



Nombre de conseillers
En exercice : 29
Présents : 21
Votants : 27
Date de la convocation : lundi 22 mai 2017

N° 17.05.29.23

L'an deux mille dix-sept et le vingt-neuf du mois de mai, 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 MERLET, M. GREPINET, M. ROQUES, M. GRAVIER, Mme MOULAOUÏ, M. CASTELL, M. ROESCH, Mme PRIE, M. LOPEZ, M. MUNOZ, Mme PLAYS, M. SELKE, M. BOUISSEREN, M. GOEPFERT.

PROCURATIONS :

Mme VIGNERON en faveur de M. ROQUES
Mme CAMBON en faveur de Mme MOULAOUÏ
M. TUAL en faveur de M. BOUSQUEL
Mme JULLIEN en faveur de M. GRAVIER
Mme DAMAIS en faveur de Mme PLAYS
Mme MACHERY en faveur de M. GOEPFERT

ABSENTES : Mme GAUZY-CHABLE, Mme PASDELOU

Vie locale et sécurité

NOUVELLE IMPLANTATION POUR LA POLICE MUNICIPALE DE JUVIGNAC PLACE DU SOLEIL, AU CŒUR DU QUARTIER DES CONSTELLATIONS

ACCORD RELATIF AUX POURPARLERS PORTANT SUR LA CONCLUSION D'UN BAIL

Rapporteur : Monsieur Jacques BOUSQUEL

Monsieur Jacques BOUSQUEL, adjoint délégué aux Affaires Générales, aux Ressources Humaines et à la Sécurité, rapporteur, informe les membres de l'Assemblée de l'intention de la commune de

déplacer les locaux du Poste de Police Municipale actuellement situés 533 rue Jupiter, Résidence Eden Flower pour les repositionner au sein d'un local positionné plus stratégiquement Place du soleil

Dans cette perspective, la commune de JUVIGNAC est en pourparlers avec la société SUBSTRANSAC, société civile propriétaire d'un local pressenti.

Les discussions quant au contenu du contrat de bail sont en cours et ne permettent pas de délibérer lors de la séance du présent Conseil municipal.

La commune a donc demandé au bailleur, la société SUBSTRANSAC, qui l'a accepté de s'engager à réserver le bien et de ne pas entamer de négociations avec un tiers durant le laps de temps nécessaire à la finalisation des accords concourant à l'écriture du contrat de bail.

Cependant, cette situation d'immobilisation du bien étant préjudiciable au bailleur ; les parties et leurs conseils respectifs se sont mis d'accord sur le principe d'une indemnité d'immobilisation qui sera versée par le locataire au bailleur.

Cette indemnité fait l'objet de l'accord joint à la présente délibération.

Elle prévoit que la commune verse au bailleur une indemnité correspondant à 1 500 € TTC par mois, pour les mois allant de juin 2017 à septembre 2017 (soit 4 mois).

La commune de JUVIGNAC bénéficie d'un droit de rétractation sans motif ni justification, libérant la société SUBSTRANSAC de ses engagements.

IL EST DONC PROPOSE AU CONSEIL MUNICIPAL

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L2333-6 à L2333-16
Après avoir entendu l'exposé des motifs précédents,

D'AUTORISER Monsieur le Maire à signer l'accord relatif aux pourparlers ci-joint accompagné d'une indemnité d'immobilisation d'un montant total de 6 000 € TTC ;

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.

DE DIRE que les crédits de dépenses seront imputés au chapitre 011.

Le Conseil municipal, après avoir délibéré, adopte la proposition de Monsieur BOUSQUEL à l'unanimité des suffrages exprimés (M. GOEPFERT : une abstention)

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

Le Maire,

Acte rendu exécutoire
après dépôt en préfecture le 7 Juin 2017
et publication le 15 Juin 2017



Accord relatif aux pourparlers portant sur la conclusion d'un bail

I. ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

La COMMUNE DE JUVIGNAC, dont le siège social est 997 Les allées de l'Europe à JUVIGNAC (34990), représentée par son maire en exercice,
Assistée de la SCP VINSONNEAU-PALIÈS NOY GAUER & Associés, Avocat au Barreau de MONTPELLIER, demeurant 11 bis rue de la Loge - 34000 MONTPELLIER,

