

DÉLIBÉRATION du CONSEIL MUNICIPAL

(E X T R A I T)

n° 2024-24

De la commune de FERICY

Envoyé en préfecture le 17/12/2024

Reçu en préfecture le 17/12/2024

Publié le

ID : 077-217701796-20241214-2024_24-DE



<u>NOMBRES DE MEMBRES</u>		
Afférents	qui ont pris	
au Conseil Municipal	En exercice	part à la Délibération
15	12	11

DATE DE LA CONVOCATION

09/12/2024

DATE D'AFFICHAGE

09/12/2024

Séance du Vendredi 13 décembre 2024, à la mairie de Féricy

L'an deux mil vingt-quatre, le treize décembre à 20 heures 30 minutes,

le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué,

s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances.

Sous la Présidence de Monsieur Jean-Luc GERMAIN

Présents :

ALLEYRAT Paul, BOURGES Manel, CARPENTER James, DESPOTS Hervé, DJORDJEVIC Cécile, FONTAINE Corentin, FOURGOUX-LECLERC Catherine, GARNOTEL Virginie, GERMAIN Jean-Luc, HAMEON Yoann, ROCHER Catherine

Absente :

MENET Sophie

Yoann HAMEON est désigné secrétaire de séance

OBJET : Autorisation de signature de la promesse de bail emphytéotique avec la SCIC La Bâtisse

La Commune de Féricy est propriétaire d'une maison de maître datant de 1838 de style néoclassique, construite sur cave, RdC+3. Le 9 novembre 2012 un incendie de nature intentionnelle, parti du rez-de-chaussée, a détruit les deux-tiers de la charpente et couverture, avec les planchers du deuxième étage et combles R+3, environ la moitié du plancher au premier étage, ainsi que la cage d'escalier sur le côté nord de la demeure. La toiture a pu être réhabilitée en 2014 afin de mettre hors d'eau la grande bâtisse. La surface de la Maison de Maître est estimée à 710 m² SHON environ sur 4 niveaux.

La SCIC La Bâtisse s'est manifestée pour obtenir de la Commune le droit de réhabiliter, d'occuper et d'utiliser cette maison de maître sur le long terme, dans le cadre d'un bail emphytéotique administratif. Elle souhaite y réaliser un tiers-lieu de rencontres, de culture et d'écologie où l'on pourra se former, travailler, échanger et surtout imaginer ensemble le monde de demain.

Ce tiers-lieu souhaite ouvrir son café associatif, son espace de coworking, son atelier d'art ou encore sa grande salle d'activités. L'objectif du projet est, après la réalisation de travaux de réhabilitation et d'aménagement importants, de proposer des ateliers, des stages et des événements organisés sur les thèmes suivants :

- Corps et mouvement : se relaxer, apprivoiser ses émotions, découvrir et approfondir différentes pratiques corporelles (Qi Gong, Tai chi chuan, yoga, travail sur la respiration, gymnastique sensorielle, chant, danse ...).
- Créer et faire soi-même : cuisine saine et de saison, créations artistiques, créations artisanales avec des matières naturelles, fresques artistiques collectives, produits d'hygiène et de soin.
- Prendre conscience du monde et y trouver sa place : développer la coopération et l'écoute, bien vivre les changements, s'interroger, philosopher et échanger, pédagogie de projets/ formation d'intervenants, jeux coopératifs, communication non violente.
- Jardiner et observer la nature : jardinage, observation de la nature, apiculture, taille et greffe des fruitiers, construction d'abris pour animaux, chantiers participatifs, conception d'un jardin.

La proximité de sites remarquables (chemin de randonnées, patrimoine bâti et forestier) fait aussi du lieu une destination idéale pour l'éco-tourisme dans la région.

Par un courrier en date du 18 juillet 2024, la commune a informé la SCIC que, sous réserve de se mettre d'accord sur les termes du bail emphytéotique administratif, elle entendait faire droit à sa demande. Il convient de préciser que le bail emphytéotique administratif est un bail immobilier de longue durée octroyant des droits réels au titulaire, prévu aux articles L. 2122-20 du code général de la propriété des personnes publiques et L. 1311-2 du code général des collectivités territoriales. En clair, il attribue à l'emphytéote, pendant toute la durée du bail, les droits et obligations du propriétaire, droits et obligations dont la portée et l'usage sont toutefois strictement encadrés dans ce bail, qui est un contrat administratif.

