REPUBLIQUE FRANÇAISE **2021/...**

MAIRIE DE METZ

CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE METZ

REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du 16 décembre 2021

DCM N° 21-12-16-22

Objet : Avenant n°2 au bail emphytéotique du 14 novembre 1984 - Résidence Wolff.

Rapporteur: M. HUSSON

La Ville de Metz a donné à bail emphytéotique le 14 novembre 1984 à Metz Habitat Territoire les immeubles situés 21-23 rue Vigne Saint Avold à Metz pour une durée de 37 années se terminant le 31 décembre 2020, pour y édifier une résidence pour personnes âgées.

Metz Habitat Territoire a procédé à la restauration et à l'aménagement des immeubles bâtis existants et à la construction d'une extension desdits immeubles donnant sur le 52 rue Haute Seille à Metz.

La résidence WOLFF se compose aujourd'hui de 28 logements de type T1 et T2. La surface habitable est de 822 m².

Metz Habitat Territoire avait délégué la gestion de cette résidence au Centre Communal d'Action Sociale de la Ville de Metz jusqu'au 31 mars 2017. Depuis cette date, MHT devenu OPH Metz Métropole a repris la gestion de ce patrimoine, les logements ayant par conséquent été reconventionnés en logements sociaux classiques.

OPH Metz Métropole a sollicité la Ville de Metz pour l'acquisition de cette résidence avant l'échéance du bail emphytéotique. Dans ce cadre, les services de France Domaine ont évalué la valeur vénale du bien à 1 055 000 euros compte tenu de la destination sociale à conserver pour l'immeuble.

Par avenant n°1 en date du 29 janvier 2021 et afin de déterminer sereinement les conditions dans lesquelles le bail emphytéotique susvisé devait prendre fin ainsi que les conditions de l'éventuelle acquisition, il avait été convenu de prolonger la durée du bail pour une durée de 6 mois à compter du 1er janvier 2021, renouvelable une fois par tacite reconduction, dans la limite d'une durée totale d'un an, soit jusqu'au 31 décembre 2021.

Cependant à ce jour, aucun accord sur le prix n'a été trouvé, et ce, dans la mesure où pour l'édification de cette résidence, des prêts ont été contractés par l'emphytéote dont certaines annuités restent à courir jusqu'en 2024.

Il convient donc de prolonger à nouveau le bail initial afin que les parties disposent du temps nécessaire à l'étude de ce dossier et parviennent à une conclusion éclairée et plus largement une solution satisfaisante pour les deux parties dans le cadre de la fin du bail emphytéotique et l'avenir de la résidence.

Cette nouvelle prolongation nécessite la signature d'un avenant n° 2 au bail emphytéotique du 14 novembre 1984 avec la possibilité de résilier le bail emphytéotique de manière anticipée en cas de cession de l'ensemble immobilier.

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

LE CONSEIL MUNICIPAL

La Commission des Finances et des Ressources entendues,

VU le bail emphytéotique du 14 novembre 1984 entre la Ville de Metz et Metz Habitat Territoire,
VU l'avenant n°1 du 29 janvier 2021,
VU la sollicitation de OPH Metz Métropole pour la prolongation du bail emphytéotique dans le cadre des négociations autour de l'acquisition de la résidence du Docteur WOLFF,
VU le projet d'avenant n° 2 au bail emphytéotique ci-annexé,

CONSIDERANT que ledit bail arrivera à échéance le 31 décembre 2021,
CONSIDERANT le projet de rachat de l'ensemble immobilier par OPHMM,
CONSIDERANT qu'afin de parvenir à une conclusion éclairée et légitime pour les deux parties, il est nécessaire pour elles de disposer d'un délai supplémentaire,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ

DECIDE :

- DE PROLONGER de trois années soit jusqu'au 31 décembre 2024, la durée du bail emphytéotique du 14 novembre 1984 conclu entre la Ville de Metz et OPH Metz Métropole, étant précisé que ledit bail pourra être résilié de manière anticipée par cession de l'ensemble immobilier.

- D'AUTORISER Monsieur le Maire, ou son représentant, à régler les détails de l'opération et à signer tous documents y afférents notamment l'avenant correspondant et à représenter la Ville de Metz dans cette affaire.

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

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 : 47 Absents : 8 Dont excusés : 8

Décision : ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

DEVELOPPEMENT URBAIN
Pôle Bâtiments et Logistique Technique
Service Gestion Domaniale

AVENANT N° 2

au bail emphytéotique du 14 novembre 1984 passé entre la Ville de Metz
et l'Office Public de l'Habitat de Metz Métropole

Entre les soussignés :

- La Ville de Metz, représentée par son Adjoint au Maire, Monsieur Julien HUSSON, dûment habilité aux fins des présentes par délibération du Conseil Municipal en date du 3 juillet 2020 et par son arrêté de délégation du 27 novembre 2020, dénommé "la Ville de Metz",

d'une part, et

- L'Office Public de l'Habitat Metz Métropole, représenté par M. Francis DILLENSCHNEIDER, agissant en sa qualité de Directeur Général par Intérim, nommé à cette fonction par délibération du Conseil d'Administration dudit Etablissement en date du 23 avril 2021, et prolongé dans cette fonction par délibération du Conseil d'Administration en date du 22 septembre 2021 dont le siège est situé 10 rue du Chanoine Collin à Metz,

dénommé "OPHMM" ou "le Preneur",

d'autre part,

dénommés ensemble "les parties".

