



PROMESSE DE BAIL A REHABILITATION

ENTRE

La Commune de Baigts de Béarn, hôtel de ville sis ~~73~~ place de la Mairie, Baigts de Béarn (64300), représentée par Monsieur le Maire, Guy PEMARTIN, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal du xx xxxx (**Annexe 1 : Délibération du**);

Ci-après dénommée « la Commune »,

D'une part,

ET

L'**OFFICE 64 de L'HABITAT**, Etablissement Public à Caractère Industriel ou Commercial, inscrit au RCS de Bayonne sous le numéro 494 468 390, dont le siège social se situe 5 allée de Laplane à Bayonne (64100), représenté par Monsieur Thierry MONTET, Directeur Général, domicilié en cette qualité audit siège.

Monsieur MONTET a été confirmé à cette fonction aux termes d'une délibération du conseil d'administration en date du 8 octobre 2020. Agissant en vertu de l'article R. 421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation et spécialement autorisé à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du conseil d'administration en date du 28 mars 2023 (**Annexe 2 Délibération du 28 mars 2023**).

Lui-même représenté par Madame Alexandra COURTADE, Directrice Générale Adjointe, demeurant en cette qualité à BAYONNE (64100), 5 Allée de Laplane, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration dans sa séance en date du 20 octobre 2022 (**Annexe 2 : Délibération du 20 octobre 2022**) ;

Ci-après dénommé « l'Office64 »,

D'autre part,

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE :

La Commune de Baigts de Béarn et l'Office64 se sont rapprochés pour étudier la réhabilitation du foyer-logement Hiloutou, situé au 72 rue de la Carrère, parcelle cadastrale A 413.

Ce foyer logement a été réalisé par la SOEMH dans le cadre d'un bail emphytéotique signé avec la Commune en date du 12 septembre 1985 pour une durée de 55 ans.

Suite à l'acquisition du patrimoine de la SOEMH, par acte du 20 décembre 2018, l'Office64 s'est substitué à la SOEMH devenant ainsi titulaire du bail dans les mêmes conditions et pour le temps qui reste à courir.

Ce projet consiste en la réhabilitation complète par l'Office64 du bâtiment existant et la création de 7 logements, soit 2T1, 4T3 et 1T4, pour une surface utile d'environ 417 m².

Le montage juridique pour la réalisation de ce programme a été convenu sur la base d'un bail à réhabilitation sur 55 ans avec une redevance unique à l'euro symbolique.

Pour ce faire, il conviendra de résilier préalablement le bail emphytéotique en cours.

L'assiette du nouveau bail portera sur la parcelle A 413 ainsi que sur les parcelles A 411 et A 412, appartenant à la Commune, accueillant l'aire de stationnement qui sera utilisée par les futurs locataires.

Une partie du bâtiment Hiloutou est-édifiée sur la parcelle A 414, et sera conservée dans le cadre du futur projet. A ce titre, un découpage foncier de la parcelle A 414, sur laquelle est bâtie la résidence Casenabère gérée par l'Office64, devra être réalisé.

L'assiette du bail emphytéotique, signé le 22 décembre 2010, en cours entre la Commune et l'Office64 portant sur cette parcelle, devra être réduit de cette emprise.

Par délibération du Conseil Municipal de Baigts de Béarn en date du xx xxxxx xxxx et par délibération du Conseil d'Administration de l'Office64 en date du 28 mars 2023, annexées aux présentes, les deux parties se sont engagées sur le projet.

Une convention de partenariat tripartite entre la Commune, l'Office64 et la Communauté des Communes de Lacq Orthez sera signée qui détaillera les engagements réciproques des parties dans le cadre du montage de l'opération.

CECI ETANT EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Par le présent contrat, la Commune de Baigts de Béarn s'engage à mettre à disposition de l'Office64 un terrain sur lequel sera implanté le projet dans les conditions précisées ci-dessous.

Cette transaction n'entre pas dans le champ d'application de la procédure des marchés publics.

