

**COMMUNE DE BAYONNE**  
**Département des Pyrénées-Atlantiques - Arrondissement de Bayonne**

**SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 13 OCTOBRE 2022**  
**DELIBERATION N° DE-2022-173**

L'an deux mil vingt-deux, le 13 octobre, le Conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni l'Hôtel de ville, salle du conseil municipal, sous la présidence de Monsieur Jean-René ETCHEGARAY, Maire. La séance a été ouverte à 17h30.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 45

**Présents :**

M. ETCHEGARAY, M. MILLET-BARBÉ, Mme LAUQUÉ, M. UGALDE, Mme HARDOUIN-TORRE, M. CORRÉGÉ, Mme LOUPIEN-SUARES, M. LACASSAGNE, Mme MARTIN-DOLHAGARAY, M. LAIGUILLON, Mme CASTEL, M. ALQUIÉ, Mme MEYZENC, M. PARRILLA ETCHART, Mme DUHART, M. AGUERRE, Mme BRAU-BOIRIE, Mme BISAUTA, M. ARCOUET, Mme LARRÉ M. SALANNE, M. PAULY, Mme VOISIN, M. DAUBISSE, Mme MOTHES, M. ALLEMAN, M. SÉVILLA, Mme ZITTEL, Mme BENSOUSSAN, Mme LARROZE-FRANCEZAT, M. ERREMUNDEGUY, M. SUSPERREGUI (à partir de 19h36), M. BOUTONNET-LOUSTAU, Mme DELOBEL, M. DUZERT, Mme LIOUSSE, Mme DUPREUILH, M. ETCHETO, Mme BROCARD, Mme HERRERA LANDA, M. ABADIE, M. BERGÉ (à partir de 18h40).

**Absents représentés par pouvoir :**

Mme DURRUTY à M. ETCHEGARAY ; M. SUSPERREGUI à Mme LAUQUE (jusqu'à 19h36) ; Mme CAPDEVIELLE à M. ETCHETO ; M. ESTEBAN à M. ABADIE ; M. BERGE à Mme HERRERA LANDA (jusqu'à 18h40).

**Absent(s) :**

**Secrétaire :**

M. BOUTONNET-LOUSTAU

*Entendu le rapport de M. LACASSAGNE,*

**OBJET : FONCIER** – Constitution d'une servitude de vue au bénéfice de la société Bouygues Immobilier - Future résidence sise 121 rue Maubec près de l'angle de l'avenue De Lattre de Tassigny.

La société Bouygues Immobilier souhaite réaliser sur les parcelles cadastrées section BC n° 9, n° 10, n° 11 et n° 12 situées 121 rue Maubec, d'une contenance de 1 776 m<sup>2</sup>, une opération de construction, portant sur un programme de construction de logements, d'une surface plancher de 3 050 m<sup>2</sup>.

Un permis de construire valant permis de démolir a été délivré le 20 mai 2022 sous le numéro PC 064 102 21B0075, lequel prescrit dans son plan de masse, l'ouverture de vues afin d'améliorer l'architecture du bâtiment et ainsi éviter la réalisation de murs aveugles sur les pignons sud et sud-est situés en limite séparative du projet.

Ledit permis a ainsi prévu la création d'une servitude de vue consentie par la Ville de Bayonne à la société Bouygues Immobilier et ce, conformément au plan ci-annexé. Il est ici rappelé qu'une servitude de vue est un droit lié à une propriété, permettant à son propriétaire de déroger aux distances imposées par la loi, en vue de créer une ouverture ou une vue vers la propriété voisine.

Les principales caractéristiques de la servitude consentie par la Ville seront les suivantes :

- fonds dominant constitué par la parcelle cadastrée BC n°12, propriété de la société Bouygues Immobilier;
- fonds servant constitué par la parcelle BC n°13, propriété non bâtie de la commune de Bayonne;
- à titre gratuit.

En outre, le futur propriétaire du fonds dominant paiera tous les frais, droits et émoluments des actes à régulariser pour constituer cette servitude et ceux qui en seront la suite ou la conséquence.

