



## DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 18 juin 2024

Nombre de conseillers en exercice	Présents	Votants
19	13	16

**Objet :**

**Vente de l'immeuble sis 1, rue des 3 aveugles, di maison Haour**

L'an deux mille vingt-quatre, et le dix-huit juin. le conseil municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sur la convocation qui leur a été adressée par Monsieur Nicolas CARTAILLER,

**Date de la convocation :** 13 juin 2024

**Présents :** Nicolas CARTAILLER, Elisabeth VIOLA, Stéphane MATEO, Corinne LEBFEVRE, Bachir EL KHALFI, Jacques CORCESSIN, Roland VIOLA, Luc VINCENT, Cécile FABRE, Laure ZEROUALI, Florian BOISSIN, Sabine HUGUES, Ghislaine REBOLLO

**Absents excusés :** Elma PIRAZZI, Manon BLOQUE, Eric GONSSARD

**Absents représentés :** Pierre DE QUEYLARD pour Nicolas CARTAILLER, N°Fissa BENSAID pour Cécile FABRE, Carole GALINY pour Sabine HUGUES

**Secrétaire de séance :** Cécile FABRE

Le conseil municipal,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu les articles L 2121-29 du CGCT,

Vu les articles L 2241-1 et suivants du CGCT,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, notamment l'article L.3211- 14,

Vu l'offre d'achat du 21 mai 2024 de la SCI Victor Henri, proposant un prix d'achat de 910 € du mètre carré,

Vu le document d'arpentage n° 833 F dressé par le cabinet de géomètres-experts GLOBAL GEO-EXPERT en date du 19/04/2024,

Vu la division volume de la section AM N°892 établie par le cabinet de géomètres-experts GLOBAL GEO-EXPERT en date du 19/04/2024, sur la base de relevés effectués par leurs soins en date du 14/03/2024.

Vu l'avis du Domaine numéro n° 2023-30212-15479 en date du 28/06/2023,

### DÉSIGNATION

Considérant que la commune est propriétaire d'un immeuble, vide de toute habitation, situé au 1, rue des 3 aveugles à Remoulins.

Considérant que cet immeuble est localisé sur la parcelle cadastrée section AM n° 892, pour une contenance cadastrale de 2a20 et une superficie mesurée de 222 m<sup>2</sup>. Le périmètre de la division en volumes a été défini partiellement :

-Un bornage est en cours avec la parcelle AM n°661, une réunion de bornage s'est tenue le 13 mai dernier, réunion à laquelle la propriétaire riveraine n'était pas présente. Un courrier en recommandé LRAR lui a été adressé, sans réponse à ce jour,

- La limite entre la parcelle AM n°892 et la parcelle AM n°677 est défini par un mur mitoyen qui s'élève sur toute la hauteur du bâtiment. Une procédure de bornage ne peut pas être mise en place car les 2 parcelles appartiennent au même propriétaire (Commune de REMOULINS)

- La limite entre la parcelle AM n°892 et la parcelle AM n°893 est définie par le Plan de Division du 19/04/2024, et par le document d'arpentage n° 833F, appliqué en date du 19/04/2024. Suite à ce document d'arpentage, la parcelle AM n° 676 a été divisée en deux parcelles nouvelles AM n° 892 et 893. La parcelle AM n° 892 est intégrée à la présente division en volumes. La parcelle AM n° 893 est conservée par la Commune de REMOULINS.

L'ensemble est composé de deux parties d'un bâtiment à usage d'office de tourisme, rez-de-chaussée et d'habitation, élevé en rez-de-chaussée, et trois niveaux au-dessus.

Considérant que l'ensemble immobilier défini par l'État Descriptif de Division en Volumes est

divisé en 2 volumes dont le volume total résulte de la somme des volumes partiels.

Considérant que chaque volume est défini et est localisé sur les plans de projection au sol des volumes annexés. Les plans de division en volumes ont été établis par le CABINET GLOBAL GÉO-EXPERT, Géomètres-Experts à BAGNOLS SUR CEZE, sur la base de relevés effectués par leurs soins, en date du 14/03/2024.

### JUSTIFICATION DU RECOURS A LA DIVISION EN VOLUMES

Considérant que le projet de division en volumes a été mis en place car il y existe une superposition d'une partie d'un bâtiment à usage public (office de tourisme) et d'une partie de bâtiment privé à usage d'habitation.

### PRINCIPE DE DIVISION EN VOLUMES

Considérant que l'état descriptif de division en volumes représente la constitution sur l'assiette foncière précédemment énoncée de droits de propriété, perpétuels, détachés du sol, sans indivision entre eux et s'exerçant, chacun, sur un volume immobilier défini géométriquement (cf tableau ci-dessous).

Considérant que cette organisation juridique constitue l'organisation différente prévue à l'alinéa 2 de l'Article 1er de la loi 65-557 du 10 juillet 1965, en conséquence ledit ensemble ne sera pas soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis tel qu'il résulte de cette loi. Toutefois, chaque propriétaire de volume pourra soumettre son volume au régime de la copropriété.