Article 1 : Description du bien

Par le présent contrat, la Commune de Baigts de Béarn s'engage à mettre à disposition de l'Office64, par bail à réhabilitation sur 55 ans, la parcelle bâtie située 72 rue de la Carrère à Baigts de Béarn, cadastrée A 413 d'une superficie d'environ 418 m², sur laquelle est implanté un bâtiment existant, ainsi que les parcelles A 411 d'une contenance de 233 m² et A 412, d'une contenance de 317 m², sur lesquelles seront réalisés les stationnements. Le bail portera également sur une partie de la parcelle A 414p d'environ 18m² correspondant à une partie de l'emprise du bâtiment édifié sur la parcelle A 413 et empiétant sur la parcelle A 414 . Cette partie de bâtiment sera donc conservée dans le cadre du futur projet.
(Annexe n°3 : plan cadastral).

Article 2 : Redevance

Le présent acte est consenti moyennant le paiement d'une redevance unique à l'euro symbolique.

Le service des domaines a été consulté afin d'estimer le montant de la redevance de ce bail à réhabilitation mais n'a pas encore émis son avis.

Etant entendu qu'à l'expiration du bail, il sera procédé à la remise gratuite au bailleur (la Commune de Baigts de Béarn) des constructions et des aménagements édifiés et réalisés par l'Office 64 sur la parcelle bâtie objet des présentes.

Article 3 : Durée

Le présent bail à réhabilitation est consenti et accepté pour une durée de 55 ans qui commencera à courir le jour de la signature de l'acte authentique.

En aucun cas, la durée du présent bail à réhabilitation ne pourra faire l'objet d'une prorogation par tacite reconduction.

Article 4 : Description du projet-Engagement de réhabilitation

L'Office64 s'engage à réhabiliter les biens donnés à bail et à réaliser 7 logements sociaux et des stationnements à l'extérieur soit 2 T1, 4 T3 et 1T4, pour une surface utile d'environ 417m².

La répartition des logements par type de financement se ferait ainsi :

4 PLUS pour une SHAB de 282 m² : 3T3 et 1T4

3 PLAI pour une SHAB de 120 m² : 2T1 et 1T3

Il est précisé que le nombre de logements ci-dessus visés ainsi que les typologies indiquées sont susceptibles d'être modifiés après accord entre les parties.

L'Office64 déposera la demande de permis de construire en mairie au cours du 4^{ème} trimestre 2023.

Article 5 : Diagnostics Immobiliers

Conformément à la loi en vigueur, les diagnostics immobiliers nécessaires à la signature de l'acte définitif seront réalisés.

Article 6 : Financements sollicités

Pour le financement des locaux désignés ci-dessus, l'Office64 a sollicité les prêts et subventions suivants :

- **Prêts principaux** auprès de la Banque des Territoires
- **Subventions** :
 - de l'Etat
 - du Conseil Départemental des Pyrénées Atlantiques
 - de la Communauté des Communes de Lacq Orthez

L'Office64 déposera courant du 4^{ème} trimestre 2023, toutes les pièces nécessaires à l'établissement du dossier de financement auprès du délégataire compétent.

Article 7 : Conditions suspensives

Le présent bail est soumis aux conditions suspensives suivantes :

- de l'octroi à l'Office64 d'une décision favorable prise par le représentant de l'Etat dans le département au plus tard le 31 janvier 2024; l'obtention de cette décision favorable étant la condition nécessaire à l'octroi des prêts prévus aux articles R. 331-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation ;
- de l'obtention du permis de construire relatif au projet purgé du recours des tiers et du délai de retrait administratif ;
- de l'obtention de toute autorisation nécessaire à la réalisation du projet purgée du recours des tiers et du retrait administratif ;
- de la résiliation du bail emphytéotique consenti par la commune en date du 12 septembre 1985 sur la parcelle A 413,
- de la signature d'un avenant au bail emphytéotique consenti par la commune en date du 22 décembre 2010 sur la parcelle A 414p pour réduire l'assiette du bail ,
- que les avis des autorités administratives consultées et les résultats des différents diagnostics immobiliers ne mettent pas en péril la soutenabilité financière de l'opération.

