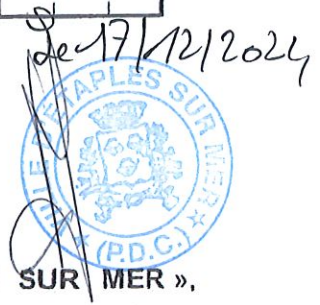


CONVENTION DE LOCATION DE LOGEMENTS-FOYERS CONSTRUITS
AVEC L'AIDE D'UN PRET LOCATIF A USAGE SOCIAL (PLUS)

de 17/12/2024


ENTRE LES SOUSSIGNES:

Le « Centre Communal d'Action Sociale (C.C.A.S.) de la ville d'ETAPLES SUR MER », représenté par Monsieur Marcel GUERVILLE, Président du Conseil d'Administration,

Désigné ci-après comme "LE LOCATAIRE" D'UNE PART

ET « LOGIS 62 », Société Anonyme d'H.L.M. au capital de 610.000 Euros, ayant son siège au Centre Directionnel, 56 Rue Ferdinand Buisson à BOULOGNE-SUR-MER, représentée par Monsieur Jean Roger BERGERAT, Directeur du Département du Développement du Patrimoine.

Désigné ci-après comme "LE PROPRIETAIRE" D'AUTRE PART

Il est convenu et arrêté ce qui suit.

ARTICLE 1er : Description des lieux loués

LOGIS 62 donne à bail au C.C.A.S. de la ville d'ETAPLES SUR MER - qui accepte - à compter du 1^{er} jour qui suit la livraison et pour douze années, un ensemble sis à ETAPLES SUR MER rue Gustave SOUQUET comprenant une résidence « unités de vie du Clos Saint Victor » pour personnes âgées composée de 18 logements-foyers type T1 bis et T1' sur un terrain cadastré section AK numéros 106-107-291 propriété de la Commune d'Étaples sur Mer, pour une contenance totale de 13.877 m², et comprenant l'ensemble de bâtiments et annexes immobilières tels qu'ils sont définis par les plans et descriptifs rédigés pour l'exécution des travaux de construction par le Cabinet d'Architecture COUSIN à ETAPLES SUR MER, ainsi que cet ensemble se comporte, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il soit besoin ici d'en faire plus ample description qui est reportée à l'article 2 de la convention prévue par l'article R 353-161 du Code de la Construction et de l'Habitation.

ARTICLE 2 : Durée de la location

Le présent bail sera renouvelé par périodes successives de trois ans minimum, et douze ans maximum à compter de la date prévue à l'article 1er si l'une des parties n'a pas fait connaître son intention d'y mettre fin un an avant l'échéance.

ARTICLE 3 : Redevance annuelle

La présente convention est consentie moyennant une redevance annuelle de **52.500 Euros** avec une période allant du 1er juillet au 30 juin de l'année suivante, suivant la base du prix de revient et du financement définitif de l'opération.

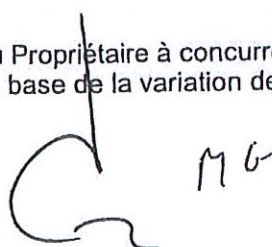
Il est précisé que pour la 1^{ère} année, la redevance sera due à partir du 1^{er} jour du 5^{ième} mois qui suit la livraison (le mois de la livraison étant comptabilisé).

Elle comprendra :

1°) Le montant des annuités (intérêt et amortissement), dû par le propriétaire pour la période annuelle suivante en vue du remboursement des emprunts contractés pour la construction de cette résidence de logements-foyers (unités de vie du Clos Saint Victor).

A l'issue de la période de remboursement, la présente convention fera l'objet d'un avenant pour déterminer le loyer.

2°) Le remboursement annuel des frais généraux du Propriétaire à concurrence de 0,10 pour cent du prix de revient global de l'opération rajusté tous les ans sur la base de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction.



3°) Le montant de la provision pour grosses réparations, fixé pour la première année de mise en service à 0,30 pour cent du prix de revient global de l'opération indexé sur l'indice INSEE du coût de la construction et qui augmentera chaque année de 0,10 pour cent pour atteindre la huitième année de location un pour cent du prix de revient global de l'opération indexé comme il est ci-dessus précisé.

Les provisions relatives à ce poste seront susceptibles d'être révisées, d'une part compte tenu de l'état de l'immeuble constaté conjointement par le PROPRIÉTAIRE et le GESTIONNAIRE, d'autre part en fonction des variations du coût de l'indice de la construction.

4°) Le montant des primes d'assurance relatives à la maîtrise d'ouvrage et au statut du propriétaire des murs.

