

DEPARTEMENT DE L'OISE
ARRONDISSEMENT DE BEAUVAIS



CANTON DE MOUY

MAIRIE DE HERMES

Date de la convocation :

27 mars 2024

OBJET :

Acte de résiliation anticipée
partielle du bail à réhabilitation
avec l'OPAC

N° 2024-023

Nombre de conseillers :

- En exercice : 19
- Présents : 18
- Absents : 1
- Procurations : 0
- Votants : 18

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt-quatre, le deux avril, à vingt heures,

Le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, sous la Présidence de Monsieur Grégory Palandre, Maire.

Civilité	Nom prénom	Présent(e)	Absent(e)	Procuration à
Monsieur	Grégory Palandre	X		
Monsieur	Frédéric Brigaud	X		
Madame	Claire Lejeune	X		
Monsieur	Manuel Balache	X		
Madame	Isabelle Pellet	X		
Monsieur	Georges Roussel	X		
Madame	Marie-Claude Manzinali	X		
Madame	Liliane Lammens	X		
Monsieur	Jean-Marc Bonnay	X		
Monsieur	Patrick Faderne	X		
Monsieur	Gaëtan Bondu	X		
Madame	Lydie Blin	X		
Madame	Véronique Moreau	X		
Monsieur	Emeric Cellier	X		
Madame	Nathalie Laprevote	X		
Monsieur	Axel Descroix	X		
Madame	Céline Miquel		X	
Madame	Joelle Carbonnier	X		
Monsieur	Claudio Lo Curlo	X		

Secrétaire de séance : Gaëtan Bondu

Résultat du vote :

- Pour : 18 voix
- Contre : 0 voix
- Abstention : 0 voix

**OBJET : ACTE DE RESILIATION ANTICIPEE PARTIELLE DU BAIL A REHABILITATION
AVEC L'OPAC**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales

Vu la délibération n°95/45 du 6 octobre 1995 relative au projet de l'OPAC, réhabilitation de 2 logements et construction d'un logement au 6 rue du 8 mai et réhabilitation en 3 logements 20 rue du 8 mai cession par bail

Vu la délibération n°2016-051 du 25 novembre 2016 relative à la modification du bail à réhabilitation de la maison sise 20 rue du 8 mai

Vu la délibération n°2023-050 du 19 septembre 2023 relative à la convention d'occupation précaire pour le logement n°3 sis 20 rue du 8 mai,

Vu le bail à réhabilitation par la commune de Hermes à l'OPAC de l'Oise du 5 novembre 1997

Vu l'acte rectificatif portant sur un bail à réhabilitation d'un immeuble sis 20 rue du 8 mai à Hermes

Vu la convention d'occupation précaire du 29 septembre 2023,

Considérant qu'un bail à réhabilitation avec l'OPAC de l'Oise a été conclu le 5 novembre 1997 pour la maison sise 20 rue du 8 mai pour la réhabilitation de 3 logements sociaux

Considérant que ce bail a été consenti pour une durée de 32 années à compter du 1^{er} novembre 1997 jusqu'au 31 octobre 2029 moyennant un loyer annuel symbolique de 1 franc

Considérant la mise à disposition par l'OPAC à la commune du logement n°3 de type 3 avec une cave, au rez-de-chaussée d'un salon, d'une cuisine et d'un WC et à l'étage de deux chambres et d'une salle de bains, d'une surface habitable de 55,63 m²,

Considérant qu'une convention d'occupation précaire a été signée afin de mettre à disposition dès à présent le logement, dans l'attente de la signature de l'acte administratif de résiliation anticipée partielle du bail à réhabilitation du 5 novembre 1997

Considérant que par document d'arpentage du 5 décembre 2023, cette parcelle a fait l'objet d'une division en 2 parcelles, à savoir :

- AD n° 327 pour une contenance de 01a 11ca
- AD n° 328 pour une contenance de 02a 28ca

Considérant que la parcelle AD n°327 comprend le logement n°3 de type 3 sis 20 rue du 8 mai, composé :

- au rez-de-chaussée d'un salon, d'une cuisine et d'un WC,
- à l'étage, d'une chambre et une salle de bains à l'exception de la petite chambre se situant à un niveau inférieur et au-dessus du logement contigu dont elle aurait dû dépendre,

Considérant que désormais, l'assiette du bail à réhabilitation avec l'OPAC porte désormais uniquement sur la parcelle cadastrée section AD n°328 pour une contenance de 03a 28ca.

