

**Affaires Juridiques et du Domaine**

**REF : DAJDAJD2013037**

**Signataire : AD**

Séance du Conseil Municipal du 19/09/2013

RAPPORTEUR : Jean-Yves VANNIER

**OBJET : 135 rue des Cités à Aubervilliers / rue Alain Raillard, parcelle AX 30 - Mainlevée de l'hypothèque prise dans le cadre d'une procédure de péril - Acquisition auprès de la SCCV La Closerie d'Aubervilliers, ou tout substitué, de locaux situés 135 rue des Cités à Aubervilliers / rue Alain Raillard, parcelle AX 30, destinés à accueillir le Caf'OMJA**

**EXPOSE :**

La Commune souhaite acquérir (par une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement – VEFA) des locaux situés en rez-de-chaussée du 135 rue des Cités / rue Alain Raillard afin d'y installer le Caf'OMJA, temporairement relocalisé dans des algecos rue Guyard-Delalain. Le montant de ces locaux d'une surface de 230 m<sup>2</sup> s'élève à 384 000 € TTC.

Le lancement de ce chantier présente donc un intérêt direct puisqu'il permettra de donner à cette association un cadre de travail moderne et à la mesure des enjeux qu'elle vise.

Afin de démarrer ses travaux, les propriétaires et promoteurs du projet doivent mobiliser un prêt bancaire qui nécessite que le terrain soit purgé de l'hypothèque que la Commune détient sur bien.

Il est proposé d'accepter la levée de l'hypothèque en contrepartie d'un remboursement anticipé de la totalité de la créance détenue par la Ville, dans le montage du montage défini ci-après, qui sera intégré dans l'acte de vente en VEFA.

**La mainlevée de l'hypothèque :**

Dans le cadre d'une procédure de péril engagée en 2007 à l'encontre du bâtiment situé 135 rue des Cités, propriété de la SCI 135 Cités, la Commune a pris en charge, en substitution de la SCI, le coût des travaux et les frais de relogement des occupants. Ces frais divers s'élèvent à 118 582 €.

Dans le cadre de ces opérations d'intérêt général, une hypothèque avait été inscrite en cours de procédure sur le terrain, afin de garantir le remboursement d'une partie de la somme (49 172 €), Dans le cadre du montage proposé, c'est bien l'intégralité de la somme qui sera remboursée, soit 118 582 €, en contrepartie de la levée d'hypothèque nécessaire à l'obtention du financement bancaire.

**L'acquisition des locaux et les conditions de paiement de la créance due à la Commune :**

La finalisation de l'acquisition des locaux par la Commune interviendra en deux temps avec la signature d'un contrat de réservation, puis de l'acte d'acquisition en VEFA.

Ainsi, concomitamment à la signature de la mainlevée de l'inscription hypothécaire profitant à la Commune, il sera signé un contrat de réservation au profit de la Commune pour les locaux du Caf'OMJA.

Ce contrat prévoira qu'une partie du prix d'acquisition des locaux (60%) sera payable par la Commune, ce paiement étant subordonné au remboursement total de la dette des propriétaires et promoteurs du projet, au profit de la Commune.

Ce contrat de réservation définira un délai de régularisation de la VEFA consécutive, et devra autoriser la Commune à « réinscrire » sa créance (hypothèque), à défaut de respect de ce délai.

A l'issue du délai prévu dans le contrat de réservation, deux hypothèses se présenteront :

\*si l'acte d'acquisition en VEFA n'est pas régularisé dans le délai convenu :

La Commune peut réinscrire sa créance, pour son montant total (et non les seuls 49 172 € déjà garantis).

\* si l'acte d'acquisition en VEFA est régularisé, il comprendra clairement définies les conditions :

.du paiement du prix à la SCCV par la Commune pour l'acquisition des locaux du Caf'OMJA.

.du paiement par la SCCV de la créance due à la Commune.

### **Détail du coût et des conditions de paiement**

Coût de l'acquisition des locaux du Caf'OMJA : 384 000 € TTC

Créance détenue par la Commune = 118 582 €

Conditions de paiement du prix et de la créance qui seront prévues dans le contrat de réservation et l'acte d'acquisition en VEFA :

\* Janvier 2014 :

-paiement par la Commune de 60 % du prix : 230 400 €

-remboursement de la créance au profit de la Commune : 118 582 €

\*A la livraison des locaux en 2015 :

Paiement des 40 % restant, soit 153 600 €

Il est donc proposé au Conseil Municipal :

-d'autoriser le Maire à signer l'acte permettant la mainlevée de l'hypothèque inscrite par la Commune à hauteur de 49172 € sur le bien situé 135 rue des Cités, parcelle AX 30, appartenant à la SCI 135 Cités, dans le cadre d'une procédure de péril.

