

MAIRIE DE METZ

CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE METZ

PROJET DE DELIBERATION

Séance du 26 septembre 2024

DCM N° 24-09-26-46

Objet : Avenant n°3 au bail emphytéotique du 14 novembre 1984 - Résidence WOLFF.

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.

L'Eurométropole Metz Habitat 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.

L'Eurométropole Metz Habitat 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 SEM EMH a repris la gestion de ce patrimoine, les logements ayant par conséquent été reconventionnés en logements sociaux classiques.

La SEM EMH 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.

Un avenant n°2 en date du 16 décembre 2021 avait également prolongé le bail emphytéotique jusqu'au 31 décembre 2024 car aucun accord sur le prix n'a été trouvé durant la prolongation initiale 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 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° 3 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 compétente entendue,

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 l'avenant n°2 prolongeant le bail emphytéotique jusqu'au 31 décembre 2024,

VU la première sollicitation de la SEM EMH 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° 3 au bail emphytéotique ci-annexé,

CONSIDERANT que ledit bail arrivera à échéance le 31 décembre 2024,

CONSIDERANT le projet de rachat de l'ensemble immobilier par la SEM EMH,

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 deux années soit jusqu'au 31 décembre 2026, la durée du bail emphytéotique du 14 novembre 1984 conclu entre la Ville de Metz et la SEM EMH, 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 privé

AVENANT N°3

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 Premier Adjoint, Monsieur Julien HUSSON, dûment habilité aux fins des présentes par délibération du Conseil Municipal en date du 26 septembre 2024,

dénommée "la Ville de Metz",

d'une part, et

- La Société d'Economie mixte EUROMETROPOLE DE METZ HABITAT dont le siège est à Metz, 10 rue du Chanoine Collin représentée par Monsieur Pascal COURTINOT agissant en sa qualité de Directeur Général de l'Etablissement,

dénommée "SEM EMH" ou "le Preneur",

d'autre part,

dénommées 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 SEM Eurométropole de Metz Habitat 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 1^{er} janvier 1984 pour finir le 31 décembre 2020.

La SEM EMH 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.

La SEM EMH 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 1^{er} avril 2017, la SEM EMH a repris la gestion de ce patrimoine, les logements ayant par conséquent été reconventionnés en logements sociaux classiques.

En outre, la SEM EMH 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 1^{er} septembre 2024.

La SEM EMH 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.

Un avenant n°2 a quant à lui prolongé le bail emphytéotique jusqu'au 31 décembre 2024.

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°3 au bail emphytéotique du 14 novembre 1984 porte prolongation du bail pour une durée de 2 (deux) ans, à compter du 1^{er} janvier 2025, soit jusqu'au 31 décembre 2026. Etant précisé que durant cette prolongation, le bail pourra être résilié de manière anticipée par cession du bien.

ARTICLE 2 : 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 la SEM EMH s'oblige à exécuter.

ARTICLE 3 : PRISE D'EFFET

Le présent avenant prend effet à compter du 1^{er} janvier 2024.

ARTICLE 4 : DOMICILIATION

Pour l'exécution des présentes :

- La Ville de Metz fait élection de domicile en l'Hôtel de Ville,
- La SEM EMH 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,
Le Premier Adjoint :

Pour la SEM EMH,
Le Directeur Général :

Julien HUSSON

Pascal COURTINOT.

Le Maire de la Ville de Metz :

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