

**DÉLIBÉRATION
DU CONSEIL MUNICIPAL
SÉANCE DU 24 FÉVRIER 2023 A 18H00**

Nb de membres en exercice : 33
Quorum : 17

PRÉSENTS : Monsieur FABRE, Monsieur GUEUR, Madame SONNERY, Monsieur de BOISSIEU, Madame FALCON, Monsieur FORTIN, Madame PETIT, Monsieur BLANC, Madame GRIMAL, Monsieur GRANJU, Madame PARIS, Monsieur DEROUBAIX, Monsieur BOURDIN, Madame SEYTIER, Monsieur RIGAUD, Madame ARBORE, Monsieur DI PERNA, Madame BRISSEZ, Monsieur BECQUART, Monsieur CHRISTIN, Monsieur GUERRY, Madame QUELIN, Monsieur MARINO MORABITO, Madame MEYZONNY

EXCUSÉS AYANT DONNÉS PROCURATION : Madame ARMAND (à Monsieur FABRE), Madame COULET (à Monsieur GUEUR), Monsieur RICHER (à Madame PETIT), Monsieur RIBIERE (à Madame SONNERY), Madame CALENDRE (à Madame QUELIN), Monsieur TOCHE-ONTENIENTE (à Monsieur MARINO MORABITO)

ABSENTS : Monsieur KARTAL, Madame ARENA, Madame PONCET

Madame SEYTIER est désignée secrétaire de séance.

2023.01.10 PLACE PIERRE SÉMARD - CESSIION D'UN BATIMENT COMMUNAL ET D'UN BATIMENT EN PORTAGE EPF : PROROGATION DE LA PROMESSE DE VENTE

(Rapporteur : Christian de BOISSIEU)

Nomenclature : 3.1.1 – Acquisitions immobilières gratuites et échanges sans soulte

Par délibération n°2021.02.19 en date du 30 avril 2021, le Conseil Municipal a :

- décidé de céder à la FONCIERE PURALIS, ou à toute personne physique ou morale qu'elle se substituerait, la parcelle cadastrée section BS n° 134, d'une surface de 453 m², sur laquelle est érigé le bâtiment dit « Centre-Social le Lavoir », sis place Pierre Sémard, moyennant le prix de 150 € le m², soit la somme globale de 67 950 €, ;
- demandé à l'EPF de l'Ain de céder à la même société la parcelle cadastrée section BS n° 133, d'une surface de 807 m², sur laquelle est érigé le bâtiment dit « garage de la Gare »,

sis place Pierre Sémard, actuellement sous portage foncier pour la Commune, moyennant le prix de 150 € le m², soit la somme globale de 121 050 € ;

en vue de la construction d'une résidence sénior composée de 12 T1, 86 T2 et 2 T3, avec un restaurant et un commerce au rez-de-chaussée sur lesdites parcelles ainsi que sur la parcelle cadastrée BS 352 appartenant à DYNACITE.

Le calendrier prévisionnel de l'opération était le suivant :

- signature d'un compromis de vente au plus tard le 31 mai 2021,
- dépôt du permis de démolir, du permis de construire et de l'AT ERP au plus tard le 30 juin

- signature de l'acte de vente au plus tard le 31 octobre 2022.

La promesse COMMUNE / FONCIERE PURALIS a été signée le 25 juin 2021, avec un délai d'expiration au 31 octobre 2022, plus prorogation éventuelle de 30 jours.

Les promesses EPF de l'AIN / FONCIERE PURALIS (BS 133) et DYNACITE / FONCIERE

Le permis de construire valant permis de démolir, sur l'ensemble de ces trois tenements, a été 23 août 2021. L'acquéreur souhaitant apporter des modifications dans son projet de construction,

Au terme d'une délibération du Conseil Municipal d'Ambérieu-en-Bugey n° 2022.04.17 du 30 septembre 2022, un avenant n° 1 en date des 20 et 27 octobre 2022 a prorogé une première fois le délai de régularisation de l'acte authentique de vente jusqu'au 31 janvier 2023

A ce jour, il est à noter que parmi les diverses conditions suspensives stipulées dans ladite promesse de vente certaines sont toujours en suspens, à savoir :

- obtention d'une garantie financière d'achèvement
- obtention de l'accord d'ENEDIS
- obtention de prêts
- régularisation d'un ou plusieurs contrats de réservation représentant en valeur 50% des logements et un commerce.

Lors d'une réunion en Mairie le 17 janvier dernier :

- 1) L'acquéreur a demandé la prorogation de la promesse de vente au 31 mars 2023, le temps de sécuriser les parties dans leurs engagements ;
- 2) L'acquéreur a demandé la prorogation du délai d'exercice de la faculté de substitution jusqu'au 31 mars 2023 ;
- 3) L'acquéreur a déclaré renoncer aux dernières conditions suspensives précitées, à savoir :
 - obtention d'une garantie financière d'achèvement,
 - obtention de prêts,
 - régularisation d'un ou plusieurs contrats de réservation représentant en valeur 50% des logements et un commerce,sachant que la condition concernant l'accord d'ENEDIS pour le déplacement du coffret situé à l'arrière du bâtiment communal a été levée par la réalisation des travaux.

