



EXTRAIT du REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 7 octobre 2025

Présidence de Monsieur Bernard COMBES, Maire

L'an deux mil vingt-cinq et le sept octobre à 18 heures le Conseil Municipal de la Ville de TULLE, légalement convoqué, s'est réuni dans la salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur Bernard COMBES.

N° 1

Etaient présents : M. Bernard COMBES, Maire, M. Jacques SPINDLER, Mme Sylvie CHRISTOPHE, M. Michel BOUYOU, M. Fabrice MARTHON, Mme Sandy LACROIX, M. Jérémy NOVAIS, Mme Christiane MAGRY-JOSPIN, M. Stéphane BERTHOMIER, Maires - Adjoint, M. Pascal CAVITTE, M. Michel BREUILH, Mme Ana-Maria FERREIRA, Mme Christèle COURSAT, Mme Yvette FOURNIER, M. Patrick BROQUERIE, M. Gérard FAUGERES, Mme Zohra HAMZAoui, M. Serge HULPUSCH, Mme Christine DEFFONTAINE, M. Sébastien BRAZ, Mme Stéphanie PERRIER, M. Raphaël CHAUMEIL, M. Henry TURLIER, M. Pierre DESJACQUES, M. Dorian LASCAUX soit 25 Conseillers municipaux formant la majorité des membres en exercice.

Etaient représentés : Mme Christine BUISSON-COMBE par Mme Sandy LACROIX, M. Yvon DELCHET par M. Patrick BROQUERIE, Mme Ayse TARI par M. Bernard COMBES, M. Clément VERGNE par M. Serge HULPUSCH, Mme Aïcha RAZOUKI par Mme Yvette FOURNIER, Mme Micheline GENEIX par M. Raphaël CHAUMEIL à partir de 19h45

Etaient absents : Madame Anne BOUYER, M. Grégory HUGUE

Madame Sandy LACROIX remplit les fonctions de secrétaire de séance.

Prorogation du bail emphytéotique entre la Ville de Tulle et Corrèze Habitat concernant l'immeuble sis 7, rue d'Alverge – Approbation de l'avenant afférent

Le Conseil Municipal,

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
- Vu le budget Ville,
- Considérant qu'un bail emphytéotique a été signé le 3 février 1994 entre la Ville de Tulle et l'Office Public Départemental d'HLM de la Corrèze (aujourd'hui Corrèze Habitat) pour l'immeuble sis 7, rue d'Alverge à Tulle et ce, pour une durée de 40 ans,
- Considérant que, par mail du 2 avril 2025, Corrèze Habitat a sollicité la prolongation de 11 ans du bail emphytéotique de cet immeuble, permettant que leur emprunt, qui a une durée plus importante que le bail en cours, soit amorti sur le temps restant à courir du contrat,
- Considérant que, par délibération du Conseil d'Administration de Corrèze Habitat en date du 3 juillet 2025, la durée de la prorogation passe de 11 ans à 15 ans et 9 mois en vue de couvrir l'emprunt souscrit sur la durée du contrat,
- Considérant que cette prolongation doit faire l'objet d'un avenant au bail du 3 février 1994 en la forme authentique dont les frais de notaire seront pris en charge par Corrèze Habitat,

- Vu l'avenant afférent,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité

1 - Accepte la demande formulée par Corrèze Habitat pour prolonger de 15 ans et 9 mois le bail emphytéotique d'une durée initiale de 40 ans, signé le 3 février 1994 entre la Ville de Tulle et l'Office Public Départemental d'HLM de la Corrèze (aujourd'hui Corrèze Habitat) pour l'immeuble sis 7, rue d'Alverge à Tulle.

2 - Approuve l'avenant au bail emphytéotique dont la durée sera fixée à 55 ans et 9 mois soit une échéance fixée au 30 septembre 2049.

3 - Autorise Monsieur le Maire ou son représentant à le signer ainsi que tous documents s'y rapportant.

4- La présente délibération peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif qui peut être saisi par l'application Télérecours citoyen accessible sur le site www.telerecours.fr.

