

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 65
Reçu en Préfecture le : 04/06/2025
ID Télétransmission : 033-213300635-20250603-142048-DE-1-1

**Séance du mardi 3 juin 2025
D-2025/141**

Date de mise en ligne : 05/06/2025

certifié exact,

Aujourd'hui 3 juin 2025, à 10h07,

le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux s'est réuni à Bordeaux, sous la présidence de

Monsieur Pierre HURMIC - Maire

Suspension de séance de 13H41 à 14H48

Présidence de Madame Claudine BICHET de 14H52 à 16H02

Etaient Présents :

Monsieur Pierre HURMIC, Madame Claudine BICHET, Monsieur Stéphane PFEIFFER, Madame Camille CHOPLIN, Monsieur Didier JEANJEAN, Madame Delphine JAMET, Monsieur Mathieu HAZOUARD, Madame Harmonie LECERF MEUNIER, Madame Sylvie SCHMITT, Monsieur Dimitri BOUTLEUX, Madame Nadia SAADI, Monsieur Bernard G BLANC, Monsieur Olivier CAZAUX, Madame Pascale BOUSQUET-PITT, Monsieur Olivier ESCOTS, Madame Fannie LE BOULANGER, Monsieur Vincent MAURIN, Madame Sylvie JUSTOME, Monsieur Dominique BOUISSON, Madame Sandrine JACOTOT, Monsieur Laurent GUILLEMIN, Madame Françoise FREMY, Madame Tiphaine ARDOUIN, Monsieur Baptiste MAURIN, Madame Marie-Claude NOEL, Monsieur Didier CUGY, Madame Véronique GARCIA, Monsieur Patrick PAPADATO, Madame Pascale ROUX, Madame Brigitte BLOCH, Madame Isabelle ACCOCEBERRY, Madame Isabelle FAURE, Monsieur Francis FEYTOUT, Madame Eve DEMANGE, Monsieur Maxime GHESQUIERE, Monsieur Matthieu MANGIN, Monsieur Guillaume MARI, Monsieur Jean-Baptiste THONY, Monsieur Radouane-Cyrille JABER, Monsieur Marc ETCHEVERRY, Madame Léa ANDRE, Monsieur Maxime PAPIN, Madame Béatrice SABOURET, Monsieur Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, Madame Nathalie DELATTRE, Madame Alexandra SIARRI, Madame Anne FAHMY, Madame Géraldine AMOUROUX, Monsieur Marik FETOUH, Monsieur Aziz SKALLI, Monsieur Thomas CAZENAVE, Madame Catherine FABRE, Monsieur Fabien ROBERT, Monsieur Guillaume CHABAN-DELMAS, Monsieur Philippe POUTOU, Madame Magali FRONZES,

Madame Marie Claude NOEL absente de 10H30 à 11H35, Monsieur Cyrille JABER présent jusqu'à 13H00, Monsieur Pierre de Gaetan NJIKAM MOULIOM présent à partir de 16H44, Madame Nathalie DELATTRE présente jusqu'à 15H00, Monsieur Vincent MAURIN présent jusqu'à 16H05, Madame Brigitte BLOCH présente jusqu'à 16H45, Madame Magali FRONZES présente jusqu'à 17H35, Madame Sylvie SCHMITT présente jusqu'à 17H45, Monsieur Thomas CAZENAVE présent jusqu'à 17H55, Madame Tiphaine ARDOUIN présente jusqu'à 18H00

Excusés :

Madame Céline PAPIN, Madame Servane CRUSSIÈRE, Madame Marie-Julie POULAT, Monsieur Stéphane GOMOT, Madame Charlee DA TOS, Monsieur Maxime ROSSELIN, Monsieur Nicolas PEREIRA, Madame Evelynne CERVANTES-DESCUBES, Madame Myriam ECKERT,

**Bordeaux - Mise en vente via une Vente Notariale Interactive
de l'immeuble sis à BORDEAUX 31 cours d'Albret dénommé '
Hôtel de Basquiat ' - Décision - Autorisation**

Madame Delphine JAMET, Adjointe au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

La Ville de Bordeaux est propriétaire, depuis 1888, d'un Hôtel particulier dénommé « Hôtel de Basquiat », sis à BORDEAUX (33000) 31 cours d'Albret, cadastré section KA numéro 29 pour une contenance de 1 439 m².

L'ensemble de cet immeuble (intérieur et extérieur), a été classé Monument Historique, via un arrêté ministériel en date du 21 février 1959.

L'immeuble, se décompose de la façon suivante :

- un bâtiment central élevé sur rez-de-chaussée, et d'un 1^{er} et 2^{ème} étage,
- des ailes gauche et droite encadrant le bâtiment central.

Il dispose également d'un jardin à l'arrière et d'une cour intérieure pavée côté cours d'Albret.

Ce bien était, depuis son acquisition, occupé par le Ministère de l'Education nationale et de la jeunesse, et affecté au logement de fonction du Rectorat de Bordeaux, via différents baux successifs.

Le dernier bail entre la Ville et le Ministère, a fait l'objet d'une résiliation en date du 1^{er} octobre 2024.

Cet immeuble a, par la suite, fait l'objet d'une délibération de déclassement n°D-2025/77 en date du 15 avril 2025.