Article 8 : Autorisations accordées à l'Office64 par la Commune

L'acte authentique n'étant pas conclu d'une part, la nécessité de lancer des études pour la préparation des dossiers de demande d'autorisations d'urbanismes d'autre part, la Commune de Baigts de Béarn autorise l'Office64 et tout cabinet d'étude ou entreprise désignés par lui :

- à accéder au bien désigné à l'article 1
- à réaliser les prélèvements nécessaires aux études de sol et/ou diagnostics
- à exécuter tous travaux nécessaires à la réalisation du programme
- à déposer le dossier de Permis de Construire.

Article 9 : Servitudes

La Commune de Baigts de Béarn déclare que l'immeuble objet des présentes n'est grevé d'aucune servitude particulière, hormis celles résultant de la situation naturelle des lieux, des plans d'urbanisme ou de la loi.

Lors de la réitération par acte notarié, il conviendra de constituer toute servitude qui s'avèrerait nécessaire, comme par exemple une servitude de passage, de réseaux...

Le propriétaire du fonds servant concèdera au propriétaire du fonds dominant qui l'acceptera, un droit à titre de servitude réelle et perpétuelle, qui grèvera le fonds servant et bénéficiera au fonds dominant.

Article 10 : Réitération de l'acte

Une fois les conditions suspensives prévues à l'article 7 réalisées, l'acte authentique de bail à réhabilitation sera signé par devant Maître XXXXX, notaire à XXXXXX, représentant la Commune en concours avec Maître CABAL, notaire à SERRES-CASTET, représentant l'Office64, au plus tard le 31 mars 2024.

Article 11 : Déclaration des parties

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent et elles déclarent notamment :

- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de redressement ou de liquidation judiciaire (loi n° 85-98 du 25 janvier 1985) ;
- qu'elles ne font pas et n'ont jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de leurs biens ;
- posséder la capacité de contracter ;
- contracter selon un consentement éclairé et exempt de vices ;
- reconnaître la certitude et la licéité des éléments portés à la convention.

Et ceci afin que la présente convention soit légalement formée au sens de l'article 1128 du Code civil.

Déclarations complémentaires - La Commune de Baigts de Béarn

- qu'elle n'a souscrit aucun contrat d'affichage ou de publicité sur l'immeuble objet des présentes ;
- qu'elle n'a bénéficié d'aucune subvention de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat pour ledit immeuble ;
- qu'aucun arrêté d'insalubrité, de péril ou de péril imminent ne lui a été notifié à ce jour ;
- qu'elle n'a reçu, à ce jour, aucune notification d'arrêté d'alignement, d'expropriation totale ou partielle d'immeuble ;
- qu'à sa connaissance, aucune mine n'a été exploitée dans le tréfonds de l'immeuble objet des présentes.

Article 12 : Frais d'acte et d'enregistrement

Les parties conviennent que les présentes ne seront pas soumises à enregistrement. L'ensemble des frais liés à la réitération de l'acte seront supportés par l'Office64.

Article 13 : Election de domicile

Pour l'exécution du présent acte, les parties font élection de domicile :

- Monsieur M. Guy PEMARTIN, à l'Hôtel de Ville sis 73 place de la Mairie, Baigts de Béarn, (64300)
- Monsieur Thierry MONTET, au siège de l'Office64 sis au 5, allée de Laplane, 64100 BAYONNE.

Annexes :

- annexe 1 : Délibération du Conseil Municipal de Baigts de Béarn
- annexe 2 : Délibérations du Conseil d'Administration de l'Office64 du 28 mars 2023
- annexe 3 : plan cadastral

Fait sur 7 pages hors annexes en deux exemplaires originaux et remis aux parties

A Bayonne, le

La Commune de BAIGTS DE BÉARN	L'Office 64 de l'Habitat
Le Maire	Le Directeur Général, Et par Délégation, La Responsable du Pôle Juridique
M. Guy PEMARTIN	Mylène SUISSA