II. D'une part

III. ET :

IV. La société SUBTRANSAC, **société civile enregistrée au RCS de Montpellier sous le numéro 812976975, dont le siège social est sis au 221, avenue du XV de France, Résidence le Grand Chelem, 34000 Montpellier, représentée par Monsieur Christian RANSON**

Assistée de Maître Didier PERREIN, notaire à Montpellier, demeurant 7, Boulevard Victor Hugo,

V. D'autre part

Il a été rappelé et convenu ce qui suit :

Article 1 : Désignation des locaux

La société SUBTRANSAC est propriétaire d'un ensemble immobilier situé à JUVIGNAC (HÉRAULT) 34990 Zone d'Aménagement Concerté, LES CONSTELLATIONS :

L'ensemble immobilier est composé de trois bâtiments A, B, C accolés, abritant des locaux à usage commercial, des logements, des parkings et des locaux techniques comprenant :

Bâtiment A:

Au R-1 composé : de la cage d'escalier et de ses circulations donnant accès de l'extérieur au parking R-1 à partir du RDC côté SUD, de gaines techniques de ventilation, de l'ascenseur A et de ses circulations desservant le R-1 au R+4, de garages avec leurs circulations et leurs accessoires, de la cage d'escalier et de ses circulations donnant accès par l'extérieur à partir du RDC côté SUD, au parking du R-1.

Au RDC composé : du hall d'entrée et les gaines techniques, de la cage d'escalier A et de ses circulations donnant accès aux logements du RDC au R+4, de l'ascenseur A desservant le R-1 au R+4, de deux locaux commerciaux et leur galerie extérieure au Nord et à l'Est donnant sur la place, de la cage d'escalier et de ses circulations donnant accès au parking R-1.

Au 1er étage composé : de quatre logements; de la cage d'escalier A, de l'ascenseur A, du couloir de desserte des logements et les gaines techniques.

Au 2° étage composé : de quatre logements; de la cage d'escalier A, de l'ascenseur A, du couloir de desserte des logements et les gaines techniques.

Au 3° étage composé : de quatre logements; de la cage d'escalier A, de l'ascenseur A, du couloir de desserte des logements et les gaines techniques.

Au 4° étage composé : de quatre logements; de la cage d'escalier A, de l'ascenseur A, du couloir de desserte des logements et les gaines techniques.

En terrasse composé : des superstructures, des gaines techniques et les aménagements annexes.

Bâtiment B :

Au R-1 composé : de gaines techniques de ventilation, de l'ascenseur B et de ses circulations desservant le R-1 au R+4, de garages avec leurs circulations et leurs accessoires.

Au RDC composé : du hall d'entrée et les gaines techniques; de la cage d'escalier B et de ses circulations donnant accès aux logements du RDC au R+4, de l'ascenseur B desservant le R-1 au R+4, du passage couvert traversant donnant sur la place; de deux locaux commerciaux et leur galerie extérieure au Nord donnant sur la place.

Au 1er étage composé : de quatre logements, de la cage d'escalier B, de l'ascenseur B, du couloir de desserte des logements et les gaines techniques, d'une terrasse inaccessible sur le passage couvert traversant.

Au 2° étage composé : de quatre logements, de la cage d'escalier B, de l'ascenseur B, du couloir de desserte des logements et les gaines techniques.

Au 3° étage composé : de quatre logements; de la cage d'escalier B, de l'ascenseur B, du couloir de desserte des logements et les gaines techniques.

Au 4° étage composé : de quatre logements; de la cage d'escalier B, de l'ascenseur B, du couloir de desserte des logements et les gaines techniques.

En terrasse composé : des superstructures, des gaines techniques et aménagements annexes.

Bâtiment C :

Au R-1 composé : de gaines techniques de ventilation, de l'ascenseur B et de ses circulations desservant le R-1 au R+4, de garages avec leurs circulations et leurs accessoires, de la cage d'escalier et de ses circulations donnant accès par l'extérieur à partir du RDC côté SUD, au parking du R-1.