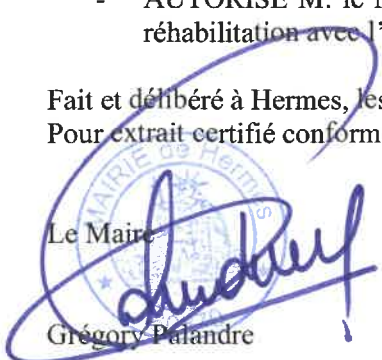
Après en avoir discuté et délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité :

- AUTORISE M. le Maire à signer l'acte administratif de résiliation anticipée partielle du bail à réhabilitation avec l'OPAC telle que joint à la présente délibération

Fait et délibéré à Hermes, les jour, mois et an susvisés
Pour extrait certifié conforme

Le Maire

Grégory Palandre



Envoyé en préfecture le 03/04/2024

Reçu en préfecture le 03/04/2024

Publié le 03/04/2024

ID : 060-216003103-20240402-2024_023-DE



OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT – O.P.A.C DE L'OISE

9, avenue du Beauvaisis - 60016 BEAUVAIS CÉDEX

**Acte de résiliation anticipée partielle
du bail à réhabilitation
entre la commune de HERMES
et
l' O.P.A.C de l'Oise**

DOCUMENT HYPOTHÉCAIRE NORMALISÉ

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE,
Le

A BEAUVAIS (60000), à l'O.P.A.C de l'Oise, en son siège,
Le Président du Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat – O.P.A.C de
l'Oise, Monsieur Arnaud DUMONTIER, a reçu le présent acte authentique contenant :

RESILIATION PARTIELLE DE BAIL A REHABILITATION

IDENTIFICATION DES PARTIES

BAILLEUR :

La Commune de HERMES, dont le siège est situé 17 rue du 11 Novembre 60370
HERMES, identifiée sous le numéro SIRET 21600310300019.
Est représentée par Monsieur Grégory PALANDRE, Maire de la Commune, agissant
aux présentes en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du.....

PRENEUR :

L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT – O.P.A.C. DE L'OISE créé par décret
interministériel du 24 février 1977 et modifié par ordonnance n°2007 – 137 du 1^{er}
février 2007 dont le siège social est à Beauvais (Oise), 9 avenue du Beauvaisis,
immatriculé au R.C.S. de Beauvais sous le numéro B 780 503 918 - N° SIRET B 780
503 918 000 10 représenté par Monsieur Vincent PERONNAUD, agissant lui-même en
qualité de Directeur Général en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés suivant
délibération du Conseil d'Administration dudit organisme en date du 29 octobre 2014 et
agissant aux présentes en vertu d'une délibération du Bureau en date du *6 mars 2024*.

DÉNOMINATIONS

Pour leur comparution ou leur intervention au présent acte, les parties ont convenu de ce
qui suit :

La Commune de HERMES sera dénommée « **le BAILLEUR** ».
L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT – O.P.A.C DE L'OISE sera dénommé « **le
PRENEUR** ».

EXPOSÉ

Aux termes d'un acte reçu par Maître Christian MAMEAUX, notaire à NOAILLES (Oise), le 5 novembre 1997, la commune de HERMES a consenti à l'OPAC de l'Oise un bail à réhabilitation portant sur une maison à usage d'habitation, en mauvais état, sise 20 rue du 8 mai à HERMES en vue de la réalisation de 3 logements sociaux de type 2 et 3.

Cette maison était implantée sur la parcelle initialement cadastrée section B n°308.

Afin de réaliser l'opération et suivant document d'arpentage n°539M en date du 17 juin 1997, cette parcelle a fait l'objet d'une division en 2 parcelles, savoir :

- B n°1706 pour 03a 30ca
- B n°1707 pour 06a 25ca

Le bail à réhabilitation a été conclu comme portant sur la parcelle cadastrée section B n°1707 pour 06a 25ca.

A l'occasion d'un remaniement cadastral en date du 6 octobre 2015 sur la commune de HERMES, il est apparu que l'immeuble réhabilité est situé, en réalité, sur la parcelle B n°1706 pour 3a 30ca, laquelle figure aujourd'hui au cadastre sous la référence AD n°114 pour 3a 40ca.

La parcelle B n°1707 est référencée au cadastre sous la section AD n°113 pour 06a 37ca.