5°) Les impôts et taxes non récupérables au titre de l'article 4 ci-après.

ARTICLE 4 : Charges

Le locataire réglera en sus au propriétaire toutes les charges récupérables afférentes à l'immeuble loué au sens de l'article L 442-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, et toutes taxes et impôts en application de la réglementation fiscale.

ARTICLE 5 : Défaut de paiement

Le locataire s'engage à payer la redevance annuelle fixée à l'article 3 en douze fractions mensuelles égales, au propriétaire, et ce avant le 5 de chaque mois et payées à terme échu.

Dans le cas où les sommes échues en vertu du présent bail et non réglées viendraient à atteindre les trois douzièmes de la redevance annuelle visée à l'article 3, le locataire serait mis en demeure, par lettre recommandée avec accusé de réception, de se mettre à jour dans le délai d'un mois.

Cette mise en demeure sera également notifiée à l'autorité administrative signataire de la convention prévue à l'article R 353-161 du Code de la Construction et de l'Habitation.

A défaut de paiement dans le dit délai, la présente location sera résiliée de plein droit, et la résiliation sera constatée par simple ordonnance de référé si bon semble au propriétaire, nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures.

Le locataire aura alors un mois pour remettre les lieux à la disposition du propriétaire.

ARTICLE 6 : Occupation des lieux

Le locataire devra faire son affaire personnelle de son mobilier, des risques locatifs et des recours des voisins.

En cas de sinistre, le locataire ne pourra réclamer au propriétaire aucune indemnité pour privation de jouissance pendant le temps nécessaire à la reconstruction. Il pourra seulement suspendre le versement de sa redevance, mais un mois après l'achèvement des travaux, celui-ci reprendra son cours.

ARTICLE 7 : Recouvrement des dettes

En cas de résiliation, le propriétaire poursuit le recouvrement de la dette du locataire, conformément au droit commun.

Le mobilier et les équipements divers installés par le locataire dans les lieux loués constituent la garantie de ses engagements résultant de la présente location.

ARTICLE 8 : Intérêts moratoires

Toute somme non payée à son échéance portera de plein droit intérêt au profit du propriétaire à compter de la date de son exigibilité, au taux légal.

Tous les frais que le propriétaire sera amené à engager à la suite de la non exécution par le locataire de l'une quelconque de ces obligations (rappels, poursuites, honoraires d'homme de loi, actions judiciaires, etc...) seront à la charge du locataire.

ARTICLE 9 : Réparations

Le propriétaire doit procéder aux grosses réparations et aux travaux d'entretien de l'immeuble tels que définis par les articles 606, 1719, 1720 et 1721 du Code Civil, le locataire se substituant à lui pour toutes les autres charges et obligations dues par le propriétaire, notamment l'entretien courant et les menues réparations.

Le locataire devra jouir des lieux en bon père de famille, et sera tenu de laisser visiter ceux-ci par le propriétaire ou son représentant dûment habilité.

ARTICLE 10 : Aménagement des lieux

Le locataire ne pourra faire aucun changement, démolition, construction ou percement dans les lieux, sans la consentement préalable exprès et par écrit du propriétaire, et, s'il le juge bon, sous la surveillance de son architecte.

ARTICLE 11 : Gestion des services

Le locataire, signataire du présent contrat de location, aura la responsabilité entière et exclusive de tous les services (pièces, logements, salles de soins, services collectifs, etc...) fonctionnant dans les lieux loués, ainsi que de l'exécution des stipulations mises à sa charge par la convention prise en application de l'article R 353-161 du Code de la Construction et de l'Habitation.

ARTICLE 12 : Frais - Enregistrement

Tous les frais d'enregistrement ou de timbre relatifs au présent contrat sont à la charge du locataire.

L'enregistrement est requis au droit fixe.

FAIT à BOULOGNE S/MER, le 17 décembre 2002
(en triple exemplaire)

Le Locataire



Le Propriétaire,

Société Anonyme d'Immobilier LOGIS 62
10 rue de la République
92000 Nanterre
[Handwritten signature]

Département :
PAS DE CALAIS

Commune :
ETAPLES

Section : AK
Feuille : 000 AK 01

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

Date d'édition : 09/08/2019
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC50
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

