



EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

DOSSIER N° 18 :
RÉSIDENCE MOLIERE -
PROLONGATION DU BAIL
EMPHYTÉOTIQUE AVEC
AQUITANIS - AUTORISATION
DE SIGNATURE

Séance Ordinaire du 8 octobre 2024

Le Conseil Municipal de la Ville du BOUSCAT, dûment convoqué le 2 octobre 2024 par Monsieur le Maire, s'est assemblé au lieu Ordinaire de ses séances sous la présidence de Monsieur Patrick BOBET, le 8 octobre 2024.

Présents : Patrick BOBET, Gwénaél LAMARQUE, Emmanuelle ANGELINI, Jean-Georges MICOL, Philippe FARGEON, Mathilde FERCHAUD, Maël FETOUH, Françoise COSSECQ, Alain MARC, Marie Emmanuelle DA ROCHA, Nathalie SOARES, Alain GERARD, Bruno QUERE, Armelle ABAZIOU BARTHELEMY, Guillaume ALEXANDRE, Bérengère DUPIN, Géraldine AUDEBERT, Daphné GAUSSENS, Thomas BURGALIERES, Grégoire REYDIT, Jonathan VANDENHOVE, Sarah DEHAIL, Xavier DE JAVEL, Damien ROUSSEAU, Didier PAULY, Claire LAYAN, Patrick ALVAREZ.

**Nombre de Conseillers
en exercice : 35**

Membres présents : 27

Absent : 1

Excusés : 7

Excusés avec procuration : Sandrine JOVENE (à Alain MARC), Michel MENJUCQ (à Françoise COSSECQ), Daniel BALLA (à Bérengère DUPIN), Benjamin DUGERS (à Emmanuelle ANGELINI), Violette LABARCHEDE (à Jean-Georges MICOL), Julie-Anne BROUSSIN (à Nathalie SOARES), Maxime JOYEZ (à Patrick ALVAREZ).

Absent : M. Jean-Jacques HERMENCE.

Secrétaire : Géraldine AUDEBERT

CONSEIL MUNICIPAL DU 8 OCTOBRE 2024

DOSSIER N° 18 : RÉSIDENCE MOLIERE - PROLONGATION DU BAIL EMPHYTÉOTIQUE AVEC AQUITANIS - AUTORISATION DE SIGNATURE

RAPPORTEUR : Maël FETOUH

Par un acte en date du 17 décembre 1981, la Ville du Bouscat a cédé à Aquitanis, par bail emphytéotique pour une durée de 30 ans, la résidence Molière située 14-16 rue Molière au Bouscat, comprenant 14 logements, cadastré AB 856,857,858 d'une contenance totale de 1 290 m², en vue de l'amélioration et de la gestion de ces logements sociaux.

Par un avenant n°1, en date du 17 octobre 2011, la durée du bail a été prolongée jusqu'au 31 décembre 2024, afin de permettre à Aquitanis d'engager une opération de réhabilitation.

La date d'expiration du bail approchant, il a été convenu avec Aquitanis, de le proroger de 3 ans pour leur permettre d'étudier, à la demande de la ville, la possibilité d'acquérir ce patrimoine et le proposer à la vente HLM en Bail réel solidaire.

La ville vendrait ainsi le foncier à Aquitanis et les logements vendus resteraient dans l'inventaire SRU.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU l'extrait de plan cadastral situant la parcelle,

VU le courrier d'Aquitanis du 9 juillet 2024 qui propose la prolongation pour une durée complémentaire de 3 années,

VU le projet d'acte contenant prorogation du bail emphytéotique ci-annexé,

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

Considérant que la fin du bail emphytéotique est l'occasion pour la Ville du Bouscat de se séparer de ce patrimoine et générer des recettes,

Considérant qu'Aquitanis a besoin d'un délai de 3 ans pour effectuer des études préalables et mettre en œuvre les différentes démarches nécessaires, en vue d'une acquisition et d'une vente des logements en BRS,

Il est demandé au Conseil Municipal de bien vouloir :

Article 1 : APPROUVER les termes de l'acte contenant prorogation du bail emphytéotique ci-annexé,