- 4) Les parties ont également convenu de rajouter une clause par laquelle l'acquéreur s'engage à mettre les bâtiments hors d'eau et hors d'air dans les 14 mois qui suivront la déclaration d'ouverture de chantier ; ce qui devra être certifié par une attestation de l'architecte du programme.

Ce délai sera majoré de plein droit par les causes légitimes de suspension.

En cas de non-respect de son engagement l'acquéreur devra verser à la Commune, à titre de dommages-intérêts conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code Civil, de la somme de 1 000 € par jour de retard, sans que cela puisse dépasser la somme globale de 120 000 €.

- 5) Le permis de construire a été délivré le 23 août 2021 pour la réalisation d'une résidence séniors avec un restaurant et un futur commerce après démolition totale des bâtiments existants.

Les parties ont convenu que toute modification du permis de la destination des bâtiments à édifier devra obtenir, avant le dépôt d'un permis de construire modificatif ou d'un nouveau permis de construire après retrait du permis initial, l'accord de la Commune d'Ambérieu quant à la nouvelle destination souhaitée par le bénéficiaire du permis de construire initial.

- 6) L'acquéreur a proposé un nouveau calendrier avec phasage des travaux :

- date de démarrage : juin / juillet 2023
- hors d'eau / hors d'air : 31 août 2024 (14 mois)
- durée des travaux : 20 mois (février 2025)
- OPR : 1 mois à mars 2025
- livraison : avril 2025

Par décision du Maire en date du 26 janvier 2023, un avenant n° 2 en date du 25 janvier 2023 a prorogé la durée de la promesse de vente, jusqu'au 6 mars 2023 à vingt heures.

Il est donc demandé au Conseil Municipal de prendre acte des points 3) et 6) ci-dessus et de se prononcer sur les points 1), 2), 4) et 5) comprenant notamment la demande de prorogation de la promesse de vente jusqu' au 31 mars 2023 vingt heures.

La Commission Municipale **Urbanisme - Bâtiments, Cœur de Ville - Voirie et aménagement urbain - Cadre de vie - Développement durable - Agenda 21**, lors de sa séance en date du **21 février 2023** a émis un avis favorable.

La Commission Municipale **Finances** lors de sa séance en date du **21 février 2023** a émis un avis favorable.

Le Conseil Municipal après avoir entendu l'exposé qui précède et après en avoir délibéré, à l'**unanimité**, décide :

1. **DE PROROGER** la promesse de vente COMMUNE/FONCIERE PURALIS en date du 25 juin 2021, du 6 mars 2023 vingt heures au 31 mars 2023 vingt heures.
2. **DE PROROGER** l'exercice de la faculté de substitution jusqu'au 31 mars 2023.
3. **DE COMPLÉTER** ladite promesse de vente avec les clauses 4) et 5) ci-dessus.

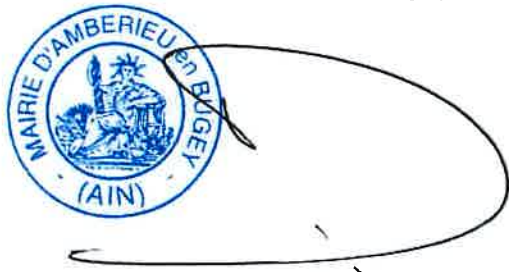
4. **DE PRENDRE ACTE** du nouveau calendrier de phasage des travaux, à savoir :
 - date de démarrage : juin / juillet 2023
 - hors d'eau / hors d'air : 31 août 2024 (14 mois)
 - durée des travaux : 20 mois (février 2025)
 - OPR : 1 mois à mars 2025
 - livraison : avril 2025
5. **DE PRENDRE ACTE** que l'acquéreur renonce aux dernières conditions suspensives citées dans le 3) ci-dessus
6. **DE PRENDRE ACTE** que les promesses de vente qui ont été signées par la FONCIERE PURALIS avec l'EPF de l'Ain et DYNACITE ont été prorogées jusqu'à cette même date.
7. **D'AUTORISER** Monsieur le Maire à signer l'avenant et l'acte de vente à venir, ainsi que toutes les pièces s'y rapportant.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits.

Pour copie conforme

Certifiée exécutoire compte tenu de la publication le 03 MARS 2023

Daniel FABRE
Maire d'Ambérieu-en-Bugey



Marie-Christine SEYTIER
Secrétaire de séance



Accusé de réception en préfecture
001-210100046-20230224-DEL_2023_01_10-DE
Date de télétransmission : 02/03/2023
Date de réception préfecture : 02/03/2023