

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT
CANTON DE LODÈVE

COMMUNE DE LODÈVE

EXTRAIT DU REGISTRE DES ACTES CONSEIL MUNICIPAL DU 15 OCTOBRE 2024

numéro
CM_241015_13

L'an deux mille-vingt quatre, le quinze octobre,
Le Conseil municipal, dûment convoqué le neuf octobre deux mille vingt-quatre, s'est réuni en session ordinaire, salle du conseil de l'Espace Marie-Christine BOUSQUET, sous la Présidence de Gaëlle LEVEQUE.

nombre de membres	
en exercice	29
présents	23
exprimés	28
vote	
pour	28
contre	0
abstention	0

Présents :

Gaëlle LEVEQUE, Ludovic CROS, Nathalie ROCOPLAN, Monique GALEOTE, Ali BENAMEUR, Marie-Laure VERDOL, Didier KOEHLER, Isabelle PEDROS, Claude FERAL, Michel PANIS, Jean-Marc SAUVIER, Nathalie SYZ, Edith POMAREDE, Damien ALIBERT, David BOSCH, Fadhila BENAMMAR KOLY, Thibault DETRY, Claude LAATEB, Joana SINEGRE, Magali STADLER, Damien ROUQUETTE, Françoise CAUVY, Marie Pierre CAUMES.

Absents avec pouvoirs :

Ahmed KASSOUH à Marie-Laure VERDOL, Fatiha ENNADIFI à Monique GALEOTE, David DRUART à Ludovic CROS, Izia GOURMELON à Didier KOEHLER, Christian RICARDO à Claude LAATEB.

Absent :

Gilles MARRÉS.

OBJET :	Régularisation foncière avec cession d'une partie d'immeuble 4 quai des ormeaux à Lodève parcelle AB387
----------------	--

VU la demande de la Société Civile Immobilière (SCI) CASTANIER FRERES afin de régulariser la situation foncière de son immeuble situé 4 quai des Ormeaux à LODÈVE cadastré section AB numéro 358,

VU le plan de division réalisé par les géomètres-experts GEOMETRIS confirmant que :

- la cave au rez-de-chaussée, ainsi que les trois salles de bains des appartements aux différents étages de l'immeuble appartenant à la SCI CASTANIER FRERES empiètent sur l'emprise cadastrale de la parcelle cadastrée section AB numéro 387, propriété de la Commune,
- l'immeuble cadastré section AB numéro 358, propriété de la SCI CASTANIER FRERES a un accès direct sous la tour se trouvant sur l'emprise de la parcelle cadastrée section AB numéro 387, propriété de la Commune, utilisée à usage de cave,

VU le courrier de la Commune envoyé à la SCI CASTANIER FRERES en date du 17 juillet 2024 proposant l'acquisition à l'euro symbolique de l'emprise cadastrale de l'immeuble appartenant à la Commune et cadastrée pour partie section AB numéro 358 aux conditions que la SCI CASTANIER FRERES :

- prenne en charge la totalité des frais de géomètre et que la division cadastrale soit validée en amont par les services compétents de la Commune,
- prenne en charge l'intégralité des frais liés à cette acquisition,

et précisant, concernant l'emprise de la cave sous la tour, qu'il n'est pas possible d'envisager une cession au profit de la SCI CASTANIER FRERES mais qu'il est proposé une convention d'occupation précaire à son profit afin d'en garder l'usage tout en instaurant une servitude de passage au profit de la Commune pour des interventions techniques, si nécessaire,

VU le courrier enregistré au numéro 2024-09-72275 du 23 septembre 2024, de la SCI CASTANIER FRERES acceptant les conditions proposées par la Commune,

CONSIDÉRANT que la cession de la partie d'immeuble cadastré section AB numéro 387 au profit de la SCI CASTANIER FRERES est nécessaire afin de régulariser la situation foncière de son immeuble situé 4 quai des Ormeaux à LODÈVE, cadastré section AB numéro 358,

CONSIDÉRANT que cette tour est, d'une part, classée comme monument exceptionnel à l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) et est, d'autre part, utilisée par la Commune et son groupe scolaire César VINAS sur les niveaux supérieurs,

Où l'exposé de Gaëlle LÉVÊQUE et

Où l'exposé de Ludovic CROS et après en avoir délibéré, le Conseil municipal :

- **ARTICLE 1 : APPROUVE** la vente à l'euro symbolique à la SCI CASTANIER FRERES de la partie de l'immeuble cadastré section AB numéro 387 matérialisé en vert sur le plan annexé à la présente délibération sous les conditions que :

- la SCI CASTANIER FRERES prenne en charge la totalité des frais de géomètre et que la division cadastrale soit validée en amont par les services compétents de la Commune,
- l'intégralité des frais liés à cette acquisition soit à la charge de la SCI CASTANIER FRERES,

- **ARTICLE 2 : AUTORISE** la signature de la convention d'occupation précaire à titre gratuit au profit de la SCI CASTANIER FRERES concernant l'usage de la cave de situant au rez-de-chaussée de la tour appartenant à la commune, tout en instaurant une servitude de passage au profit de la Commune pour des interventions techniques par l'immeuble cadastré section AB numéro 358,

- **ARTICLE 3 : AUTORISE** le Maire, ou son représentant, à effectuer toutes les démarches nécessaires à l'exécution de la présente délibération;

- **ARTICLE 4 : DIT** que le présent acte sera transmis au service du contrôle de légalité, notifié aux tiers concernés et publié selon la réglementation en vigueur et inscrit au registre des actes.

