

100641001
FF/BD/
**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,
LE**

**A ROUEN (Seine-Maritime), 21 rue Saint-Lô, au siège de l'Office Notarial,
ci-après nommé,**

**Maître Fanny FARGES-DUJARDIN, notaire associé de la Société Civile
Professionnelle «SCP Fanny FARGES-DUJARDIN et Jean-Philippe ASSAUD»,
titulaire d'un office notarial à ROUEN (Seine-Maritime), 21, rue Saint-Lô,**

**A REÇU, à la requête des parties ci-après identifiées, le présent acte
contenant AVANTAGE A BAIL A CONSTRUCTION.**

IDENTIFICATION DES PARTIES

- "BAILLEUR" -

La **COMMUNE DE ROUEN**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de la Seine-Maritime, dont l'hôtel de ville est à ROUEN (76000), Place du Général de Gaulle, identifiée au SIREN sous le numéro 217605401.

Dénommée ci-après par le vocable le "**BAILLEUR**".

- "PRENEUR" -

La Société dénommée **SOCIETE ANONYME D'ECONOMIE MIXTE
IMMOBILIERE DE NORMANDIE**, « SEMINOR », Société d'économie mixte au capital de 1080000,00 €, dont le siège est à FECAMP (76400), 16 Place du Général Leclerc, identifiée au SIREN sous le numéro 346050024 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LE HAVRE.

Dénommée ci-après par le vocable le "**PRENEUR**".

PRESENCE - REPRESENTATION

- La COMMUNE DE ROUEN est représentée à l'acte par :

Madame Fatima EL KHILI, domiciliée en l'hôtel de Ville de ROUEN.

Agissant en qualité d'adjointe à Monsieur le Maire de la VILLE DE ROUEN, au nom et pour le compte de ladite Ville, en vertu et en exécution, savoir :

a) Des dispositions du code général des collectivités territoriales.

b) De la Délibération prise par le Conseil Municipal de la VILLE DE ROUEN, le *****, transmise à la Préfecture de la Seine Maritime et devenue exécutoire le *****, conformément aux articles L. 2131 1 et L. 2131 2 du Code général des collectivités territoriales, et dont une copie est demeurée annexée aux présentes après mention. (**Annexe n°1**)

Le représentant de la commune déclare que ladite délibération n'a fait l'objet d'aucun recours.

c) De l'arrêté de délégation de Monsieur le Maire de ROUEN en date du 5 mai 2023

A ce présente.

- La Société dénommée SOCIETE ANONYME D'ECONOMIE MIXTE IMMOBILIERE DE NORMANDIE est représentée à l'acte par :

(Annexe n°2)

DECLARATIONS

Les parties attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter à ce jour ni remettre en cause leur capacité pour l'exécution des engagements figurant aux présentes.

LESQUELS, préalablement à l'avenant au bail à construction objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

EXPOSE DES MOTIFS

La Commune de ROUEN a confié à la société 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 et cadastré section MW numéro 258 pour une contenance de 19a81ca.

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 reçu par Maître Patrick LEROUX, notaire à ROUEN, le 26 juin 1989, pour une durée expirant le 1^{er} septembre 2024.

Par une convention de location en date du 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 reçu par Maître Patrick LEROUX, notaire à ROUEN, le 7 juillet 1999, la Commune de ROUEN 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.

Un autre avenant à la convention de construction a été régularisé, entre les parties, le 14 février 2008.

Enfin, par un avenant à la convention de construction signé le 5 mai 2023 et un avenant au bail à construction reçu par Maître Fanny FARGES-DUJARDIN, notaire soussigné, le 5 mai 2023, la Commune de ROUEN et SEMINOR ont souhaité reporter l'échéance du bail à construction au 1^{er} septembre 2037 ; SEMINOR ayant souscrit à un nouvel allongement de ses prêts auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, la règlementation relative aux modalités de remboursement ayant évolué favorablement avec l'adoption de la Loi de Finances pour 2018.

Une copie des actes suivants est demeurée ci-annexée après mention :

- Convention de construction en date du 23 juin 1989,
- Bail à construction en date du 26 juin 1989,
- Avenant à la convention de construction en date du 1^{er} décembre 1997
- Avenant au bail à construction en date du 7 juillet 1999,
- Avenant à la convention de construction en date du 14 février 2008,
- Avenant au bail à construction en date du 5 mai 2023,
- Avenant à la convention de construction en date du 5 mai 2023.

(Annexe n°3)

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE ROUEN EN DATE DU *****

**VILLE DE ROUEN
CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU ***** 2023
DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Ceci exposé, il est passé à l'avenant au bail à construction.

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

1ent

NOUVELLE REDACTION DU PARAGRAPHE « DUREE DU BAIL » :

Le présent bail est consenti pour une durée qui expirera dix-huit (18) mois après le remboursement de la dernière annuité du prêt locatif aidé obtenu pour la réalisation du programme (fixée le 1^{er} mars 2036), soit le 1^{er} septembre 2037.