Au RDC composé : de gaines techniques de ventilation, de garages avec leurs circulations et leurs accessoires, de l'accès au parking par les circulations piétonnes, de la cage d'escalier et de ses circulations donnant accès aux parking R-1 à partir du RDC côté SUD, du hall d'entrée et les gaines techniques, de la cage 3 d'escalier C et de ses circulations donnant accès aux logements du RDC au R+4, de l'ascenseur C desservant le R-1 au R+4.

A l'Entresol composé : d'un espace vide sur parking, de deux logements, de la cage d'escalier C, de l'ascenseur C, du couloir de desserte des logements et les gaines techniques.

Au 1er étage composé : de quatre logements, de la cage d'escalier C, de l'ascenseur C, du couloir de desserte des logements et les gaines techniques.

Au 2° étage composé : de quatre logements, de la cage d'escalier C, de l'ascenseur C, du couloir de desserte des logements et les gaines techniques.

Au 3° étage composé : de quatre logements, de la cage d'escalier C, de l'ascenseur C, du couloir de desserte des logements et les gaines techniques.

Au 4° étage composé : de quatre logements, de la cage d'escalier C, de l'ascenseur C, du couloir de desserte des logements et les gaines techniques.

En terrasse composé : des superstructures, des gaines techniques et aménagements annexes.

Local Technique :

De plein pied un local réservé au stockage des ordures ménagères, au tri sélectif, aux déchets des commerces et aux encombrants. Il est accessible à partir des voiries de la ZAC.

Surplus du terrain :

Des circulations piétonnes

Des espaces verts

De la rampe d'accès aux parkings du RDC et du R-1

Figurant au cadastre :

Section N° Lieudit Surface

BO 45 LE PARC 00 ha 11 a 92 ca

BO 66 LE PARC 00 ha 00 a 90 ca

BP 223 CAUNELLES 00 ha 09 a 44 ca

Total surface : 00 ha 22 a 26 ca

Le plan cadastral est demeuré annexé (**Annexe 1**).

L'ENTIER VOLUME DEUX (2)

Un volume immobilier dans lequel s'inscrit une partie de l'ensemble immobilier formé :

En superstructure :

Par une partie bâtie située dans le bâtiment A, accessible au Nord et à l'Est par la place.

Un espace réservé constitué par une partie de galerie (ou volume d'air) au RDC du bâtiment A, au droit de la place.

Au niveau de la toiture terrasse deux espaces réservés au droit des conduits ou gaines techniques.

Le présent **VOLUME DEUX (2)** est constitué par le volume global résultant de la somme des quatre volumes partiels ou sous-volumes, bases (a2), (b2), c2 et d2 dont chacun est défini comme suit :

BASE (a2) : Local commercial 1

D'une superficie de 111 m² environ dans le bâtiment A, correspondant à l'axe du plancher du RDC jusqu'à l'axe du plancher du R+1, entre les cotes N.G.F. : 64,43m à 71,05 m, figurant sous teinte bleue, au plan n°5 - RDC et aux plans n°13 et n°14 des coupes, ci-joints et annexés (**Annexes 2, 3 et 4**).

Il est ici précisé que ce local sera loué brut de décoffrage (fluides en attente).

L'aménagement et la finition du local ci-dessus désigné seront à la charge et aux frais exclusifs du PRENEUR, ainsi qu'il sera dit ci-après au paragraphe "TRANSFORMATIONS".

BASE (b2) : galerie du local commercial 1

D'une superficie de 67 m² environ, de galerie dans le bâtiment A, correspondant à l'axe du plancher du RDC jusqu'au revêtement de la circulation piétonne de la galerie, entre les cotes N.G.F: 64,08 m à 64,43 et 64,69 m, un espace réservé (ou volume d'air) au-dessus de la circulation piétonne donnant accès au commerce à partir de la place, entre les cotes N.G.F: 64,43 m et 64,69 m à 71,05 m, figurant sous teinte bleue, au plan n°5 - RDC et aux plans n°13 et n°14 des coupes, ci-joints et annexés **(Annexes 2, 3 et 4).**