L'ensemble des conditions devant être satisfaites pour recourir à un bail emphytéotique administratif étant réunis, la commune a décidé de mener à leur terme les discussions engagées avec la SCIC La Bâtisse.

Aux termes des discussions menées entre la Commune et la SCIC La Bâtisse, les principales caractéristiques de la promesse de bail emphytéotique administratif à conclure, et du bail lui-même, arrêtées sont les suivantes :

- Périmètre : prise à bail suivant division en volume du géomètre en date du 15 février 2024 ainsi qu'une petite terrasse de 152 m² derrière le bâtiment et correspondant au volume n°2
- Durée : 75 ans sans possibilité de renouvellement ou prolongation conformément à la délibération du conseil municipal n°2024-16 du 29 mars 2024. ;
- Entrée en vigueur : à la notification du bail signé par les deux parties.

Le bail ne pourra être signé qu'une fois l'ensemble des conditions suspensives prévues à la promesse de bail emphytéotique administratif levées.

Il est précisé que le bail définitif ne pourra être signé qu'à condition que la SCIC obtienne tous les financements et que la première phase des travaux soit la mise hors air/hors eau du bâtiment (fenêtres, ravalement, isolation ...)

- Redevance annuelle fixée à 100 €/an pendant les 20 premières années, conformément à la délibération du conseil municipal n°2024-16 du 29 mars 2024. S'agissant d'un bail emphytéotique administratif, après consultation du pôle d'évaluation domaniale de Seine et Marne, du Trésor Public, de notre avocat et de l'avis d'un expert-comptable, il est à noter que, durant les 20 premières années à compter de sa signature, le montant de la redevance sera figé à son minimum considéré comme une aide à l'investissement.

Au terme de ces vingt premières années, un cabinet d'expertise comptable diligenté par les deux parties, déterminera une nouvelle redevance qui tiendra compte de la performance de la société.

Cette nouvelle redevance sera réévaluée tous les ans dans le bilan comptable.

La méthode de calcul sera élaborée par un expert-comptable et inscrite dans le bail emphytéotique ;

- Investissements : la SCIC La Bâtisse s'engage à réaliser des travaux à hauteur de 1 900 000 euros TTC ;

En conclusion, et conformément aux articles L. 2122-20 du code général de la propriété des personnes publiques et L. 1311-2 du code général des collectivités territoriales, je vous propose :

- D'approuver les conditions essentielles de la promesse de bail emphytéotique administratif et du bail emphytéotique administratif à conclure ;
- D'autoriser le Maire à signer avec la SCIC La Bâtisse la promesse de bail emphytéotique administratif et le bail emphytéotique administratif établis en conséquence.

LE CONSEIL,

Vu le code général de la propriété des personnes publiques et notamment ses articles L. 2122-20 et L. 3211-14 ;

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment son article L. 1311-2 ;

Vu le courrier en date du 18 juillet 2024, adressé par la Commune à la SCIC La Bâtisse ;



Vu le projet de promesse synallagmatique de bail emphytéotique sous conditions suspensives entre la commune de Féricy et la SCIC La Bâtisse ;

Vu l'avis du domaine sur la valeur vénale en date du 07 juin 2023 ;

Sur l'exposé qui précède.

A l'unanimité des membres présents, le conseil municipal décide :

D'autoriser le maire à signer la promesse de bail emphytéotique administratif et du bail emphytéotique administratif à conclure ; portant sur le volume n°2 de la maison de Maître située 1, route de Barbeau ; avec la SCIC La Bâtisse.

D'autoriser le maire à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération et, notamment à signer tout acte et toute convention et à prendre toutes mesures utiles ou nécessaires à l'exécution de la promesse de bail emphytéotique administratif et du bail emphytéotique administratif et ses différentes annexes.

Le Maire certifie le caractère
exécutoire de cet acte

Transmis en Préfecture le 16 décembre 2024

Publié le 16 décembre 2024

Le secrétaire de séance
Yoann HAMEON

Extrait certifié conforme
à Féricy, le 16 décembre 2024
Le Maire,
Jean-Luc GERMAIN



Envoyé en préfecture le 17/12/2024

Reçu en préfecture le 17/12/2024

Publié le

ID : 077-217701796-20241214-2024_24-DE