La désignation des volumes est purement indicative et n'a pour but que de faciliter leur identification par référence aux plans. Toutefois, la destination du volume répond à une contrainte d'affectation liée à l'occupation des lieux. Tout changement de destination d'une partie de l'ensemble immobilier sera soumis à l'accord de l'association foncière urbaine libre si elle existe, et à l'obtention des autorisations administratives nécessaires.

### RÉCAPITULATIF DES VOLUMES

N° de Volume	Nature	Étage	Fraction	Altitude inférieure (m NGF)	Altitude supérieure (m NGF)	Surface (m <sup>2</sup> )
1	Office de Tourisme	RDC	V1 (7100-7101-7105-7104-7103-7000-7005-7106-7107-7108-7109-7110-7100)	Tréfonds	31,26m	179 m <sup>2</sup>

N° de Volume	Nature	Étage	Fraction	Altitude inférieure (m NGF)	Altitude (m NGF)	Surface (m <sup>2</sup> )
2	Habitation	RDC 1 <sup>er</sup> Étage, 2 <sup>ème</sup> Étage, 3 <sup>ème</sup> Étage	V2.1 (7101-7102- 7001-7103- 7104-7105- 7101)	Tréfonds		Sans limitation de hauteur (zénith) 43 m <sup>2</sup>
			V2.2 (7100-7101- 7105-7104- 7103-7000- 7005-7106- 7107-7108- 7109-7110- 7100)	31,26m		Sans limitation de hauteur (zénith) 179 m <sup>2</sup>

## LE MAIRE EXPOSE

La commune est propriétaire d'un immeuble, vide de toute habitation, situé au 1, rue des 3 aveugles à Remoulins sur la parcelle cadastrée AM 892. Un document d'arpentage, ci-joint, est nécessaire pour réaliser la division. L'immeuble abrite, en rez-de-chaussée, l'office de tourisme. Afin de conserver la propriété de cette partie, une division en volume de l'immeuble a dû être réalisée. Préalablement, le recours à la division volume est indispensable car il existe une superposition d'une partie de bâtiment à usage public (l'OT) et d'une partie de bâtiment à usage privé (habitation). Voir plans de division volume annexés

Cette division volume crée 2 lots (Volume 1 et volume 2). Les volumes sont reliés entre eux par des servitudes d'appuis et d'ancrage. D'autres servitudes d'ordre général seront aussi à créer de sorte que le réseau des servitudes organise les rapports entre les volumes. Voir le document annexé intitulé « Division Volume - Section AM N°892 ». A l'intérieur du lot 2, qui est vendu, demeure l'imbrication de 14.25 m<sup>2</sup> de la parcelle 677 appartenant également à la commune. Cette superficie est comprise dans la vente mais doit être gérée par une convention précaire d'occupation en attendant la régularisation de la copropriété qu'il y a lieu de faire entre les différents propriétaires du toit (objet de la copropriété). Le prix étant payé lors de cette vente, la rétrocession se fera à l'Euro symbolique au moment de la régularisation.

Dès lors, conformément à l'avis des domaines, la commune de Remoulins est vendeuse au prix de 910€ / m<sup>2</sup> d'une superficie de 351.37 m<sup>2</sup> correspondant aux 5 appartements actuellement vides et aux communs.

La commune fait le choix d'avoir recours à une agence immobilière pour procéder à la mise en vente du bien.

La SCI Victor Henri, située à Gaujac et représentée par Mme CARMINATI Frédérique a fait une offre d'achat au prix : 319 746.70 € net vendeur auquel il faudra rajouter les frais d'acte qui restent à sa charge.

Le conseil municipal est donc appelé à valider la cession de cet immeuble et d'en définir les conditions générales de vente.

Après avoir délibéré, le conseil municipal à l'unanimité,

**DECIDE :**

- De procéder à la cession de cet immeuble et d'en fixer le prix à 910,00 € / m<sup>2</sup>,
- De recourir aux services d'une agence immobilière pour la mise en vente du bien,
- De désigner « ADIÛ IMMOBILIER », situé 1 rue de la Ferté Milon à Uzès (30700), comme intermédiaire immobilier,
- D'approuver la division volume annexée à la présente délibération,
- D'inscrire l'ensemble des dépenses afférentes à la réalisation de ce projet au budget communal,
- De prendre en charge les frais annexes afférents à la vente.

**AUTORISE MONSIEUR LE MAIRE :**

- À signer les documents d'arpentage,
- À constituer toutes les servitudes qui seraient nécessaires,
- À signer la convention précaire d'occupation ainsi que tout document concourant à la vente du bien et à la mise en œuvre de cette délibération.

Le secrétaire de séance,  
Cécile FABRE



Délibéré les jour, moi et an susdits,  
Pour copie conforme  
Le Maire,  
Nicolas CARTAILLER



*La présente délibération, à supposer que celle-ci fasse grief, pourra faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Nîmes ou d'un recours gracieux auprès de la commune de Remoulins, étant précisé que celle-ci dispose d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit implicite ou explicite, pourra elle-même être déférée au tribunal administratif dans un délai de deux mois. Conformément aux termes de l'article R. 421-7 du Code de justice administrative, les personnes résidant outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un et deux mois pour saisir le Tribunal. Le Tribunal Administratif peut aussi être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)*

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Nîmes dans un délai de 2 mois, à compter de la présente notification. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible sur le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)