

CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE METZ

REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du 23 septembre 2021

DCM N° 21-09-23-9

Objet : Résiliation du bail emphytéotique du 4 mars 1936 et cession de l'immeuble sis 18 rue du Général de Gaulle à Plappeville (57050).

Rapporteur: M. KHALIFÉ

La Ville de Metz a donné à bail emphytéotique le 04 mars 1936 à l'Association « Centre de Rééducation de Metz » les terrains et bâtiments s'y trouvant situés sur la commune de Plappeville connus sous la désignation « Caserne Sybille » et ce, pour une durée de 99 ans, se terminant le 31 décembre 2032.

Le bail emphytéotique avait pour objet initial l'installation d'un établissement de rééducation respiratoire, de réadaptation au travail pour anciens malades du poumon.

Par avenant n°2, l'Association a modifié sa dénomination en Association Lorraine pour la Promotion d'Handicapés Adultes (ALPHA PLAPPEVILLE). La redevance d'occupation a quant à elle était portée à 100 francs.

Dans le cadre de ce bail emphytéotique et conformément aux dispositions du bail d'origine l'association de rééducation de Metz puis l'ALPHA PLAPPEVILLE a réalisé de nombreux investissements sur le site dans le cadre de la construction de nouveaux bâtiments mais également pour l'entretien des bâtiments existants.

Le Groupe SOS Solidarités, qui a repris en 2017 l'ALPHA PLAPPEVILLE a sollicité la Ville de Metz en 2018 puis en 2020 pour l'acquisition de l'ensemble immobilier objet du bail emphytéotique avant l'échéance initiale car il envisage en lien avec l'Agence Régionale de Santé une rénovation et une modernisation complète du site (notamment l'hébergement) avec des investissements avoisinants les 10 millions d'euros.

Dans ce cadre, les Services de France Domaine ont évalué la valeur vénale des droits réels immobiliers de la Ville de Metz à 1 250 000 euros, soit la différence entre la valeur pleine du bien en toute propriété 2 000 000 euros et l'indemnisation due au preneur à raison de la résiliation anticipée du bail emphytéotique 750 000 euros.

En vue de devenir propriétaire de l'ensemble immobilier et de son terrain d'assise le Groupe SOS Solidarités ALPHA PLAPPEVILLE a accepté d'acquérir les droits réels immobiliers de

la Ville de Metz au prix évalué par les services de France Domaine.

Ce dossier a été examiné par la Commission de Cession du Patrimoine en sa séance du 25 août 2021, qui a émis un avis favorable.

En conséquence, la délibération suivante est soumise à l'approbation du Conseil Municipal.

LE CONSEIL MUNICIPAL

VU le bail emphytéotique du 04 mars 1936 entre la Ville de Metz et le Centre de Rééducation de Metz et ses deux avenants,

VU la demande du Groupe SOS Solidarités ALPHA PLAPPEVILLE de résilier par anticipation le bail précité,

VU la sollicitation du Groupe SOS Solidarités ALPHA PLAPPEVILLE pour l'acquisition de l'ensemble immobilier sis 18 rue du Général de Gaulle avant l'échéance du bail emphytéotique,

VU l'évaluation de France Domaine en date du 10 mai 2021,

VU le projet d'avenant n°3 au bail emphytéotique,

CONSIDERANT que le Groupe SOS Solidarités entend réaliser d'importants travaux de rénovation et de modernisation du site notamment pour l'accueil et l'hébergement et souhaite pour ce faire disposer de la pleine propriété du bâtiment,

CONSIDERANT qu'en vue de devenir propriétaire de l'ensemble immobilier sis 18 rue du Général de Gaulle et de son terrain d'assise, le Groupe SOS Solidarités ALPHA PLAPPEVILLE doit acquérir les droits réels immobiliers de la Ville de Metz,

CONSIDERANT que l'ensemble immobilier ne répond pas directement à un besoin d'intérêt général ou à un service public,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ

DECIDE :

- **DE RESILIER** de manière anticipée le Bail emphytéotique du 04 mars 1936 à la date de cession effective de l'immeuble situé sis 18 rue du Général de Gaulle 57 050 PLAPEVILLE,
- **D'APPROUVER** en conséquence le projet d'avenant n°3 joint en annexe,
- **DE CEDER** en l'état au Groupe SOS Solidarités (ALPHA PLAPPEVILLE) dont le siège social se situe 102 C Rue Amelot à Paris (75 011), les droits réels immobiliers du bailleur et par conséquent les immeubles et le terrain d'assise situé au 18 rue du

Général de Gaulle à PLAPEVILLE et cadastrés sous BAN DE PLAPEVILLE Section 5 Parcelle n°5 (28 580 m²),

- **DE REALISER** cette opération moyennant le prix de 1 250 000 euros net vendeur payable au comptant le jour de la signature de l'acte authentique,
- **DE LAISSER** à la charge de l'acquéreur les frais d'acte, droits et honoraires de notaire,
- **D'ENCAISSER** la recette sur le budget de l'exercice concerné,
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant à régler les détails de l'opération, à finaliser le projet d'avenant n°3 et à signer tous documents y afférents notamment l'avenant n°3, le compromis et/ou l'acte de vente.

