

PREF 34
17.03.17



Nombre de conseillers
En exercice : 29
Présents : 24
Votants : 27
Date de la convocation : lundi 6 mars 2017

N° 17.03.13.11

L'an deux mille dix-sept et le treize du mois de mars, le Conseil municipal de la Commune de Juvignac, appelé à siéger régulièrement par l'envoi d'une convocation mentionnant l'ordre du jour, accompagnée des rapports subséquents et adressée au moins cinq jours francs avant la présente séance, s'est réuni en session ordinaire sous la Présidence de Monsieur le Maire.

PRÉSENTS : M. SAVY, M. BOUSQUEL, M. LARGUIER, Mme MICHEL, M. BRAEMER, Mme THALY-BARDOL, M. DE CHAMBRUN, Mme VIGNERON, Mme MERLET, M. GREPINET, M. ROQUES, M. GRAVIER, Mme MOULAOUI, M. ROESCH, Mme PRIE, Mme PASDELOU, M. TUAL, M. MUNOZ, Mme PLAYS, M. SELKE, Mme DAMAIS, Mme MACHERY, M. BOUISSEREN, M. GOEPFERT.

PROCURATIONS : M. CASTELL en faveur de M. BOUSQUEL
Mme CAMBON en faveur de M. GRAVIER
Mme GAUZY CHABLE en faveur de Mme PLAYS

ABSENTS : Mme JULLIEN, M. LOPEZ

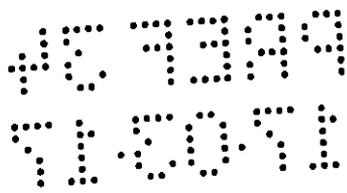
**ACQUISITION D'UN LOCAL AVEC ACCES ET STATIONNEMENT
EN VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT (VEFA)**

EN VUE DE CREER UNE NOUVELLE SALLE POLYVALENTE MUNICIPALE

Rapporteur : Monsieur Luc BRAEMER

Monsieur Luc BRAEMER, Adjoint délégué à l'Urbanisme et aux Travaux Neufs, rapporteur, rappelle aux membres du Conseil municipal que par délibération du 1 février 2016, le Conseil Municipal a constaté la désaffectation et a prononcé le déclassement des parcelles cadastrées section BX n°297 et 35.

Il a également acté du principe de cession desdites parcelles au groupement de sociétés CORIM/ANGELOTTI, conformément au résultat de la consultation de promoteurs organisée par la Ville sur la base d'un cahier des charges et d'une programmation stricte. Ce dernier a constitué pour cette opération, une Société Civile de Construction Vente (SCCV), dénommée "SCCV Frédéric Bazille JUVIGNAC".



Le 27 juin 2016, le Conseil Municipal autorisait la vente du tènement au prix de 1 091 000 € (pour mémoire, l'évaluation par le Service des Domaines fixait le montant du bien à 1 000 000 €).

Au cours de l'automne 2016, la commune de JUVIGNAC a fait part à la société "SCCV Frédéric Bazille JUVIGNAC", de son intérêt pour le local d'activité construit par elle en pied d'immeuble du programme; local susceptible d'accueillir un équipement public et notamment une salle polyvalente.

Dans le cadre de sa volonté d'accompagner le développement de la commune notamment par l'implantation d'équipements publics au cœur des quartiers, au plus proche des habitants usagers, la ville se propose d'acquérir en **vente en état futur d'achèvement (VEFA)** et en **division en volume**, un ensemble situé au cœur de la «Résidence Frédéric BAZILLE» (figurant au cadastre en section BX N°518) comprenant :

- une salle polyvalente de 187 m² ;
- un parvis et ses espaces verts de 578 m² ;
- 20 places de stationnement.

(cf. annexe 2: surfaces désignées en couleur vert clair et orange sur plans et coupes)

PRIX DE LA VENTE ET DECOMPOSITION DU PRIX

Les parties ont convenu de l'achat en **vente en état futur d'achèvement** du bien moyennant le prix principal ferme et définitif de **480 000 € TTC**. Il est précisé à ce stade que l'estimation de France Domaines établie le 01 juin 2016 (voir annexe 1), fixait le prix d'acquisition à 577 680 € TTC (187 m² à 2640 € TTC/m² + 4200 € TTC /place de stationnement).