Article 2 : AUTORISER M. le Maire ou son représentant à signer cet acte et tout document utile à ce dossier.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ :
33 voix POUR
1 n'a pris part au vote (Mme Daphné GAUSSENS)

Fait et délibéré le 8 octobre 2024

LE MAIRE,

Le/La secrétaire de séance,

Patrick BOBET

Géraldine AUDEBERT

Etude de Maître Olivier LASSERRE,
' NOTAIRES DU JEU DE PAUME '

111882202

900/97/

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,
LE

A BORDEAUX (Gironde), 1 avenue du Jeu de Paume,
dans les locaux accessoires de l'office notarial,
Maître Olivier LASSERRE, Notaire associé de la SOCIETE TITULAIRE D'OFFICES NOTARIAUX à
BORDEAUX (Gironde), 23 avenue du Jeu de Paume et à PARIS (2ème arrondissement), 32 rue
Etienne Marcel, soussigné, identifié sous le numéro CRPCEN 33015,

A REÇU le présent acte contenant PROROGATION DE BAUX EMPHYTEOTIQUES à la requête des
personnes ci-après identifiées.

ONT COMPARU

La **COMMUNE DE LE BOUSCAT**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le
département la Gironde, dont l'adresse est à LE BOUSCAT (33110), place Gambetta Hôtel de Ville,
identifiée au SIREN sous le numéro 213300692.

Figurant ci-après sous la dénomination "**BAILLEUR**", sans que cette appellation nuise à la solidarité
existant entre eux au cas où il y aurait plusieurs bailleurs, y compris les époux.

D'UNE PART

L'établissement dénommé **AQUITANIS OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE BORDEAUX METROPOLE**,
Etablissement public local à caractère industriel ou commercial créé comme O.P.H.L.M par la loi du 23
décembre 1912 et par décret du 16 juin 1920, transformé en OPAC par arrêté ministériel du 15 novembre
1993, et devenu un office public de l'Habitat par ordonnance du 1er février 2007 dont le siège est à

BORDEAUX CEDEX (33028), 1 avenue André Reinson CS 30239, identifiée au SIREN sous le numéro 398731489 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX.

Figurant ci-après sous la dénomination "EMPHYTEOTE" ou "PRENEUR" sans que cette appellation nuise à la solidarité existant entre eux au cas où il y aurait plusieurs preneurs, y compris les époux.

D'AUTRE PART

PRESENCE - REPRESENTATION

- La COMMUNE DE LE BOUSCAT est représentée à l'acte par Monsieur Patrick **BOBET** en sa qualité de Maire de ladite commune, demeurant en cette qualité à la mairie du BOUSCAT, et spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée de son conseil municipal en date du [***], reçu en préfecture de la Gironde le [***].

Monsieur le Maire de la Commune du BOUSCAT déclare, es qualité :

- Que la délibération a été publiée sous la forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que sur le site internet de la commune tel que l'article 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

- L'établissement dénommé AQUITANIS OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE BORDEAUX METROPOLE est représentée à l'acte par [****] demeurant en cette qualité à BORDEAUX 23 Avenue du Jeu de Paume, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés à cet effet par [****] Monsieur Jean-Luc GORCE agissant en sadite qualité de Directeur Général désigné à ces fonctions suivant délibération du Conseil d'Administration en date du 17 octobre 2018, reçue à la Préfecture de la Gironde le 18 octobre 2018 dont une copie est demeurée ci-annexée après mention, en exécution d'une délibération en date du [****], reçue à la Préfecture de la Gironde le même jour.

LESQUELS se présentent devant le notaire soussigné pour constater par acte authentique la convention de prorogation de deux baux emphytéotiques conformément aux articles L 451-1 à L 451-13 du Code rural et de la pêche maritime qu'ils viennent de conclure entre eux.

