EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du mardi 15 juillet 2008

Conseillers en exercice : **61**

Date de Publicité : 16/07/2008

Reçu en Préfecture le :

CERTIFIE EXACT,

D -20080345

Aujourd'hui Mardi 15 juillet Deux mil huit, à quinze heures,

le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux s'est réuni en l'Hôtel de Ville, dans la salle de ses séances, sous la présidence de

Monsieur Alain JUPPE - Maire de Bordeaux

Etaient Présents :

M. Hugues MARTIN, Mme Anne BREZILLON, M. Didier CAZABONNE, M. Jean Louis DAVID, M. Stéphan DELAUX, Mme Nathalie DELATTRE, M. Dominique DUCASSOU, Mme Sonia DUBOURG -LAVROFF, Mme Véronique FAYET, M. Pierre LOTHAIRE, Mme Muriel PARCELIER, M. Alain MOGA, Mme Arielle PIAZZA, M. Josy REIFFERS (*jusqu'à 17 H 05*), Mme Elizabeth TOUTON, M. Fabien ROBERT, Mme Anne WALRYCK, Mme Laurence DESSERTINE, M. Jean Charles BRON, M. Joël SOLARI, M. Charles CAZENAVE, M. Alain DUPOUY, M. Jean-Pierre GUYOMARC´H, Mme Mariette LABORDE, M. Jean-Michel GAUTE, Mme Marie-Françoise LIRE, M. Jean-François BERTHOU, Mme Sylvie CAZES-REGIMBEAU, Mme Nicole SAINT ORICE, Mme Constance MOLLAT, M. Maxime SIBE, M. Guy ACCOCEBERRY, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Charles PALAU, Mme Chafika SAIOUD, M. Ludovic BOUSQUET, M. Yohan DAVID, Mme Alexandra SIARRI, Mme Sarah BROMBERG, Mme Paola PLANTIER, Mlle Laetitia JARTY, M. Jacques RESPAUD, M. Jean-Michel PEREZ, Mme Martine DIEZ, Mme Béatrice DESAIGUES, Mme Emmanuelle AJON, M. Matthieu ROUVEYRE, M. Pierre HURMIC (*à partir de 19 H 10*), Mme Marie-Claude NOEL, M. Patrick PAPADATO, M. Vincent MAURIN,

Excusés :

Mme Anne Marie CAZALET, Mme Brigitte COLLET, M. Michel DUCHENE, M. Jean Marc GAUZERE, Mme Chantal BOURRAGUE, Mme Ana Marie TORRES, M. Nicolas BRUGERE, Mme Wanda LAURENT, Mme Natalie VICTOR-RETALI,

Rue Fernand Cazères. Convention de servitude de cour commune au profit de la Société Clairsienne. Autorisation. Décision

M. Hugues MARTIN, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

La Société Anonyme d'Habitation à Loyer Modéré « Clairsienne » est propriétaire d'un immeuble situé place Ozanam, rue Gambetta et rue Basque, qui va faire l'objet d'une opération de construction complexe.

Pour optimiser la constructibilité du terrain, « Clairsienne » a demandé à la Ville de Bordeaux de lui consentir une servitude perpétuelle de cour commune sur l'emprise d'un immeuble municipal de la Pergola , cadastré NW-19, situé rue Fernand Cazères.

Cette servitude comprend une bande de terrain située à l'arrière de la salle municipale et sur une partie d'un petit bâtiment à usage d'atelier utilisé par le gymnase de la Pergola, le tout correspondant à une emprise de 89 m².

La servitude ainsi créée aura pour conséquence d'interdire toute construction future sur cet espace. Toutefois, il est convenu que le mur mitoyen de séparation entre les deux propriétés restera en l'état et qu'il n'y aura aucun accès entre les deux fonds.

Cette opération rentre dans le cadre de l'article 2122-4 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques qui autorise des servitudes sur le domaine public.

La Société « Clairsienne » s'engage à céder gratuitement à la Ville l'emplacement réservé d'une superficie d'environ 800 m², destiné à la cour de l'Ecole Paul Lapie, une fois les constructions réalisées.

En conséquence, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

DECIDER de consentir à la société Anonyme d'Habitation à Loyer Modéré « Clairsienne » une servitude de cour commune dans l'emprise de l'établissement municipal de la pergola situé rue Fernand Cazères, cadastré NW-19

AUTORISER Monsieur le Maire à signer la convention de servitude de cour commune et tous les documents afférents à cette opération.

ADOPTE A L'UNANIMITE

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 15 juillet 2008

P/EXPEDITION CONFORME,

M. Hugues MARTIN
Adjoint au Maire

ENTRE LES SOUSSIGNES :

1°) La ville de BORDEAUX (Gironde)
Identifiée au SIREN sous le n°
Représentée par Monsieur .....,
Agissant en vertu :

- de l'autorisation qui a été donnée par le Conseil Municipal aux termes de la délibération tenue le ....., dont un extrait certifié conforme est demeuré annexé aux présentes,
- et de la délégation de signatures qui lui a été donnée par arrêté municipal du ..... dont un extrait certifié conforme est demeuré annexé aux présentes,

2°) Et la société dénommée « CLAIRSIENNE », société anonyme d'Habitations à Loyer Modéré, dont le siège social est à BORDEAUX 223 Avenue Emile Counord.