Pour extrait certifié conforme au registre des actes.

Accusé de réception en préfecture
34-213401425-20241015-lmc112709-DE-1-1
Date de télétransmission : 16/10/24
Date de publication : 22/10/2024
Date de notification aux tiers :
Moyen de notifications aux tiers :

Le quinze octobre deux mille vingt-quatre
Le Maire,
Gaëlle LEVEQUE



Rez de Chaussée

PLAN PROVISOIRE

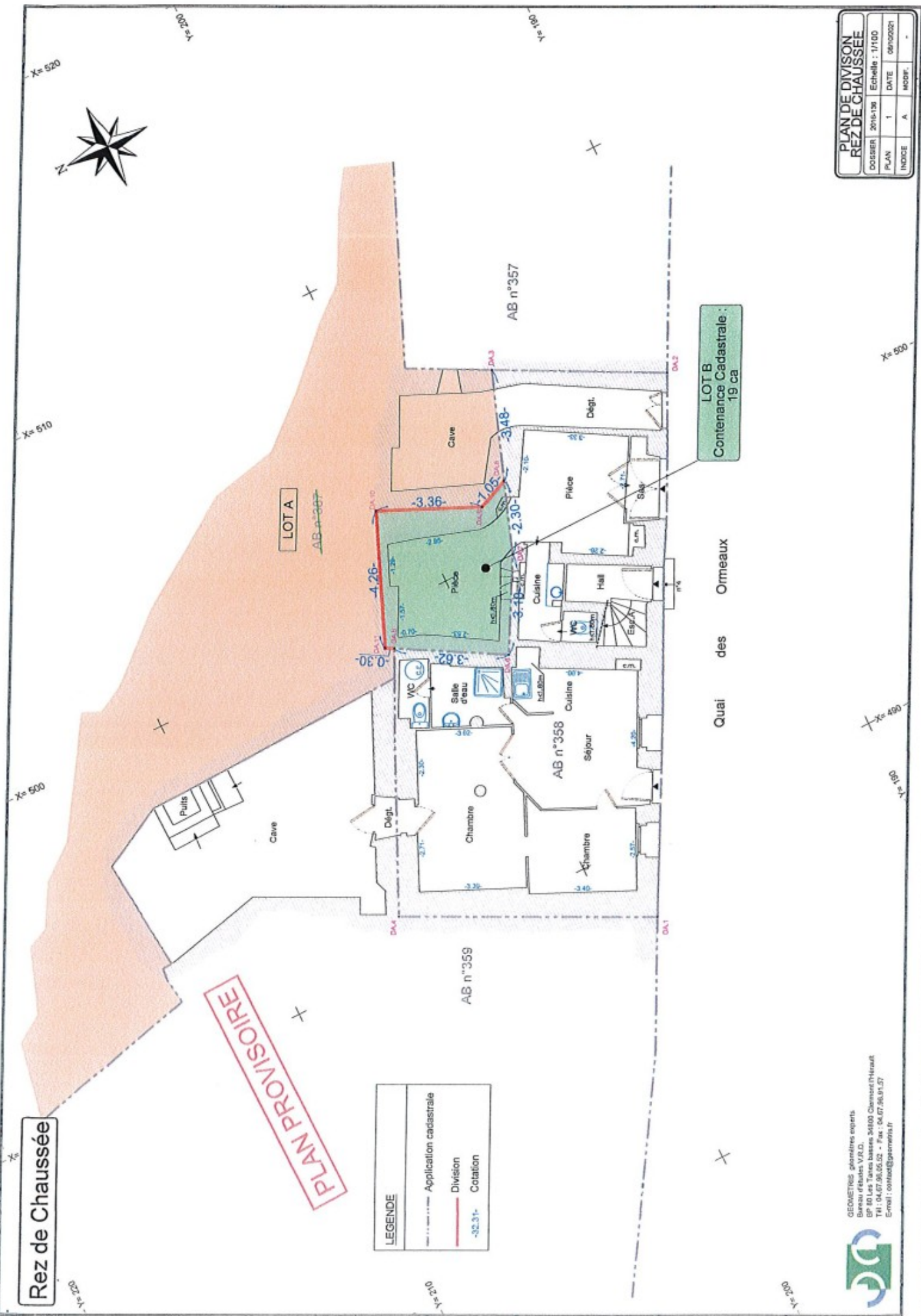
LEGENDE

	Application cadastrale
	Division
	Cotation

GEMETRES géomètres experts
 Bureau d'études V.I.R.O.
 11 rue des basses, 34500 Clermont l'Hérault
 Tél. 04.67.28.65.02 - Fax. 04.67.28.65.57
 Email : contact@gemetres.fr



