

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

Séance du 10 décembre 2025 à 20h30

Urbanisme, Patrimoine, Habitat et Commerce

Urbanisme

12. Conclusion d'un bail emphytéotique avec le syndicat de copropriété dénommé « SDC DU 4 RUE EMILE DESVAUX » portant sur le volume 2 de la division en volumes de l'ancien couvent des ursulines et constitution des servitudes nécessaires avec les copropriétaires du volume 1

Lucien BAZIN donne lecture du rapport suivant :

Mes Chers Collègues,

EXPOSE DES MOTIFS

1) Rappel du contexte

Un projet de transformation de l'An cien couvent des ursulines en Immeuble d'habitations est aujourd'hui porté par le groupe François 1er agissant en qualité de promoteur immobilier. Ce projet vise la réalisation de 48 logements (du T1 – studio au T3 – 3 pièces), disposés dans l'ensemble des espaces aménageables du monument, à l'exception de la Chapelle Saint-Louis, du Chœur des Religieuses et des sous-sols. Un permis de construire a été délivré en ce sens le 23 avril 2024.

Pour rappel, l'An cien couvent des Ursulines (à l'exception de la Chapelle et du Chœur des religieuses), cédé récemment par le centre hospitalier de Vire-Normandie au à Foncière Épilogue, marchand de biens partenaire du groupe François 1^{er}, est Inscrit au titre des monuments historiques pour ses façades et toitures, ainsi que ses deux escaliers jumeaux de l'aile nord. Aussi, sa cession a-t-elle été strictement encadrée par le code du patrimoine et notamment soumise à l'avis préalable de la Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture (CNPA).

L'ancien couvent des ursulines figure ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AE	839	4 RUE EMILE DESVAUX - VIRE	00ha 74a 92ca

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

014-200060176-20251218-12-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/12/2025
Publication : 18/12/2025

Délibération n°2025/12/10/12 du 10 décembre 2025 à 20h30



Le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de CAEN dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

Lors des différents échanges entre la Ville et le promoteur immobilier, il avait toujours été convenu (d'un commun accord) que **la rétrocession de la chapelle et du chœur des religieuses à la commune Intervendrait une fois les travaux de restauration effectués** par le groupe François 1^{er}.

Or, ce principe a été remis en question par la Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture (CNPA) lors de sa séance du 4 avril 2024.

Bien qu'un **avis favorable** ait été rendu par ladite commission concernant la cession de l'ancien couvent à François 1^{er}, cette dernière a toutefois demandé à ce que **la chapelle et le chœur des religieuses soient cédés directement à la commune par le centre hospitalier**.

En effet, la chapelle et le chœur abritent aujourd'hui un nombre important d'objets immobiliers, dont certains sont protégés au titre des monuments historiques. Or, l'article L. 622-14 du code du patrimoine dispose que ces objets ne peuvent être cédés qu'à l'État, une personne publique ou à un établissement d'utilité publique. Au vu de ce qui précède, **la CNPA est donc revenue sur la position initiale du Conservateur régional des monuments historiques** qui avait toujours indiqué que la rétrocession pourrait s'opérer ultérieurement, comme c'est la pratique pour la plupart des dossiers comparables.

2) Les conséquences de l'avis de la CNPA

Du côté de la Ville, la réserve formulée par la CNPA a pour effet :

- de **modifier la temporalité de la cession** de la chapelle et du chœur des religieuses, qui désormais doit s'effectuer *avant* travaux (et non plus *après* travaux), ces derniers démarrant courant janvier 2026,
- de **modifier le cédant**, qui sera désormais le centre hospitalier directement,
- de **modifier également les modalités de mise en œuvre** des travaux.

Le prix de la cession reste quant à lui inchangé (cession à l'euro symbolique).

Cette **acquisition « anticipée »** n'impactera pas non plus **la nature des travaux de restauration réalisés** par François 1^{er} sur le clos et le couvert de la chapelle et du chœur des religieuses.