Il est demandé au Conseil municipal d'approuver la constitution d'une servitude de vue à instaurer sur la parcelle cadastrée section BC n° 13, propriété de la Ville et d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant, à signer avec la société Bouygues Immobilier ou toute autre personne physique ou morale qui se substituerait à elle, la promesse jointe en annexe, l'acte définitif ainsi que toute pièce ou document se rapportant à l'exécution de la présente délibération.

*Ont signé au registre les membres présents.*

**Adopté à l'unanimité**

Par délégation du Maire  
David Tollis  
Directeur général des services

Jean-René ETCHEGARAY  
Maire de Bayonne

## **PROMESSE DE CONSTITUTION DE SERVITUDE**

### **IDENTIFICATION DES PARTIES**

#### **Futur propriétaire du fonds dominant**

La société dénommée "**BOUYGUES IMMOBILIER**",  
Société par actions simplifiée au capital de CENT TRENTE-HUIT MILLIONS CINQ  
CENT SOIXANTE-DIX-SEPT MILLE TROIS CENT VINGT EUROS (138.577.320,00 €), dont  
le siège social est à ISSY LES MOULINEAUX (92130), 3 boulevard Gallieni.  
Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE et identifiée  
sous le numéro SIREN 562 091 546 01009.

**Ladite Société ci-après désignée**  
**"LE PROPRIETAIRE DU FONDS DOMINANT"**  
**D'UNE PART**

#### **Propriétaire du fonds servant**

La "**COMMUNE DE BAYONNE**", collectivité territoriale, personne morale de droit  
public située dans le département Pyrénées-Atlantiques, ayant son siège à BAYONNE  
(64100), 1 avenue du Maréchal Leclerc.  
Identifiée sous le numéro SIREN 216 401 026.

**Ci-après dénommée "LE PROPRIETAIRE DU FONDS SERVANT"**  
**D'AUTRE PART**

### **PRESENCE - REPRESENTATION**

- La société "BOUYGUES IMMOBILIER", est représentée par représentée par  
Madame Sylvie ESNAULT, agissant en qualité de manager de projets de l'Agence Côte  
Basque, demeurant 9 rue de Belfort à BAYONNE (64100), dûment habilité aux présentes.
- La commune de BAYONNE est représentée par M+++ agissant en vertu d'une  
délibération du conseil municipal en date du +++ dont copie est annexée.

### **CAPACITE**

Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant  
respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.  
Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou  
commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre  
disposition de leurs biens.

### **EXPOSE PREALABLE**

Il est ici rappelé que la société « BOUYGUES IMMOBILIER » souhaite réaliser, sur  
les parcelles situées à BAYONNE, cadastrées section BC numéros 9, 10, 11, 12, d'une  
contenance totale de 17a 76ca, une opération de construction, visant à la réalisation d'un  
programme de construction de logements, d'une surface de plancher minimum de 3050 m<sup>2</sup>.

Un permis de construire valant parmi de démolir a été délivré le 20 mai 2022 par la  
mairie de BAYONNE sous le numéro PC064 102 21B0075 dont une copie est demeurée ci-  
annexée.

Afin de réaliser l'opération succinctement décrite ci-dessus, la société BOUYGUES est BENEFICIAIRE d'une promesse de vente régularisée avec les propriétaires desdites parcelles désignées sous le terme « Fonds dominant ».

La servitude objet des présentes résulte de la volonté de la commune dans le cadre de l'instruction du permis de construire d'améliorer la qualité du projet, son insertion urbaine et plus particulièrement d'éviter l'édification de mur aveugles visibles depuis la rue.