Ce prix se décompose comme suit :

- Prix HORS TAXES de quatre cent mille euros (400.000 €),
- Taxe sur la Valeur Ajoutée au taux de 20 %, de quatre-vingt mille euros (80.000 €).

Ce prix tient compte de :

- toutes taxes et redevances liées aux permis de construire et à leurs modificatifs et à toutes autorisations administratives nécessaires à la réalisation des biens, ou de l'ensemble immobilier,
- toutes contributions ou participations aux dépenses d'équipement public, ainsi que les droits de raccordement à l'eau et aux égouts éventuellement exigibles,
- les travaux d'aménagements de l'ensemble des fluides en ce compris les travaux à réaliser ou financer par les établissements publics ou concessionnaires, taxe et frais de raccordement et de branchement à tous réseaux utiles à la desserte des biens,
- les impôts fonciers jusqu'à la date de la livraison incluse,
- les contributions mises à la charge du constructeur
- et généralement toutes les dépenses nécessaires pour parvenir à l'achèvement des biens tel que défini aux présentes.

Ce prix ne tient pas compte :

- des frais et émoluments du présent acte, y compris les frais de publicité foncière,
- des travaux particuliers complémentaires demandés par l'acquéreur,
- des frais de gestion de l'ensemble immobilier à compter de la date à laquelle il lui aura notifié que les locaux sont mis à sa disposition.

EXIGIBILITE DU PRIX ET MODALITES DE PAIEMENT

Le prix de 480 000 € TTC est payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux aux échéances ci-après, le tout en conformité avec les dispositions de l'article 1601-3 du Code civil et de l'article R 261-14 du Code la construction et de l'habitation.

STADE	ECHÉANCE	MONTANT TTC	EXERCICE
A l'achèvement du terrassement pour fondations	20%	96 000 €	2017
A l'achèvement des fondations	35%	168 000 €	2017
A l'achèvement du plancher haut du rez-de-chaussée	55%	264 000 €	2017
A la mise hors d'eau	70%	336 000 €	2018
A l'achèvement de l'immeuble	95%	456 000 €	2018
A la mise à disposition	100%	480 000 €	2018-2019

Absence de révision du prix et variation de TVA

Le prix est ferme et définitif. Toute variation du taux de la TVA pour quelque cause que ce soit sera supportée par l'acquéreur ou lui bénéficiera. En cas de variation du taux de TVA, ce dernier serait applicable au prix des présentes, pour les échéances non réglées lors de l'entrée en vigueur de ce nouveau taux.

Pénalités de retard de paiement des échéances

Les échéances de paiement définies ci-dessus qui ne seraient pas payées dans le délai convenu seront passibles d'une pénalité de un pour cent (1%) par mois de retard, « *pro rata temporis* ».

Cette pénalité deviendrait exigible le premier jour de chaque mois de retard. Son versement ne vaudrait pas, de la part de la SCCV FREDERIC BAZILLE JUVIGNAC, accord de délai de règlement.

45 7349
71 5071

IL EST DONC PROPOSE AU CONSEIL MUNICIPAL :

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,
Vu la délibération du 01 février 2016 déclassant les parcelles,
Vu la délibération du 27 juin 2016 autorisant la vente,
Vu l'avis du service de France Domaines en date du 01 juin 2016,
Après avoir entendu l'exposé des motifs précédents ;

D'AUTORISER l'acquisition en vente en état futur d'achèvement (VEFA) du local à usage d'activité situé en rez-de-chaussée de l'immeuble sus-désigné, livré aménagé, ainsi que des places de stationnement et du parvis situé devant le local ;

DE DIRE que l'acquisition aura lieu moyennant le prix ferme et définitif de 480 000 € TTC, prix conforme à l'estimation de France Domaines en date du 1 juin 2016 ;

DE DIRE que les crédits nécessaires sont inscrits au chapitre 21, compte 2115 du BP 2017 ;

DE DESIGNER l'office notarial de Maître GOUJON-VANSUYT pour tous les actes relatifs à cette affaire ;

D'AUTORISER le Maire, ou son représentant habilité à cet effet, à prendre toutes dispositions et à signer tout acte et document rendu nécessaire pour l'exécution de la présente délibération.