Les évolutions évoquées plus haut ont toutefois pour conséquence de modifier les **modalités de mise en œuvre des travaux** de restauration en question.

Une personne privée n'étant plus « autorisée » à devenir le propriétaire – « provisoire », le temps des travaux – de la chapelle et du chœur des religieuses, s'est en effet posée ces derniers mois la question des **modalités de réalisation et de financement des travaux** sur le clos et le couvert de la chapelle.

Ainsi, différentes solutions ont été étudiées et ont donné lieu à une série d'échanges entre la commune et le groupe François 1^{er} avec l'appui de leurs conseils respectifs :

- le **ball Emphytéotique**, proposé par François 1^{er} et suggéré par Me GORAND (avocat conseil de la commune),
- l'**appel à projet sans contrepartie**, suggéré par la commune, mais jugé inapproprié par l'avocat conseil de la commune,
- la **donation**, suggérée par la commune, jugé inapproprié par Me GORAND,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

014-200060176-20251218-12-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/12/2025

Publication : 18/12/2025

Délibération n°2025/12/10/12 du 10 décembre 2025 à 20h30

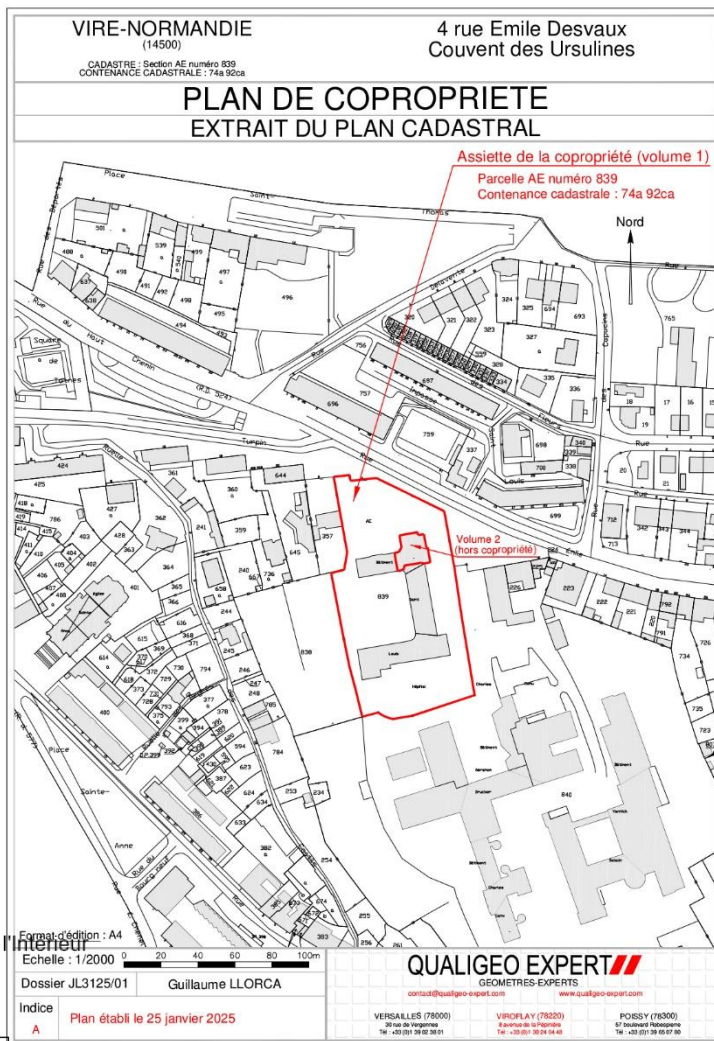
Le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de CAEN dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

- le **déclassement de la chapelle au titre des Monuments Historiques et sa cession**, suggéré par l’avocat de la commune, mais soumis à la décision du Ministère des Affaires Culturelles au terme d’un processus qui peut être long et qui n’est pas sans risque,
- l’**offre de concours**, suggéré par l’avocat de la commune avec toutefois un inconvénient, ce montage étant peu éprouvé par la pratique et pouvant être source d’incertitudes juridiques en cas de contentieux.