Cependant dans le cadre de l'édification de l'ensemble immobilier envisagée dans le cadre du permis sus-énoncé par la société BOUYGUES, les parties ont convenu ce qui suit :

**Cela exposé**, il est passé à la convention objet des présentes.

## **PROMESSE DE CONSTITUTION DE SERVITUDES**

### **1 ENT/ CONSTITUTION D'UNE SERVITUDE DE VUE**

LE PROPRIETAIRE DU FONDS SERVANT concède au futur PROPRIETAIRE DU FONDS DOMINANT, qui accepte une servitude réelle et perpétuelle de vue, qui grèvera son fonds et bénéficiera au fonds dominant dans les conditions d'exercice qui seront déterminées ci-après, qui sera réitérée par acte authentique, lorsque la société BOUYGUES IMMOBILIER sera devenu pleinement propriétaire de l'ensemble du fond dominant à ses frais dans les termes suivants :

#### **DESIGNATION DU FONDS DOMINANT**

Sur la commune de BAYONNE (64100), 121 rue Maubec,  
Des parcelles sur lesquelles sont édifié des bâtiments à démolir en vue de la construction d'un ensemble immobilier.  
Ledit immeuble cadastré de la manière suivante :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	BC	12	115 rue Maubec	04 a 40 ca
Contenance totale				04 a 40 ca

#### Origine de propriété

Lesdites parcelles appartiendront à la société « BOUYGUES IMMOBILIER » par suite de la régularisation d'actes à recevoir par Maître HERVELIN, notaire associé à BAYONNE, qui seront publiés au service de la publicité foncière et de l'enregistrement de BAYONNE I.

#### **DESIGNATION DU FONDS SERVANT**

Sur la commune de BAYONNE (64100), rue Maubec.  
Une parcelle de terre  
Ledit immeuble cadastré de la manière suivante :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	BC	13	rue Maubec	60 ca
Contenance totale				60 ca

### Origine de propriété

Ladite parcelle appartient à la ville de BAYONNE en vertu de---A COMPLETER A RECEPTION DES INFORMATIONS

### **CHARGES ET CONDITIONS**

La présente constitution de servitude a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et particulièrement sous les conditions et modalités d'exercice suivantes, savoir :

Le propriétaire du fonds dominant aura le droit d'ouvrir à ses seuls frais, dans le seul but d'éclairer des fenêtres à l'endroit qui lui paraîtra le plus convenable de l'ensemble immobilier qui va être édifié par la société BOUYGUES IMMOBILIER, donnant sur le fonds servant.

Il ne pourra y apporter aucune modification par la suite, sauf autorisation du propriétaire du fonds servant.

Il pourra néanmoins effectuer librement les travaux d'entretien et de réparation nécessaires.

Ces fenêtres ne pourront être obstruées et aucune plantation de nature à diminuer leur efficacité ne pourront être effectuées devant elles.

Un plan dressé par le cabinet MARTY identifie l'assiette de cette servitude et demeure annexé aux présentes.

### **CARACTERE GRATUIT**

Ladite servitude sera constituée à titre purement gratuit.

Toutefois, pour la perception de la contribution de sécurité immobilière prévue à l'article 879 du Code général des impôts et de la taxe de publicité foncière au taux de 0,70 %, ladite constitution de servitude sera évaluée à la somme de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 €).

### **FRAIS**

Le futur PROPRIETAIRE DU FONDS DOMINANT paiera tous les frais, droits et émoluments des actes à régulariser pour constituer ces servitudes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence.

### **PUBLICITE FONCIERE FORMALITES**

L'acte de constitution de servitude sera soumis, par les soins du notaire qui le régularisera, et aux frais du propriétaire du fonds dominant, à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au service de la publicité foncière compétent dans les conditions et délais prévus par les dispositions législatives et réglementaires lorsque celui-ci sera devenu pleinement propriétaire du fonds dominant.

Conformément aux prescriptions auxquelles l'administration va soumettre la délivrance du permis de construire qui sera sollicité par le propriétaire du fonds dominant, les comparants aux présentes stipulent formellement que la servitude de vue qui sera ainsi créée sur la partie de terrain ci-dessus délimitée, aura pour conséquence d'interdire, sur l'ensemble de l'assiette de cette servitude, toute construction quelconque en élévation par le propriétaire actuel du fonds servant ou par ses futurs ayants droit.