PLAN DE DIVISION REZ DE CHAUSSEE	
DOSSIER	2015-136
Echelle	1/100
PLAN	1
DATE	08/02/2021
INDICE	A
MODIF.	-

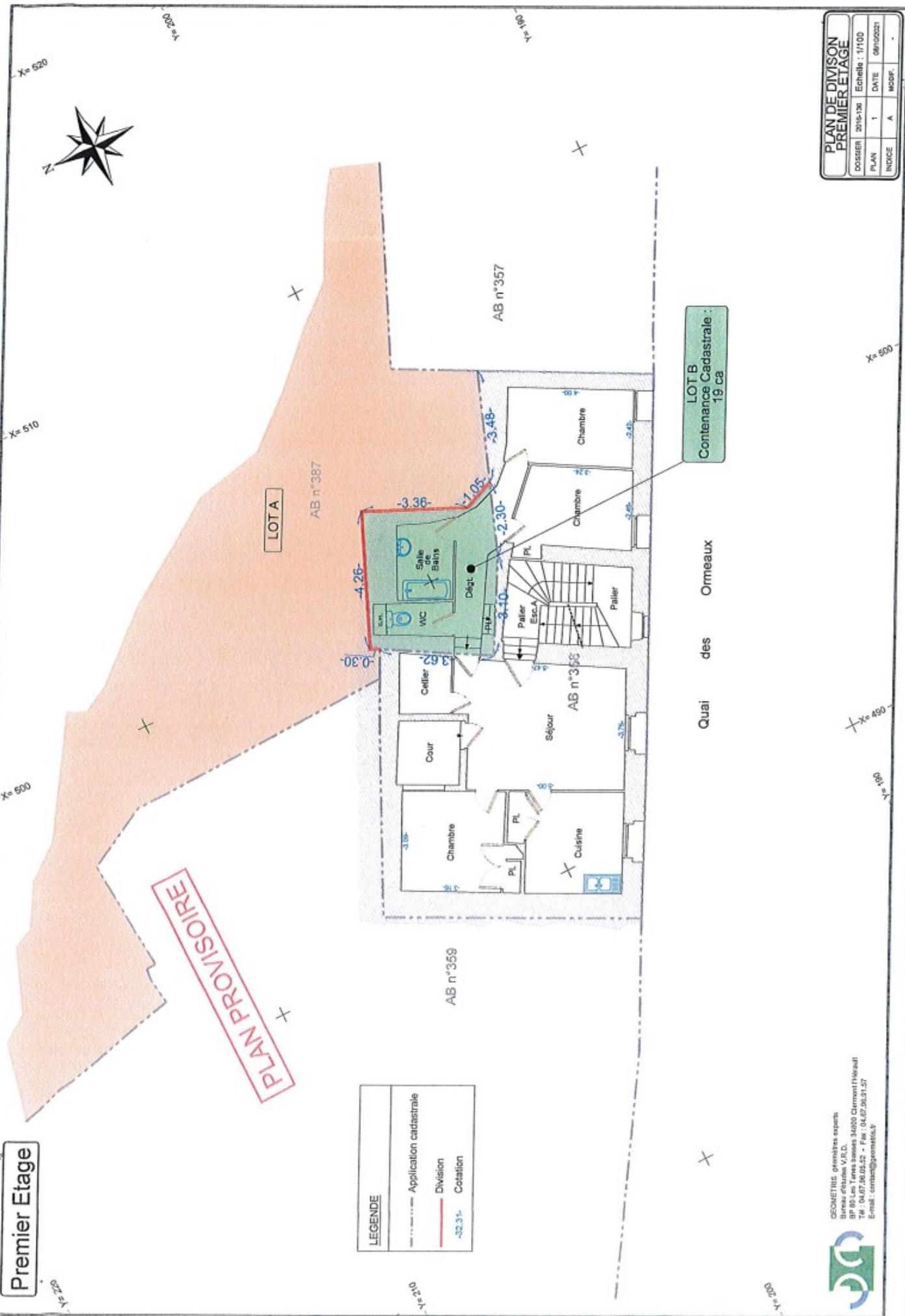


Premier Etage

PLAN PROVISOIRE

LEGENDE

---	Application cadastrale
- - - - -	Division
- - - - -	Cotation



LOT B
Contenance Cadastre :
19 ca

Quai des Ormeaux

PLAN DE DIVISION
PREMIER ETAGE

DOSSIER	2016-136	Echelle	1/100
PLAN	1	DATE	06/05/2021
INDICE	A	MODIF.	-

GEOMETRIE géomètres experts
10 rue des Vieux V.R.D. 34050 Clermont-Hérault
Tél. 04.67.38.05.42 - Fax. 04.67.38.31.57
E-mail : contact@geometrie.fr