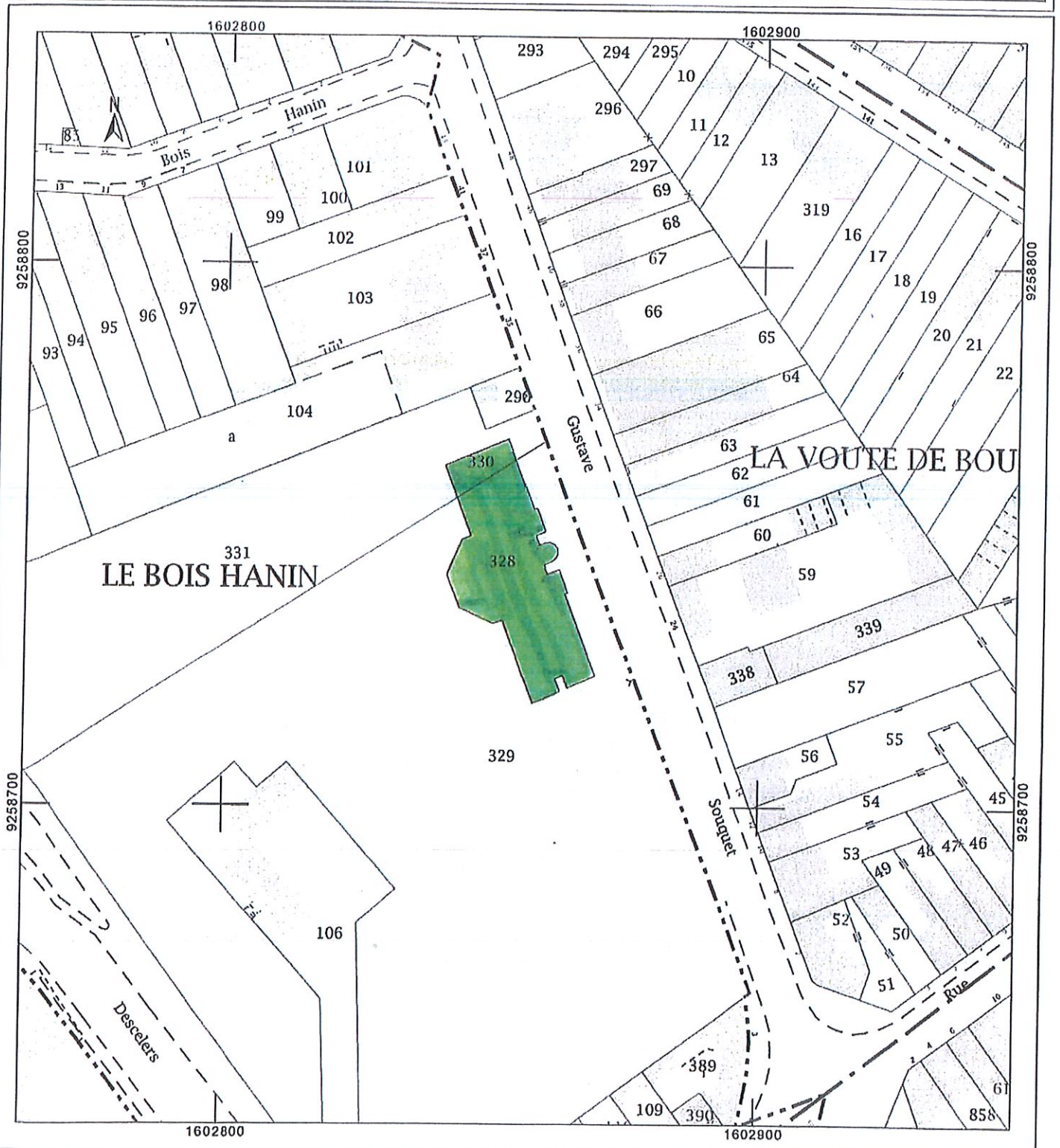
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
BOULOGNE SUR MER
Pôle de Topographie et Gestion
cadastrale 26 Rue d'Aumont 62321
62321 BOULOGNE SUR MER
tél. 03.21.10.29.02 -fax 03.21.10.29.42
ptgc.620.boulogne-sur-
mer@dglfp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

1406



Droit de timbre payé sur
Autorisation n° 19 du 1^{er} Juin

RM 539



L'AN DEUX MIL CINQ
Le HUIT SEPTEMBRE

A ETAPLES, en la Mairie,
Maître **Bernard RAMON**, Notaire associé de la "SELARL Bernard RAMON",
Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée dont le siège est à ETAPLES (Pas de
Calais), 18, Place du Général de Gaulle,

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

réf : 01075/BR/PH

IDENTIFICATION DES PARTIES

BAILLEUR :

La **COMMUNE D'ETAPLES-SUR-MER**, Arrondissement de MONTREUIL- SUR-
MER, Département du PAS-DE-CALAIS,

Identifiée sous le numéro SIREN 216.203.182.000.11.

