Envoyé en préfecture le 02/03/2026
Reçu en préfecture le 02/03/2026
Publié le
ID : 035-213501737-20260225-2026_0225_022-DE

Melesse
Notre ville

RÉUNION DU CONSEIL MUNICIPAL
25 FÉVRIER 2026

L'an deux mil vingt-six, le vingt-cinq février à 20 heures, les membres du Conseil municipal de la ville de Melesse, se sont réunis dans la salle des Iris, sous la présidence de Monsieur Claude JAOUEN, Maire.

Date de convocation : 12 février 2026
Nombre de membres en exercice : 28
Nombre de membres présents : 24 [Quorum atteint (15)]
Nombre de votants : 26

PRÉSENTS : M. Claude JAOUEN - M. Alain MORI - Mme Sophie LE DRÉAN-QUÉNEC'HDU - M. Patrice DUMAS - Mme Ghislaine MARZIN - Mme Marie-Edith MACÉ - Mme Françoise LERAY - M. Mathieu GENTES - M. Serge ABRAHAM - Mme Gaëlle MESTRIES - Mme Sylvie VIROLLE - M. Michel LORÉE - Mme Béatrice VALETTE - Mme Marie-Christine GARNIER - M. Jean-Michel PÉNARD - M. Patrick MALLET - M. Laurent MOLEZ - Mme Sophie GAILLARD - Mme Séverine GAUGAIN - Mme Elise CARPIER - Mme Isabelle LE MARCHAND - M. Jean-Baptiste MARVAUD - Mme Christelle RENAUD - M. Marc-Olivier FERRAND.

ABSENTS EXCUSÉS : Mme Magali BERTIN — M. Yves FEREY

ABSENTS : M. Laurent JEANNE — Mme Lisa KLIMEK

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Mme Sylvie VIROLLE.
Karine RICARD en tant que Directrice Générale des Services assure les fonctions de secrétaire auxiliaire.

POUVOIRS : Pouvoir de Mme Magali BERTIN à M. Claude JAOUEN
Pouvoir de M. Yves FEREY à Mme Isabelle LE MARCHAND

OBJET : 2026/0225/022 : SOLIDARITÉ : RÉSIDENCE AU 8 RUE NOMINOË – RENOUVELLEMENT DU BAIL EMPHYTÉOTIQUE AVEC AIGUILLON CONSTRUCTION.

Envoyé en préfecture le 02/03/2026
Reçu en préfecture le 02/03/2026
Publié le
ID : 035-213501737-20260225-2026_0225_022-DE

Vu le Code général des collectivités territoriales (CGCT),
Vu le projet d'acte contenant prorogation du bail emphytéotique ci-annexé,

Considérant que la Ville de Melesse n'a pas vocation à reprendre la possession de cet immeuble et à en assurer la gestion locative et patrimoniale,

Madame Ghislaine MARZIN, adjointe au Maire en charge de la vie citoyenne et des solidarités, indique aux membres du Conseil municipal que par un acte en date du 27 janvier 1984, et ayant fait l'objet d'un acte complémentaire en date du 20 décembre 1995, la Ville de Melesse a cédé à la SA HLM AIGUILLON CONSTRUCTION par bail emphytéotique pour une durée de 40 ans, jusqu'au 27 janvier 2024, la résidence au 8 rue Nominoë, comprenant 11 logements, des espaces verts et cheminement, cadastrée AH 268 d'une contenance totale de 1 000 m², en vue de la réhabilitation de ces logements locatifs sociaux dans le cadre d'une opération d'amélioration de l'habitat ancien.

Une convention d'occupation précaire sur les biens susvisés a été établie entre la Commune et AIGUILLON CONSTRUCTION depuis la fin du bail emphytéotique initial pour une durée allant jusqu'au 28 janvier 2026, prorogée par avenant jusqu'au 31 mars 2026.

La Commune et AIGUILLON CONSTRUCTION souhaitant continuer ce partenariat en termes d'utilité sociale (accompagnement des locataires, entretien du lien social, partenariat avec le Centre Communal d'Action Sociale pour l'accueil des publics fragiles, proximité du service...), il est proposé d'établir un nouveau bail emphytéotique sur ces onze logements, tel qu'annexé à la présente.