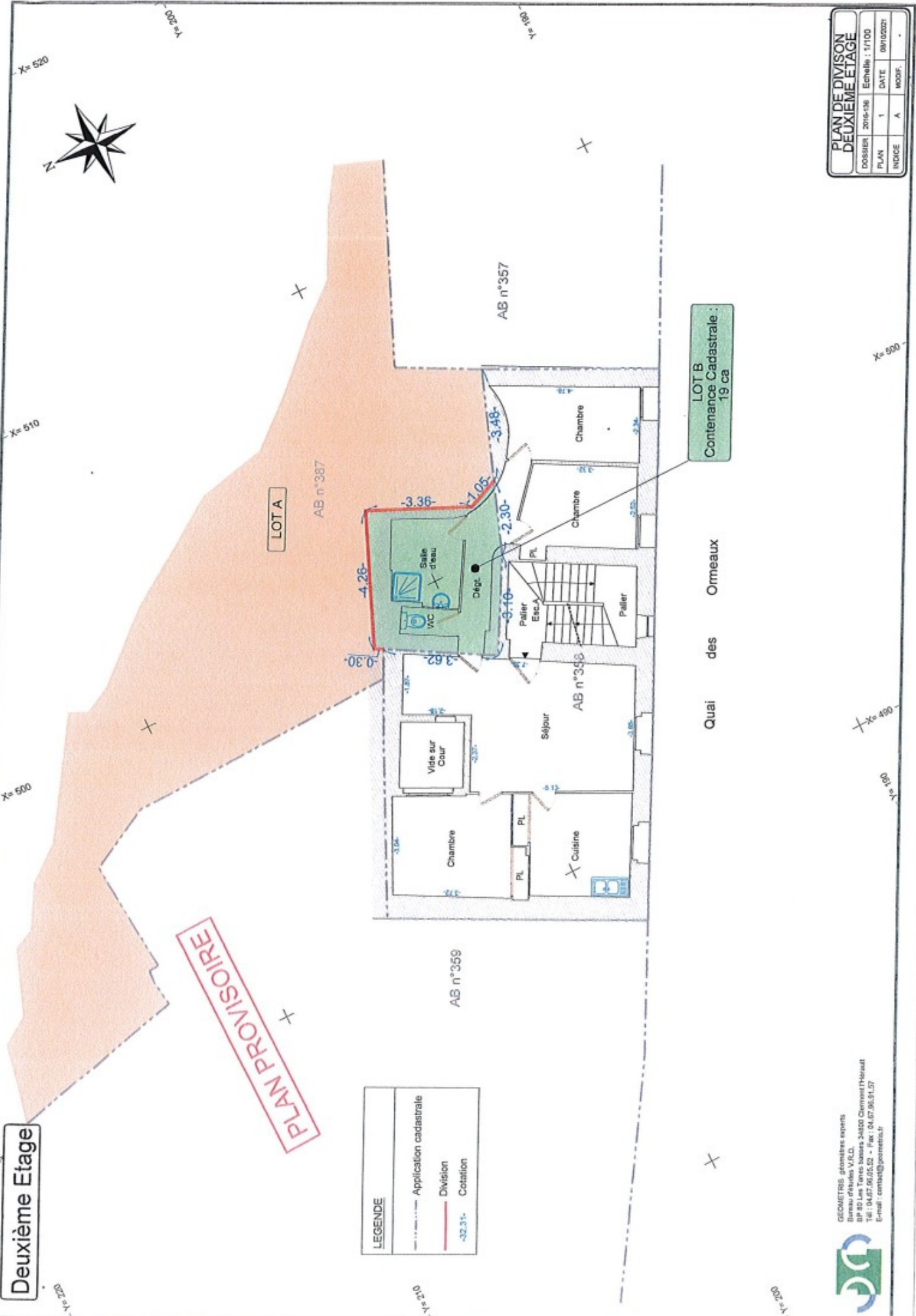


Deuxième Etage

PLAN PROVISOIRE

LEGENDE

---	Application cadastrale
- - -	Division
-32.31-	Cotation



**PLAN DE DIVISION
DEUXIEME ETAGE**

DOSSIER	2016-136	Echelle	1/100
PLAN	1	DATE	09/10/2017
INDICE	A	MOISE	-

GEOMETRIS géomètres experts
Bureau d'études V.R.L.
BP 80 Les Tancs basses 34400 Clermont l'Hérault
Tel: 04.67.06.03.52 - Fax: 04.67.06.91.07
Email: contact@geometris.fr