Cette prohibition, expressément acceptée par le propriétaire du fonds servant à titre de servitude perpétuelle, constituera la seule restriction qu'auront à supporter les droits de propriété et de jouissance des propriétaires successifs de l'emplacement de cette cour commune.

L'ensemble des termes et conditions de cette présente promesse de constitution de servitudes seront réitérés dès que le futur propriétaire du fonds dominant aura acquis la pleine et entière propriété du fonds dominant, à ses frais, pardevant Maître HERVELIN notaire associé à BAYONNE en l'office notarial des arènes .

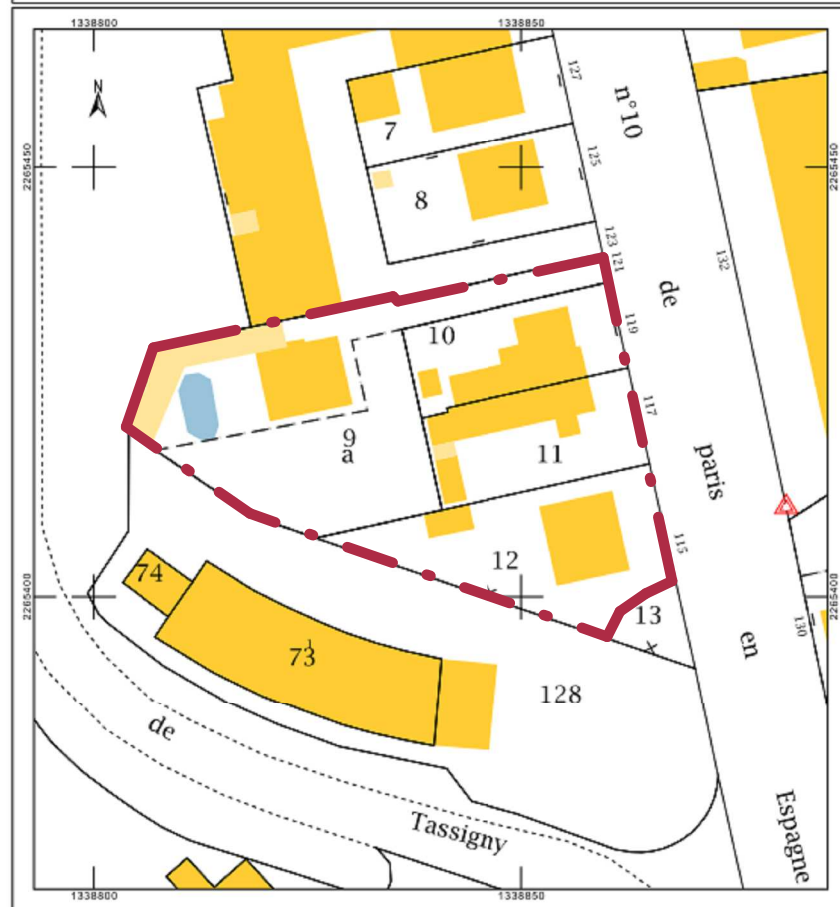
#### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège respectif.

