

**DEPARTEMENT DE LA MARNE
ARRONDISSEMENT D'EPERNAY
COMMUNE DE MUTIGNY**

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE du 13 Mai 2019

L'an 2019, le 13 Mai à 18h30 le Conseil Municipal s'est réuni en lieu ordinaire de ses séances, après convocation du 6 Mai 2019, sous la présidence de Madame Marie-Claude REMY, Maire.

Membres en exercice : 11 Membres présents : 10 Absents : 0 Excusé : 1
<u>Nom des membres ayant participé au vote</u> : J.BASSING-C.BEGUINOT-C.DROMARD-J.GODART-X.HUSSON-C.LAPERSONNE-G.LHEUREUX-MC.REMY-JJ.RODHES-M.ZIMMERLIN
<u>Excusé</u> : MJ.THIBAUT, pouvoir à C.BEGUINOT
<u>Secrétaire de séance</u> :C.LAPERSONNE

19-25 bis

Annule et remplace la délibération 19-25

Projet Hôtelier – Adaptation des conditions de la promesse de vente à l'attribution des financements nécessaires pour la réalisation – garantie hypothécaire

Aux termes d'une délibération du 9 juillet 2018, Madame le maire de la commune de MUTIGNY a été autorisée à régulariser la promesse de vente des parcelles C22 et C numéro 23 sis au lieudit Montflambert terroir de MUTIGNY, au profit de la société MRH.

Autorisation reçue en préfecture le 12/07/2018

Que la promesse unilatérale de vente a été régularisée le 4 août 2018 suivant les motivations suivantes (confer l'avant contrat) :

« 1/ POUR LA COLLECTIVITE PUBLIQUE : INTERET GENERAL

La commune de MUTIGNY précise que la cession d'une partie de son domaine privé est motivée par la poursuite de l'intérêt général suivant :

** favoriser l'implantation d'un hôtel ou complexe hôtelier **DE CATEGORIE MINIMALE : 4 ETOILES** (avec éventuellement spa, bar à champagne et restaurant) sur son terroir afin d'améliorer également le bassin d'emploi.*

** et de promouvoir l'accueil touristique en champagne et de mettre en avant le site de « MONTFLAMBERT », dans le plus strict respect du plan local d'urbanisme et des préconisations UNESCO.*

Il est ici précisé que les parcelles sont situées en zone AU t, dont la teneur figure dans le règlement d'urbanisme simplifiée à la date du 28 septembre 2015, traitant des zones à urbaniser.

Cette zone AUT permet des règles plus souples pour les constructions destinées à l'implantation d'activités touristiques, hôtelière et de restauration.

Ce document est ci-annexé.

Afin de garantir le respect de cet intérêt général et l'affectation des terrains promis à la vente, condition sine qua non du consentement de la collectivité, diverses conditions suspensives et garanties vont donc être stipulées aux présentes, ce qui est acceptée par le BENEFICIAIRE savoir :

1/Une clause d'affectation encadrant le contenu du projet (permis), sa programmation et son maintien, associée à des garanties financières d'achèvement du projet dans un calendrier contractuel.

Ces clauses et garanties seront plus amplement visées plus bas.

2/ une clause résolutoire en cas de non respect de l'affectation du terrain

3/ une condition d'acquisition de l'assiette foncière choisie et nécessaire à l'implantation dudit site. L'assiette est constituée des parcelles suivantes :

**Les 4 parcelles susvisées : C21, 22, 33 et 27 ci-après plus amplement désignées,*

**Ainsi que la parcelle C 26 appartenant à un propriétaire tiers aux présentes, la Société en commandite simple au capital de 433193789 €, dont le siège est à Champagne, identifiée au SIREN sous le numéro 509553459 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de REIMS.*

Les autres promettants aux présentes, Monsieur et Madame MORLET ainsi que l'indivision SGARRA ROSSIGNON, bien que non impliqués dans ce désir d'implantation d'un hôtel, acceptent à la demande de la commune et du BENEFICIAIRE de conditionner la réalisation de leur propre promesse de vente à :

- 1* l'acquisition par MRH de ladite assiette complète*
- 2* et l'obtention des autorisations de construire ledit hôtel*
- 3* et de son financement.*

Ces trois conditions demandées par le BENEFICIAIRE feront l'objet des conditions suspensives particulières prévues plus bas.

Toutefois, lesdits propriétaires ont fait savoir que si le dossier devait ne pas aboutir dans le délai convenu plus base compte tenu de la défection essuyée précédemment, ils ne sauraient promettre la vente au-delà de délai ci-après visé au-delà duquel à défaut de vente par acte authentique ils reprendront leur entière liberté.