Le Conseil municipal, après avoir délibéré, adopte la proposition de Monsieur BRAEMER à l'unanimité.

Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an sus dits.



Le Maire,

Acte rendu exécutoire
après dépôt en préfecture le 17 Mars 2017
et publication le 21 Mars 2017

PREF 34
170317

ANNEXE 1 :



DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION DU DEPARTEMENT DE L'HERAULT
SERVICE FRANCE DOMAINE - BRIGADE D'ÉVALUATION
BUREAU 379-CENTRE CHAPTAL - BP 70001
34953 MONTPELLIER CEDEX 2

Montpellier, le 3/6/2016

Mairie de Juvignac

34990 JUVIGNAC

Affaire suivie par
réception sur rendez-vous
Nathalie.tirouflet-
serrier@dgfip.finances.gouv.fr
☎ : 0 467 226 270 📠 : 0 467 226 269

Vos réf : BX 35 et 297 local commercial
Affaire suivie par Georges DA FONSECA
Nos réf. :2016-123V0933

- 1- **Service consultant** : Cadre ci-dessus
- 2- **Date de la consultation** : 1/06/2016
- 3- **Opération soumise à consultation** :

La commune envisage d'acquérir, éventuellement à terme, un local commercial en RDC d'un immeuble à construire (VEFA) sur les parcelles BX 35 et 297.

Ces terrains font l'objet d'une cession en cours par la commune pour la réalisation d'un programme immobilier en surface de plancher « sociale, primo-accédant » et marginalement « commerciale ».

En vue de réserver ce local, la commune souhaite une évaluation dans le cadre d'une promesse de vente à signer avec le promoteur.

4- Description des biens :

Le local commercial est d'une surface d'environ 187m².
Il sera vendu aménagé et non brut de décoffrage.

5- Valeur vénale de l'immeuble ou des droits:

Le bien étant en VEFA, en l'absence de précision sur la destination du local et les prestations offertes, Il est considéré que la valeur proposée de 2200€HT/m² correspondant à un local de type bureau ou commerces libéraux peut être acceptée selon cette nature.

Les places de stationnement extérieur sont estimées à 3500€HT par unité.

6- Durée de l'avis :

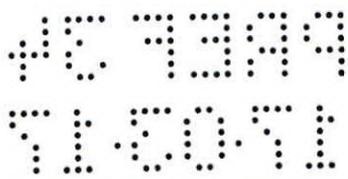
L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation de France - Domaine sera nécessaire si l'opération n'est pas réalisée dans le délai de deux ans.

L'avis pourra être modifié sur production d'éléments de révision.

Pour l'administrateur général des Finances publiques,

MINISTÈRE DES FINANCES
ET DES COMPTES PUBLICS

Par Procuration
Nathalie TIROUFLLET-SERRIER



ANNEXE 2 : ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES



DEPARTEMENT DE L'HERAULT

Ville de JUVIGNAC

Section BX
Grand chemin de Lodève à Montpellier

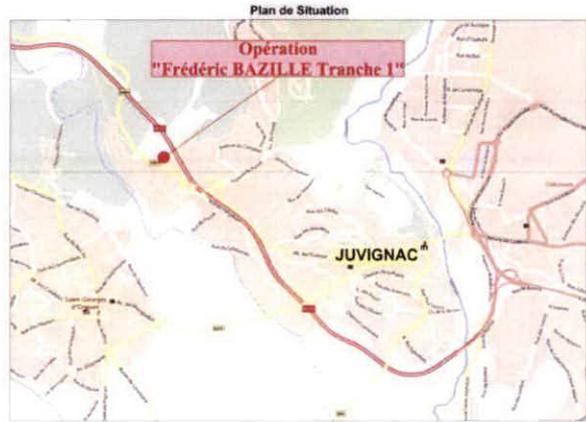
PROJET DE PLAN
N° B3R
Date : 23 Mars 2014