A ce représentée par :

Monsieur Marcel GUERVILLE,

Agissant en sa qualité de Maire et au nom de ladite Commune en vertu de l'autorisation
qui lui a été donnée par son Conseil Municipal suivant délibération en date du 11 Décembre
2003, dont une copie certifiée conforme et exécutoire demeurera jointe et annexée aux présentes
après mention.

Etant ici précisé que ladite délibération a été transmise à la Sous-Préfecture de
MONTREUIL-SUR-MER le 17 Décembre 2003.

Ledit Monsieur Marcel GUERVILLE, ès-qualités, affirmant sous sa responsabilité,
n'avoir pas connaissance à ce jour, d'un quelconque recours devant les juridictions
administratives, à la demande notamment du Préfet du Pas-de-Calais, contre la décision sus-
visée de son Conseil Municipal.

La Commune d'ETAPLES-SUR-MER, ci-après dénommée, dans le corps du présente
acte, sous le vocable "**LE BAILLEUR**".

PRENEUR :

La **SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE "LOGIS 62"**, dont
le siège social est à BOULOGNE SUR MER (Pas-de-Calais), 56 rue Ferdinand Buisson,
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOULOGNE SUR MER sous le
numéro B 616 820 205

A ce représentée par :

Madame Patricia HAGNERE-BYHET, Clerc de Notaire, élisant domicile pour la
circonstance à ETAPLES, 18 Place du Général de Gaulle, en l'Office Notarial du Notaire
soussigné.

Ladite Madame HAGNERE agissant au nom et comme mandataire de:

Monsieur Marcel BINOIT, Directeur de la société LOGIS 62, demeurant à



PH MG
ST

WIMEREUX,

Et Monsieur Alain HERRENG, Chef de Département de la société LOGIS 62, demeurant à WIMEREUX,

En vertu des pouvoirs qu'ils lui ont donnés à l'effet des présentes suivant acte sous signature privée en date à BOULOGNE SUR MER du 18 Avril 2005, dont l'original est ci-annexé.

Lequel Monsieur BINOIT et Monsieur HERRENG, ayant ensemble les pouvoirs nécessaires à l'effet des présentes, en vertu d'une délégation leur ayant été consentie à chacun par Monsieur Michel RAVEZ, Président Directeur général, en date du 5 Janvier 2004, dont un extrait est ci-annexé, et de l'autorisation donnée par la commission d'investissement en date du 18 avril 2005 dont un extrait est ci-annexé.

La Société LOGIS 62 ci-après dénommée, dans le corps du présent acte, sous le vocable "LE PRENEUR".

BAIL EMPHYTEOTIQUE

Par les présentes, LE BAILLEUR donne à bail emphytéotique pour une durée de QUARANTE (40) ANNEES, qui ont commencé à courir rétroactivement le PREMIER JANVIER DEUX MILLE CINQ pour se terminer le TRENTE ET UN DECEMBRE DEUX MILLE DEUX MILLE QUARANTE QUATRE, au PRENEUR, ce qui est accepté par son représentant, ès-qualités, les biens et droits immobiliers dont la désignation suit :

COMMUNE D'ETAPLES-SUR-MER (Pas-de-Calais)

Un ensemble de deux parcelles de terre situé sur le territoire de la Commune d'ETAPLES-SUR-MER, Rue Gustave Souquet, repris au cadastre de ladite Commune sous les numéros ci-après de la section AK, savoir :

- numéro 328 pour une contenance de SIX ARES TRENTE DEUX CENTIARES
6a 32ca
- numéro 330 pour une contenance de SOIXANTE DIX SEPT CENTIARES ci
77ca

Soit une contenance totale de SEPT ARES NEUF CENTIARES

ci

7a 09ca

Lesdites parcelles reprises en un plan établi par Monsieur DEVINS, Géomètre-Expert à ETAPLES, qui demeurera ci-joint et annexé après mentions.

Lesdites parcelles, telles qu'elles existent avec toutes leurs dépendances, tous immeubles par destination qui en dépendent et tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

DIVISION CADASTRALE

1ent - La parcelle cadastrée section AK N° 328 est détachée d'un immeuble de plus grande importance cadastré section AK N° 107, pour une contenance de QUATRE VINGT DIX HUIT ARES (98a 00ca), dont le surplus, après division, restant la propriété du BAILLEUR, est cadastré section AK N° 329 pour une contenance de QUATRE VINGT ONZE ARES SOIXANTE HUIT CENTIARES (91a 68ca),

2ent - La parcelle cadastrée section AK N° 330 est détachée d'un immeuble de plus grande importance cadastré section AK N° 291, pour une contenance de VINGT HUIT ARES SOIXANTE DIX CENTIARES (28a 70ca), dont le surplus, après division, restant la propriété du BAILLEUR, est cadastré section AK N° 331 pour une contenance de VINGT

PH 116

ST



SEPT ARES QUATRE VINGT TREIZE CENTIARES (27a 93ca).

Ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage établi par Monsieur DEVINS, Géomètre-Expert à ETAPLES, le 1^{er} Mars 2005, sous le numéro 603 X, qui sera déposé à l'appui de la formalité de publicité foncière.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés et objet du présent bail emphytéotique appartiennent à la Commune d'ETAPLES-SUR-MER, au moyen de l'acquisition qu'ils en ont faite de

Madame Magdeleine Marie Paule BICHON, secrétaire de direction, demeurant à PARIS (16^e), 14 rue Gustave Courbet, divorcée en premières noces non remariée de Monsieur Pierre BRIOT,

Suivant acte reçu par Maître MEDRINAL, Notaire associé à EU (76) le 14 Mai 1979

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé à l'acte. Une expédition de cet acte de vente a été publiée au bureau des hypothèques de MONTREUIL SUR MER le 13 juillet 1979 volume 4905 N° 15.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été représenté au notaire soussigné.

Origine antérieure

Pour l'origine antérieure, les parties déclarent se référer à celle établie à l'acte ci-dessus énoncé et dispensent le notaire soussigné de la rapporter au présent acte.

CARACTERE EMPHYTEOTIQUE DU BAIL

La présente convention est un bail emphytéotique. Conformément aux dispositions de l'article L 451-1 du Code Rural, ce bail confère au PRENEUR un droit réel sur le fonds loué.

LE PRENEUR pourra grever le terrain ci-dessus désigné et les constructions qu'il édifiera dessus, de privilèges et d'hypothèques.

Il pourra également consentir, conformément à la loi, les servitudes passives indispensables à la réalisation des constructions prévues au présent bail.

Il peut céder ou sous-louer le fonds loué. Toutefois, il reste alors responsable solidairement avec le cessionnaire ou le sous-locataire, de l'exécution des obligations résultant du présent bail et du paiement de la redevance ci-dessous stipulée.

SITUATION LOCATIVE ACTUELLE DU TERRAIN

LE BAILLEUR déclare que le terrain présentement donné à bail emphytéotique est libre de toute location, occupation ou réquisition de quelque nature que ce soit.

CHARGES ET CONDITIONS DU BAIL EMPHYTEOTIQUE

Le présent bail emphytéotique est consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que les parties, qualités et ès-qualités, chacune en ce qui la concerne, s'engagent à exécuter et accomplir, savoir :

1°) Engagement du PRENEUR de construire un bâtiment collectif de 18 logements destiné à accueillir une unité de vie pour personnes âgées

LE PRENEUR s'oblige à édifier ou à faire édifier à ses frais sur le terrain présentement loué un bâtiment collectif de DIX HUIT (18) logements destiné à accueillir à titre permanent et temporaire des personnes âgées, ce bâtiment collectif destiné à accueillir une unité de vie pour personnes âgées. Il ne pourra apporter au projet de construction défini aucune modification d'exécution ou de détail sans avoir obtenu l'accord écrit et préalable du BAILLEUR.

PH 16

ST

2°) Etat du terrain - Urbanisme - Servitudes

LE PRENEUR prendra le terrain présentement loué dans son état actuel, sans pouvoir exercer aucun recours contre LE BAILLEUR pour quelque cause que ce soit, et notamment pour mauvais état du sol et du sous-sol, vices mêmes cachés, comme aussi sans aucune garantie d'erreur dans la désignation et dans la contenance sus-indiquée, quelle que puisse être la différence en plus ou en moins.

LE PRENEUR fera son affaire personnelle de toutes servitudes administratives qui peuvent grever le terrain loué et qui résulteraient des plans d'urbanisme et des prescriptions d'ordre réglementaire s'appliquant à la Commune D'ETAPLES-SUR-MER.