BASE (c2) : Zone technique au droit des gaines

D'une superficie de 6 m² environ dans le bâtiment A, correspondant à la partie supérieure de la dalle de la toiture y compris son étanchéité, entre les cotes N.G.F. : 82,58 m à 82,90 m et un espace réservé entre les cotes N.G.F. : 82,90 m à 84,90 m figurant sous teinte bleue, au plan n°5 - RDC et aux plans n°13 et n°14 des coupes, ci-joints et annexés **(Annexes 2, 3 et 4).**

BASE (d2) : Zone technique au droit des gaines

D'une superficie de 6 m² environ dans le bâtiment A, correspondant à la partie supérieure de la dalle de la toiture y compris son étanchéité, entre les cotes N.G.F. : 82,58 m à 82,90 m et un espace réservé entre les cotes N.G.F. : 82,90 m à 84,90 m figurant sous teinte bleue, au plan n°5 - RDC et aux plans n°13 et n°14 des coupes, n°11 ci-joints et annexés **(Annexes 2, 3, 4 et 5).**

Article 2 : Réserve du bien

La société SUBTRANSAC s'engage à ne pas entamer de négociations avec un tiers et accorde un droit de préférence à la commune de Juvignac dans les conditions qui suivent :

Pour le cas où la société SUBTRANSAC se déciderait à vendre, louer ou prêter l'immeuble ci-avant désigné, qu'elle ait ou non sollicité ou reçu des offres de tiers, elle déclare s'engager pour une durée de quatre mois, à compter du 1^{er} juin 2017 inclusivement, envers la commune de Juvignac qui accepte cet engagement, à lui donner la préférence sur tout amateur, acquéreur ou preneur qui se présenterait. Elle s'oblige, en conséquence, à lui faire connaître le prix ou loyer demandé ainsi que les modalités de paiement et toutes autres conditions auxquels elle serait disposée à traiter et à les lui notifier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à son siège.

La date de l'avis de réception de cette lettre par la commune de Juvignac fixera le point de départ d'un délai de trente jours avant l'expiration duquel il devra, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, faire connaître à la société SUBTRANSAC son intention d'user du droit de préférence. Passé ce délai sans manifestation de volonté de sa part, la commune de Juvignac sera définitivement déchue de ce droit.

À défaut de notifications signifiées par acte extrajudiciaire, il est précisé :

- d'une part, qu'en cas de refus de réception de la lettre recommandée adressée à la commune de Juvignac, c'est la date de l'avis de refus qui fixera le point de départ du délai de 30 jours ;

- et d'autre part, que pour la notification de la réponse à la société SUBTRANSAC, il sera retenu la date figurant sur le récépissé de dépôt de cette lettre à la poste.

Article 3 : Autorisation d'accès

La société SUBTRANSAC autorise la commune de Juvignac et toute personne mandatée par elle, à accéder durant la période de quatre mois susvisée aux lieux précédemment désignés pour effectuer toute étude qu'elle jugera nécessaire.

Article 4 : Indemnité d'immobilisation

A titre d'indemnisation de l'immobilisation du bien résultant de l'engagement explicité à l'article 2, la commune de Juvignac versera une indemnité d'un montant total de 6 000 €.

Cette indemnité sera exigible par mensualité d'un montant de 1 500 €, le 1^{er} jour du mois suivant le mois expiré, la première échéance étant fixée au 1^{er} juillet et la dernière échéance étant fixée au 1^{er} octobre.

Article 5 : Engagement de négociation de bonne foi

Les parties s'engagent réciproquement à œuvrer de bonne foi pour la conclusion du contrat envisagé.

Article 6 : Faculté de dénonciation unilatérale

La commune de Juvignac pourra, par lettre recommandée avec accusé de réception, dénoncer le présent engagement sans motif ni justification.

A la date de première présentation de la lettre recommandée avec accusé de réception, le présent accord sera résilié et la société SUBTRANSAC sera libérée de ses engagements, sans indemnité de part et d'autre.

Dans cette hypothèse, la commune de Juvignac ne sera tenue au prorata du versement de l'indemnité d'immobilisation seulement pour la période courant du 1^{er} juin 2017 à la date de résiliation.

Fait en deux exemplaires à Montpellier, le..... 2017.

La Commune de JUVIGNAC

La société SUBTRANSAC