Ensemble immobilier complexe
"Frédéric BAZILLE Tranche 1"

DIVISION EN VOLUMES

DOSSIER
15301M-02

Document établi par
RELIEF GE S.A.R.L. de Géomètres-Experts
URBANISME-INGENIERIE-TOPOGRAPHIE
45 rue Juvignac - CS 80033 - 34473 PEROLS
Tél : 04 67 20 67 20 / Fax : 04 67 20 67 70
E-mail : info@relief-ge.fr

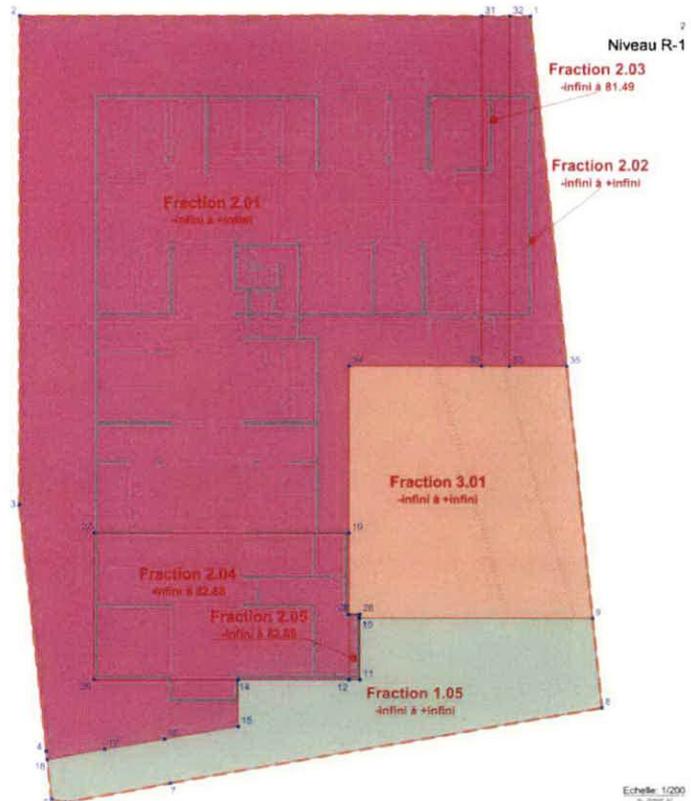


Volume n°	Destination
1	Salle Frédéric Bazille
2	Résidence Frédéric Bazille
3	Espace libre

Division en Volumes "Frédéric BAZILLE Tranche 1"

--- Assiette de la division en volumes
— Limite des fractions des volumes

Volume n°	Destination
1	Salle Frédéric Bazille
2	Résidence Frédéric Bazille
3	Espace libre



Document établi par
RELIEF GE S.A.R.L. de Géomètres-Experts
URBANISME-INGENIERIE-TOPOGRAPHIE
45 rue Juvignac - CS 80033 - 34473 PEROLS
Tél : 04 67 20 67 20 / Fax : 04 67 20 67 70
E-mail : info@relief-ge.fr

Echelle: 1/200

Division en Volumes "Frédéric BAZILLE Tranche 1"