-d'autoriser le Maire à signer avec la SCCV La Closerie d'Aubervilliers, ou tout substitué, le contrat de réservation pour l'acquisition de locaux d'une superficie de 230 m<sup>2</sup> situé en rez-de-chaussée du bâtiment réalisé au 135 rue des Cités / rue Alain Raillard, parcelle AX 30.

-d'autoriser le Maire à signer avec la SCCV La Closerie d'Aubervilliers, ou tout substitué, l'acte d'acquisition en VEFA de locaux d'une superficie de 230 m<sup>2</sup> situé en rez-de-chaussée du bâtiment réalisé au 135 rue des Cités / rue Alain Raillard, parcelle AX 30.

**Direction Générale des Services / Direction des Affaires Juridiques du Domaine et de l'Administration Générale**

**Affaires Juridiques et du Domaine**

**REF : DAJDAJD2013037**

**Signataire : AD**

**OBJET :Acquisition auprès de la SCCV La Closerie d'Aubervilliers, ou tout substitué, de locaux situés 135 rue des Cités à Aubervilliers / rue Alain Raillard, parcelle AX 30, destinés à accueillir le Caf'OMJA**

**LE CONSEIL,**

Après avoir entendu l'exposé du Maire,

Vu l'article L2241-1 du Code général des collectivités territoriales ;

Vu l'article L1111-1 du Code général de la propriété des personnes publiques ;

Considérant que la Commune souhaite acquérir (par une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement – VEFA) des locaux situés en rez-de-chaussée du 135 rue des Cités / rue Alain Raillard afin d'y installer le Caf'OMJA, temporairement relocalisé dans des algecos rue Guyard-Delalain,

Considérant qu'afin de démarrer ses travaux, les propriétaires et promoteurs du projet doivent mobiliser un prêt bancaire qui nécessite que le terrain soit purgé de l'hypothèque que la Commune détient sur bien,

Considérant que le Conseil Municipal a accepté la levée de l'hypothèque en contrepartie d'un remboursement anticipé de la totalité de la créance (118 582 €) détenue par la Ville,

Considérant que la finalisation de l'acquisition des locaux par la Commune interviendra en deux temps avec la signature d'un contrat de réservation, puis de l'acte d'acquisition en VEFA,

Considérant que, concomitamment à la signature de la mainlevée de l'inscription hypothécaire profitant à la Commune, il sera signé un contrat de réservation au profit de la Commune pour les locaux du Caf'OMJA,

Considérant que ce contrat prévoira qu'une partie du prix d'acquisition des locaux (60%) sera payable par la Commune, ce paiement étant subordonné au remboursement total de la dette des propriétaires et promoteurs du projet, au profit de la Commune,

Considérant que ce contrat de réservation définira un délai de régularisation de la VEFA consécutive, et devra autoriser la Commune à « réinscrire » sa créance (hypothèque), à défaut de respect de ce délai,

A l'unanimité.

**DELIBERE :**

**AUTORISE** le Maire à signer avec la SCCV La Closerie d'Aubervilliers, ou tout substitué, le contrat de réservation pour l'acquisition de locaux d'une superficie de 230 m<sup>2</sup> situé en rez-de-chaussée du bâtiment réalisé au 135 rue des Cités / rue Alain Raillard, parcelle AX 30.

**DIT** que le contrat de réservation portera mention d'une autorisation d'inscription hypothécaire à hauteur de 118 582 € en cas de non conclusion de la VEFA avant la fin du mois de janvier 2014.

**AUTORISE** le Maire à signer avec la SCCV La Closerie d'Aubervilliers, ou tout substitué, l'acte d'acquisition en VEFA de locaux d'une superficie de 230 m<sup>2</sup> situé en rez-de-chaussée du bâtiment réalisé au 135 rue des Cités / rue Alain Raillard, parcelle AX 30.

**DIT** que l'acquisition s'effectuera au prix de 384 000 € TTC.

**DIT** que le paiement interviendra aux échéances suivantes :

\* Janvier 2014 :

-paiement par la Commune de 60 % du prix : 230 400 €

-remboursement de la créance au profit de la Commune : 118 582 €

\*A la livraison des locaux en 2015 :

Paiement des 40 % restant, soit 153 600 €

Pour le Maire

L'Adjoint délégué

Reçu en Préfecture le : 30/09/2013

Publié le 26/09/2013

Certifié exécutoire le : 30/09/2013

Pour le Maire

L'Adjoint délégué