Troisième Etage

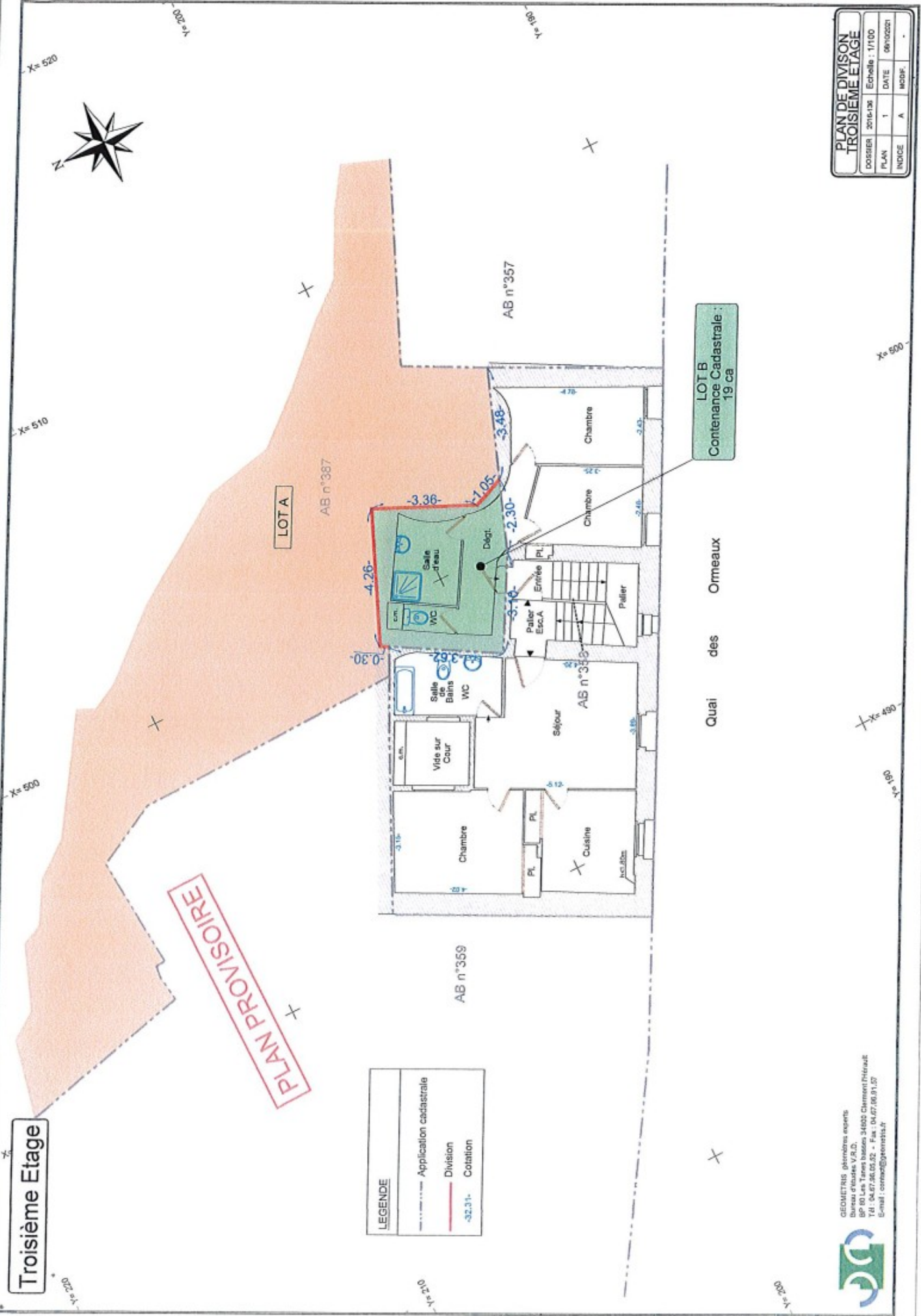
PLAN PROVISOIRE

PLAN DE DIVISION TROISIEME ETAGE			
DOSSIER	2016-136	Echelle	1/100
PLAN	1	DATE	06/10/2021
INDICE	A	MODIF.	-

LEGENDE	
	Application cadastrale
	Division
	Cotation

LOT B
Contenance Cadastrele :
19 ca

Quai des Ormeaux



GEOMETRES géomètres experts
Bureau d'Alsace
BP 80 Les Tanneaux
741 - 04 67 26 05 52 - Fax : 04 67 26 91 27
E-mail : cormad@geometris.fr



REPORTAGE PHOTOS – 4 Quai des Ormeaux à LODEVE
Section AB numéro 358

Légende :

En rouge : Parcelle cadastrée section AB numéro 358 appartenant à la SCI CASTANIER

En Bleu : Partie de la parcelle cadastrée section AB numéro 387 (école Vinas) appartenant à la commune, à céder à la SCI CASTANIER (déjà occupée par les salles de bains des appartements de la parcelle AB 358)

En Vert : Partie de la parcelle cadastrée section AB numéro 387 (école Vinas) appartenant à la commune, correspondant à une tour classée à l'AVAP comme monument remarquable, dont le rez-de-chaussée sert de cave à l'immeuble AB 358. Voir pour une servitude ou mise à disposition au profit de la SCI CASTANIER.



Côté Quai des Ormeaux :



Côté Ecole Vinas :

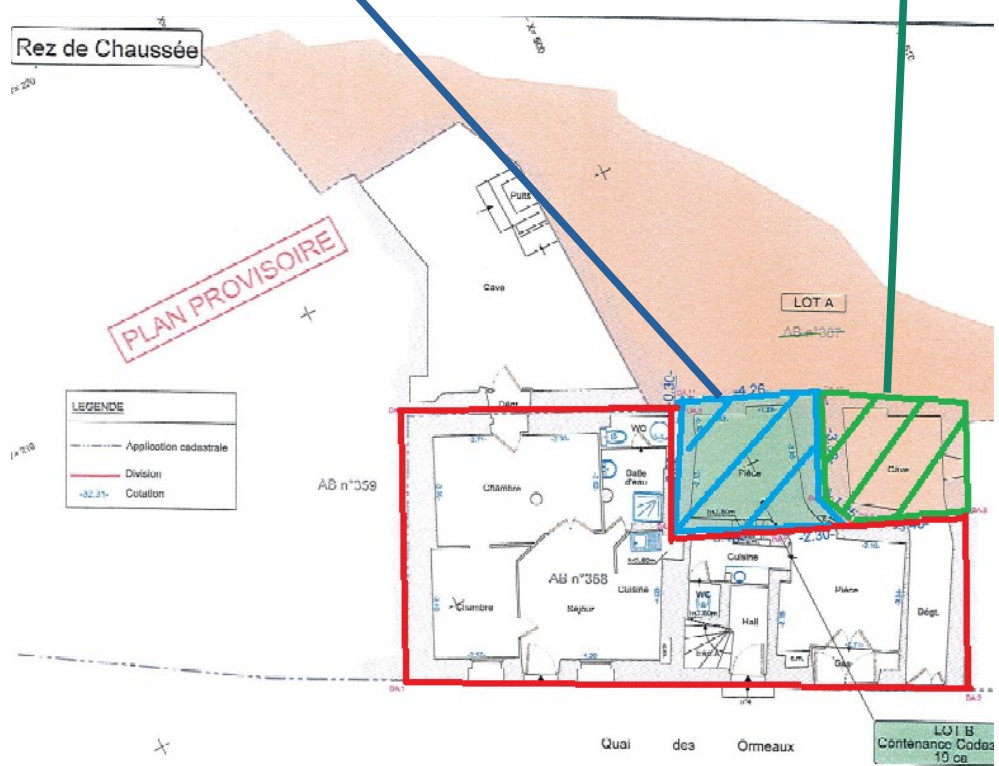


Vue du Ciel :