Par conséquent, diverses conditions suspensives seront stipulées plus bas en vue de respecter ces objectifs. »

CECI RAPPELE :

A ce jour l'état d'avancement du projet est le suivant :

Point 1 :

Tous les terrains assiette de la construction projetée sont sous avant-contrat au profit de la société MRH, ainsi qu'il a été confirmé par elle.

Point 2

- Un permis de construire a été obtenu le 12 mars 2019, le premier affichage a été constaté sur le terrain le 20 mars 2019.
il n'est pas encore purgé de tout recours.

Particularités : Ce permis nécessite la création d'un parking de 149 places (dont 4 pour personnes à mobilité réduite) dont partie (48) seront créées sur une assiette définie en dehors des parcelles acquises, notamment sur une friche appartenant à la commune, cadastrée section C 203 pour 12 a 19.

*Qu'une convention spéciale d'autorisation de raccordement au réseau d'eaux pluviales doit obligatoirement être régularisée par le porteur du projet et futur propriétaire des parcelles la société MRH.

Point 3

La condition suspensive de financement devait être levée au plus tard le 31 avril 2019.

Ce financement n'était pas obtenu à ladite date, ainsi qu'il a été indiqué par le conseil de la société acquéreur.

Que depuis, le porteur du projet a fait part de son intention de justifier de l'obtention de son financement objet de la condition suspensive au plus tard le **31 juillet 2019** sous les réserves suivantes :

Ce financement exigerait des renoncements par la commune à divers conditions et garanties formulées dans la promesse de vente, dont le projet avait été validé par la délibération du conseil municipal du 9 juillet 2018 portant sur les points suivants :

1. la clause résolutoire,
2. la restriction d'usage,
3. l'interdiction d'aliéner.

Ceci rappelé, il est passé aux délibérations suivantes :

Délibérations :

Envoyé en préfecture le 16/05/2019

Reçu en préfecture le 16/05/2019

Affiché le



ID : 051-215103656-20190513-192502-DE

1/ confirmation de l'appartenance au domaine privé de la commune des terrains assiette du projet cadastré section C numéros 22, 23 et 203

Rappel : Les biens dépendant du domaine public sont inaliénables

Le domaine public regroupant les biens affectés à l'usage direct du public ou affectés à un service public. (CGPPP artL 2111-1.)

Par conséquent, il doit être justifié que lesdites parcelles dépendent toujours à ce jour du domaine privé de la commune.

Article L2211-1 en vigueur depuis le 1 juillet 2006

Font partie du domaine privé les biens des personnes publiques mentionnées à l'article L. 1, qui ne relèvent pas du domaine public par application des dispositions du titre Ier du livre Ier.

Il en va notamment ainsi des réserves foncières et des biens immobiliers à usage de bureaux, à l'exclusion de ceux formant un ensemble indivisible avec des biens immobiliers appartenant au domaine public.

Il est ici confirmé que les parcelles de bois et friches sont des réserves foncières de la commune, non affectés à un usage public ou de service public.

Ces parcelles n'ont reçu aucun aménagement ou équipement particulier relevant d'un service public ou du domaine Public

Le conseil municipal confirme qu'il n'y a pas lieu de constater la désaffectation et de prononcer le déclassement du domaine public communal, lesdites parcelles n'ayant jamais été classé dans ledit domaine public depuis l'origine et jusqu'à ce jour et étant demeuré dans le domaine privé de la commune.

2/vérification de la valeur de vente

Prix de vente fixé à DEUX CENT SOIXANTE-DIX MILLE HUIT CENT SEIZE EUROS (270.816,00 EUR)

Il est ici rappelé que les ventes immobilières par les communes de moins de 2000 habitants ne sont pas soumises à avis de la direction de l'immobilier de l'état (L 2241-1 du Code général des collectivités territoriales.)

Que pour la bonne information des membres du conseil : le prix de vente retenu est en cohérence avec l'estimation des domaines réalisée lors du précédent projet (annexe 2013),

Bien que de plus de 2années, le conseil constate l'absence d'évolution du marché pour les terrains AUt sur son terroir.

3/ Modification du délai d'obtention du financement de la société acquéreur.

La condition suspensive de financement devait être levée au plus tard le 31 avril 2019.

Ce financement n'était pas obtenu à ladite date, ainsi qu'il a été indiqué par le conseil de la société acquéreur.

Le conseil municipal autorise expressément la modification de la date extrême de réalisation de la condition suspensive d'obtention du financement de la société acquéreur, portée au plus tard le 31 juillet 2019. Cette condition sera suffisamment réalisée par tout document signé de la banque même assortie de conditions préalables. Le notaire de la société Acquéreur produira à la commune de MUTIGNY une attestation le confirmant.

Le conseil municipal précise de surcroît que ce justificatif d'obtention du financement bancaire nécessaire au projet (14.573.000 euros Ht) devra impérativement être fourni à la commune, la construction de l'hôtel étant la condition déterminante de ladite vente, sans laquelle la commune n'aurait contracté.