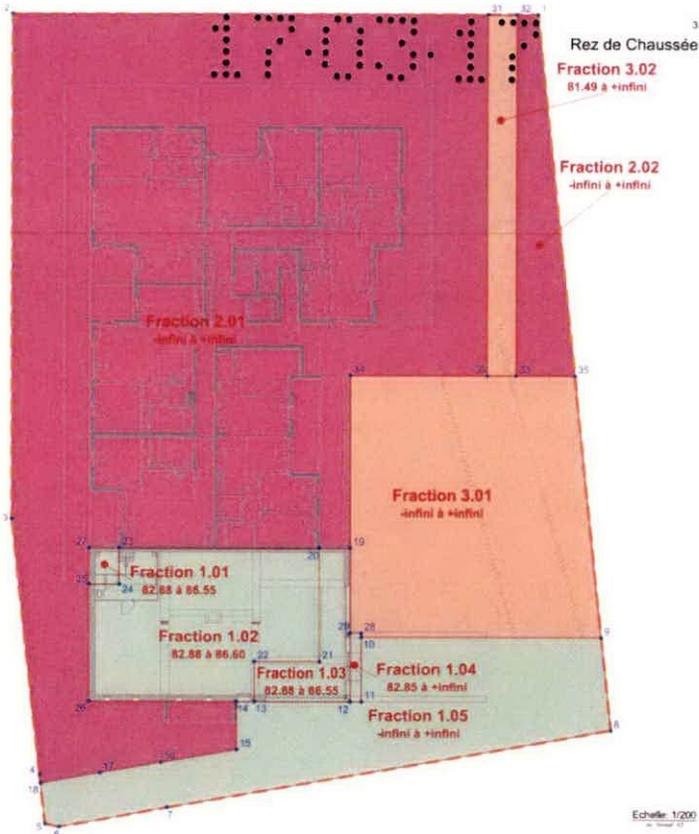
--- Assiette de la division en volumes

— Limite des fractions des volumes

Volume n°	Destination
1	Salle Frédéric Bazille
2	Résidence Frédéric Bazille
3	Espace libre



Plan de plan de l'édifice de 2011 (1/100) de l'édifice de l'architecte M. J. Bazille, 66, avenue Jean Jaurès, à Montpellier.
 Le présent plan est le résultat de la répartition des volumes de l'édifice en fractions de volumes.
 Les fractions de volumes sont désignées par des numéros et des lettres.
 Les fractions de volumes sont désignées par des numéros et des lettres.
 Les fractions de volumes sont désignées par des numéros et des lettres.

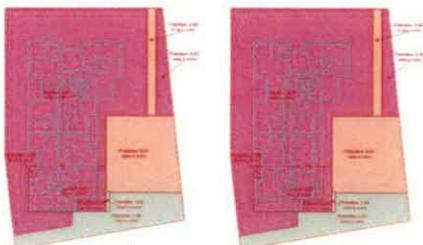


Division en Volumes "Frédéric BAZILLE Tranche 1"

--- Assiette de la division en volumes

— Limite des fractions des volumes

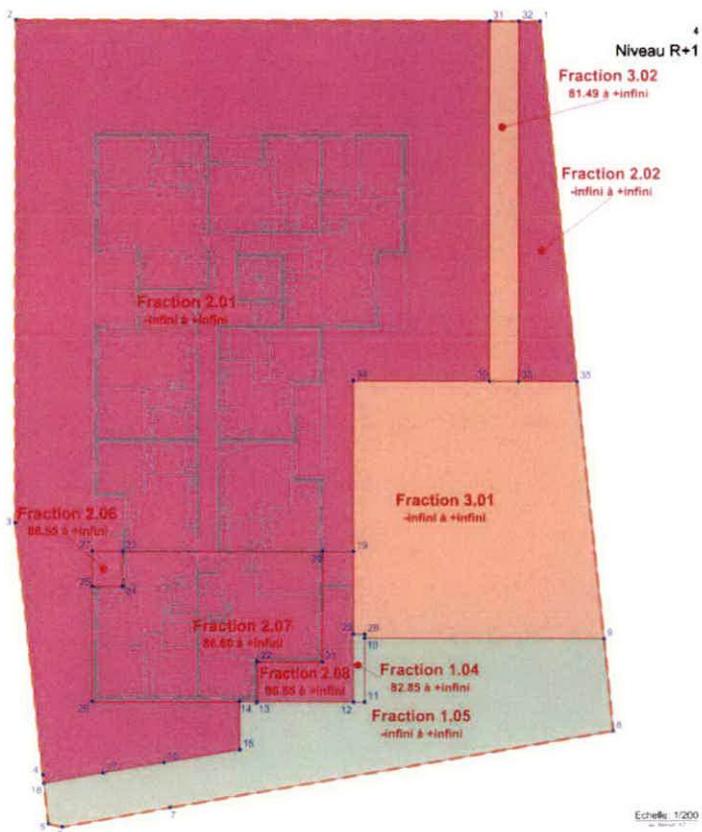
Volume n°	Destination
1	Salle Frédéric Bazille
2	Résidence Frédéric Bazille
3	Espace libre