Parmi ces différentes options, et au vu de ce qui précède, **c’est la solution du Bail Emphytéotique qui finalement a été retenue** et qui fait l’objet de la présente délibération. Cette délibération fait suite à une première délibération du conseil municipal autorisant l’acquisition de la chapelle et du chœur des religieuses par la commune.

Afin de rendre possible cette cession et la conclusion du bail emphytéotique, le Couvent des Ursulines a fait l’objet d’une division en volumes établie par QUALIGEO EXPERT (Géomètres-Experts) :

- Un **premier volume** (volume 1) correspondant à l’assiette de la future copropriété dénommée « SDC DU 4 RUE EMILE DESVAUX »
- Un **second volume** (volume 2) – hors copropriété – correspondant à la Chapelle Saint-Louis et au Chœur des religieuses.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
 014-200060176-20251218-12-DE
 Accusé certifié exécutoire
 Réception par le préfet : 18/12/2025
 Publication : 18/12/2025

Délibération n°2025/12/10/12 du 10 décembre 2025 à 20h30

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de CAEN dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

3) La division en volumes et la désignation du volume 2

Le volume 2, objet de la présente délibération, comporte une partie de bâtiment en superstructure à usage de Chapelle.

Il est défini par la somme de 4 fractions de volume (de 2-1 à 2-4) dont les emprises planimétriques et altimétriques figurent sous la teinte bleue des plans du « Rez-de-chaussée », du « 1er étage », du « 2ème étage » et des « Combles au surfonds », ainsi que de la « Coupe AA' » et « Coupe BB' » ci-après annexés.

Chacune des 4 fractions de volume est définie comme suit :

2-1 - Fraction de volume d'une surface de base de 447.3m², limitée à une altitude inférieure de 192.74m et limitée à une altitude supérieure de 197.65m.

2-2 - Fraction de volume d'une surface de base de 264.0m², limitée à une altitude inférieure de 197.65m et limitée à une altitude supérieure de 201.25m.

2-3 - Fraction de volume d'une surface de base de 280.9m², limitée à une altitude inférieure de 201.25m et limitée à une altitude supérieure de 204.36m.

2-4 - Fraction de volume d'une surface de base de 280.7m², limitée à une altitude inférieure de 204.36m et sans limitation supérieure.

4) Les principales dispositions du bail emphytéotique

Les contours du futur bail emphytéotique se déclinent comme suit :

Le présent Bail emphytéotique est consenti et accepté pour une durée de **quatre-vingt-dix-neuf (99) années**.

Entretien, réparation et usage de l'orgue

Le bail précisera que la commune souhaite conserver la maîtrise des opérations d'entretien, de réparation et d'usage de l'orgue situé dans la chapelle et que cette dernière souhaite en réserver le droit d'en conférer lesdites opérations à toute association ou autre entité de son choix.

Pour ce faire, une convention tripartite devra être régularisée entre le Preneur, le Bailleur et l'entité retenue par le Bailleur.

Cette convention devra notamment préciser les modalités d'accès à la Chapelle et à l'orgue, le délai de prévenance raisonnable pour les opérations d'entretien et de réparation, ainsi que pour les éventuels évènements (concerts, expositions...) ponctuels.

Entretien de la Chapelle et du Chœur des religieuses

Le Preneur devra, pendant toute la durée du Bail, conserver en bon état d'entretien le Bien et tous les aménagements qu'il y aura apportés, et 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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

014-200060176-20251218-12-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/12/2025

Publication : 18/12/2025

Délibération n°2025/12/10/12 du 10 décembre 2025 à 20h30

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de CAEN dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

civil et par l'usage, ainsi que le remplacement de tous les éléments du Bien et de leurs aménagements au fur et à mesure que le tout se révélera nécessaire.