A cet égard, les parties déclarent se référer au permis de construire :

PERMIS DE CONSTRUIRE

Il a été délivré par la Mairie d'ETAPLES le 2 octobre 2001 un permis de construire N° PC 623180100021 pour la construction d'une unité de vie pour personnes âgées comprenant un bâtiment collectif de 18 logements sis à ETAPLES, rue Gustave Souquet, pour une surface hors oeuvre autorisées :

- brute : 1.211 m²

- nette : 1.056 m²

En date du 3 octobre 2002, la Mairie D'ETAPLES a délivré un permis de construire modificatif N° PC62318001MA021 audit permis de construire ci-dessus énoncé, pour augmentation de la surface des locaux chaufferie et poubelles, sis à ETAPLES, rue Gustave Souquet,

Surface hors oeuvre autorisées :

- brute : 1.303 m²

- nette : 1.060 m²

LE PRENEUR fera son affaire personnelle sans aucun recours contre LE BAILLEUR des servitudes de toute nature pouvant grever le terrain loué, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe.

A cet égard, LE BAILLEUR déclare, qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes que celles résultant de la situation naturelle des lieux, des plans d'urbanisme ou de la loi, ou que celles éventuellement stipulées ou rappelées aux présentes.

3°) Entretien du terrain et des constructions, transformations éventuelles, réparations, incendie

LE PRENEUR entretiendra en bon état les biens loués et les constructions qui pourront y avoir été édifiées, sans pouvoir rien exiger du BAILLEUR à ce sujet pendant toute la durée du bail.

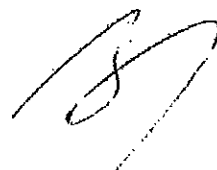
Il pourra effectuer, sur le terrain et les constructions qu'il est autorisé à édifier dessus, toutes transformations qu'il jugera utiles, sans avoir à demander l'accord du BAILLEUR.

Il ne pourra exiger du BAILLEUR pendant cette même durée, aucune remise en état, ni aucune réparation de quelque nature ou de quelque importance que ce soit.

LE PRENEUR répondra de l'incendie des constructions édifiées quelle qu'en soit la cause ; en cas de sinistre, LE PRENEUR sera tenu de procéder à la reconstruction de l'immeuble ou la remise en état des parties endommagées, ou à la reconstruction des fractions détruites.

Si les constructions périssent par cas fortuit ou de force majeure, LE PRENEUR ne sera pas obligé de reconstruire le ou les bâtiments ayant péri et la résiliation du bail pourra, à la demande de l'une ou l'autre partie, être prononcée par décision judiciaire qui statuera également sur les indemnités qui pourraient alors être dues.

PH Na
ST



4°) Locations

LE PRENEUR pourra louer librement les constructions édifiées par lui pour une durée ne pouvant excéder celle du présent bail.

En conséquence, à l'expiration du bail par arrivée du terme ou résiliation amiable, ou judiciaire, tous baux, locations ou conventions d'occupation quelconques consentis par LE PRENEUR ou ses ayants-cause prendront fin de plein droit.

5°) Contributions - Impôts et Charges Diverses

LE PRENEUR acquittera pendant toute la durée du bail et en sus du loyer ci-après stipulé, les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature auxquels le terrain loué et les constructions qui seront édifiées par ses soins peuvent et pourront être assujettis, même ceux qui, de droit, seront à la charge du BAILLEURS.

6°) Assurances

LE PRENEUR sera tenu d'assurer, dès le début des travaux, et de maintenir assurées contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et autres risques, les constructions qu'il s'engage à édifier. Il devra également contracter une assurance contre les risques civils.

Ces assurances seront contractées de manière à permettre à l'identique la reconstruction de l'ensemble immobilier ou sa remise en état, ou la reconstruction des parties détruites. LE PRENEUR justifiera de ces assurances et de l'acquit exact des primes à toute demande du BAILLEUR.

LE BAILLEUR aura toujours, le droit de se substituer au PRENEUR pour payer les primes des assurances et de souscrire les polices d'assurances complémentaires si LE PRENEUR ne satisfait pas aux obligations qui lui sont imposées par la présente clause. Dans l'une ou l'autre de ces hypothèses, LE PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR le montant des primes ainsi que les frais entraînés pour la souscription des nouvelles polices d'assurances, s'il y a lieu.

En cas de sinistre, l'indemnité versée sera employée à la reconstruction de l'immeuble ou à sa remise en état ou à la reconstruction des parties détruites. Et pour assurer au PRENEUR l'exécution des engagements ainsi souscrits, celui-ci délègue et transporte, au profit du BAILLEUR, le montant de toutes les indemnités qui pourraient lui être allouées de ce chef. Par suite, celles-ci seront versées entre les mains d'un tiers séquestre désigné soit amiablement par les parties, soit par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble rendue à la requête de la partie la plus diligente. Cette ordonnance déterminera en outre l'étendue et les modalités de la mission du séquestre. Pour assurer au BAILLEUR l'effet du transport ci-dessus consenti, notification en sera faite aux compagnies d'assurances intéressées.