L'acquéreur ne pourra donc renoncer unilatéralement au bénéfice de cette condition suspensive d'obtention d'un financement global,

En outre, est maintenu expressément la demande de production d'un original de la garantie financière d'achèvement, le conseil municipal se réserve la possibilité de demander à être bénéficiaire d'un droit de tirage direct.

4/ Convention de mise à disposition exclusive de 48 places de stationnement per**Article L151-33 en vigueur depuis le 1 janvier 2016**

Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. »

Le conseil municipal autorise son maire, à régulariser toute convention particulière en vue de permettre la création d'un parking d'au moins 48 places, dont 48 seront mises à disposition à titre onéreux par concession de 15 années à compter de l'achèvement de l'ouvrage, à la société Artestate constructeur du complexe hôtelier, transféré à compter de l'obtention du certificat de conformité soit prévisionnellement [le 31 décembre 2021](#) au futur exploitant du complexe hôtelier qui sera situé à proximité, savoir la société Mutigny Resort Hôtel - MRH, moyennant une redevance annuelle de 2.000,00€. Le paiement interviendra chaque année soit entre les mains du trésorier municipal soit par conversion, de l'obligation de paiement en l'obligation de prendre en charge pendant toute cette durée, l'entretien, le renouvellement des espaces verts, et l'entretien des espaces de stationnement concédés y compris le déneigement.

Le conseil municipal autorise son maire à signer ladite convention.

5/ MODIFICATION des conditions d'affectation, inaliénabilité et action résolutoire prévues dans l'avant contrat du 4 août 2018, dans les limites suivantes :**AFFECTATION et CLAUSE RESOLUTOIRE**

- Conformément aux motivations d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune ayant abouti au classement des parcelles section C 22 et 23 en zone classée AU t (tourisme) du PLU .
- il est rappelé qu'indépendamment des clauses de la vente, la volonté de la commune dans l'élaboration de son plan était de voir s'installer un complexe hôtelier pour clientèle internationale à fort pouvoir d'achat, suite au classement au patrimoine de l'UNESCO de son paysage.
- Toute autorisation d'urbanisme devra répondre à ces critères.

*Considérant que l'acquéreur a rappelé que le projet répondraient aux caractéristiques suivantes : «

- a. hôtel de 4 étoiles de 4 niveaux
- b. classé ERP catégories O,L, X, N de 3^{ème} catégorie pour un effectif garanti de 691 personnes
- c. 101 chambres
- d. Un bar et un restaurant
- e. Des salles de séminaires
- f. Un spa avec piscine extérieure
- g. Un parking extérieur de 149 places dont 4 places handicapées
- h. Sur un terrain d'une superficie totale de 17.877 m2
- i. Un projet développant 5.694 m2 de surfaces de plancher construites
- j. Un label énergétique et environnemental : HQE hôtellerie »

Et que le permis obtenu conforte ces précisions,

Considérant que le classement en hôtel de catégorie 4 selon la législation en vigueur à ce jour (arrêté du 23 décembre 2009), ne pourra être vérifié qu'à l'achèvement de la construction et de son aménagement intérieur,

Considérant que cette affectation devait être maintenue pendant 15 années, mais que le conseil municipal ne peut présager des modifications ultérieures de son territoire sur une si longue durée,

Considérant qu'en garantie de l'affectation initialement prévue, construction et exploitation d'un hôtel 4 *, une condition résolutoire en cas d'inexécution avait été stipulée à l'avant contrat d'origine.

Que cette condition pouvait être mise en œuvre en cas de défaut d'obtention de certificat de conformité dans les 5 ans de l'obtention du permis (et ces prorogations éventuelles),

Considérant que la condition résolutoire de la vente en cas de non respect de ce classement est de nature à empêcher l'obtention de concours financiers pour l'acquéreur.

Cette condition d'affectation conventionnelle est levée.

Le conseil municipal décide de rapporter purement et simplement cette condition contenue dans la délibération du 9 juillet 2018, qui sera supprimée de l'avenant et de l'acte de vente.

Demeurent par contre les exigences du PLU et de ses annexes.

Concernant la clause résolutoire

L'avenant et la vente la lèveront partiellement savoir :

Il restera stipulé qu'en l'absence de réception par la commune d'une attestation délivrée par l'architecte en charge du projet du démarrage concret des travaux de construction dans les 6 mois de la vente, dernier jour ouvré 16 heures, sauf circonstances exceptionnelles telle que force majeure,

la vente sera résolue et l'acquéreur sera redevable, en raison de sa défaillance, à titre de clause pénale d'une indemnité égale 20% du prix de vente.