Au cas où le Preneur procéderait dans le Bien, ou dans partie du Bien, à des travaux d'amélioration, ces travaux devront être effectués dans le cadre des dispositions des articles R. 331-1 à R. 331-21 du code de la construction et de l'habitation, et des dispositions qui viendraient à les modifier.

Le Preneur devra notamment effectuer à ses frais et sous sa responsabilité tous travaux de ravalement prescrits par l'autorité publique aux époques et dans le temps impartis. En cas de retard dans l'exécution des travaux, il supportera toutes amendes et pénalités de manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Le Bailleur aura droit de faire visiter le Bien par son architecte ou son mandataire une fois par an, aux frais du Preneur, pour s'assurer de l'exécution de tous travaux d'entretien, de réparations et de ravalement.

Le Preneur répondra de l'incendie ou de tout autre sinistre affectant le Bien quelle qu'en soit la cause. En cas de sinistre, le Bailleur et le Preneur détermineront d'un commun accord les modalités de reconstruction ou de remise en état, ou non du Bien ou des parties du Bien détruites ou endommagées.

Contributions, impôts et taxes

Le Preneur devra, en outre, acquitter pendant la durée du bail, les impôts, contributions, taxes et autres charges de toute nature grevant ou pouvant grever la propriété et remboursera le prorata des impôts, contributions, taxes et autres charges à la Ville entre le jour du transfert de propriété et le 31 décembre suivant, sur présentation par la Ville du rôle d'imposition pour l'année au cours de laquelle a lieu l'entrée en jouissance et une attestation de paiement du Trésor Public.

Le Preneur devra également supporter à sa charge exclusive le risque d'évolution de la réglementation sur ces impôts et taxes et l'ensemble des conséquences financières directement et / ou indirectement induites.

Assurance - Sinistres

Le Preneur devra faire assurer contre l'incendie, les explosions, le vol, la foudre, le bris de glace et les dégâts des eaux, à une compagnie notoirement solvable, le Bien, ainsi que les risques locatifs et le recours des tiers.

Le Preneur assumera vis-à-vis du Bailleur, toutes les conséquences pouvant résulter de l'absence ou de l'insuffisance de la couverture d'assurance.

En cas de réalisation de travaux ou construction portant sur le Bien, le Preneur sera tenu de souscrire les assurances requises en la matière, dans la mesure où elles ne seraient pas incluses dans la police d'assurance du Preneur.

Le Bail emphytéotique est consenti et accepté moyennant un loyer capitalisé de mille euros (1.000,00 €).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

014-200060176-20251218-12-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/12/2025
Publication : 18/12/2025

Délibération n°2025/12/10/12 du 10 décembre 2025 à 20h30

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de CAEN dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

Après avoir entendu l'exposé de Madame la Maire,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment les articles L. 2241-1, L. 2141-2 et L. 3112-4,

VU l'acte contenant l'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES, reçu par Maître Benjamin DUBOS, notaire à PARIS, le 12 décembre 2024, publié au service de la publicité foncière du CALVADOS, le 18 décembre 2024, volume 2024P, numéro 29475,

CONSIDÉRANT que ce bien nécessite une rénovation et qu'il rentre dans projet de réhabilitation générale de l'Ancien couvent des Ursulines,

CONSIDÉRANT que pour mener à bien ces travaux de rénovation de la Chapelle, composant le volume 2, la **COMMUNE DE VIRE NORMANDIE**, qui en sera propriétaire, doit consentir aux copropriétaires du volume 1, un Bail Emphytéotique qui encadrera la gestion et l'exploitation du Volume 2,

CONSIDÉRANT que dans le cadre des travaux de remise en état de l'ensemble immobilier et à son entretien, la **COMMUNE DE VIRE NORMANDIE**, qui en sera propriétaire, doit régulariser un acte qui contiendra constitution de servitude avec les copropriétaires du volume 1,

SUIVANT la présentation et l'avis favorable de la commission urbanisme du 17 novembre 2025, et après en avoir délibéré à l'unanimité, il est demandé au Conseil Municipal :

Vu l'article L.2121-29 du CGCT, le Conseil Municipal règle par ses délibérations les affaires de la commune.

