

REPUBLIQUE FRANÇAISE
DEPARTEMENT DU RHONE



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

(Direction des Assemblées)

2016/2457

Lyon 2e - Modificatifs de l'état descriptif de division de la copropriété sise 11 bis rue d'Enghien - Acquisition et cession de lots - EI 02207 – N° inventaire 02207A001 - Opération 60021836 « Frais notariés pour acquisitions gratuites 2015-2020 », programme 00020, AP n° 2015-1

Direction Centrale de l'Immobilier

Rapporteur : Mme GAY Nicole

SEANCE DU 14 NOVEMBRE 2016

COMPTE RENDU AFFICHE LE : 16 NOVEMBRE 2016

DATE DE CONVOCATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 4 NOVEMBRE 2016

NOMBRE DE CONSEILLERS MUNICIPAUX EN EXERCICE AU JOUR DE LA SEANCE : 73

RECU AU CONTRÔLE DE LEGALITE LE : 16 NOVEMBRE 2016

DELIBERATION AFFICHEE LE : 23 NOVEMBRE 2016

PRESIDENT : M. COLLOMB Gérard

SECRETAIRE ELU : Mme HAJRI Mina

PRESENTS : M. COLLOMB, M. KEPENEKIAN, Mme BRUGNERA, M. SECHERESSE, Mme AIT MATEN, M. BRUMM, Mme GAY, M. CORAZZOL, Mme BOUZERDA, M. GIORDANO, Mme CONDEMINI, M. CLAISSE, Mme DOGNIN-SAUZE, M. DURAND, Mme REYNAUD, Mme RIVOIRE, Mme RABATEL, M. CUCHERAT, Mme BESSON, M. GRABER, M. DAVID, Mme NACHURY, Mme LEVY, M. BLACHE, Mme BALAS, M. LAFOND, Mme ROUX de BEZIEUX, Mme SERVIEN, Mme BLEY, M. PHILIP, Mme CHEVALLIER, Mme ROLLAND-VANNINI, M. MALESKI, M. KISMOUNE, Mme PICOT, M. BERAT, M. TOURAINE, M. COULON, Mme FONDEUR, Mme BURILLON, M. PELAEZ, M. LEVY, Mme HOBERT, Mme FAURIE-GAUTHIER, M. RUDIGOZ, Mme MANOUKIAN, M. JULIEN-LAFERRIERE, Mme HAJRI, Mme SANGOUARD, M. HAVARD, M. TETE, M. KIMELFELD, Mme PALOMINO, M. GEOURJON, Mme TAZDAIT, M. GUILLAND, Mme de LAVERNEE, M. ROYER, M. BROLIQUIER, Mme BAUGUIL, M. HAMELIN, Mme PERRIN-GILBERT, Mme GRANJON, M. REMY, M. BERNARD, M. BOUDOT, Mme MADELEINE, Mme BAUME

ABSENTS EXCUSES ET DEPÔTS DE POUVOIRS : M. LE FAOU (pouvoir à M. GRABER), Mme FRIH (pouvoir à M. CUCHERAT), M. FENECH (pouvoir à Mme de LAVERNEE), Mme BERRA (pouvoir à M. BERAT)

ABSENTS NON EXCUSES : M. BRAILLARD

2016/2457 - LYON 2E - MODIFICATIFS DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION DE LA COPROPRIETE SISE 11 BIS RUE D'ENGHIEU - ACQUISITION ET CESSION DE LOTS - EI 02207 – N° INVENTAIRE 02207A001 - OPERATION 60021836 « FRAIS NOTARIES POUR ACQUISITIONS GRATUITES 2015-2020 », PROGRAMME 00020, AP N° 2015-1 (DIRECTION CENTRALE DE L'IMMOBILIER)

Le Conseil Municipal,

Vu le rapport en date du 11 octobre 2016 par lequel M. le Maire expose ce qui suit :

Par délibération n° 2015/1195 du 9 juillet 2015, vous avez approuvé le plan d'équipement pluriannuel de la Ville de Lyon qui comprend le projet «Acquisition de foncier».

Par délibération n° 2015/1514 du 28 septembre 2015, vous avez approuvé l'opération 60021836 « Frais notariés pour acquisitions gratuites 2015-2020 ».

Par acte du 19 juin 1998, la Ville de Lyon a acquis, par préemption au sein d'un immeuble de rapport et d'habitation comprenant deux bâtiments en façade situés rue d'Enghien au 11 bis (bâtiment A) et rue de Condé aux numéros 11 à 13 de la rue (bâtiment B), dix lots de copropriété (lots 1, 19 à 27).

Cette acquisition a été motivée par le souhait de réaliser une bibliothèque et un gymnase. La création de ces équipements communaux a nécessité des travaux affectant les parties communes de l'immeuble et son aspect extérieur avec notamment la démolition du bâtiment B, la couverture de la cour, divers aménagements au sein du bâtiment A et l'utilisation des droits accessoires aux parties communes pour la construction du bâtiment B. Ces travaux ont fait l'objet d'une autorisation expresse en assemblée générale du 4 janvier 2000 comportant une nouvelle clef de répartition des charges communes.

