

MAISON D'ACCUEIL POUR PERSONNES AGEES DEPENDANTES
« La Pléiade »
A ROUEN

PROJET
AVENANT N°2 AU BAIL A CONSTRUCTION
DU 26 JUIN 1989

ENTRE LA COMMUNE DE ROUEN
ET
LA SOCIETE ANONYME D'ECONOMIE MIXTE IMMOBILIERE DE NORMANDIE
SEMINOR

Entre

La Commune de ROUEN représentée par son Maire Monsieur Yvon ROBERT, dûment habilité en vertu d'une délibération de son Conseil Municipal en date du xx/xx/yyyy ci-après dénommée « la Commune »,

D'une part,

Et la SOCIETE ANONYME D'ECONOMIE MIXTE IMMOBILIERE DE NORMANDIE (SEMINOR), SEMI au capital de 1 080 000 € dont le siège social est sis 16 Place du Général Leclerc à FECAMP (76400) représentée par son Président-Directeur Général Monsieur Régis LEMONNIER, dûment habilité en vertu d'une délibération de son Conseil d'Administration en date du 23 avril 2018 ci-après dénommée « SEMINOR »,

D'autre part,

PREAMBULE : EXPOSE DES MOTIFS

La Commune a confié à SEMINOR la réalisation d'une Maison d'Accueil pour Personnes Agées Dépendantes (MAPAD) « La Pléiade » de 68 chambres pour 80 lits, 1 logement de fonction et 2 chambres d'hôtes sur un terrain situé Rue Jacques Fouray à ROUEN.

Les modalités de réalisation ont été précisées dans la convention de construction du 23 juin 1989 et le terrain a été mis à disposition de SEMINOR suivant bail à construction du 26 juin 1989 d'une durée de 35 ans et 2 mois dont l'échéance était fixée au 1^{er} septembre 2024.

Suivant les termes d'une convention de location signée le 30 janvier 1991, SEMINOR a confié la gestion de la MAPAD au Centre Communal d'Action Sociale de la Commune de ROUEN.

Par un avenant à la convention de construction signé le 1^{er} décembre 1997 et un avenant au bail à construction signé le 7 juillet 1999, la Commune et SEMINOR ont souhaité reporter l'échéance du bail à construction au 1^{er} septembre 2027 ; la Caisse des Dépôts et Consignations offrant la possibilité aux organismes sociaux d'allonger la durée de leurs prêts de 3 ans, cette mesure se traduisant par un allégement sensible de la charge de l'annuité au titre des années restant à courir.

La réglementation relative aux modalités de remboursement de l'emprunt souscrit auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour la construction de la MAPAD ayant évolué favorablement avec l'adoption de la Loi de Finances pour 2018, SEMINOR et la Commune sont convenues de modifier de nouveau la durée de remboursement de l'emprunt et la durée de leurs engagements.

D'un commun accord entre les parties, il a été convenu ce qui suit :

Article 1 – Allongement de l'emprunt

En vue de permettre la construction de la Maison d'Accueil pour Personnes Agées Dépendantes (MAPAD), SEMINOR a souscrit un emprunt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations dont la dernière échéance était fixée au 1^{er} mars 2026.

Compte tenu de la réforme du secteur du logement social et suivant les modalités de la Loi de finances pour 2018, la Caisse des Dépôts et Consignations offre aux organismes de logement social la possibilité d'allonger une partie de leurs dettes.

Cette mesure permet d'alléger la charge de l'annuité financière supportée au titre de ces prêts qui sont revus avec une marge plafond de 0.60% en plus du taux du livret A en vigueur en allongeant la durée de remboursement de l'emprunt de 10 ans.

Afin de permettre à SEMINOR de bénéficier pleinement de cette mesure, SEMINOR et la Commune optent pour l'allongement du prêt souscrit auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ; la dernière échéance de ce prêt est donc reportée au 1^{er} mars 2036.

Article 2 – Remise de l'ensemble immobilier

L'article 4.2 de l'avenant au bail à construction du 7 juillet 1999 stipule : «*Le présent bail est consenti pour une durée qui expirera dix-huit (18) mois après le remboursement de la dernière annuité des Prêts Locatifs Aidés, obtenus pour la réalisation du programme, soit le 1^{er} septembre 2027*».

Au vu des nouvelles modalités de remboursement du prêt souscrit par SEMINOR auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations arrêtées à l'article 1 du présent avenir, la date d'échéance du bail à construction et donc de remise de l'ensemble immobilier à la Commune est reportée au 1^{er} septembre 2037. Toutefois, SEMINOR et la Commune auront la faculté de résilier le présent avenir par anticipation tel que précisé à l'article 3 ci-après.

Article 3 – Résiliation – Déchéance - Pénalités

La résiliation anticipée du présent avenir doit être signifiée à l'autre partie par courrier adressé en recommandé avec demande d'accusé de réception moyennant un préavis de trois mois. Elle entraîne :

- le transfert de la pleine propriété de l'ensemble immobilier à la Commune et la caducité de la convention de construction du 23 juin 1989, de la convention de location du 30 janvier 1991 et de leurs avenants
- la résiliation anticipée du bail à construction du 26 juin 1989 et de ses avenants

Il est expressément convenu entre les signataires que le présent avenir pourra être dénoncé par l'une des parties en cas de faute de son contractant qui se serait poursuivie plus d'un mois après une sommation d'avoir à la faire cesser signifiée par acte judiciaire et visant le présent article.

Il pourra également être dénoncé par la Commune en cas de mise en liquidation judiciaire de SEMINOR si les dispositions légales en vigueur ne s'y opposent pas.

En cas de défaillance de SEMINOR ou de mauvaise exécution du présent avenir, SEMINOR supportera les conséquences de ses fautes dans les conditions du droit commun, le montant d'éventuelles pénalités étant fixé par le juge.

Article 4 – Date d'effet

De convention expresse entre les parties, il a été convenu que le présent avenir au bail à construction du 26 juin 1989 prendra effet à compter de sa signature par les parties.

Article 5 – Divers

Toutes les autres clauses du bail à construction du 26 juin 1989 non contraires au présent avenir demeurent inchangées.

Fait en deux exemplaires originaux à ROUEN, le xx/xx/xxxx

Pour la Commune

Le Maire
Monsieur Yvon ROBERT

Pour SEMINOR

Le Président-Directeur Général
Monsieur Régis LEMONNIER