La Ville n'ayant désormais plus l'usage de ce bien, et, au vu de la particularité historique et architecturale de ce dernier, il vous est proposé de procéder à une mise en vente via la voie d'une Vente Notariale Interactive (VNI).

La procédure de Vente Notariale Interactive

Cette procédure s'inscrit dans le cadre des règles déontologiques de la négociation notariale et consiste en un appel d'offres sur internet via la procédure « Immo-Interactif », organisé par ADNOV (anciennement nommé « Marché Immobilier des Notaires »). L'objectif est à la fois de toucher un grand nombre d'investisseurs et de permettre aux candidats de se porter acquéreur, en assortissant leur offre de prix d'éventuelles conditions suspensives.

Le processus « Immo-interactif » est une méthode de vente à mi-chemin entre la négociation classique et les ventes aux enchères. Il permet d'obtenir le juste prix d'un bien immobilier par la confrontation en temps réel des offres.

Les candidats complèteront au préalable une demande d'agrément assortie des éventuelles conditions suspensives souhaitées. La délivrance de l'agrément sera conditionnée par la signature de ce document et l'acceptation du cahier des conditions de la vente.

Les offres sont déposées, anonymement, par les acquéreurs potentiels sur le site officiel de l'immobilier des Notaires consistant en une salle des ventes en ligne.

Toute la procédure est organisée et sécurisée par le notaire, qui travaille en étroite collaboration avec ADNOV. La sélection des offres sera effectuée, après examen d'un jury, dans un délai de trente jours ouvrés à compter de la remise des candidatures selon trois critères : le prix offert, la qualité du projet et la date prévisionnelle de la signature de l'acte authentique. Ce dernier critère sera étroitement lié à la présence ou non de conditions suspensives.

Un modèle de promesse unilatérale d'achat sera inséré dans le cahier des charges des conditions. La promesse sera signée dans un délai de trente jours ouvrés après le choix de l'offre par la Ville de Bordeaux.

La Ville se réserve le droit d'interrompre le processus de recherche d'acquéreurs à tout moment et se donne la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues sans que les candidats ne puissent réclamer, en contrepartie, une quelconque indemnité.

Les modalités pratiques sont les suivantes :

- rédaction d'un cahier des conditions générales et particulières de la vente Immo-Interactif,
- campagnes publicitaires, organisation des visites par ADNOV et délivrance des agréments,
- réception des offres par le notaire sur le site dédié, les 29 et 30 septembre 2025,
- examen des offres émises, choix du candidat par le jury, ou non acceptation des offres émises, dans un délai maximum de trente jours ouvrés à compter de la remise des offres,
- après le choix par le jury du candidat, signature par ce dernier de la promesse unilatérale d'achat dans un délai de trente jours ouvrés.

La première offre possible sera de 4 650 000 euros net vendeur, conformément à l'avis DIE en date du 19 décembre 2024.

Le pas des offres sera de 50 000 euros.

Il est à noter qu'une vigilance particulière sera apportée à la vérification de la provenance des fonds, par le notaire, avant la signature de l'acte authentique.

La procédure de cession nécessitant la signature d'une promesse unilatérale d'achat il vous est également proposé d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à procéder à sa signature.

Toutefois, une nouvelle délibération municipale sera nécessaire afin d'entériner la vente aux conditions qui auront été déterminées à l'issue de la procédure de VNI, dans la promesse unilatérale d'achat, pour lever l'option d'achat, et autoriser la signature de l'acte authentique de vente.

L'immeuble étant classé aux Monuments Historiques par arrêté, l'ensemble de la réglementation applicable en la matière devra être respectée par le futur acquéreur, en sus de l'application des règles d'urbanisme issues du Code de l'urbanisme et du PLUI.

Vu les articles L2241-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales.

Vu la délibération du conseil municipal du 15 avril 2025 n°D-2025/77 actant le déclassement de l'immeuble.

Vu l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat n° 2024-33063-58380 du 19 décembre 2024.

Considérant qu'au vu de la particularité de l'immeuble cédé, il est proposé de recourir à une vente notariale interactive.

Considérant que l'objectif recherché de cette procédure est de toucher un grand nombre d'investisseurs tout en permettant à la Ville d'avoir la liberté de choix de l'acquéreur final.

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

- recourir à la vente notariale interactive via la procédure « Immo-interactif » par le biais d'ADNOV pour l'immeuble sis à Bordeaux, 31 cours d'Albret dit « Hôtel de Basquiat », cadastré section KA numéro 29, pour une contenance de 1 439 m², moyennant une première offre possible à 4 650 000 € net vendeur,
- mandater à cet effet Maître Daniel CHAMBARIERE, notaire à Bordeaux et ADNOV,
- autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les documents et actes nécessaires à l'exécution de la présente délibération, notamment le cahier des

conditions particulières et générales de la vente et le mandat exclusif de recherche d'acquéreur.

- autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer une promesse unilatérale d'achat avec l'éventuel acquéreur retenu à l'issu de la procédure de Vente Notariale Interactive.

ADOpte A LA MAJORITE

VOTE CONTRE DU GROUPE BORDEAUX ENSEMBLE

ABSTENTION DU GROUPE ROUGE BORDEAUX ANTICAPITALISTE

Fait et Délibéré à Bordeaux, le 3 juin 2025

P/EXPEDITION CONFORME,

Madame Delphine JAMET