Afin de mettre en concordance la réalité matérielle de l'immeuble suite à ces travaux avec l'état descriptif de division de l'immeuble qui n'avait pas abouti jusqu'ici, une nouvelle assemblée générale en date du 28 juin 2016 a confirmé les résolutions prises en 2000 à ce sujet permettant une régularisation foncière effective, objet de la présente délibération.

A cet effet, il a été nécessaire de retracer l'impact des travaux sur les lots existants et la création, suppression et regroupement de lots générés par ces travaux.

Ainsi, pour les besoins de la publicité foncière et l'établissement du modificatif de l'état descriptif de division de l'immeuble portant la nouvelle quote-part de charges imputables à la Ville, il convient au préalable de procéder aux opérations suivantes successives donnant respectivement lieu à un acte notarié pour chaque opération :

- 1^{re} opération : modificatif de l'état descriptif de division comprenant notamment la division des lots initiaux, la création des lots privatifs afférents au bâtiment B et la création d'un lot correspondant à l'utilisation par la Ville des droits accessoires aux parties communes pour la construction du nouveau Bâtiment B.

- 2^e opération : vente par le syndicat des copropriétaires à la Ville de Lyon des lots n°s 65 à 68 précédemment créés correspondant à la fraction des anciennes parties communes et aux droits à construire supplémentaires nécessaires pour la construction du nouveau bâtiment B.

- 3^e opération : modification de l'état descriptif de division en volume comprenant la réunion de tous les lots du bâtiment B en un lot 69, et la création des lots correspondant aux lots privatifs et aux lots destinés à constituer des parties communes spéciales au bâtiment B conformément à l'état des lieux actuel.

- 4^e opération : vente par la Ville de Lyon des lots n^{os} 73, 74 et 75 destinés à être incorporés aux parties communes spéciales du bâtiment B objet de la 5^e opération.

- 5^e opération : modificatif de l'état descriptif de division de l'immeuble comportant l'annulation des lots incorporés aux parties communes, la création d'un lot pour le gymnase et un lot pour la bibliothèque par une réunion de lots et enfin, création des charges spécifiques au bâtiment B.

Ces différentes étapes impératives pour les besoins de la publicité foncière, emportent ainsi la naissance des lots transitoires appelés à être créés, divisés puis réunis, objet de deux ventes en un instant de raison, préalables à la nouvelle répartition des charges imputables à la réalisation de la bibliothèque et du gymnase.

Il vous est ainsi proposé d'approuver ce jour :

- les états modificatifs de division de l'immeuble précités (actes correspondant aux opérations 1, 3, 5) ;

- la vente par le syndicat des copropriétaires à la Ville de Lyon des lots transitoires 65 à 68 (acte correspondant à l'opération 2) ;

- la vente par la Ville de Lyon au syndicat des copropriétaires des lots transitoires 73, 74 et 75 (acte correspondant à l'opération 4).

Les lots 65 à 68 vendus par le syndicat des copropriétaires à la Ville de Lyon sont identifiés sous la désignation suivante :

Lot numéro soixante-cinq (65)

Fraction des anciennes parties communes correspondant à la coursive de l'entresol privatisée pour la construction du nouveau bâtiment B.

L'ensemble du lot n° 65 comprend 1/1 068^{es} des parties communes générales.

Lot numéro soixante-six (66)

Fraction des anciennes parties communes correspondant à la coursive du 1^{er} étage privatisée pour la construction du nouveau bâtiment B.

L'ensemble du lot n° 66 comprend 1/1 068^{es} des parties communes générales.

Lot numéro soixante-sept (67)

Fraction des anciennes parties communes correspondant à la coursive et au couloir du 2^e étage privatisé pour la construction du nouveau bâtiment B.

L'ensemble du lot n° 67 comprend 1 /1 068^{es} des parties communes générales.

Lot numéro soixante-huit (68)

Droits de construire complémentaires pour la construction du nouveau bâtiment B.

L'ensemble du lot n° 68 comprend les 60/ 1 068^{es} des parties communes générales.

Les lots 73 à 75 vendus par la Ville de Lyon au syndicat des copropriétaires sont désignés de la manière suivante :

Lot numéro soixante-treize (73)

La cage d'escalier Est, le local technique au sous-sol, le local technique au rez-de-chaussée, et l'espace extérieur couvert au rez-de-chaussée du bâtiment B.

L'ensemble du lot n° 73 comprend un/mille soixante-huitièmes des parties communes générales.

Ci.....1/ 1 068^{es} .

Lot numéro soixante-quatorze (74)

Le local poubelle, le dégagement, et le local entretien au rez-de-chaussée du bâtiment B.

L'ensemble du lot n° 74 comprend un / mille soixante-huitièmes des parties communes générales.

Ci.....1/ 1 068^{es} .

Lot numéro soixante-quinze (75)

Les dégagements, le local et locaux techniques au 3^e étage du bâtiment B.

L'ensemble du lot n° 75 comprend un / mille soixante-huitièmes des parties communes générales.