Considérant l'avis favorable de la Commission « Urbanisme, Patrimoine, Habitat, Commerce du 10 mars 2025,

Considérant l'avis favorable du Bureau Municipal du 1er décembre 2025,

Il est proposé au Conseil Municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité :

- D'autoriser Madame la Maire ou son représentant à conclure, à compter de l'acquisition du volume 2 et du prononcé de son déclassement, un bail emphytéotique avec le syndicat de copropriété dénommé « **SDC DU 4 RUE EMILE DESVAUX** », pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf (99) années, moyennant un loyer capitalisé de mille euros (1.000,00 €).
- D'autoriser Madame la Maire ou son représentant à régulariser l'acte de constitution toutes les servitudes nécessaires avec les copropriétaires du volume 1.

A l'effet notamment :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur tous les relevés, mesurages, études et prélèvements techniques préalables

014-200060176-20251218-12-Det nécessaires selon les modalités fixées aux termes de l'avant-contrat et ce aux risques et frais

Accusé certifié exécutoire exclusifs de ladite société,

Réception par le préfet : 18/12/2025
Publication : 18/12/2025

Délibération n°2025/12/10/12 du 10 décembre 2025 à 20h30

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de CAEN dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

- b) de déposer toute demande d'autorisation administrative nécessaire à la réalisation de son projet de construction sur l'emprise foncière ci-avant définie,
 - c) d'afficher sur l'emprise foncière définie toute autorisation administrative obtenue,
 - d) Et plus généralement, toute démarche nécessaire à l'instruction et l'obtention des autorisations administratives nécessaires sans que ces démarches ne constituent à aucun moment un droit d'occupation temporaire et gracieux sur ladite emprise foncière.
- D'adresser ampliation de la présente délibération au contrôle de légalité et au comptable public,
 - De préciser que la présente délibération pourra faire l'objet d'un recours en annulation, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, auprès du Tribunal administratif de Caen.
 - De donner tous pouvoirs à Madame la Maire pour mettre en œuvre cette délibération.

VOTE : Unanimité		Dont pouvoirs
Votants	36	05
Vote Pour	36	05
Vote Contre	0	0
Abstention	0	0

Arrêté en séance les jour, mois et an ci-dessus et ont signé au registre les membres présents.

Le Secrétaire de Séance

La Maire de VIRE NORMANDIE,

Dimitri RENAULT

Nicole DESMOTTES

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

014-200060176-20251218-12-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/12/2025

Publication : 18/12/2025

Délibération n°2025/12/10/12 du 10 décembre 2025 à 20h30

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de CAEN dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

REPUBLIQUE FRANÇAISE

Extrait du Registre des Délibérations
du Conseil Municipal

Nombre de membres en exercice : 47

Nombre de membres présents : 31

Quorum (24) : **Atteint**

Nombre de membres excusés : 10

Nombre de membres excusés ayant
donné pouvoir : 05

Nombre de membres absents : 06

Le 10 Décembre 2025 à 20 heures 30, le Conseil Municipal de Vire Normandie s'est réuni Salle des Mariages à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Nicole DESMOTTES, Maire de Vire Normandie.

Les convocations individuelles et l'ordre du jour ont été transmis par mail et par courrier aux conseillers municipaux le 04 décembre 2025.

La convocation et l'ordre du jour ont été publiés sur le site internet de Vire Normandie le 04 décembre 2025.

Dimitri RENAULT a été nommé secrétaire de séance.