EXPOSE

I – RESIDENCE MOLIERE

1°) BAIL EMPHYTEOTIQUE INITIAL

Aux termes d'un acte administratif en date du **17 décembre 1981**, le BAILLEUR a concédé à l'EMPHYTEOTE susnomé (alors dénommé « OFFICE PUBLIC d'HABITAT A LOYER MODERE DE LA COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX ») un bail emphytéotique pour une durée de TRENTE (30) ans portant sur la résidence Molière située sur la commune de LE BOUSCAT (33110), 14-16 rue Molière. Cette résidence comprenant 14 logements est cadastrée section AB numéro 856,857,858 d'une contenance totale de 1 290 m².

Ce bail a été consenti sous diverse charges et conditions moyennant une redevance annuelle de « DIX MILLE SIW CENTE CINQUANTE HUIT Francs (10 658 Fr) payable chaque année à terme échu.

Une copie authentique de cet acte a été publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 1 le 10 mars 1983 volume 8166 numéro 11.

2°) AVENANT N°1

Par un avenant n°1, en date du 17 octobre 2011, la durée du bail a été prolongée jusqu'au 31 décembre 2024, afin de permettre à l'établissement AQUITANIS d'engager une opération de réhabilitation.

Il a également été opéré des modifications de l'« ARTICLE V – CHARGES ET CONDITIONS » dudit bail ainsi que l'« ARTICLE VII – REDEVANCE » comme suite : « De la date d'expiration du délai

initial jusqu'au nouveau terme du bail fixé au 31 décembre 2024, une redevance annuelle d'un franc symbolique sera versée par le PRENEUR au BAILLEUR ».

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de BORDEAUX 1 le 4 juillet 2016 volume 2016P numéro 6988.

La date d'expiration du bail approchant, la Ville du Bouscat et l'établissement AQUITANIS étudient le devenir de cette résidence. La Ville souhaitant que ce patrimoine soit proposé à la vente HLM en Bail réelle solidaire, AQUITANIS doit effectuer des études préalables avant de pouvoir envisager ce projet et en confirmer la faisabilité (Etude financière, intégration au plan de vente de la prochaine CUS, ...).

En conséquence de quoi les PARTIES sont convenues de prolonger la durée du bail emphytéotique de TROIS (3) années supplémentaires afin de mener à bien ces études et le cas échéant, élaborer les conditions de mise en œuvre de ce projet.

II – RESIDENCE LA PROVIDENCE

1°) BAIL INITIAL

Aux termes d'un acte administratif en date du 17 décembre 1981, le BAILLEUR a concédé à l'EMPHYTEOTE susnommé (alors dénommé « OFFICE PUBLIC d'HABITAT A LOYER MODERE DE LA COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX ») un bail emphytéotique pour une durée de TRENTE (30) ans portant la résidence Providence située sur la commune du BOUSCAT (33110) 54 rue Prévost et 47 rue Rigal, comprenant 18 logements, cadastrée AH 489 d'une contenance totale de 1 794 m².

La redevance initiale de ce bail fût fixée aux termes de l'article VII dudit acte à la somme de 13 703 Francs.

2°) AVENANT N°1

Par un avenant n°1, en date du 21 juillet 2000 dressé en la forme d'un acte administratif par Monsieur le Maire de la Commune du BOUSCAT, la durée du bail a été prolongée jusqu'au 31 décembre 2024, afin de permettre à l'établissement AQUITANIS d'engager une opération de réhabilitation. Il a également été opéré des modifications de l'« ARTICLE V – CHARGES ET CONDITIONS » dudit bail ainsi que l'«ARTICLE VII – REDEVANCE » comme suite : « De la date d'expiration du délai initial jusqu'au nouveau terme du bail fixé au 31 décembre 2024, une redevance annuelle d'un franc symbolique sera versée par le PRENEUR au BAILLEUR ».

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de BORDEAUX 1 le 25 octobre 2000 volume 2000P numéro 9767.

La date d'expiration du bail approchant, la Ville du Bouscat et l'établissement AQUITANIS étudient le devenir de cette résidence. La Ville souhaitant que ce patrimoine soit proposé à la vente HLM en Bail réelle solidaire, l'établissement AQUITANIS doit effectuer des études préalables avant de pouvoir

envisager ce projet et en confirmer la faisabilité (Etude financière, intégration au plan de vente de la prochaine CUS, ...).