Ci.....1/ 1 068^{es} .

S'agissant de lots par nature transitoires appelés à être créés, divisés, réunis puis annulés et au terme des négociations menées en 2000 avec la copropriété, ces mutations interviennent à titre gratuit conformément à un avis de France domaine en date du 20 octobre 2016, la Ville ayant accepté de prendre à sa charge l'augmentation de 60/1 000^{es} de charges communes aux bâtiments A et B et le règlement de sa quote-part de charges pour les années 2012 à 2016.

Enfin, il est à préciser la création de charges spécifiques au bâtiment B eu égard à l'installation d'équipements propres constitués par un ascenseur privatif et une chaufferie collective notamment : ces charges spécifiques seront réparties entre les lots de la commune, comme décrit dans l'acte :

- pour l'ascenseur, au prorata des tantièmes d'ascenseur ;
- pour le chauffage, au prorata des consommations ;

- pour les charges dites d'entretien, au prorata des quotes-parts de parties communes spéciales.

Compte tenu de ce qui précède, il vous est proposé d'approuver les modificatifs de l'État Descriptif de Division (EDD) établi par acte notarié, les ventes à titre gratuit des lots transitoires 65 à 68 par le syndicat des copropriétaires à la Ville de Lyon, et des lots 73 à 75 par la Ville de Lyon au syndicat des copropriétaires.

Les honoraires du géomètre et les frais notariés seront pris en charge par la Ville de Lyon pour un montant estimé à 16 500,00 euros.

Les frais notariés, estimés à 6 000,00 euros, sont à financer par affectation d'une partie de l'AP 2015-1, dans le cadre de l'opération 60021836 « Frais notariés pour les acquisitions gratuites 2015-2020 », programme 00020, AP n° 2015-1.

Vu les délibérations n° 2015/1195 du 9 juillet 2015 et n° 2015/1514 du 28 septembre 2015 ;

Vu les projets de modificatifs à l'état descriptif de division de la copropriété du 11 bis rue d'Enghien ;

Vu les projets d'actes concernant les lots 65 à 68 et 73 à 75 ;

Vu l'avis de France Domaine n° 2016-382V2644 du 20 octobre 2016 ;

M. le Maire du 2^e arrondissement ayant été consulté pour avis par courrier du 10 août 2016 ;

Vu l'avis du Conseil du 2^e arrondissement ;

Ouï l'avis de la commission Immobilier, Bâtiments ;

DELIBERE

1. Les projets modificatifs de l'État Descriptif de Division de la copropriété sise 11 bis rue d'Enghien, portant notamment transformation des lots de la commune et intégration des 60/1 000^{es} de charges générales dues au titre des travaux réalisés, sont approuvés.

2. Le projet d'acte de vente des lots transitoires n^{os} 65 à 68 par le syndicat des copropriétaires à la Ville de Lyon à titre gratuit est approuvé.

3. Le projet d'acte de vente des lots transitoires n^{os} 73 à 75 par la Ville de Lyon au syndicat des copropriétaires à titre gratuit est approuvé.

4. Le remboursement à la copropriété des charges correspondant aux 60/1000^{es} sur les années 2012, 2013, 2014, 2015 et 2016, d'un montant total estimé à 5 000,00 euros est approuvé. Cette dépense sera prise en charge sur le budget de la Ville de Lyon et imputée à la nature comptable 614, fonction 020 de l'opération GESPRO, du programme GESTPATRIM.

5. M. le Maire est autorisé à signer les actes notariés ainsi que tout document afférent à cette régularisation de la situation de la commune au sein de la copropriété du 11 bis rue d'Enghien.

6. Les honoraires du géomètre seront pris en charge sur le budget de la Ville de Lyon et imputés à la nature comptable 6226, fonction 020 de l'opération FONACQUI, du programme FONCIERVDL.

7. Les frais notariés sont à financer dans le cadre de l'opération 60021836 « Frais notariés pour acquisitions gratuites 2015-2020 », programme 00020, AP n° 2015-1.

8. Conformément aux dispositions arrêtées au plan d'équipement pluriannuel, la dépense en résultant, soit les frais notariés estimée à 6 000,00 euros, sera financée à partir des crédits de paiements inscrits ou à inscrire au budget de la Ville de Lyon, sur le programme n° 00020, AP 2015-1, opération 60021836 et sera imputée sur le chapitre 21, fonction 321, selon la décomposition de l'échéancier prévisionnel suivant, susceptible de variations, compte tenu des aléas pouvant survenir :

- 2017 : 2 000,00 euros.

9. La valeur comptable de cette opération sera intégrée à l'actif du patrimoine de la Ville comme suit :

Etat	N° inventaire	Désignation	Compte nature	Montant €
Sortie	02207A001	Lots 73 à 75	2138	0,00
Entrée	02207A001	Lots 65 à 68	2138	0,00
Entrée	02207A001	Frais notariés – Lots 65 à 68	2138	6 000,00

(Et ont signé les membres présents)
Pour extrait conforme,
Pour le Maire, l'Adjointe déléguée,

Nicole GAY