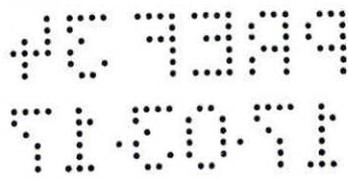


Niveau R+2
 Niveau R+3
 Fractions identiques à celles du R+1



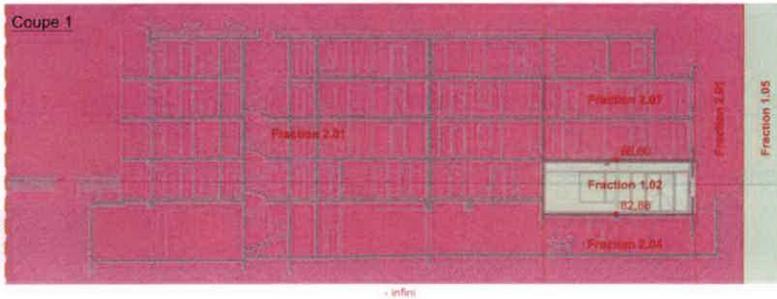
Plan de plan de l'édifice de 2011 (1/100) de l'édifice de l'architecte M. J. Bazille, 66, avenue Jean Jaurès, à Montpellier.
 Le présent plan est le résultat de la répartition des volumes de l'édifice en fractions de volumes.
 Les fractions de volumes sont désignées par des numéros et des lettres.
 Les fractions de volumes sont désignées par des numéros et des lettres.



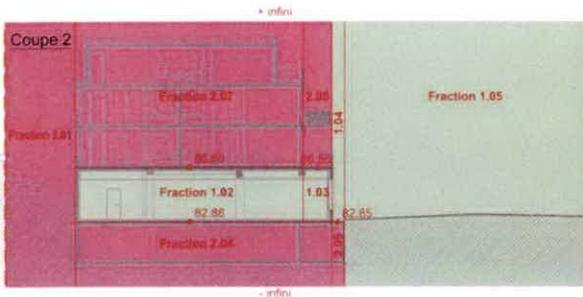
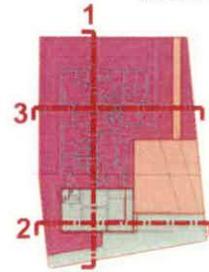


Division en Volumes "Frédéric BAZILLE Tranche 1"

+ infini



5
Coupes
schéma de principe



RELIEF 66
SOCIÉTÉ RELIEF 66 SAS
15314 02_001

Dans le cadre des travaux de conception architecturale, nous avons réalisé ce plan de principe. Il ne constitue pas un document contractuel. Les dimensions indiquées sont des données d'ordre d'orientation et ne sont pas garanties. Pour les dimensions exactes, veuillez vous référer au plan de construction de l'ouvrage.

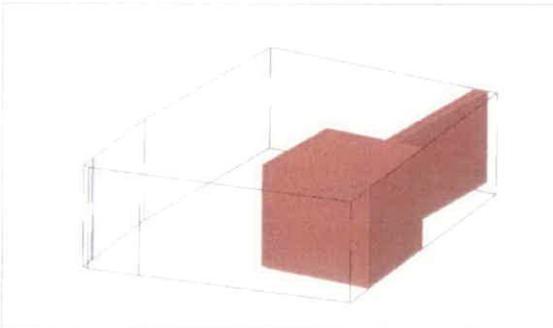
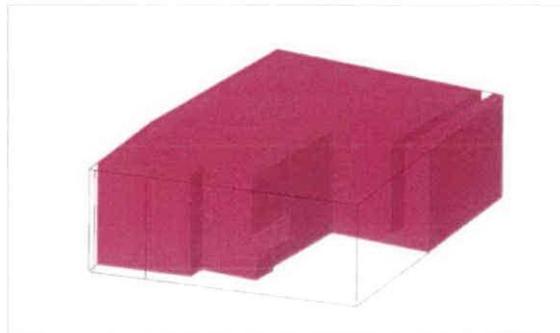
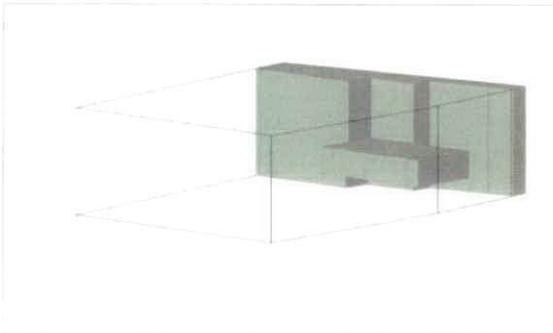
Volume n°	Destination
1	Salle Frédéric Bazille
2	Résidence Frédéric Bazille
3	Espace libre