En conséquence de quoi les PARTIES sont convenues de prolonger la durée du bail emphytéotique de TROIS (3) années supplémentaires afin de mener à bien ces études et le cas échéant, élaborer les conditions de mise en œuvre de ce projet.

Ceci étant exposé il est passé à l'acte objet des présentes :

PROROGATION DE DEUX BAUX EMPHYTEOTIQUES

I°] RESIDENCE MOLIERE

La COMMUNE DE LE BOUSCAT, **BAILLEUR** et l'établissement dénommé AQUITANIS OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE BORDEAUX METROPOLE **EMPHYTEOTE** sont convenus de modifier le BAIL EMPHYTEOTIQUE concernant le bien ci-après désigné comme suit :

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A LE BOUSCAT (GIRONDE) 33110 14 et 16 rue Molière,
Une propriété bâtie dénommée "Résidence Molière" comprenant quatorze logements.
Figurant ainsi au cadastre :

| Section | N° | Lieudit | Surface |
|---------|-----|----------------|------------------|
| AB | 856 | 14 RUE MOLIERE | 00 ha 01 a 70 ca |
| AB | 857 | 14 RUE MOLIERE | 00 ha 01 a 70 ca |
| AB | 858 | 14 RUE MOLIERE | 00 ha 09 a 50 ca |

Total surface : 00 ha 12 a 90 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé aux présentes.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maîtres DANSETTE et CAYX notaires à BORDEAUX le 26 juillet 1957, publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 1 le 10 août 1957, volume 2313, numéro 12.

DUREE

Considérant l'exposé préalable, le délai d'expiration du bail est fixé au **31 DECEMBRE 2027**.

Toutes les autres charges et conditions du bail emphytéotique sus énoncé restent inchangées.

II°] RESIDENCE LA PROVIDENCE

La COMMUNE DE LE BOUSCAT, **BAILLEUR** et l'établissement dénommé AQUITANIS OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE BORDEAUX METROPOLE **EMPHYTEOTE** sont convenus de modifier le BAIL EMPHYTEOTIQUE concernant le bien ci-après désigné comme suit :

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A LE BOUSCAT (GIRONDE) 33110 47 Rue Rigal, et 54 rue Prévost,
Une propriété bâtie dénommée "Résidence la Providence" comportant dix logements.
Figurant ainsi au cadastre :

| Section | N° | Lieudit | Surface |
|---------|-----|----------------|------------------|
| AH | 489 | 54 RUE PREVOST | 00 ha 17 a 94 ca |

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

Un extrait de plan cadastral est annexé aux présentes.

EFFET RELATIF

Ordonnance d'expropriation rendue par le Tribunal de 1^{ère} instance de BORDEAUX le 12 mars 1956 ,
publiée au service de la publicité foncière de BORDEAUX 1 le 1er août 1956, volume 2235, numéro 44.

DUREE

Considérant l'exposé préalable, le délai d'expiration du bail est fixé au **31 DECEMBRE 2027**.

Toutes les autres charges et conditions du bail emphytéotique sus énoncé restent inchangées.

Situation hypothécaire

S'agissant de l'immeuble désigné ci-dessus « Résidence Molière »

Le bailleur déclare que le terrain objet du bail à construction est libre de tout privilège, hypothèque d'aucune sorte.

Il résulte toutefois de l'état hypothécaire annexé qu'aux termes d'un acte reçu par Maître STAGNARA, notaire à SAINT-PIERRE-DE-CHANDIEU, le 24 octobre 2019 que l'EMPHYTEOTE a consenti à la société dénommée « SOLAIRE HABITAT SOCIAL » un bail civil de longue durée portant sur divers biens dont celui objet des présentes. Ce bail a été consenti pour une durée de VINGT (20) ans à partir du 12 avril

2016. Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de BORDEAUX 1 le 20 décembre 2019 volume 2019P numéro 14082.

Le représentant de l'EMPHYTEOTE déclare et certifie es qualité que les charges et obligations de ce contrat ne font pas obstacle à l'exécution des présentes.