Les principales caractéristiques du bail annexé sont les suivantes :

- La durée : le bail est consenti et accepté pour une durée de dix-sept années à compter de la date de signature du bail jusqu'au 1er mars 2043.

- Entretiens – réparations : AIGUILLON CONSTRUCTION a l'obligation, pendant toute la durée du bail, de maintenir les constructions existantes ou édifiées en bon état d'entretien.
  Il devra pendant tout le cours du bail, effectuer, à ses frais, et sous sa responsabilité, les réparations de toute nature, y compris les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code Civil et par l'usage ainsi que le remplacement de tous éléments de son aménagement au fur et à mesure que le tout se révèlera nécessaire.

- Destination : AIGUILLON CONSTRUCTION en sa qualité d'organisme HLM, s'engage à affecter l'immeuble à usage d'habitation et de logements sociaux pendant toute la durée du bail et de toutes ses prorogations éventuelles.

- À l'issue du bail, si le bailleur n'est pas un organisme HLM, les logements construits par le preneur perdront leur statut de logements sociaux conformément aux dispositions de l'article L411-3 du CCH (Code de la construction et de l'habitation) et seront alors soumis aux règles régissant les baux des logements privés.

- Visite des lieux : la Commune aura droit de faire visiter la propriété et les constructions par son architecte ou son mandataire une fois par an, après en avoir informé le preneur au plus tard 8 jours avant cette visite.

Envoyé en préfecture le 02/03/2026
Reçu en préfecture le 02/03/2026
Publié le
ID : 035-213501737-20260225-2026_0225_022-DE

- Constructions nouvelles et améliorations : AIGUILLON CONSTRUCTION pourra faire au bien, toutes constructions nouvelles, à ses frais, à charge pour lui de solliciter toutes les autorisations administratives nécessaires, et notamment de faire toute demande de permis de construire ou toute déclaration de travaux requises par la réglementation en vigueur, et de respecter les droits des tiers, et notamment des propriétaires riverains.
  Il sera également tenu, en qualité de maître de l'ouvrage, de souscrire toutes assurances de construction, et notamment toutes assurances dommages ouvrage et assurances de responsabilité.
  Il profitera du droit d'accession pendant toute la durée du bail, conformément à l'article L451-10 du Code rural et de la pêche maritime.
  Il ne pourra opérer aucun changement du BIEN qui en diminue la valeur.
  S'il fait des améliorations ou des constructions qui augmentent la valeur du bien loué, il ne pourra les détruire, ni réclamer à cet égard aucune indemnité, les constructions nouvelles et améliorations revenant à la Commune de plein droit à la fin du bail, quelle qu'en soit la cause, sans indemnité.

- Pacte de préférence : la Commune confère à AIGUILLON CONSTRUCTION qui l'accepte, un droit d'acquisition prioritaire de l'immeuble ci-dessus désigné.
  Le droit de préférence ne pourra être exercé qu'à l'occasion d'une vente et non en cas d'échange, même avec soulte ni en cas d'apport en société de l'immeuble.
  Le droit de préférence jouera en cas de vente de la totalité ou partie de cet immeuble, comme en cas de vente d'une propriété plus importante appartenant à la Commune et comprenant cet immeuble.

- Redevance : En raison du caractère social des sous-occupations consenti sur le bien, le bail est consenti et accepté à titre gratuit pendant toute sa durée.

Les membres du Conseil municipal, après en avoir délibéré,
par 24 voix « POUR », 2 « ABSTENTIONS » (Mme Gaëlle MESTRIES et M. Jean-Baptiste MARVAUD),

- approuvent les termes de l'acte contenant le nouveau bail emphytéotique ci-annexé,
- autorisent Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer cet acte et tout document utile à ce dossier.

Pour copie conforme,

Le Maire,

M. Claude JAOUEN

MAIRIE DE MELESSE
Ille-et-Vilaine - 35520
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

La secrétaire de séance,

Mme Sylvie VIROLLE

MAIRIE DE MELESSE
Ille-et-Vilaine - 35520
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Envoyé en préfecture le 02/03/2026
Reçu en préfecture le 02/03/2026
Publié le
ID : 035-213501737-20260225-2026_0225_022-DE