Envoyé en préfecture le 28/12/2023
Reçu en préfecture le 28/12/2023
Publié le
ID : 092-219200466-20231226-DEL2023_122-DE

Ville de Malakoff

REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du : **20 décembre 2023**

Objet : Régularisation de l'organisation juridique de l'immeuble Point Sud comprenant le marché couvert et le parking

Nombre de membres composant le conseil : **39**		**N° DEL2023_122**
En exercice:	**39**	**Arrivée en Préfecture le :**
Présents:	28	**Publiée le :**
Représentés (ayant donné mandat):	11	**Exécutoire le :**
Absent excusé (sans mandat):	0	

L'an deux mille vingt trois, le vingt décembre à 19 heures00, les membres composant le Conseil Municipal de Malakoff, légalement convoqués, conformément aux dispositions de l'article L.2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, se sont réunis au lieu ordinaire de leurs séances sous la présidence de **Madame Jacqueline BELHOMME**, Maire.

Etaient Présents :

Mme Jacqueline Belhomme - Mme Sonia Figuères - M. Rodéric Aarsse - Mme Corinne Parmentier - M. Dominique Cardot - M. Antonio Oliveira - Mme Bénédicte Ibos - Mme Jocelyne Boyaval - M. Jean-Michel Poullé - Mme Dominique Trichet-Allaire - M. Michel Aouad - M. Farid Hemidi - Mme Catherine Morice - M. Loïc Courteille - M. François Thomas - M. Grégory Gutierez - Mme Julie Muret - Mme Nadia Hammache - M. Nicolas Garcia - Mme Héla Bel Hadj Youssef - M. Martin Vernant - M. Anthony Toueilles - M. Hugo Poupard - M. Gilles Bresset - M. Roger Pronesti - Mme Emmanuelle Jannès - M. Olivier Rajzman - M. Stéphane Tauthui

Avaient donné mandat :

Mme Vanessa Ghiati à Mme Jacqueline Belhomme
M. Saliou Ba à Mme Sonia Figuères
Mme Virginie Aprikian à Mme Corinne Parmentier
Mme Fatiha Alaudat à M. Farid Hemidi
Mme Carole Sourigues à M. Antonio Oliveira
M. Michaël Goldberg à M. Rodéric Aarsse
M. Pascal Brice à M. Loïc Courteille
Mme Tracy Kitenge à Mme Catherine Morice
M. Aurélien Denaes à M. Dominique Cardot
Mme Fatou Sylla à M. Jean-Michel Poullé
Mme Charlotte Rault à M. Olivier Rajzman

Secrétaire de séance : Mme Muret en conformité avec l'article L 2121-15 du code général des collectivités territoriales, a été désignée pour remplir les fonctions de secrétaire de séance, fonctions qu'elle a acceptées.

Envoyé en préfecture le 28/12/2023
Reçu en préfecture le 28/12/2023
Publié le
ID : 092-219200466-20231226-DEL2023_122-DE

Ville de Malakoff

CONSEIL MUNICIPAL
Séance publique du 20 décembre 2023

Registre des délibérations
Délibération n° DEL2023_122

Objet : Régularisation de l'organisation juridique de l'immeuble Point Sud comprenant le marché couvert et le parking

Le conseil municipal,

Entendu l'exposé du rapporteur,

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment son article L.2121-29 ;
Vu le Code général de la propriété des personnes publiques ;
Vu la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixe le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;
Vu l'Ordonnance n° 2004-632 du 1 juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires ;
Vu le Décret n°2006-504 du 3 mai 2006 portant application de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires ;
Vu la délibération n° 80-66 du Conseil municipal du 28 février 1980 ;
Vu la résolution n°14 du Procès-Verbal d'Assemblée Générale de la copropriété Point Sud en date du 26 mai 2021 ;
Vu la résolution n°12 du Procès-Verbal d'Assemblée Générale de la copropriété Point Sud en date du 16 juin 2022 ;
Vu l'Etat Descriptif de Division en Volumes établi sur la parcelle cadastrée A n°288 le 18 décembre 1981 ;
Vu l'Etat Descriptif de Division et règlement de copropriété portant sur la parcelle cadastrée A n°339 et le volume 1 de la parcelle cadastrée A n°288, et ses modificatifs ;
Vu l'acte de vente du 18 décembre 1981 à la SNC SORIDEF des lots de copropriété 2,4 et 5 issus de l'Etat Descriptif de Division et règlement de copropriété portant sur la parcelle cadastrée A n°339 et le volume 1 de la parcelle cadastrée A n°288 ;
Vu le projet d'État descriptif de Division en Volumes de la parcelle A n°339 créant les volumes 101 à 104 et les plans correspondants;
Vu le projet de modificatif a l'Etat Descriptif de Division en Volumes de la parcelle A n°288 divisant le volume 1 en volumes 3, 4 et 5 et les plans correspondants ;
Vu le projet de cahier des charges et des statuts de l'Association Syndicale Libre devant être constituée ;
Vu le projet d'acte de vente, par le Syndicat des Copropriétaires Point Sud à l'Association Syndicale Libre créée, du volume 5 de la parcelle A n°288 et du volume 104 de la parcelle A n°339 et du modificatif à l'Etat Descriptif de Division et règlement de copropriété pour retirer lesdits volumes vendus de l'assiette de