En outre l'acquéreur conservera à sa charge définitive tous les frais et droits engagés dans ce projet tant au titre des actes régularisés que de tous les frais annexes (architecte, recherche, étude de sols...) y compris du défrichage (frais et taxe) opérés par lui, de sorte que la commune reprendra son terrain sans restitution financière au profit de l'acquéreur et ce également à titre de clause pénale.

A ce titre il est précisé que le défrichage seul de la parcelle ne sera pas suffisant pour constituer le démarrage des travaux, seuls les travaux liés à la construction même (creusement, fondation) attestés par l'architecte en charge du projet vaudra justification du démarrage des travaux et levée de la condition résolutoire, l'architecte engageant sa responsabilité sur ce point.

Le conseil municipal décide de rapporter cette condition contenue dans la délibération du 9 juillet 2018 et décide qu'à compter du dépôt en mairie de la déclaration administrative d'ouverture de chantier (DROC) accompagnée d'une attestation d'un architecte ou de tout maître d'œuvre attestant sous responsabilité du démarrage des travaux de construction (hors défrichage), c'est-à-dire la mise en œuvre du permis de construire délivré le 12 mars 2019, cette condition sera purement et simplement supprimée.

Cette clause résolutoire fera l'objet d'une inscription de privilège de vendeur et d'action résolutoire aux frais de l'acquéreur.

Le conseil municipal décide également, qu'en cas de signature d'une convention de crédit assortie d'une garantie hypothécaire, l'inscription prise pour garantir la banque primera celle de la Commune de MUTIGNY, et l'inscription de la banque sera en 1^{er} rang hypothécaire sans concours ni concurrence, la commune de MUTIGNY ne pourra plus l'exercer sans l'accord préalable exprès de la banque, conformément à une convention sur le rang des inscriptions.

INTERDICTION D'ALIENER :

L'interdiction d'aliéner prévue à l'avant contrat, jusqu'à l'obtention du certificat de conformité de l'immeuble à édifier, est levée en ce que les cessions, apport en société, mise à disposition, fusion transfert partiel d'actifs ou universel de patrimoine, sont autorisées sans limites pour tous les associés et/ou successeurs de la société MRH dans la poursuite du projet de construction et exploitation de l'hôtel, objet du permis obtenu, et de ces modificatifs le cas échéant accordés.

A compter de l'obtention du certificat de conformité cette interdiction d'aliéner est purement et simplement supprimée.

Le conseil municipal décide de modifier cette condition contenue dans la délibération du 9 juillet 2018 et l'avant contrat y validé, qui sera purement et simplement supprimée à compter de la production du certificat de conformité ou de tout document en tenant lieu.

Le conseil municipal décide également, qu'en cas de signature d'une convention hypothécaire, l'inscription prise pour garantir la banque primera celle de la Commune de MUTIGNY et l'inscription de la banque sera en 1^{er} rang hypothécaire sans concours ni concurrence, la commune de MUTIGNY ne pourra plus l'exercer sans l'accord préalable exprès de la banque, conformément à une convention sur le rang des inscriptions.

Il est rappelé qu'aucune substitution à titre onéreux dans le bénéfice de l'avant contrat n'est admise.

6/ reprise de toutes les conventions signées par la société Acquéreur, la société ARTESTATE, par la société MUTIGNY RESORT HOTEL – MRH, à compter de l'obtention du certificat de conformité des construction

Le conseil décide que la convention de raccordement au réseau d'eaux pluviales autorisée par délibération du 1^{er} avril 2019 sera automatiquement transférée au bénéfice de la société MUTIGNY RESORT HOTEL – MRH, à compter de l'obtention du certificat de conformité.

7/ autorisation de signer les actes donnée au représentant de la commune de MUTIGNY de signer les actes suivants :

*L'avenant à la promesse de vente initiale accordant une nouvelle condition suspensive d'obtention de financement de 23 000 000 euros hors taxes à la société MRH jusqu'au 31 juillet 2019 et la modification des conditions initialement imposées.

*Signer l'acte de vente desdites parcelles

*Signer la convention sur le rang des inscriptions hypothécaires avec la banque finançant l'opération

*Signer la convention de raccordement des eaux pluviales avec la société MRH propriétaire au lieu de la société ARTESTATE

Le conseil municipal autorise son maire à signer les différents actes, et en cas d'empêchement et/ou de vacances estivales, autorise Mme Claudine BEGUINOT, adjointe, à défaut Monsieur Cédric DROMARD, conseiller municipal.

à signer lesdits actes, cette délégation de signature n'étant valable que pour les actes de cette opération spécialement énumérés dans la présente délibération.

et plus généralement intervenir à tout acte dans le cadre de cette opération pour le compte de la commune, dépôt de pièces, ...

Pour :10

Contre : 0

Abstention :1

Fait le 13 Mai 2019

Le Maire
Marie-Claude REMY