

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 65
Reçu en Préfecture le : 13/07/2022
ID Télétransmission : 033-213300635-20220712-125588-DE-1-1

**Séance du mardi 12 juillet
2022
D-2022/263**

Date de mise en ligne : 19/07/2022

certifié exact,

Aujourd'hui 12 juillet 2022, à 14h11,

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 17h10 à 17h21

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, Monsieur Amine SMIHI, Madame Sylvie SCHMITT, Monsieur Dimitri BOUTLEUX, Madame Nadia SAADI, Monsieur Bernard G BLANC, Madame Céline PAPIN, 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, Monsieur Baptiste MAURIN, Madame Marie-Claude NOEL, Monsieur Didier CUGY, Madame Véronique GARCIA, Monsieur Patrick PAPADATO, Madame Brigitte BLOCH, Madame Isabelle ACCOCEBERRY, Madame Isabelle FAURE, Monsieur Francis FEYTOUT, Madame Eve DEMANGE, Monsieur Maxime GHESQUIERE, Monsieur Matthieu MANGIN, Monsieur Guillaume MARI, Madame Marie-Julie POULAT, Monsieur Jean-Baptiste THONY, Monsieur Radouane-Cyrille JABER, Monsieur Marc ETCHEVERRY, Madame Béatrice SABOURET, Monsieur Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, Monsieur Nicolas FLORIAN, Madame Alexandra SIARRI, Madame Anne FAHMY, Madame Géraldine AMOUROUX, Monsieur Aziz SKALLI, Monsieur Thomas CAZENAVE, Madame Catherine FABRE, Monsieur Fabien ROBERT, Monsieur Guillaume CHABAN-DELMAS, Monsieur Nicolas PEREIRA, Monsieur Philippe POUTOU, Madame Myriam ECKERT, Madame Véronique SEYRAL,

Madame Alexandra SIARRI présente jusqu'à 17h45

Excusés :

Madame Tiphaine ARDOUIN, Madame Pascale ROUX, Madame Servane CRUSSIÈRE, Monsieur Stéphane GOMOT, Madame Charlee DA TOS, Madame Nathalie DELATTRE, Monsieur Marik FETOUH, Madame Evelyne CERVANTES-DESCUBES, Monsieur Bernard-Louis BLANC,

Protocole transactionnel. Infraction Code de la construction et de l'habitation

Madame Fannie LE BOULANGER, Adjointe au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Par délibérations du Conseil Métropolitain en date du 7 juillet 2017 et du Conseil Municipal en date du 10 juillet 2017 (D-2017/268) a été adopté le règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation et déterminant les compensations, en application du code de la construction et de l'habitation.

La Ville de Bordeaux s'est dotée d'agents assermentés et commissionnés afin de pouvoir constater les infractions à ce règlement et aux dispositions des articles L.631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation, réprimés par les articles L.651 et suivants et R.651 et suivants dudit code.

Par procès-verbal d'infraction dressé le 9 janvier 2019 il a été démontré qu'un logement situé 23 cours du Chapeau Rouge avait fait l'objet d'un changement d'usage constitutif d'une infraction aux dispositions des articles L.631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation. Le logement a été loué en meublé de tourisme d'août à novembre 2018 et représente un gain estimé à 5 208,64 €.

Par assignation en date du 23 juin 2021, la Ville de Bordeaux a fait citer le propriétaire de ce logement le Tribunal judiciaire aux fins notamment de juger que celui-ci avait loué un local à Bordeaux en infraction avec les dispositions de l'article L.631-7 du code de la construction et de l'habitation et de condamnation au paiement d'une amende en application des dispositions dudit code et du code du tourisme.

Suite à des discussions amiables, compte tenu du fait que le propriétaire réside à l'étranger, qu'il a réalisé les opérations en cause sur les conseils d'un professionnel qui ne l'a pas totalement informé de la législation en vigueur et qu'il a cessé cette activité dès connaissance de cette infraction, les parties se sont entendues sur la rédaction d'un projet de protocole pour régler ce litige.

Aux termes de celui-ci, le propriétaire de ce logement versera la somme de 6 000€ à la Ville de Bordeaux en règlement transactionnel des amendes prévues par les dispositions de l'article L.651-2 du Code de la construction et de l'habitation et de l'amende visée à l'article L.324-1-1 du Code de tourisme. La Ville de Bordeaux renoncera à toutes autres demandes pouvant résulter des faits visés par l'assignation du 23 juin 2021.

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs les conseillers municipaux, de bien vouloir autoriser Monsieur le Maire à signer le projet de protocole joint.

ADOpte A L'UNANIMITE DES VOTANTS

ABSTENTION DU GROUPE BORDEAUX EN LUTTES

Fait et Délibéré à Bordeaux, le 12 juillet 2022

P/EXPEDITION CONFORME,

Madame Fannie LE BOULANGER

PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

COMMUNE DE BORDEAUX, représentée par son Maire en exercice, domicilié, en cette qualité, en Mairie, Place Pey-Berland, 33077 BORDEAUX CEDEX

D'une part

ET :

Madame Lai Shan Joyce TSE, domiciliée 23 cours du Chapeau Rouge Appartement 33 33000 BORDEAUX

Où étant et parlant à :

D'autre part

Il a été rappelé :

PREAMBULE :

Par une délibération du Conseil Métropolitain en date du 7 juillet 2017 (numéro 2017 - 488) et par une délibération du Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux en date du 10 juillet 2017 (D-2017/268,) a été adopté le règlement municipal de la commune de Bordeaux fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation et déterminant les compensations, en application de la section 2 du chapitre 1er du titre 3 du livre 6 du code de la construction et de l'habitation.