Envoyé en préfecture le 28/12/2023
Reçu en préfecture le 28/12/2023
Publié le
ID : 092-219200466-20231226-DEL2023_122-DE

la copropriété ;
Vu le projet de modificatif a l'Etat Descriptif de Division et règlement de copropriété pour supprimer les lots de copropriété 1 et 2 et réduire l'assiette de la copropriété au seuls volumes 102 de la parcelle A n°339 et 4 de la parcelle A n°288 ;
Vu l'avis des commissions municipales compétentes ;

Considérant que la commune était historiquement propriétaire des parcelles cadastrées A n°288 et A n° 339, situées 30-40 rue Gabriel Crié et 28 rue Raymond Fassin, comprenant un marché couvert ;
Considérant que la Commune a, en 1980, confié à la SNC SORIDEF la construction d'un nouvel ensemble immobilier sur cette emprise et approuvé la cession, à ladite société, de parts indivises de l'ensemble immobilier en contrepartie de la réalisation, dans ledit ensemble, d'un parking public et d'un marché couvert destinés à rester propriété de la Ville.;
Considérant que, le 18 décembre 1981, un Etat Descriptif de Division en Volumes a été établi sur la parcelle cadastrée A n°288 pour créer 2 volumes soit le volume 1 comprenant le droit d'édifier deux niveaux de sous-sol à usage de parkings et locaux communs et une servitude de prise d'air frais et le volume 2 comprenant la propriété du sol;
Considérant que, le même jour, un Etat Descriptif de Division et règlement de copropriété portant sur la parcelle cadastrée A n°339 et le volume 1 de la parcelle cadastrée A n°288 a créé 5 lots de copropriété, à savoir un lot 1 à usage de parking du marché couvert au 2ème sous-sol, un lot 2 à usage de parking privé destiné aux bureaux au 1er sous-sol, un lot 3 à usage de marché couvert en rez-de-chaussée et des lots 4 et 5 à usage de cafétéria et bureaux du 1er au 5ème étages ;
Considérant que les lots de copropriété 2,4 et 5 créés par l'Etat Descriptif de Division et règlement de copropriété détaillé ci-dessus, ont été vendus par la Commune à la SNC SORIDEF, sans déclassement préalable, la Commune conservant les lots 1 et 3 de cette même copropriété constituant le parking public et le marché couvert ;
Considérant ainsi que l'ensemble immobilier a été édifié sur l'emplacement de l'ancien marché couvert, ce qui a fait entrer son terrain d'assiette dans le domaine public communal et que le maintien d'une activité de marché couvert et la création d'un parking public ont conduit à constater la continuité d'une affectation au service public ;
Considérant cependant que les emprises du marché couvert et du parking public ne peuvent pas faire partie d'une copropriété au regard de l'incompatibilité du régime de la domanialité publique avec celui de la copropriété ;
Considérant également que les lots de copropriété 2,4 et 5 à usage de bureaux, de cafétéria et de parc de stationnement privé n'étant pas destinés à accueillir des services publics ou être affectés à l'usage direct du public, un déclassement rétroactif doit intervenir pour régulariser leur cession ;
Considérant que, pour régulariser l'organisation juridique existante, il a été établi les projets d'acte suivants:
• Un État descriptif de Division en Volumes de la parcelle A n°339 pour identifier le volume 101 destiné à contenir le parc de stationnement public, le volume 102 destiné à contenir les bureaux et le parc de stationnement privé, le volume 103 destiné à contenir le marché couvert et le volume 104 destiné à contenir les espaces et locaux collectifs ;