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

Par bail emphytéotique du 14 novembre 1984, la Ville de Metz a mis à disposition de l'Office Public d'Habitation à Loyer Modéré aujourd'hui dénommé OPH Metz Métropole les immeubles situés 21-23 rue Vigne Saint Avold à Metz ainsi que les terrains attenants situés rue Haute Seille pour y édifier une résidence de personnes âgées.

Ce bail initial a été conclu pour une durée de 37 (trente-sept) années entières et consécutives qui a commencé à courir le 1er janvier 1984 pour finir le 31 décembre 2020.

L'OPH Metz Métropole a procédé à la restauration et à l'aménagement des immeubles bâtis existants et à la construction d'une extension desdits immeubles donnant sur le 52 rue Haute Seille à Metz.

L'immeuble est désormais cadastré sous :

BAN DE METZ
Section 17 parcelle 284 (425 m²)

La Résidence du Docteur WOLFF se compose de 28 logements de type T1 et T2. La surface habitable est d'environ 822 m².

L'OPH Metz Métropole avait délégué la gestion de cette résidence au Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) de la Ville de Metz. Suite à la résiliation de la convention de location et de gestion par le CCAS de la Ville de Metz à compter du 1er avril 2017, l'OPH Metz Métropole a repris la gestion de ce patrimoine, les logements ayant par conséquent été reconventionnés en logements sociaux classiques.

En outre, l'OPHMM pour procéder à la restauration et à l'aménagement des immeubles bâtis existants, a dû prolonger la durée des prêts correspondants, ceux-ci se clôturant au 1er septembre 2024.

L'OPHMM avait également sollicité la Ville de Metz pour l'acquisition de cette résidence avant l'échéance du bail emphytéotique.

Dès lors, un premier avenant n°1 a prolongé le bail emphytéotique initial jusqu'au 31 décembre 2021 afin de permettre aux parties de déterminer sereinement les conditions dans lesquelles le bail susvisé pouvait prendre fin.

Cependant, aucun accord entre les parties sur ces conditions n'est intervenu durant ce délai supplémentaire et donc, afin que les parties puissent disposer du temps nécessaire à l'étude de ce dossier et parviennent à une conclusion éclairée, il a été convenu de prolonger à nouveau la durée du bail dans les conditions ci-après énoncées.

ARTICLE 1 : DUREE

Le présent avenant n°2 au bail emphytéotique du 14 novembre 1984 porte prolongation du bail pour une durée de 3 (trois) ans, à compter du 1er janvier 2022, soit jusqu'au 31 décembre 2024. Etant précisé que durant cette prolongation, le bail pourra être résilié de manière anticipée par cession du bien.

<u>ARTICLE 2</u> : CHARGES ET CONDITIONS

Le présent avenant est conclu aux mêmes clauses et conditions que celles figurant dans le bail initial du 14 novembre 1984 qui sont applicables aux présentes et que OPHMM s'oblige à exécuter.

<u>ARTICLE 3</u> : PRISE D'EFFET

Le présent avenant prend effet à compter du 1er janvier 2022.

<u>ARTICLE 4</u> : DOMICILIATION

Pour l'exécution des présentes :

- La Ville de Metz fait élection de domicile en l'Hôtel de Ville,
- L'OPHMM fait élection de domicile en son siège social sis 10 rue du Chanoine Collin à Metz.

Dont acte.

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

Pour le Maire, L'Adjoint :	Pour l'OPH Metz Métropole, Le Directeur Général par intérim :
Julien HUSSON	Francis DILLENSCHNEIDER

Le Maire de la Ville de Metz :

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

LISTE SCRUTIN PUBLIC

Point n° : 22

Objet : Avenant n°2 au bail emphytéotique du 14 novembre 1984 - Résidence Wolff.

Conseil Municipal du : 16/12/2021

SCRUTIN PUBLIC par :

M. Hervé NIEL

Appel nominal des membres du CONSEIL MUNICIPAL :

	Nom	Prénom	P	C	A	Procuration
1	AGAMENNONE	Béatrice	X			
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			PROCURATION A M. HUSSON
9	CHANGARNIER	Stéphanie	X			
10	COLIN-OESTERLÉ	Nathalie	X			PROCURATION A MME LUX
11	DAP	Laurent	X			PROCURATION A M. HUSSON
12	DAUSSAN-WEIZMAN	Anne	X			
13	FISZON	Eric	X			
14	FRIOT	Corinne	X			
15	FRITSCH-RENARD	Anne	X			
16	GROLET	Françoise	X			
17	GROSDIDIER	François	X			
18	GUERMITI	Hanifa	X			
19	HO	Chanthy	X			
20	HUSSON	Julien	X			
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			PROCURATION A M. LE MAIRE
28	MARCHETTI	Denis	X			
29	MARX	Sébastien	X			
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			
39	REISS	Guy	X			
40	ROQUES	Jérémy	X			PROCURATION A M. MARCHETTI
41	SCHLOSSER	Pauline	X			PROCURATION A MME PICARD
42	SCHNEIDER	Jacqueline	X			PROCURATION A M. SCIAMANNA
43	SCIAMANNA	Marc	X			
44	STAUDT	Bernard	X			
45	STEMART	Anne	X			PROCURATION A M. NICOLAS
46	TAFFNER	Blaise	X			
47	TAHRI	Bouabdellah	X			
48	THIL	Patrick	X			
49	TOCHET	Nicolas	X			
50	TRAN	Doan	X			
51	VERRONNEAU	Marina	X			
52	VIALLAT	Isabelle	X			
53	VICK	Julien	X			
54	VOINÇON	Marie Claude	X			
55	VORMS	Michel	X			