NOMS DES CONSEILLERS	Présent	Excusé	Absent	A donné pouvoir à
DESMOTTES Nicole	<input checked="" type="checkbox"/>			
ALLEGRE Gilles	<input checked="" type="checkbox"/>			
BALLÉ Marie-Noëlle	<input checked="" type="checkbox"/>			
BAZIN Lucien	<input checked="" type="checkbox"/>			
BEDEL Sandra			<input checked="" type="checkbox"/>	
BINET Samuel	<input checked="" type="checkbox"/>			
BLANC Meiggie			<input checked="" type="checkbox"/>	
CHÉNEL Fernand	<input checked="" type="checkbox"/>			
COIGNARD Cindy	<input checked="" type="checkbox"/>			
CORDIER Marie-Ange		<input checked="" type="checkbox"/>		
COUASNON Serge	<input checked="" type="checkbox"/>			
COURTEILLE Jacques		<input checked="" type="checkbox"/>		
DROULLON Joël	<input checked="" type="checkbox"/>			
DUBOURGUAIS Roselyne	<input checked="" type="checkbox"/>			
DUMONT Eric		<input checked="" type="checkbox"/>		Françoise FOUBERT
DUVAUX Maryse	<input checked="" type="checkbox"/>			
FAUDET Olivier	<input checked="" type="checkbox"/>			
FOUBERT Françoise	<input checked="" type="checkbox"/>			
GALLIER Pierre-Henri	<input checked="" type="checkbox"/>			
GOETHALS Corentin	<input checked="" type="checkbox"/>			
GOSSMANN Patrick	<input checked="" type="checkbox"/>			
HAMEL Serge	<input checked="" type="checkbox"/>			
LABROUSSE Sabrina		<input checked="" type="checkbox"/>		Pascal MARTIN
LAURENT Françoise		<input checked="" type="checkbox"/>		
LE DREAU Nathalie	<input checked="" type="checkbox"/>			

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
014-200060176-20251218-12-DE

Accusé certifié électronique
Réception par le préfet : 18/12/2025
Publication : 18/12/2025

Délibération n°2025/12/10/12 du 10 décembre 2025 à 20h30

Le présent acte peut faire l'objet
d'un recours pour excès de pouvoir
devant le Tribunal Administratif de CAEN
dans un délai de deux mois à compter
de sa notification ou de sa publication.

LEFEBVRE Yoann			<input checked="" type="checkbox"/>	
LEFOUR Tony			<input checked="" type="checkbox"/>	
LELARGE Michel	<input checked="" type="checkbox"/>			
LEMARCHAND Marie-Claire	<input checked="" type="checkbox"/>			
LETELLIER Nadine	<input checked="" type="checkbox"/>			
MADELAINÉ Catherine		<input checked="" type="checkbox"/>		
MALLÉON Philippe			<input checked="" type="checkbox"/>	
MALOISEL Gilles	<input checked="" type="checkbox"/>			
MARTIN Pascal	<input checked="" type="checkbox"/>			
MASSÉ Aurélie		<input checked="" type="checkbox"/>		Marie-Claire LEMARCHAND
MOREL Marie-Odile	<input checked="" type="checkbox"/>			
OLLIVIER Valérie	<input checked="" type="checkbox"/>			
PICOT Régis	<input checked="" type="checkbox"/>			
PIGAULT Jane	<input checked="" type="checkbox"/>			
RENAULT Dimitri	<input checked="" type="checkbox"/>			
RENAULT Régine		<input checked="" type="checkbox"/>		Maryse DUVAUX
ROBBES Martine	<input checked="" type="checkbox"/>			
ROBLIN Sylvie	<input checked="" type="checkbox"/>			
ROSSI Annie	<input checked="" type="checkbox"/>			
TOULUCH Jean-Claude		<input checked="" type="checkbox"/>		
VELANY Guy		<input checked="" type="checkbox"/>		Corentin GOETHALS
VIGIER Maud			<input checked="" type="checkbox"/>	

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

014-200060176-20251218-12-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/12/2025

Publication : 18/12/2025

Délibération n°2025/12/10/12 du 10 décembre 2025 à 20h30

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de CAEN dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.