Ledit procès-verbal de remaniement a été publié au Service de la Publicité Foncière de BEAUVAIS le 6 octobre 2015, volume 2015P n°4681.

Suivant acte administratif en date du 1^{er} février 2019, le bail initial a ainsi été rectifié comme portant sur :

COMMUNE DE HERMES (Oise)

Un immeuble sis 20 rue du 8 mai, cadastré section AD n°114 pour TROIS ARES QUARANTE CENTIARES.

Cet acte a été publié au Service de la Publicité Foncière de BEAUVAIS le 8 février 2019, volume 2019P n°753.

EFFET RELATIF

Immeuble appartenant à la commune de HERMES antérieurement au 1^{er} janvier 1956.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Les parties déclarent vouloir s'en référer aux anciens titres de propriété.

Ce bail a été consenti pour une durée de 32 années à compter du 1^{er} novembre 1997 pour se terminer le 31 octobre 2029 moyennant un loyer à titre symbolique de 1 franc soit 0,15 euros.

La commune de HERMES a émis le souhait de récupérer avant le terme du bail l'un des logements afin d'accueillir le club house du club de gym de HERMES.

L'OPAC de l'Oise a donné son accord.

CECI exposé, il est passé à la résiliation anticipée partielle du bail à réhabilitation.

RESILIATION ANTICIPEE PARTIELLE DU BAIL À REHABILITATION

Par les présentes, le BAILLEUR et le PRENEUR, susnommés, décident d'un commun accord de résilier partiellement le bail à réhabilitation ci-dessus relaté, sur les biens ci-après désignés, avant le terme prévu avec effet à la date de la signature du présent acte.

Désignation :

La parcelle originairement cadastrée section AD numéro114 pour une contenance de 3 ares 40 centiares, a fait l'objet d'une division en 2 parcelles, savoir :

- AD n° 327 pour une contenance de 01a 11ca
- AD n° 328 pour une contenance de 02a 28ca

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par Monsieur QUENOUILLE, Géomètre expert à GRANDVILLIERS (Oise), le 5 décembre 2023 sous le numéro 805S.

Ce document d'arpentage sera publié auprès du service de la publicité foncière compétent simultanément aux présentes.

Commune de HERMES (Oise)

Un logement n°3 de type 3 sis 20 rue du 8 mai, composé :

- au rez-de-chaussée d'un salon, d'une cuisine et d'un WC,
- à l'étage, d'une chambre et une salle de bains à l'exception de la petite chambre se situant à un niveau inférieur et au-dessus du logement contigu dont elle aurait dû dépendre,

Le tout cadastré section AD n°327 pour une contenance de 01a 11ca.

En conséquence, à partir de ce jour, l'assiette du bail à réhabilitation porte désormais uniquement sur la parcelle cadastrée section AD n°328 pour une contenance de 03a 28ca.

Absence de droits à indemnité pour résiliation –

Les parties déclarent qu'il n'y a pas d'indemnité pour résiliation convenue entre elles.

Avis des Services Fiscaux -

Le Service « Consultation du Domaine » interrogé le 25 octobre 2023 a précisé que cette opération « à caractère financier n'entre pas dans le champ d'application d'une évaluation. »

France Domaine a estimé la valeur vénale à 115 000 euros pour les besoins de la publicité foncière.

Autres charges et conditions du bail - Les parties précisent en outre que les autres charges et conditions contenues dans le bail initial, sont maintenues sans aucune modification.

Sort des améliorations réalisées -

Par suite de cette résiliation anticipée partielle, le logement et ses améliorations sont remis à la commune de HERMES.

Le BAILLEUR prendra les constructions dans l'état où elles se trouveront au jour de la prise d'effet des présentes. Il déclare les connaître et renonce à tout recours ultérieur vis-à-vis du PRENEUR relatif à l'état des bâtiments.

Charges et conditions de la résiliation -

1) le PRENEUR déclare qu'il n'a créé, ni laissé acquérir aucune servitude sur le bien objet des présentes et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune.

2) le BAILLEUR fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation, à compter de ce jour, des contrats d'assurance et de tous les contrats d'abonnement qui auront été conclus par le PRENEUR concernant notamment, l'eau, le gaz et l'électricité sans que cette liste ne soit exhaustive.

3) le BAILLEUR acquittera à compter de ce jour tous les impôts, contributions et taxes de toute nature auxquels les biens immobiliers, objet de la présente résiliation de bail à réhabilitation, peuvent et pourront être assujettis, lesquels étaient à la charge du PRENEUR pendant la durée dudit bail.