Identifiée au SIREN sous le numéro 458 205 382 RCS BORDEAUX

Représentée par Monsieur Philippe DEJEAN, Directeur Général, ou par Madame Angèle JONEAU DECOMBIS, Adjointe au Directeur Général, domiciliés à BORDEAUX, 223 Avenue Emile Counord.

Agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été donnés aux termes de la délibération du Conseil d'Administration tenu le 10 octobre 2007 , dont un extrait certifié conforme du procès-verbal est demeuré annexé aux présentes.

Il a été exposé et convenu ce qui suit :

EXPOSE

La société CLAIRSIENNE est propriétaire d'un immeuble situé à Bordeaux Place Ozanam, Rue Gambetta et Rue Basque d'une contenance de 2ha 29a environ comprenant diverses constructions destinées à être démolies.

Cet immeuble est cadastré :

Section	N°	Lieudit	Contenance
NW	52	32 rue Basque	02 ha 28 a 82 ca

Cet immeuble est donné à bail emphytéotique à l'association dénommée **"ASSOCIATION D'ACTION SANITAIRE ET SOCIALE D'AQUITAINE"** par abréviation AASSA qui a construit deux bâtiments à usage de maison de retraite l'un de 1.226 m² l'autre de 1.175 m².

Ces constructions ainsi que le terrain nécessaire à leur utilisation occupent une superficie de terrain de 4.899 m² dont l'emplacement figure sur le plan joint.

Pour pouvoir libérer le surplus de cet immeuble, soit 17.963 m² et y entreprendre une opération de construction, la société CLAIRSIENNE a obtenu l'accord de l'A.A.S.S.A. pour résilier partiellement le bail emphytéotique en ce qu'il porte sur la partie du terrain qui ne supporte pas les deux bâtiments construits par l'AASSA, soit une emprise de 17.963 m².

La société CLAIRSIENNE souhaite obtenir un permis de construire de division concernant la réalisation :

- de bâtiments principalement à usage d'habitations, certains étant destinés à être commercialisés en VEFA, et d'autres que la société CLAIRSIENNE destine à la location,
- d'un parcours piétonnier qui traversera l'ensemble,
- de deux jardins frais qui doivent être réalisés à l'effet de recueillir les eaux pluviales de tous les bâtiments et permettre leur usage dans une démarche H.Q.E.

Le plan d'implantation d'ensemble établi par les Cabinets Berthelier-Fichet-Tribouillet architectes, Ghislain urbaniste et Arpage paysagiste, matérialisant l'emplacement prévisionnel des bâtiments est repris sur le plan de division établi par le Cabinet Jean Cazenave Expert Géomètre dont un exemplaire est demeuré annexé aux présentes.

Pour répondre aux objectifs de mixité sociale imposés par la loi SRU, la société CLAIRSIENNE se propose :

- de louer deux des programmes à édifier,
- de commercialiser en VEFA à titre de résidence principale deux bâtiments à usage d'habitation,
- et de vendre à deux promoteurs distincts une partie du terrain après avoir obtenu soit le transfert partiel à leur profit du permis de construire, soit un transfert conjoint dudit permis au profit des trois maîtres d'ouvrages, chaque promoteur devant réaliser et commercialiser les constructions comprises dans son terrain.

Pour optimiser la constructibilité du terrain, la société CLAIRSIENNE a demandé à la mairie de BORDEAUX de lui consentir une servitude de cour commune, en application de l'article L 471-1 du Code de l'Urbanisme, sur la partie de terrain située à l'arrière du bâtiment municipal dit de « la Pergola ».

La servitude de cour commune consistera en une prohibition de bâtir sur la partie de terrain grevée de cette servitude qui représente une surface de 89m2; elle est destinée à assurer l'existence d'un prospect minimum entre l'immeuble à construire et celui grevé de cette servitude.

Conformément aux dispositions de l'article L 2122-4 du CGPPP l'existence de cette servitude est compatible avec l'affectation du bien.

La ville de BORDEAUX ayant acquiescé à cette demande, les comparants ont arrêté entre eux les conventions suivantes :

Si les conditions suspensives ci dessous énoncées se réalisent, la ville de BORDEAUX accorde une servitude de cour commune dans les conditions ci après :

DÉSIGNATION DES BIENS CONCERNÉS

I. – Fonds dominant, propriété de la société CLAIRSIENNE :

Un immeuble situé à Bordeaux Place Ozanam, Rue Gambetta et Rue Basque d'une contenance de 2ha 29a environ comprenant diverses constructions destinées à être démolies.