Fait à  
Le



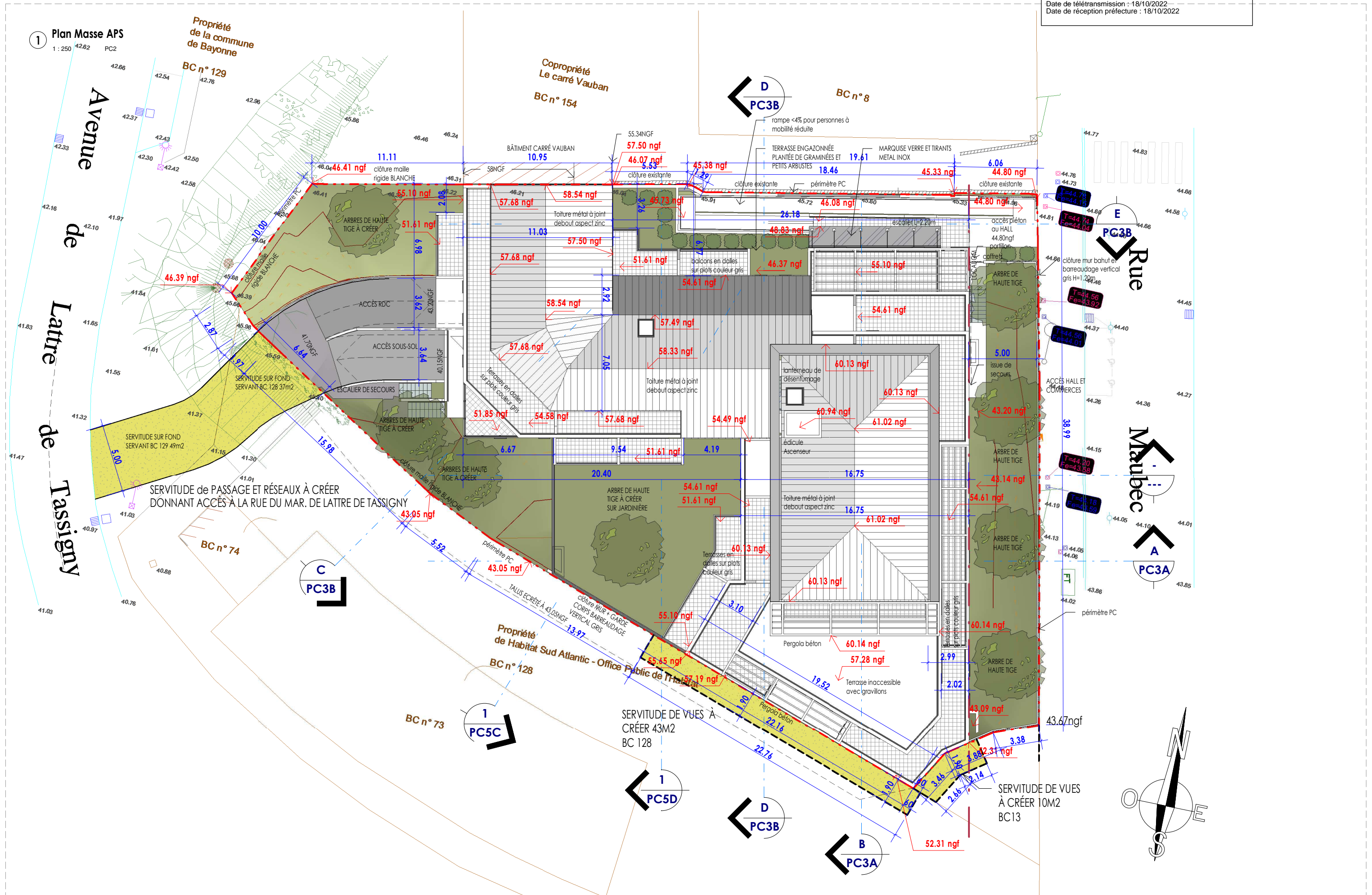
Département : PYRENEES ATLANTIQUES Commune : BAYONNE Section : BC Feuille : 000 BC 01 Echelle d'origine : 1/1000 Echelle d'édition : 1/500 Date d'édition : 08/04/2019 (fuseau horaire de Paris) Coordonnées en projection : RGF93CC43 ©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL Le plan visualisé sur cet extrait est généré par le centre des impôts foncier suivant : BAYONNE 11 Rue Vauban BP 11 64109 64109 BAYONNE CEDEX tél. 05 59 44 66 54 - fax 05 59 44 66 21 cedf.bayonne@dgi.fr, finances.gouv.fr Cet extrait de plan vous est délivré par : cadastre.gouv.fr
---	--