Toutefois, SEMINOR et la Commune de ROUEN auront la faculté de résilier le présent avenant par anticipation tel que précisé à l'article 3 de l'avenant au bail à construction susvisé en date du 5 mai 2023.

En aucun cas le présent bail ne pourra se prolonger par tacite reconduction.

Il est expressément convenu entre le **BAILLEUR** et le **PRENEUR** que la durée du bail à construction ne pourra plus être prorogée.

2ent

NOUVELLE REDACTION DU PARAGRAPHE « 3°- Locations » :

La gestion de l'immeuble sera confiée au Centre Hospitalier du Bois-Petit (CHBP) de Sotteville-lès-Rouen (**DESIGNATION A FOURNIR**) :

Une convention de location sera passée entre le Centre Hospitalier du Bois-Petit (CHBP) de Sotteville-lès-Rouen et la société SEMINOR.

Le preneur devra louer les constructions édifiées par lui au Centre Hospitalier du Bois-Petit (CHBP) de Sotteville-lès-Rouen exclusivement.

3ent-

Toutes les autres clauses du bail à construction du 26 juin 1989 et de ses avenants du 7 juillet 1999 et du 5 mai 2023, non contraires au présent avenant demeurent inchangées.

Les parties conviennent de modifier la convention de construction du 23 juin 1989, susvisée.

IDENTIFICATION DU BIEN OBJET DU PRESENT AVENANT

DESIGNATION

A ROUEN (SEINE-MARITIME) 76000 22 à 26 rue Jacques Fouray,

Un ensemble immobilier sis à **ROUEN (Seine-Maritime) 22 à 26 rue Jacques Fouray,**

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
MW	0258	16 RUE JACQUES FOURAY	00 ha 19 a 81 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Un extrait de plan cadastral est annexé. (**Annexe n°4**)

EFFET RELATIF

- Acquisition suivant acte reçu par Maître TESNIERE et Maître MABRIEZ, notaires à ROUEN, le 3 mai 1973, publié au service de la publicité foncière de ROUEN 1^{er}, le 9 juillet 1973 volume 864 numéro 4.
- Acquisition suivant acte reçu par Maître ALEXANDRE et Maître MABRIEZ, notaires, le 18 octobre 1974, publié au service de la publicité foncière de ROUEN 1^{er}, le 28 octobre 1974 volume 1363 numéro 7.
- Acquisition suivant acte reçu par Maître ALEXANDRE et Maître THOUAULT, notaires, le 12 septembre 1975, publié au service de la publicité foncière de ROUEN 1^{er}, le 2 octobre 1975 volume 1689 numéro 8.
- Acquisition suivant acte reçu par Maître PRIEUR, notaire, les 24 janvier et 3 février 1981, publié au service de la publicité foncière de ROUEN 1^{er}, le 6 mars 1981 volume 3783 numéro 1.
- Acquisition suivant acte administratif en date du 3 octobre 1983, publié au service de la publicité foncière de ROUEN 1^{er}, le 7 octobre 1983 volume 4773 numéro 5.
- Acquisition suivant acte reçu par Maître LEROUX, notaire à ROUEN, le 23 décembre 1987, publié au service de la publicité foncière de ROUEN 1^{er}, le 12 février 1988 volume 6463 numéro 16.
- Echange suivant acte reçu par Maître LEROUX, notaire à ROUEN, le 14 novembre 1988, publié au service de la publicité foncière de ROUEN 1^{er},

le 21 février 1989 volume 6864 numéro 14, suivi d'une attestation rectificative publiée le 17 juillet 1989 volume 7015 numéro 14.

Bail à construction et avenants :

- Bail à construction suivant acte reçu par Maître LEROUX, notaire à ROUEN, et Maître DOUILLET, notaire à FECAMP, le 26 juin 1989, publié au service de la publicité foncière de ROUEN 1^{er}, le 5 septembre 1989 volume 7066 numéro 20, suivi d'une attestation rectificative publiée le 11 décembre 1989 volume 7159 numéro 12.
- Avenant au bail à construction suivant acte reçu par Maître LEROUX, notaire à ROUEN, le 7 juillet 1999, publié au service de la publicité foncière de ROUEN 1^{er}, le 2 septembre 1999 volume 1999P numéro 6422
- Avenant au bail à construction suivant acte reçu par Maître FARGES-DUJARDIN, notaire soussigné, le 5 mai 2023, publié au service de la publicité foncière de ROUEN 1^{er}, le 26 mai 2023 volume 2023P numéro 10708.

DECLARATIONS FISCALES

Le présent avenant est exonéré de taxe de publicité foncière en application de l'article 743 du code général des impôts.

PUBLICITE FONCIERE

Le présent avenant au bail à construction sera publié au service de la publicité foncière compétent aux frais du preneur.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties, agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes à l'effet de dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, notamment pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires et cadastraux et ceux de l'état civil, et rectifier, s'il y a lieu, toute désignation et toute origine de propriété.

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au bailleur.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes, et de leurs suites s'il y a lieu, sont à la charge du preneur, qui s'y oblige.

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en l'hôtel de ville pour le BAILLEUR, en son siège pour le PRENEUR.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.