La Commune de Bordeaux s'est dotée d'agents assermentés et commissionnés afin de pouvoir constater les infractions à ce règlement et aux dispositions des articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation, réprimés par les articles L. 651 et suivants et R 651 et suivants dudit code.

Le procès-verbal d'infraction dressé le 9 janvier 2019 démontre que le T 3 d'une superficie de 88 m², situé 23 cours du Chapeau Rouge - appartement 33, à 33000 BORDEAUX, appartenant à Madame TSE, a fait l'objet d'un changement d'usage constitutif d'une infraction aux dispositions des articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Ce logement a été proposé à la location sur le site AIR BNB.

Une visite des locaux a permis d'établir qu'il s'agissait du même bien que celui proposé sur l'annonce AIR BNB.

Le logement a été loué en meublé de tourisme d'août à novembre 2018 inclus.



Cette infraction représente un gain estimé à 5 208,64 €.

Par assignation en date du 23 juin 2021, la Commune de BORDEAUX a fait citer Madame TSE aux fins de :

- Juger que Madame Lai Shan Joyce TSE a loué un local à BORDEAUX en infraction avec les dispositions de l'article L631-7 du code de la construction et de l'habitation.
- Prononcer une amende à l'encontre de Madame Lai Shan Joyce TSE, et en fixer le montant dans la limite d'un montant de 50 000 € conformément aux dispositions de l'article L651-2 du code de la construction et de l'habitation.
- Dire et juger que le produit de l'amende sera intégralement versé à la Commune de Bordeaux.
- Ordonner le retour à l'usage d'habitation du local transformé sans autorisation, et fixer une astreinte d'un montant maximum de 88 000 € par jour et juger que le produit en sera intégralement versé à la Commune de Bordeaux conformément aux dispositions de l'article L651-2 du code de la construction et de l'habitation.
- Juger que la Commune de Bordeaux pourra faire constater par l'un de ses agents assermentés l'état d'occupation des lieux situés 23 Cours du Chapeau Rouge à BORDEAUX (33000), propriété de Madame Lai Shan Joyce TSE, et que cet agent assermenté sera autorisé à effectuer des contrôles sur place le propriétaire étant dûment convoqué.
- Juger qu'à défaut, la commune de BORDEAUX pourra procéder d'office, aux frais du contrevenant, à l'expulsion des occupants et à l'exécution des travaux nécessaires.
- Condamner Madame Lai Shan Joyce TSE au paiement d'une amende, dont le produit sera versé à la commune de BORDEAUX de 10 000 € conformément aux dispositions de l'article L 324-1-1 du code du tourisme.
- Condamner Madame Lai Shan Joyce TSE au paiement d'une indemnité de 3 500 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens.

Les parties se sont rapprochées pour mettre un terme au litige, compte tenu du fait que Madame TSE est résidente à l'étranger et qu'elle justifie avoir réalisé les opérations en cause sur les conseils d'un professionnel qui ne l'a pas totalement informée de la législation en vigueur.

La Commune de BORDEAUX consent à limiter ses demandes.

En conséquence, il a été convenu ce qui suit entre les parties :

ARTICLE 1 :

Au titre de la procédure engagée par assignation en date du 23 juin 2021, Madame TSE règlera sur le compte CARPA de la SELAS ELIGE BORDEAUX, la somme de 6 000 € (six milles euros) en règlement transactionnel des amendes prévues par les dispositions de l'article L.651-2 du Code de la Construction et de l'Habitation et de l'amende visée à l'article L.324-1-1 du Code de Tourisme.

ARTICLE 2 :

La Commune de Bordeaux renonce à toutes autres demandes pouvant résulter des faits visés par l'assignation du 23 juin 2021, sous réserve de la bonne exécution par Madame TSE du règlement prévu à l'article 1, sous réserve de la bonne exécution par Madame TSE du règlement prévu à l'article 1.

ARTICLE 3 :

Les parties s'engagent à la confidentialité du présent protocole qui a été conclu en raison de l'extranéité de Madame Lai Shan Joyce TSE.

ARTICLE 4 :

Chacune des parties supportera ses propres dépens de procédure

ARTICLE 5 :

Sous réserve du bon encaissement de la somme visée à l'article 1, la Ville de BORDEAUX se désistara d'instance et d'action engagée par l'assignation, ce qui est accepté par Madame TSE qui renonce à toute demande reconventionnelle.

ARTICLE 6 :

Les deux parties reconnaissent que plus aucune contestation ne les oppose et qu'elles ont mis fin à leur différend.

Le présent accord vaut transaction définitive et sans réserve conformément aux articles 2044 et suivants du Code civil et à l'article 2052 selon lequel :

« Les transactions ont, entre les parties, l'autorité de la chose jugée en dernier ressort. Elles ne peuvent être attaquées pour cause d'erreur de droit, ni pour cause de lésion. »

Il est par ailleurs rappelé que conformément à l'article 1565 du code de procédure civile : *L'accord auquel sont parvenues les parties à une médiation, une conciliation ou une procédure participative peut être soumis, aux fins de le rendre exécutoire, à l'homologation du juge compétent pour connaître du contentieux dans la matière considérée.*

Fait en deux exemplaires à Bordeaux, le 28 février 2022

Commune de BORDEAUX

Madame Lai Shan Joyce TSE

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Joyce Tse', written in a cursive style.

P.S. : Faire précéder la signature de la mention manuscrite « *Lu et Approuvé, bon pour transaction et renonciation à toute instance ultérieure* »