Service à l'origine de la DCM : Gestion domaniale
Commissions : Commission de Cession du Patrimoine
Référence nomenclature «ACTES» : 3.6 Autres actes de gestion du domaine privé

Séance ouverte à 18h00 sous la Présidence de M. François GROSDIDIER Maire de Metz ,
Secrétaire de séance : Mme Emmanuelle CHAMPIGNY, Directrice Générale des Services
Nombre de membres élus au Conseil Municipal : 55 dont 55 sont encore en fonction à la date de la délibération.
Membres assistant à la séance : 45 Absents : 10 Dont excusés : 9

Décision : ADOPTÉE À LA MAJORITÉ

AVENANT N° 3

au bail emphytéotique du 04 mars 1936 passé entre la Ville de Metz
et le Centre de Rééducation de Metz (aujourd'hui groupe SOS Solidarités – ALPHA
PLAPPEVILLE)

Entre les soussignés :

- La Ville de Metz, représentée représentée par son Adjoint au Maire, Monsieur Julien
HUSSON, dûment habilité aux fins des présentes par délibération du Conseil
Municipal en date du , dénommée "la Ville de Metz",

d'une part,

- L'association GROUPE SOS SOLIDARITES ALPHA PLAPEVILLE, déclarée à la Préfecture
sous le numéro dont le siège est à XXX, représentée par XXX agissant en sa qualité de
Directeur Régional et dûment autorisé aux présentes par délégation de pouvoir en
date du XXX,

dénommée "Groupe SOS – Alpha Plapeville" ou "le Preneur",

d'autre part,

dénommées ensemble "les parties".

Qui, après exposé, sont convenus de ce qui suit :

Par bail emphytéotique du 04 mars 1936, la Ville de Metz a mis à disposition de l'association
« Centre de Rééducation de Metz » le terrain et immeubles cadastré sous :

Ban de PLAPEVILLE
Section B n° 687 – 689 – 688 (267, 79 ares)

en vue de l'installation d'un établissement de rééducation respiratoire et de réadaptation au
travail pour anciens malades des poumons.

Ce bail initial a été conclu pour une durée de 99 (quatre-vingt-dix-neuf) années entières et
consécutives qui a commencé à courir le 1^{er} janvier 1934 pour finir le 31 décembre 2032.

Par avenant n° 1 du 23 janvier 1953, la Ville de Metz a accepté de prendre à sa charge les réparations de gros œuvre et la construction éventuelle de nouveaux bâtiments.

Par avenant n° 2 du 8 novembre 1988, l'association « Centre de Rééducation de Metz » est devenue l'ALPHA PLAPEVILLE, la Ville de Metz a porté la redevance symbolique à 100 francs et a rétabli les dispositions du bail initial s'agissant des réparations de gros œuvre et de la construction de nouveaux bâtiments.

L'association souhaitant désormais réaliser d'importants travaux de rénovation et de modernisation de l'ensemble immobilier, a donc à ce titre sollicité l'acquisition de l'immeuble objet du bail emphytéotique avant sa date d'échéance.

Ainsi, les parties ont amiablement convenu de mettre fin de façon anticipée, définitive et irrévocable, au bail emphytéotique du 04 mars 1936 pour permettre la cession du terrain et de l'immeuble au profit du groupe SOS Solidarités – ALPHA PLAPPEVILLE.

Le présent avenant règle la résiliation de ce bail.

ARTICLE 1 : DUREE

Par dérogation aux dispositions du bail emphytéotique initial du 04 mars 1936, la Ville de Metz et le Groupe SOS Solidarités – ALPHA PLAPPEVILLE conviennent que ledit contrat prendra définitivement fin à la date de cession effective de l'immeuble situé 18 rue du Général de Gaulle à Plappeville au profit du Groupe SOS Solidarités – ALPHA PLAPPEVILLE et ce, sans préavis inversement d'une quelconque indemnité, soit à la date du **XXX**.

