sera publiée aux frais de L'office public de l'habitat du Nord, dénommé commercialement PARTENORD Habitat au service de publicité foncière du lieu de situation de l'immeuble.

Si, suite à l'accomplissement de cette formalité, il se révèle ou survient sur l'immeuble loué, des inscriptions du chef du Bailleur ou des précédents propriétaires, la commune s'oblige à en rapporter main levée et certificat de radiation.

L'une des parties étant un organisme d'HLM visé à l'article L 411-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, la publication de la présente vente bénéficie de la réduction de moitié de la contribution de sécurité immobilière prévue à l'article 881 L du Code Général des Impôts.

ARTICLE 23 - POUVOIRS

Les parties donnent tous pouvoirs nécessaires pour signer tous actes rectificatifs ou complémentaires à toute personne du Service des Activités Juridiques Spécifiques et Foncier de L'Office Public de l'Habitat du Nord dénommé commercialement PARTENORD Habitat en vue de mettre les présentes en harmonie avec tous documents cadastraux ou hypothécaires.

ARTICLE 24 - **DÉCLARATION D'IDENTITÉ**

Il est certifié que l'identité complète des parties dénommées par le présent acte, telle qu'elle est indiquée en tête a été régulièrement justifiée, pour Monsieur DECAGNY par délibération du Conseil Municipal en date du XXXXXXXXX et pour Monsieur Christophe BECUWE, par délibération du Bureau Conseil d'Administration en date du XXXXXXXX.

ARTICLE 25 - PROPRIÉTÉ DES CONSTRUCTIONS

Lors de la cessation du présent bail quelle qu'en soit la cause, les constructions édifiées par le Preneur ou ses ayants cause, comme toutes améliorations de quelque nature qu'elles soient, deviendront de plein droit la propriété du Bailleur, sans aucun acte préalable pour le constater et sans aucune indemnité.

ARTICLE 26 - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, domicile est élu pour le Preneur, en son siège, 27 boulevard Vauban à Lille et pour le Bailleur en la Mairie de MAUBEUGE sis Place du Docteur Pierre Forest, BP 80269 - 59607 MAUBEUGE CEDEX.

ARTICLE 27 - RÈGLEMENT DES LITIGES

Les Parties s'efforceront de résoudre à l'amiable leurs différends. Si des difficultés surviennent dans l'interprétation ou l'exécution du contrat, la partie la plus diligente invite **l'autre à se rencontrer à une date** déterminée pour tenter de parvenir à un règlement amiable et ce, préalablement à toute procédure ultérieure éventuelle, notamment aux fins de résiliation du présent bail.

A défaut de règlement amiable, le litige **pourra être soumis à l'appréciation** du tribunal administratif sis 5 rue Geoffroy Saint- Hilaire, CS 62039 59014 cedex 5900 LILLE.

DONT ACTE sur XXX pages

Fait et passé à l'Hôtel de Ville de MAUBEUGE, en l'An Deux Mil Dix-Neuf le
XXXXXXXXXXXX pour Monsieur DECAGNY.

Au siège de L'Office Public de l'Habitat du Nord dénommé commercialement
PARTENORD Habitat, 27 boulevard Vauban à Lille, en l'An Deux Mil Dix Neuf le
XXXXXXXXXXXX pour Monsieur Christophe BECUWE

Et lecture faite, les parties ont signé ci-dessous.

Pour la commune de MAUBEUGE
Le Maire, Arnaud DECAGNY

Pour PARTENORD Habitat
Le Directeur Général
Monsieur
Christophe BECUWE

PROJET