Dans le cas exceptionnel prévu ci-dessus, où la reconstruction de l'immeuble reste facultative pour LE PRENEUR, l'indemnité allouée sera remise à un tiers séquestre désigné conformément au précédent paragraphe dans l'attente d'une décision amiable ou judiciaire sur les conditions de la résiliation.

7°) Résiliation

Le présent bail pourra être résilié de plein droit pour défaut d'exécution de l'une ou l'autre des charges et conditions du bail, conventionnelles ou légales, si bon semble au BAILLEUR un mois après un simple commandement de payer ou mise en demeure d'exécuter demeurés infructueux.

Toutefois, dans le cas où LE PRENEUR aurait conféré des sûretés hypothécaires ou autres droits réels à des tiers, aucune résiliation du présent bail, tant amiable que judiciaire, ne pourra, sous peine d'inopposabilité à ces derniers, intervenir à la requête du BAILLEUR avant l'expiration d'un délai d'un mois à partir de la date à laquelle le commandement de

PH

na

ST



payer ou la mise en demeure d'exécuter aura été dénoncée au titulaire de ces droits réels.

Si dans le mois de cette dénonciation, ces derniers n'ont pas signifié au BAILLEUR leur substitution pure et simple dans les obligations du PRENEUR, la résiliation pourra intervenir.

8°) Propriété des Constructions

Les constructions qui seront édifiées et tous travaux d'aménagement effectués par LE PRENEUR resteront sa propriété et celle de ses ayants-cause pendant toute la durée du bail.

A l'expiration du bail, arrivée du terme ou par résiliation amiable ou judiciaire, toutes les constructions édifiées par LE PRENEUR ou ses ayants-cause sur le terrain loué, comme toutes les améliorations de quelque nature qu'elles soient, deviendront de plein droit la propriété du BAILLEUR, sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour le constater et sans aucune espèce d'indemnité.

9°) Exclusion de responsabilité du BAILLEUR

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 du ou des immeubles, 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'égoûts, humidité, infiltrations, fuites, LE BAILLEUR n'étant aucunement responsable de tous dégâts ainsi occasionnés.

10°) Tolérances - Modifications

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et bilatéral.

Une telle modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de tolérances, soit de la passivité du BAILLEUR, celui-ci restant libre d'exiger à tout moment et sans préavis le respect et la complète application de toutes les clauses et conditions du présent bail.

11°) Garantie Hypothécaire

Le présent bail conférant un droit réel sur les biens loués, LE PRENEUR est autorisé de manière irrévocable à conférer une hypothèque sur les biens et droits immobiliers concernés.

LOYER

Montant du loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer, pour les QUARANTE (40) années, symbolique de UN EURO (1 €).

Modalités du paiement du loyer

LE PRENEUR s'oblige à verser au BAILLEUR en un seul versement le loyer ci-

PH

NG

ST



dessus stipulé à sa charge.

Lieu de paiement du loyer

Ce loyer a été payé à l'instant même à la Recette Municipale de la Ville d'ETAPLES-SUR-MER, ce que Monsieur THIRIAT, Receveur de ladite Commune, ici intervenant, accepte.

CHANGEMENT DANS LA SITUATION DU LOCATAIRE

LE PRENEUR devra notifier au BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception, dans le mois de l'événement, tout changement de structure juridique pouvant survenir au cours du présent bail ou de ses renouvellements.

DECLARATIONS FISCALES

Conformément aux dispositions de l'article 260-5° du Code Général des Impôts, LE PRENEUR déclare opter pour la soumission du présent bail emphytéotique à la taxe sur la valeur ajoutée, selon le régime applicable aux ventes de terrains à bâtir visés aux articles 257-7° et 691 du Code Général des Impôts, le loyer ci-dessus convenu devant à cet égard être regardé comme un loyer hors taxe.

A cet effet, il précise ce qui suit :

- que le terrain faisant l'objet du présent bail emphytéotique n'était pas placé antérieurement dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée ;
- et qu'il est destiné à la construction d'un bâtiment collectif destiné à accueillir à titre permanent et temporaire des personnes âgées, ce bâtiment collectif destiné à accueillir une unité de vie de 14 lits, qui couvrira, avec ses parcs et jardins, la totalité du terrain loué.

En outre, LE PRENEUR s'engage à effectuer les travaux nécessaires pour l'édification des constructions dans un délai de quatre années à compter de ce jour, sauf prorogation s'il y a lieu.