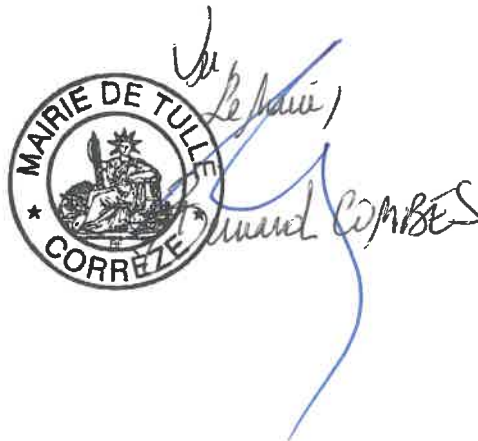


Le secrétaire de séance

Sandy LACROIX

Transmis au Contrôle de Légalité le : 08 OCT. 2025
Date et ref de l'accusé de réception : 08 OCT. 2025

11-07102025



4161215
HAP/HAP/

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,
LE ,
À ,

Maître Hélène ALBIN-PAREAUD, notaire soussigné, associé de la Société Civile Professionnelle « Marc ATZEMIS, Pierre MARTINAT, Hélène ALBIN-PAREAUD et Marine PINTO-DEBORD notaires associés », titulaire d'un Office Notarial à LIMOGES (Haute Vienne), 6 rue Jean Jaurès, identifié sous le numéro CRPCEN 87004,

A reçu le présent acte contenant AVENANT DE BAIL EMPHYTEOTIQUE.

ENTRE

La personne morale de droit public **COMMUNE DE TULLE**, située dans le département de la CORREZE, dont l'adresse du siège est à TULLE (19000), Place de la Mairie, identifiée sous le numéro SIREN 211927207.

Figurant ci-après sous la dénomination : le "**BAILLEUR**", sans que cette appellation nuise à la solidarité existant entre eux au cas de pluralité de bailleurs, y compris les époux.

D'UNE PART

La Société dénommée **Office Public de l'Habitat Corrèze**, Etablissement public local à caractère industriel ou commercial au capital de 1500,00 €, dont le siège est à TULLE (19000), 9 avenue Alsace Lorraine, identifiée au SIREN sous le numéro 271927212 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BRIVE-LA-GAILLARDE.

Figurant ci-après sous la dénomination : le "**PRENEUR**" sans que cette appellation nuise à la solidarité existant entre eux au cas de pluralité de preneurs, y compris les époux.

D'AUTRE PART

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- La Commune de TULLE est représentée à l'acte par Monsieur Bernard COMBES, Maire de la Commune de TULLE, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil Municipal de ladite commune en date du ++++++, qui demeure ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

- La Société dénommée Office Public de l'Habitat Corrèze est représentée à l'acte par Monsieur Jean-François DESHOULIERES, agissant en qualité de Directeur général, nommé à cette fonction en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 12 mars 2025 qui demeure ci-jointe et annexée aux présentes.

Spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil d'administration en date à TULLE, du 03 juillet 2025, qui demeure ci-jointe et annexée aux présentes.

DÉCLARATIONS SUR LA CAPACITÉ

Préalablement à la conclusion de l'avenant, les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.
- Qu'ils ne sont pas dans un état civil ou commercial faisant obstacle à leur libre capacité, tel qu'il en a été justifié au notaire.

Le BAILLEUR seul déclare qu'il a la libre disposition des biens loués.

DOCUMENTS RELATIFS À LA CAPACITÉ ET À LA QUALITÉ DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Concernant la société Office Public de l'Habitat Corrèze

- Extrait K bis.
- Délibération répertoriée au registre des assemblées générales.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

LESQUELS ont préalablement exposé ce qui suit :

EXPOSÉ PRÉALABLE

L'ensemble immobilier ci-après désigné appartient à la Commune de TULLE, pour l'avoir acquis aux termes des actes suivants :

- Suivant acte d'acquisition des Consorts ROBERT, reçu par Maître DUBOIS, notaire à TULLE, le 1^{er} décembre 1959, dont une copie authentique a été publiée à la Conservation des Hypothèques de TULLE, le 29 décembre 1959, volume 2482, numéro 83 ;
- Suivant acte d'acquisition des Consorts BRUNET, reçu par Maître DUBOIS, notaire à TULLE, le 1^{er} décembre 1959, dont une copie authentique a été publiée à la Conservation des Hypothèques de TULLE, le 29 décembre 1959, volume 2482, numéro 84,
- Suivant acte d'acquisition de Madame Veuve PLANET Marie Marguerite née CANCALON et ses enfants, reçu par Maître COMBESCOT DE MARSAGUEIX, notaire à USSEL, le 22 juillet 1972, dont une copie authentique a été publiée à la Conservation des Hypothèques de TULLE, le 11 août 1972, volume 3272, numéro 31.

Aux termes d'un acte administratif, en date du 03 février 1994, dont une copie authentique a été publiée à la Conservation des Hypothèques de TULLE, le 19 avril 1994,

La commune de TULLE a donné à bail emphytéotique à l'Office Public Départemental d'HLM de la Corrèze, depuis devenu Office Public de l'Habitat Corrèze, pour une durée de 40 années à compter du 1^{er} janvier 1994, pour se terminer le 31 décembre 2033, les biens ci-après désignés.