• Un modificatif a l'Etat Descriptif de Division en Volumes (EDDV) de la parcelle A n°288 divisant le volume 1 en un volume 3 destiné à contenir une partie du parc de stationnement public, un volume 4 destiné à contenir une partie du parc de stationnement privé et un volume 5 pour une partie du local technique ;

Envoyé en préfecture le 28/12/2023
Reçu en préfecture le 28/12/2023
Publié le
ID : 092-219200466-20231226-DEL2023_122-DE

• Un cahier des charges ayant pour objet d'organiser le fonctionnement de l'ensemble immobilier et les statuts de l'Association Syndicale Libre devant être constituée pour gérer et être propriétaire des espaces et équipements communs de l'ensemble immobilier ;

• Un acte de vente, par le Syndicat des Copropriétaires Point Sud à l'Association Syndicale Libre créée, du volume 5 de la parcelle A n°288 et du volume 104 de la parcelle A n°339 et un modificatif à l'Etat Descriptif de Division et règlement de copropriété pour retirer lesdits volumes vendus de l'assiette de la copropriété

• Un autre modificatif a l'Etat Descriptif de Division et règlement de copropriété pour supprimer les lots de copropriété 1 et 3 et réduire l'assiette de la copropriété au seuls volumes 102 de la parcelle A n°339 et 4 de la parcelle A n°288 constituant les bureaux et parc de stationnement privés et mettre à jour les parties communes générales et spéciales et les charges y afférentes

Considérant que le processus de régularisation et lesdits projets d'acte devront être approuvés en Assemblée Générale ;

Considérant cependant que le conseil municipal doit préalablement constater le déclassement rétroactif des lots 2,4 et 5 de la copropriété assise sur la parcelle cadastrée A n°339 et sur le volume 1 de la parcelle cadastrée A n°288, devenus le volume 102 de la parcelle A n°339 et le volume 4 de la parcelle A n°288, non affectés au service public et autoriser l'adhésion de la Commune à l'Association Syndicale Libre qui sera créée ;

Après en avoir délibéré,

Article 1 : CONSTATE le déclassement rétroactif des lots 2,4 et 4 de la copropriété assise sur la parcelle cadastrée A n°339 et sur le volume 1 de la parcelle cadastrée A n°288, devenus les volumes 102 et 104 de la parcelle A n°339 et les volumes 4 et 5 de la parcelle A n°288, non affectés au service public.

Article 2 : **AUTORISE** l'adhésion de la Commune à l'Association Syndicale Libre qui sera créée.

Article 3 : **APPROUVE** le processus de régularisation de l'organisation juridique de l'ensemble immobilier cadastré A n°288 et A n°339, sis 30-40 rue Gabriel Crié et 28 rue Raymond Fassin.

Article 4 : **AUTORISE** Madame la Maire à signer tout acte ou document en vue de cette régularisation, notamment les actes notariés nécessaires pour modifier l'organisation juridique existante.

Article 5 : AUTORISE Madame la Maire ou son représentant à signer tout acte ou document en vue de la constitution/modification/suppression de toutes servitudes éventuellement nécessaires dans le cadre de la régularisation de l'ensemble immobilier susmentionné.

Vote : la délibération est adoptée à l'unanimité, soit 39 voix pour.

Envoyé en préfecture le 28/12/2023
Reçu en préfecture le 28/12/2023
Publié le
ID : 092-219200466-20231226-DEL2023_122-DE

Fait et délibéré à la date ci-dessus
Ont signé les membres présents
Pour extrait conforme au registre

Signé électroniquement par : Sonia FIGUERES
Date de signature : 26/12/2023
Qualité : 1ère -Première Adjointe par délégation de Maire

La Maire,
– Certifie le caractère exécutoire de cette délibération compte-tenu de sa transmission en préfecture, de son affichage ou de sa notification.
– Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours administratif devant Madame la Maire de Malakoff dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de son affichage; l'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet. Un recours pour excès de pouvoir peut également être introduit devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise dans un délai de deux mois à compter de la notification ou de l'affichage ou, si un recours administratif a été préalablement déposé, à compter de la décision expresse ou implicite de rejet de l'administration. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique Télérecours citoyens accessible par le site Internet www.telerecours.fr