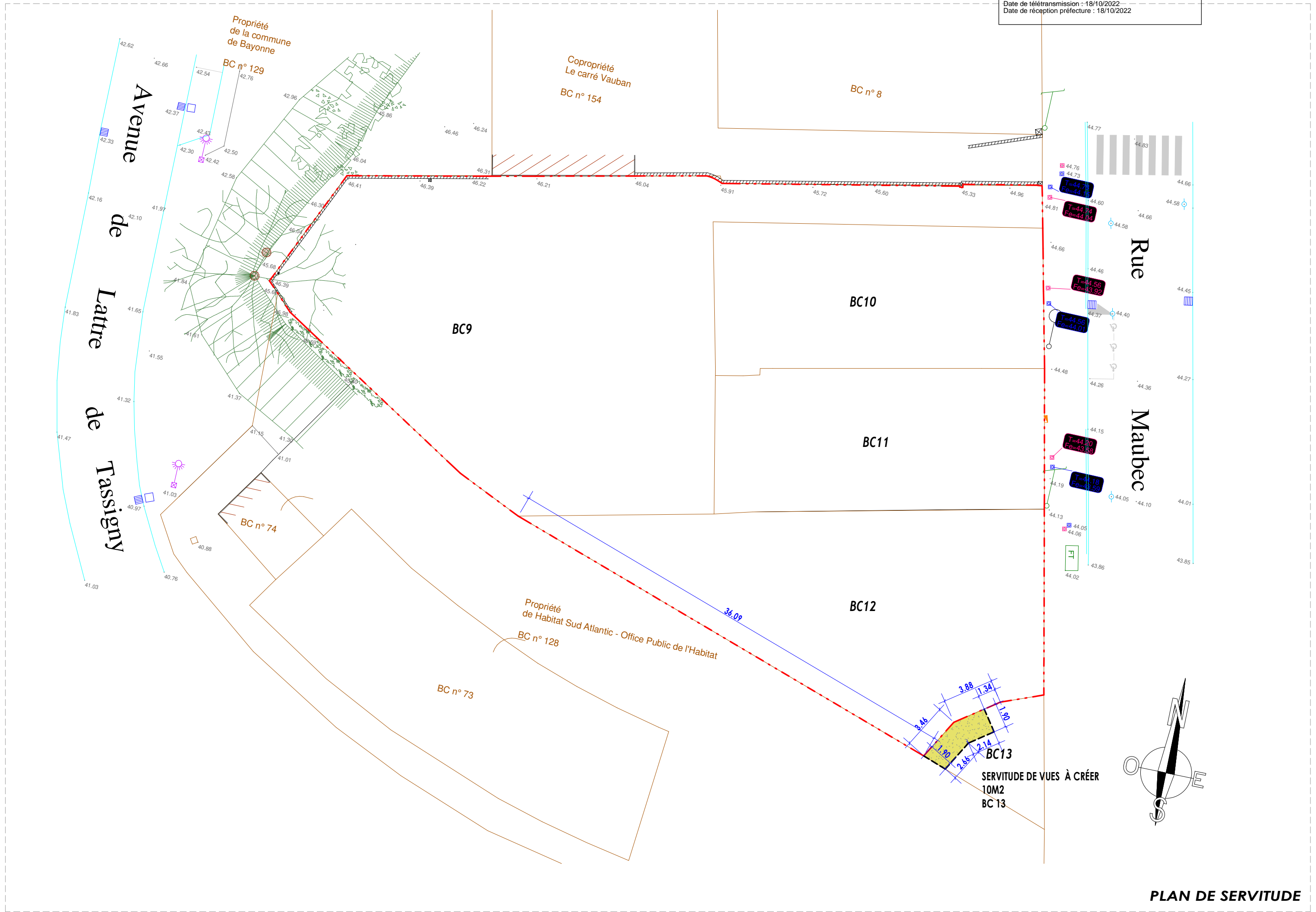
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

① Plan situation  
 1 : 1000 PC1

1 Plan Masse APS  
 1 : 250 PC2







PLAN DE SERVITUDE