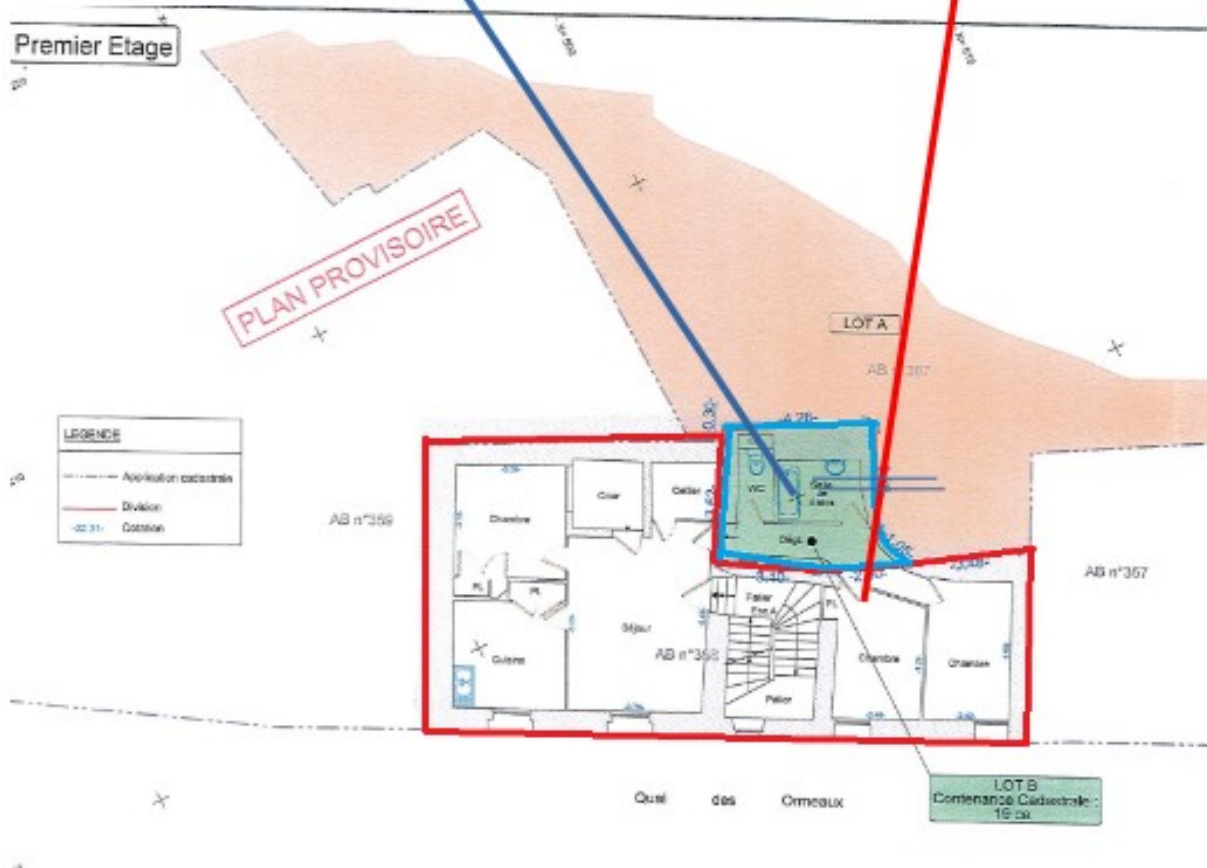


Projet de division

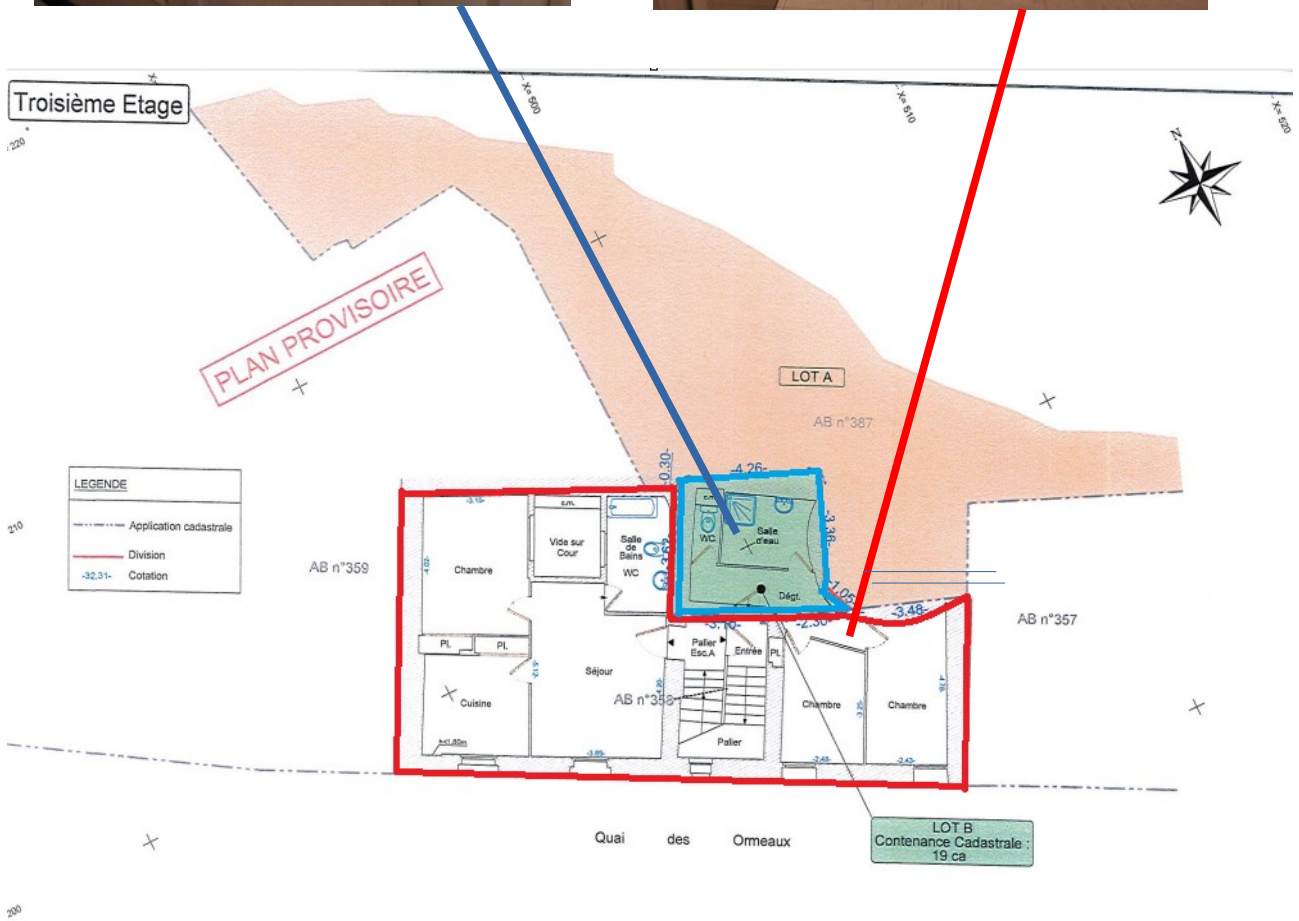
Rez-de-chaussée :



1^{er} étage :



3ème étage :



Entre les soussignés :

La **Commune de Lodève**, sise 7 place de l'hôtel de ville 34 700 Lodève, représentée par le Maire, Gaëlle LÉVÊQUE

Ci après dénommée « la Commune », d'une part,

Et :

La Société Civile Immobilière (SCI) CASTANIER FRERES, sise 1 rur Gambetta 34700 Lodève, immatriculée sous le SIREN 341374221 et représentée par Robert CASTANIER,

Ci après dénommée « l'occupant », d'autre part,

EXPOSE

Il est préalablement exposé :

La SCI CASTANIER FRERES est propriétaire d'un immeuble sis à LODEVE, 4 quai des Ormeaux, cadastré section AB numéro 358.

Cet immeuble, en son rez-de-chaussée, a un accès direct au rez-de-chaussée d'une tour appartenant à la commune de LODEVE, cadastrée section AB numéro 387 et affectée en cave.

Cette tour est, d'une part, classée comme monument exceptionnel à l'AVAP et d'autre part, utilisée par la commune et son groupe scolaire sur les niveaux supérieurs.

Afin de régulariser la situation de cette occupation, la Commune de LODEVE accorde dans les conditions suivantes, une convention d'occupation précaire et révocable de cette partie de la tour à l'occupant.

VU la délibération n°CM_241015_XX du Conseil municipal du 15 octobre 2024, relative à la régularisation foncière avec cession d'une partie d'immeuble 4 quai des ormeaux à Lodève parcelle AB387,

Il est convenu et arrêté ce qui suit :

ARTICLE 1 : OBJET