Il s'oblige à justifier au plus tard dans les trois mois qui suivront l'expiration du délai de quatre ans ou de la ou des prorogations dont il pourrait bénéficier de l'exécution des travaux de construction dont s'agit et de la destination des locaux construits.

Par suite, le présent bail est exonéré du droit d'enregistrement de bail, conformément aux dispositions de l'article 691 du Code Général des Impôts, et de la taxe de publicité foncière, en vertu des dispositions de l'article 743-1 du même Code.

PUBLICITE FONCIERE

Les présentes seront publiées au Bureau des Hypothèques compétent et, s'il existe des inscriptions sur les biens immobiliers ci-dessus désignés, LE BAILLEUR sera tenu d'en rapporter au PRENEUR les certificats de radiation dans les deux mois de la demande qui lui en sera faite.

Pour la détermination du salaire de Monsieur le Conservateur des Hypothèques, les parties déclarent que la valeur résiduelle des constructions en fin de bail pourra être de l'ordre de TROIS CENT QUATORZE MILLE QUATRE CENT CINQUANTE ET UN EUROS (314.451 euros).

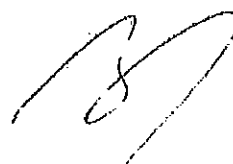
Enfin, en vertu des dispositions combinées des articles 882 du Code Général des Impôts et L 424-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le salaire proportionnel de Monsieur le Conservateur des Hypothèques sera réduit de moitié, la formalité intéressant une société anonyme d'habitations à loyer modéré.

POUVOIRS

Les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs à tous clercs et

PH

AG
ST



employés de l'Etude du Notaire soussigné, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs, ou modifications des présentes pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires cadastraux et avec ceux de l'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, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au BAILLEUR, seront supportés et acquittés par LE PRENEUR qui s'y oblige.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée en tête des présentes, lui a été régulièrement justifiée, et spécialement en ce qui concerne la société LOGIS 62 par la production d'un extrait K Bis du R.C.S. de BOULOGNE SUR MER.

ELECTION DE DOMICILE

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

DONT ACTE sur HUIT pages

Fait et passé à ETAPLES, à l'Hôtel de Ville,.

A la date sus-indiquée.

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

Le présent acte comprenant :

- renvoi /
- mot nul /
- ligne nulle /
- blanc barré /
- chiffre rayé /

AG PH [Signature] [Signature]

ST [Signature]

[Signature]

29

POUR COPIE AUTHENTIQUE, rédigée sur neuf pages, réalisée par reprographie, délivrée et certifiée comme étant la reproduction exacte de l'original par le notaire soussigné.

295

Flandre Opale Habitat

Groupe ActionLogement

Direction générale
Affaire suivie par : Karine BUSIN
Mail : kbusin@flandreopalehabitat.fr

Monsieur Le maire d'Etapes S/M
Monsieur TINDILLIER Franck
Mairie d'Etapes
Place du Général de Gaulle
62630 ETAPLES SUR MER

Dunkerque, le 08 décembre 2024

Objet : ETAPLES Sur Mer – le clos Saint-Victor

Monsieur Le Maire,

Je fais suite à notre entretien téléphonique du 05/12/2024, relatif au dossier évoqué en objet.

Je vous confirme la possibilité donnée par Flandre Opale Habitat de rachat par la Mairie d'Etapes Sur Mer du foyer Clos Saint Victor situé à ETAPLES, Rue Gustave SOUQUET.

Cette cession pourrait être conclue moyennant le paiement d'un prix global de cinq-cents quatre-vingt-cinq mille euros (585 000 €), les frais liés à cette acquisition restant à votre charge.

Cette cession pourrait intervenir avant le 31/12/2024.

Vous avez émis le souhait de payer en deux fois le montant de la vente soit trois cent mille euros (300 000€) lors de la signature et deux cents quatre-vingt-cinq mille euros (285 000 €) en 2025 courant du second semestre, j'ai le plaisir de vous informer que j'accepte cette demande.

Si ces conditions vous agréent, nous conviendrons de la signature d'une promesse synallagmatique de vente et d'achat, sous conditions suspensives.

Dans l'attente de l'acceptation de ces conditions,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes cordiales salutations.

Christophe VANHERSEL
Directeur Général



Consciente de notre impact environnemental, Flandre Opale Habitat utilise du papier recyclé

Siège : 51 rue Poincaré - 59140 Dunkerque ☎ 03.28.61.59.62 ✉ accueil@flandreopalehabitat.fr

Société Anonyme d'HLM à Conseil d'Administration au capital de €5 831 513 euros - SIRET 616 820 205 00154 RCS DUNKERQUE - Code APE 6820A

www.flandreopalehabitat.fr