Il résulte également de l'état hypothécaire :

Que l'emphytéote a conclu avec l'ETAT une convention portant restriction du droit de disposer suivant acte administratif en date du 23 avril 1982 publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 1 le 7 juin 1983 volume 8283 numéro 9.

Que cette convention initiale a fait l'objet d'un avenant en date du 26 mars 2003 publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 1 le 30 avril 2003 volume 2003P numéro 3606 jusqu'au 30 juin 2004.

Que cette convention initiale a été prorogée aux termes d'un deuxième avenant suivant convention en date du 9 mars 2023 publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 1 le 18 avril 2023 volume 2023P numéro 7704.

Le représentant de l'EMPHYTEOTE déclare et certifie es qualité que les charges et obligations de ce contrat ne font pas obstacle à l'exécution des présentes.

S'agissant de l'immeuble désigné ci-dessus « Résidence La Providence »

Le bailleur déclare que le terrain objet du bail à construction est libre de tout privilège, hypothèque d'aucune sorte.

Il résulte toutefois de l'état hypothécaire demeuré annexé :

Que l'emphytéote a conclu avec l'ETAT une convention portant restriction du droit de disposer suivant acte administratif en date du 22 avril 1982 publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 1 le 7 juin 1983 et le 21 juillet 1983 volume 8283 numéro 8.

Que cette convention initiale a fait l'objet d'un avenant en date du 17 novembre 1999 publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 1 le 10 janvier 2000 volume 2000P numéro 201 jusqu'au 30 juin 2021.

Le représentant de l'EMPHYTEOTE déclare et certifie es qualité que les charges et obligations de ce contrat ne font pas obstacle à l'exécution des présentes.

Etat des risques :

S'agissant de l'ensemble des immeubles :

Un état des risques et pollution est demeuré ci-annexé aux présentes concernant les deux immeuble objet des présentes.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le VENDEUR est devenu propriétaire de la façon suivante :

S'agissant de l'immeuble désigné ci-dessus « Résidence Molière »

Cet ensemble immobilier appartient au BAILLEUR au résultat d'une vente effectuée suivant acte reçu par Maître DANSETTE et CAYX, notaire à BORDEAUX le 26 juillet 1957 de :

Monsieur et Madame SALIERE, demeurant à BORDEAUX, rue Fondaudège n°147.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix d'un million quatre cent cinquante mille francs.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de BORDEAUX 1 Le 10 août 1957 volume 2313 numéro 12.

S'agissant de l'immeuble désigné ci-dessus « Résidence La Providence »

Cet ensemble immobilier appartient au bailleur qui a réalisé pour son propre compte les constructions qui a réalisé pour son propre compte les constructions désignés au bail susvisé après avoir acquis le terrain d'assiette au résultat d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique :

Suivant ordonnance d'expropriation rendue par Monsieur le Président du Tribunal de première instance de BORDEAUX le 12 mars 1956.

Une expédition de cette ordonnance a été publiée au service de la publicité foncière de BORDEAUX 1 le 1^{er} août 1956 volume 2235 numéro 44.

PUBLICITE FONCIERE- DECLARATIONS FISCALES

Ce bail sera publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 1.

Le présent bail est soumis à la taxe de publicité foncière comme n'étant pas soumis à la taxe sur la valeur ajoutée et ne participant pas à une opération de construction.

Le présent bail est exonéré de la taxe de publicité foncière en vertu de l'article 743 1° du Code général des impôts.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, les parties déclarent que le montant cumulé des redevances et la valeur résiduelle des constructions en fin de bail à [REDACTED].

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leurs domiciles ou sièges respectifs.

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au **BAILLEUR**.

FRAIS

Le montant des droits fiscaux et autres frais de ce bail est à la charge de l'**EMPHYTEOTE**, qui s'oblige à leur paiement.

POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, 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.

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 RECIPROQUE

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.

CERTIFICATION D'IDENTITE

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 LIE 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.

- Limite de commune
- Numéro de voirie
- Bâtiments**
- Dur
- Léger
- Parcelle
- Section cadastrale



Commentaires