La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles l'occupant est autorisé, sous le régime des occupations temporaires du domaine privé de la Commune, à occuper à titre précaire et révocable, l'emplacement défini à l'article 2.

ARTICLE 2 : DÉFINITION DE L'EMPLACEMENT MIS A DISPOSITION

L'occupant est autorisé à occuper le rez-de-chaussée de la tour faisant partie de l'emprise cadastrale section AB numéro 387 et repérés sur le plan en annexe. L'emplacement mis à disposition se compose d'une surface d'environm².

ARTICLE 3 : DESTINATION DES LIEUX MIS A DISPOSITION

L'occupant ne peut affecter les lieux à la seule destination de cave et ne pourra en aucun cas l'utiliser pour un autre usage.

La Commune pourra effectuer ou faire effectuer tout contrôle, afin de vérifier notamment les conditions d'occupation et d'utilisation des lieux.

La Commune profitera également d'une servitude de passage sur la propriété appartenant à la SCI CASTANIER FRERES (AB358) afin d'accéder à la cave pour toutes interventions techniques relatives au groupe scolaire mitoyen.

ARTICLE 4 : ÉTAT DES LIEUX - CONDITIONS D'UTILISATION DES LIEUX

L'occupant s'engage à maintenir les lieux occupés en parfait état d'entretien et de propreté.

L'occupant prendra le bien en l'état où il se trouve à la date de prise d'effet de la présente convention.

Il est interdit de réaliser tout ouvrage ou de réaliser des travaux de terrassement modifiant significativement la topographie actuelle.

Il est interdit également d'aménager ou de construire tout bâtiment ou ouvrage que ce soit sans autorisation préalable et expresse de la commune et sans autorisation d'urbanisme.