Cet acte a été suivi d'une attestation rectificative en date du 13 juin 1994, publiée à la Conservation des Hypothèques de TULLE, le 1^{er} juillet 1994, volume 1994P, numéro 1821 bis.

DÉSIGNATION

Dans un ensemble immobilier situé à TULLE (CORRÈZE) 19000 7 Rue d'Alverge.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AY	212	7 RUE D'ALVERGE	00 ha 02 a 77 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Le(s) lot(s) de copropriété suivant(s) :

Lot numéro vingt (20)

Au sous-sol:

- Les caves des logements

Au rez de chaussée:

- La première partie (cuisine, séjour, dégagement) d'un logement T3 duplex.
- L'entrée commune pour accès aux logements.

Au niveau 1:

- La deuxième partie (2 chambres, salle de bains, dégagements, rangement) du logement T3 duplex.
- Un logement T3 comprenant entrée, séjour, cuisine, 2 chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangement.

Au niveau 2:

- La première partie (cuisine, séjour, chambre, dégagement, wc, rangement) du logement T4 duplex.
- La première partie (cuisine, séjour, chambre, salon, wc, rangement, dégagement) du logement T4 triplex.

Au niveau 3:

- La deuxième partie (2 chambres, rangement, salle de bains, dégagement) du logement T4 duplex.
- La deuxième partie (2 chambres, rangement, salle de bains, dégagement) du logement T4 triplex.

Au niveau 4:

- La troisième partie (espace jeux, rangement) du logement T4 triplex.

Et les huit cent cinquante-trois millièmes (853 /1000 èmes) des parties communes générales.

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Plans des lots

Les plans des lots ne sont pas annexés.

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte administratif en date du 3 avril 1994 publié au service de la publicité foncière de CORREZE le 19 avril 1994, volume 1994P, numéro 1820.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 13 juin 1994 et publiée au service de la publicité foncière de DE LA CORREZE , le 1er juillet 1994 volume 1994P numéro 1820.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître DUBOIS notaire à TULLE le 1er décembre 1959 , publié au service de la publicité foncière de DE LA CORREZE le 29 décembre 1959, volume 2482, numéro 83.

Acquisition suivant acte reçu par Maître DUBOIS notaire à TULLE le 1er décembre 1959 , publié au service de la publicité foncière de DE LA CORREZE le 29 décembre 1959, volume 2482, numéro 84.

Acquisition suivant acte reçu par Maître COMBESCOT DE MARSAGUEIX notaire à USSEL le 22 juillet 1972 , publié au service de la publicité foncière de DE LA CORREZE le 11 août 1972, volume 3272, numéro 31.

LOYER

Le bail a été consenti et accepté moyennant un loyer annuel fixé d'un commun accord entre le **BAILLEUR** et le **PRENEUR** à la somme de UN FRANC payable en une seule fois et d'avance le 1^{er} janvier de chaque année.

Le **PRENEUR** déclare être à jour de ces paiements, ce que le **BAILLEUR** reconnaît.

IMPOTS ET TAXES

Le **PRENEUR** s'est engagé à l'acte à payer en plus du loyer, et éventuellement à rembourser au **BAILLEUR** lorsqu'il les aura acquittés en leur lieu et place, tous droits, taxes et cotisations afférentes aux biens loués et que la loi, ou les usages locaux, mettent à la charge de l'exploitant.

Le **PRENEUR** déclare être à jour de ces paiements, ce que le **BAILLEUR** reconnaît.

CECI EXPOSE, il est passé à l'avenant de bail objet des présentes.

AVENANT DE BAIL

Les parties conviennent expressément de modifier la durée initiale du bail emphytéotique, laquelle sera désormais fixée à 55 ans et 9 mois soit une échéance fixée au 30 septembre 2049 conformément à l'article L. 451-1 du Code rural et de la pêche maritime et à l'article L. 1311-2 du Code général des collectivités territoriales.

La durée totale du bail, en application des textes précités, ne pourra être inférieure à dix-huit (18) ans ni excéder quatre-vingt-dix-neuf (99) ans.

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.

FORMALITÉ FUSIONNÉE

L'avenant porte sur un bail emphytéotique par conséquent exonéré de taxe de publicité foncière conformément à l'article 1049 du Code général des impôts.

CONTRIBUTION DE SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, les parties précisent que les conséquences financières résultant de l'augmentation du loyer par le présent avenant s'élèvent à la somme de quinze euros (15,00 eur) toutes taxes comprises.

La contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'État telle que fixée par l'article 881L du Code général des impôts est la suivante :

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	15,00	0,05%	15€

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, chacune des parties élit domicile en son adresse indiquée en tête des présentes.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RÉCIPROQUE

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Electronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITÉ

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier, les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.