Concernant la taxe foncière à la charge du PRENEUR aux termes du bail, le BAILLEUR reconnaît que le PRENEUR s'en est acquitté et lui en donne bonne et valable quittance.

Situation locative -

Le PRENEUR déclare que le bien a fait l'objet d'une convention d'occupation précaire au profit de la commune de HERMES signée les 26 et 29 septembre 2023 ayant effet jusqu'à la signature du présent acte.

Situation hypothécaire -

Le PRENEUR déclare que l'immeuble objet des présentes est libre de tout privilège, hypothèque ou autre droit réel faisant obstacle à l'exécution du présent contrat.

Dossier de diagnostics techniques –

Les diagnostics ci-dessous ont été établis par QUALICONSULT IMMOBILIER le 27 juin 2023 :

- Rapport de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante
- Constat de risque d'exposition au plomb
- Diagnostic de performance énergétique
- Etat de l'installation intérieure de gaz
- Etat de l'installation intérieure d'électricité

Une attestation de conformité après mise en sécurité a été établie le 26 septembre 2023.

Une copie de ces diagnostics et attestation est demeurée ci-après annexée.

ETAT DES RISQUES

Un état des risques est demeuré ci-annexé.

EFFET RELATIF DU BAIL A REHABILITATION

Acte reçu par Maître Christian MAMEAUX, notaire à NOAILLES (Oise) le 5 novembre 1997, publié à la Conservation des Hypothèques de BEAUVAIS le 24 décembre 1997, volume 1997P n°7275.

Acte administratif en date du 1^{er} février 2019, publié au Service de la Publicité Foncière de BEAUVAIS le 8 février 2019, volume 2019P n°753.

DISPOSITIONS DIVERSES - CLOTURE DE L'ACTE

FRAIS

Tous les frais, droits, émoluments et honoraires du présent acte et de ses suites s'il y a lieu, sont à la charge de la commune de HERMES qui s'y oblige expressément.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur siège respectif.

PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte sera publié au service de la publicité foncière compétent par les soins de l'OPAC de l'Oise, conformément à la loi.

DECLARATIONS FISCALES

Les parties déclarent que la présente cession bénéficie des dispositions de l'article 1042 du Code Général des Impôts (dispense de timbrage et exonération de taxe de publicité foncière).

Droits : Néant.

Contribution de sécurité immobilière de ½ (en vertu de l'article 881 L du Code Général des Impôts dont l'O.P.A.C. de l'Oise sollicite l'application).

DECLARATIONS DES PARTIES

Les engagements souscrits et les déclarations faites ci-après seront toujours indiqués comme émanant directement des parties au présent acte, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

Les informations collectées par l'OPAC de l'Oise directement auprès de vous, pour la rédaction des présentes, font l'objet d'un traitement automatisé ayant pour finalité la gestion des conventions et actes de propriété (rédaction, gestion des opérations foncières, etc.) Ces informations sont à destination exclusive des services habilités de l'OPAC de l'Oise et seront conservées sans limitation de durée.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des données à caractère personnel, vous disposez des droits suivants sur vos données : droit d'accès, droit de rectification, droit à l'effacement (droit à l'oubli), droit d'opposition, droit à la limitation du traitement, droit à la portabilité. Vous pouvez également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de vos données à caractère personnel après votre décès.

Pour exercer vos droits, merci d'adresser votre courrier DPO OPAC de l'Oise à l'adresse suivante 9 Avenue du Beauvaisis, 60000 Beauvais, ou à dpo@opacoise.fr
Nous vous recommandons de joindre une pièce d'identité.

Sous réserve d'un manquement à aux dispositions ci-dessous, vous avez le droit d'introduire une réclamation auprès de la CNIL (<https://www.cnil.fr/>).

Dont acte sur huit pages

Fait et passé aux lieux et date indiqués en tête des présentes, en double expédition.

- Mot rayé nul :
- Chiffre rayé nul :
- Ligne rayée nulle :
- Barre tirée dans les blancs :
- Renvoi :

**LE DIRECTEUR GENERAL
DE L'O.P.A.C. DE L'OISE**

**LE MAIRE DE LA COMMUNE
DE HERMES**

Vincent PERONNAUD

Grégory PALANDRE

**Authentification
LE PRÉSIDENT
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
DE L'O.P.A.C. DE L'OISE**

Arnaud DUMONTIER