Cet immeuble est cadastré :

Section	N°	Lieudit	Contenance
NW	52	32 rue Basque	02 ha 28 a 82 ca

II. – Fonds servant, propriété de la ville de BORDEAUX :

Un immeuble situé à BORDEAUX rue Fernand Cazeres , consistant en un terrain non bâti situé derrière le bâtiment municipal dénommé « La Pergola »

Détaché d'un immeuble plus important cadastré :

Section	N°	Lieudit	Contenance
NW	19	Rue Fernand Cazères	20 a 69 ca

L'emprise du fonds servant figure sur un plan établi par Jean CAZENAVE Géomètre-Expert D.P.L.G. 18, Place Charles de Gaulle 33700 MERIGNAC, dont exemplaire est demeuré annexé aux présentes.

CONVENTION D'UNE SERVITUDE DE COUR COMMUNE

Après avoir pris connaissance du plan de masse relatif aux constructions projetées sur le fonds dominant, appartenant à la société CLAIRSIENNE, la ville de BORDEAUX accepte expressément et irrévocablement de grever, au profit du fonds dominant la partie ci-dessus désignée du terrain lui appartenant, d'une servitude dite de cour commune, en application de l'article L 471-1 du Code de l'Urbanisme, répondant aux conditions précisées ci-après.

L'assiette de cette servitude concerne uniquement la bande de terrain contiguë et parallèle à la propriété de la société CLAIRSIENNE, comprenant la partie du terrain situé à l'arrière du bâtiment dénommé « La Pergola » propriété de la ville de BORDEAUX.

L'emplacement de cette servitude est matérialisé en teinte Orange sur le plan de division annexé aux présentes.

Les comparants aux présentes stipulent formellement que la servitude de cour commune ainsi créée, sur la partie de terrain ci-dessus délimitée, a pour conséquence d'interdire, sur l'ensemble de l'assiette de cette servitude, toute construction quelconque en élévation par la ville de BORDEAUX propriétaire actuel ou par ses futurs ayants droit.

Cette prohibition, expressément acceptée par la ville de BORDEAUX à titre de servitude perpétuelle, constitue la seule restriction qu'auront à supporter les droits de propriété et de jouissance des propriétaires successifs de l'emplacement de cette cour commune.

En conséquence, ces derniers conservent, pour le cas où ils construiraient sur le surplus du terrain, la faculté d'utiliser l'assiette de cette cour commune pour toute autre destination que celle prohibée, et notamment d'y implanter des

constructions annexes en sous-sol, comme des garages ou des remises et celliers.

Il est ici précisé que l'existence de cette servitude ne confère aucun droit d'accès au fonds servant par le propriétaire ou les ayants droit et cause du fonds dominant.

Le mur de clôture séparant les fonds servant et dominant étant mitoyen, il est convenu que chaque propriétaire entretiendra la portion de mur mitoyen jouxtant son fonds. Les éventuels travaux de consolidation ou de remplacement de ce mur mitoyen seront supportés à frais communs par les propriétaires des deux fonds.

ABSENCE D'INDEMNITE

Les parties conviennent que le droit de servitude de cour commune ci-dessus concédé sur une partie de son terrain la ville de BORDEAUX, au profit du fonds dont la société CLAIRSIENNE est propriétaire, est consenti et accepté sans indemnité.

CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente convention est établie sous les conditions suspensives ci-après énoncées.

L'obtention par la société CLAIRSIENNE d'un permis de démolir les constructions existantes sur le terrain objet de la résiliation partielle de bail emphytéotique, ainsi que l'obtention d'un permis de construire valant division (article R 431-24 du Code de l'Urbanisme) , ayant acquis un caractère définitif en l'absence de recours gracieux ou contentieux ou de décision de retrait dans les délais réglementaires, autorisant la réalisation sur le terrain des bâtiments dont il est fait état dans l'exposé qui précède devant totaliser une S.H.O.N globale d'environ 13.613m²

La société CLAIRSIENNE a déposé sa demande de permis de construire le 28 Décembre 2007 et s'engage et à procéder à l'affichage de chacun des permis obtenus sur le terrain dans le délai de quinze jours de la notification d'obtention de ces permis,

En cas de non réalisation d'une condition suspensive à la date prévue, il y aura caducité de la présente convention au sens de l'article 1176 C.civ . sans qu'il soit besoin d'aucune mise en demeure ni formalité quelconque.

SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE -

La signature de l'acte authentique constatant la constitution de servitude de cour commune , dressé par Me ADENIS-LAMARRE, Notaire à BORDEAUX , avec la participation de Maître CHAMBARIERE. Notaire de la ville de BORDEAUX, devra intervenir au plus tard le 30 Septembre 2008

FRAIS

Les frais, droits, émoluments et honoraires en ce compris ceux de publicité foncière et de toutes autres formalités ainsi que ceux qui pourront en être la suite, s'il y a lieu, seront supportés et acquittés par la société CLAIRSIENNE qui s'y oblige expressément.

Fait à BORDEAUX
Le