— Limite des fractions des volumes

Echelle: 1/200

Division en Volumes "Frédéric BAZILLE Tranche 1"

6
Vues 3D des volumes



Volume n°	Destination
1	Salle Frédéric Bazille
2	Résidence Frédéric Bazille
3	Espace libre

RELIEF 66
SOCIÉTÉ RELIEF 66 SAS
15314 02_001

15314 02_001

Sans échelle

Division en Volumes "Frédéric BAZILLE Tranche 1"

--- Assiette de la division en volumes



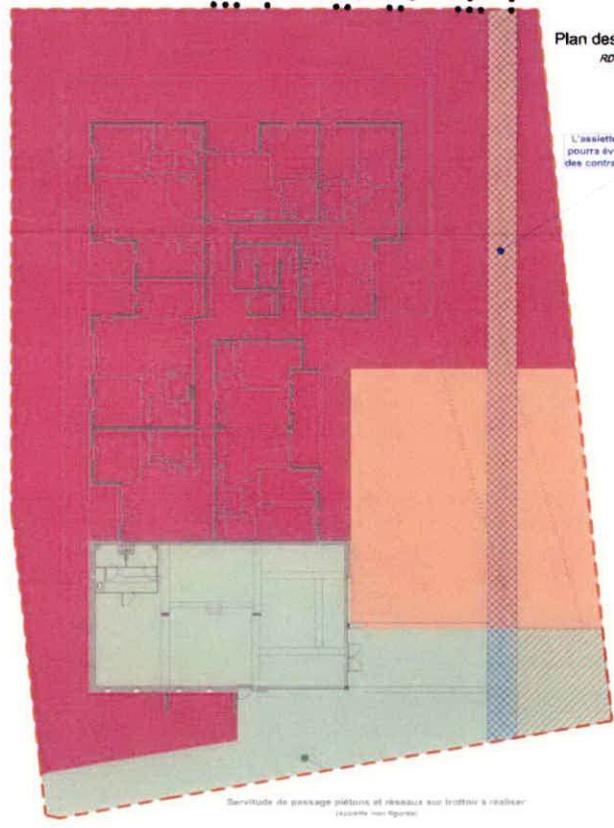
Volume n°	Destination
1	Salle Frédéric Bazille
2	Résidence Frédéric Bazille
3	Espace libre

-  **Servitude de passage piétons et réseaux divers**
Fonds servant: Volumes 1 et 3
Fonds dominant: Volume 2
-  **Servitude de passage véhicules, réseaux et ordures ménagères**
(en cas de création de la rampe d'accès au sous-sol de la résidence Frédéric Bazille)
Fonds servant: Volume 1
Fonds dominant: Volume 2



100% de plan de masse au 1/5000 (2011-2012) du cadastre d'Orléans-Act 1
Le représentant (RUE) a mandaté, sollicité, traité et a été agréé par le
département d'Orléans pour réaliser des plans de masse au 1/5000
pour les opérations de construction de la résidence Frédéric Bazille
15.07.14 - 02_Servitudes.pdf

Plan des Servitudes RDC en fonds de plan



L'assiette de la servitude pourra évoluer en fonction des contraintes d'exécution

Servitude de passage piétons et réseaux sur trottoir à réaliser
(assiette non figurée)

Echelle: 1/200