ARTICLE 5 : CARACTÈRE PERSONNEL DE L'OCCUPATION

La présente convention est conclue intuitu personae. L'occupant précaire ne peut céder les droits en résultant à qui que ce soit, ni laisser la disposition des lieux à des personnes étrangères à la présente convention, ni aux occupants avec titre de l'immeuble cadastré section AB numéro 358.

ARTICLE 6 : RESPONSABILITÉ – ASSURANCE

L'occupant s'engage à souscrire une assurance dommage aux biens et une assurance responsabilité civile. Il doit payer les primes et cotisations de ces assurances de manière à ce que la Commune ne puisse en aucun cas être inquiétée.

L'occupant demeure entièrement et seul responsable des dommages matériels directs qui pourraient résulter de l'installation, l'exploitation et l'enlèvement de ses équipements. L'occupant a l'entière responsabilité des dommages et nuisances éventuelles pouvant survenir, de son fait ou de celui des personnes agissant pour son compte, sur son personnel, ses fournisseurs, ses prestations et à tous tiers pouvant se trouver dans les lieux, objet des présentes, ainsi qu'à leurs biens.

L'occupant et ses assureurs renoncent à exercer tout recours contre la Commune et ses assureurs en cas de dommage survenant aux biens de l'occupant, de son personnel, et de toute personne agissant pour son compte et se trouvant dans les lieux objets des présentes. L'assurance de dommage aux biens de l'occupant comportera cette clause de renonciation à recours.

ARTICLE 7 : DURÉE DE LA CONVENTION

Sous réserve des dispositions de l'article 10, la présente convention prend effet, à compter de sa signature. L'emplacement désigné à l'article 2 est mis à disposition de l'occupant à cette même date. Cette convention est consentie pour une durée de 1 an. Elle est renouvelable tacitement, par période de 1 an,

A l'expiration de la présente convention, quel qu'en soit le motif, l'occupant doit évacuer les lieux occupés, retirer ses installations et remettre les lieux en l'état, à ses frais. A défaut, la Commune utilise toutes voies de droit pour faire procéder d'office à l'enlèvement des installations de l'occupant. En cas de défaillance de la part de l'occupant et après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet, la Commune se réserve le droit de réclamer le rétablissement de tout ou partie des lieux dans leur état initial, avec le choix entre l'exécution matérielle des travaux nécessaires aux frais de l'occupant ou une indemnité pécuniaire, tous droits et taxes en sus, représentative de leur coût.

ARTICLE 8 : REDEVANCE

L'occupation est consentie gratuitement à l'occupant précaire, avec en contre-partie une servitude de passage pour la Commune.

ARTICLE 9 : MODIFICATION DE LA CONVENTION

Toute modification de la présente convention fait l'objet d'un avenant.

ARTICLE 10 : DÉNONCIATION, RÉSILIATION ET SUSPENSION TEMPORAIRE

a) A l'initiative de la Commune :

◇ Suspension temporaire : La présente convention est suspendue de plein droit par la commune, par lettre recommandée avec accusé de réception, précisant la durée de la suspension, dans les cas suivants :

- nécessité de procéder à des travaux,
- manifestation exceptionnelle.

◇ Résiliation : La présente convention est résiliée de plein droit par la Commune, par lettre recommandée avec accusé de réception, dans les cas suivants :

- motif d'intérêt général, conformément au régime applicable aux conventions d'occupation privative.
- non-respect de la présente convention.
- dissolution ou liquidation judiciaire de la société occupante.
- cessation par l'occupant pour quelque motif que ce soit de l'exercice de l'activité prévue dans les lieux mis à disposition.
- condamnation pénale de l'occupant le mettant dans l'impossibilité de poursuivre son activité.
- changement d'affectation ou utilisation différente même provisoire, sauf accord des parties.

La résiliation intervient 1 mois après réception de la lettre recommandée par l'occupant.

b) A l'initiative de l'occupant : La présente convention peut être résiliée de plein droit sur l'initiative de l'occupant, par lettre recommandée avec accusé de réception précisant la date d'effet de la résiliation, L'occupant ne peut invoquer aucun droit au maintien dans les lieux.

En aucun cas, l'occupant ne pourra se prévaloir ni des dispositions sur la propriété commerciale ni d'une autre réglementation quelconque susceptible de conférer un droit au maintien dans les lieux et à l'occupation ni quelque autre droit.

La résiliation de la convention ne donne lieu à aucun remboursement.

Lors de la restitution des lieux à la Commune, l'occupant procédera aux résiliations de contrats et abandonnera au profit de la commune l'ensemble des équipements qu'il aurait installé, sans pouvoir prétendre à quelque dédommagement qu'il soit.

A l'issue de cette convention, le preneur remettra en état la parcelle.

ARTICLE 11 : REGLEMENT DES LITIGES

Toutes difficultés, à l'occasion de l'interprétation ou de l'exécution de la présente convention qui ne pourraient pas faire l'objet d'un règlement amiable, sont soumises à la juridiction compétente.

ARTICLE 13 : FRAIS D'ENREGISTREMENT

Si une des parties souhaite procéder à l'enregistrement de la présente convention, les frais correspondants sont à sa charge.

Fait en deux exemplaires,
à Lodève,
le

SCI CASTANIER FRERES
Robert CASTANIER

Commune de Lodève
Gaëlle LÉVÊQUE