ARTICLE 2 : MODALITES DE RESILIATION

Il est expressément convenu entre les parties que la présente résiliation ne donnera lieu au versement d'aucune indemnité.

ARTICLE 3 : PUBLICITE FONCIERE

Les parties consentent et requièrent du Livre Foncier les inscriptions modificatives.

Les formalités et les frais de publicité éventuels sont à la charge intégrale du Groupe SOS Solidarités.

ARTICLE 4 : ENREGISTREMENT

Le présent avenant sera inscrit au répertoire des Actes Administratifs en Mairie de Metz.

Les parties conviennent de faire enregistrer ledit avenant à la recette des impôts. Les frais d'enregistrement seront pris en charge par Le Groupe SOS Solidarités.

ARTICLE 5 : DOMICILIATION

Pour l'exécution des présentes :

- La Ville de Metz fait élection de domicile en l'Hôtel de Ville,
- Le Groupe SOS Solidarités fait élection de domicile en son siège social à XXX.

Dont acte.

Fait et signé à METZ, le
en cinq exemplaires, dont un remis à chacune des parties.

Pour le Maire,
L'Adjoint :

Pour le Groupe SOS Solidarités
Le XXX :

Julien HUSSON.

M. XXX.

Le Maire de la Ville de Metz :

François GROSDIDIER
Maire de Metz
Président de Metz Métropole
Vice-Président de la Région Grand Est
Membre Honoraire du Parlement

LISTE SCRUTIN PUBLIC

	Nom	Prénom	P	C	A	Procuration
1	AGAMENNONE	Béatrice	X			donne procuration à Mme LAVEAU-ZIMMERLE
2	ARNOLD	Patricia	X			
3	AUDOUY	Caroline	X			
4	BOHR	Timothée	X			
5	BORI	Danielle	X			
6	BOUVET	Xavier	X			
7	BURGY	Rachel	X			
8	BURHAN	Ferit	X			
9	CHANGARNIER	Stéphanie	X			
10	COLIN-OESTERLÉ	Nathalie	X			
11	DAP	Laurent	X			
12	DAUSSAN-WEIZMAN	Anne	X			
13	FISZON	Eric	X			donne procuration à Mme LUX
14	FRIOT	Corinne	X			
15	FRITSCH-RENARD	Anne	X			
16	GROLET	Françoise			X	
17	GROSDIDIER	François	X			
18	GUERMITI	Hanifa	X			donne procuration à Mme SCHLOSSER
19	HO	Chanthy	X			
20	HUSSON	Julien	X			donne procuration à Mr KHALIFE
21	KHALIFÉ	Khalifé	X			
22	LALOUX	Grégoire			X	
23	LAURENT	Pierre	X			
24	LAVEAU-ZIMMERLÉ	Amandine	X			
25	LUCAS	Eric	X			
26	LUX	Isabelle	X			
27	MALASSÉ	Henri	X			
28	MARCHETTI	Denis				
29	MARX	Sébastien	X			donne procuration à Mr BOUVET
30	MASSON-FRANZIL	Yvette	X			
31	MEHALIL	Mammar	X			
32	MOLÉ-TERVER	Laurence	X			
33	NGO KALDJOP	Gertrude	X			
34	NICOLAS	Jean-Marie	X			
35	NICOLAS	Martine	X			
36	NIEL	Hervé	X			
37	PICARD	Charlotte	X			
38	PITTI	Raphaël	X			donne procuration à Mr KHALIFE
39	REISS	Guy	X			
40	ROQUES	Jérémy	X			
41	SCHLOSSER	Pauline	X			
42	SCHNEIDER	Jacqueline	X			
43	SCIAMANNA	Marc	X			
44	STAUDT	Bernard	X			
45	STEMART	Anne	X			donne procuration à Mr SCIAMANNA
46	TAFFNER	Blaise	X			
47	TAHRI	Bouabdellah	X			
48	THIL	Patrick	X			donne procuration à Mr BOHR
49	TOCHET	Nicolas	X			
50	TRAN	Doan	X			
51	VERRONNEAU	Marina				donne procuration à Mr MARCHETTI
52	VIALLAT	Isabelle	X			
53	VICK	Julien	X			
54	VOINÇON	Marie Claude			X	
55	VORMS	Michel	X			

POINT 9

Objet : Résiliation du bail emphytéotique du 4 mars 1936 et cession de l'immeuble sis 18 rue du Général de Gaulle à Plappeville (57050).

Conseil Municipal du :
23/09/2021

SCRUTIN PUBLIC par :

Appel nominal des membres
du CONSEIL MUNICIPAL :