

**Séance ordinaire du
mardi 15 octobre 2024**

Extrait du registre des
délibérations du Conseil
municipal de la Ville de
Montpellier

**L'an deux-mille-vingt-quatre et le quinze octobre, les
membres du Conseil municipal, légalement convoqués,
se sont assemblés au lieu ordinaire des séances, Salle du
Conseil, sous la présidence de Monsieur le Maire,
Michaël DELAFOSSE.**

Nombre de membres en exercice : 65

**Urbanisme durable et
maîtrise foncière**

Présents :

Tasnime AKBARALY, Luc ALBERNHE, Georges ARDISSON, Michel ASLANIAN, Christian ASSAF, Yves BARRAL, Boris BELLANGER, Christophe BOURDIN, Françoise BOUTET-WAISS, Véronique BRUNET, Elodie BRUN-MANDON, Emilie CABELLO, Michel CALVO, Sébastien COTE, Michaël DELAFOSSE, Jean-Dominique DELAVEAU, Mickaël DIORE, Jacques DOMERGUE, Alenka DOULAIN, Caroline DUFOIX, Abdi EL KANDOUSSI, Serge GUISEPPIN, Clare HART, Mylvia HOUGUET, Salim JAWHARI, Stéphane JOUAULT, Sophiane MANSOURIA, Coralie MANTION, Nicole MARIN-KHOURY, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Serge MARTIN, Marie MASSART, Patricia MIRALLES, Fatma NAKIB, Laurent NISON, Yvan NOSBE, Bruno PATERNOT, Manu REYNAUD, Agnès ROBIN, Séverine SAINT-MARTIN, Agnès SAURAT, Philippe SAUREL, Mikel SEBLIN, Célia SERRANO, Joëlle URBANI, François VASQUEZ, Annie YAGUE, Alban ZANCHIELLO.

**Absents ayant voté par procuration en application de l'article L. 2121-20 du
Code général des collectivités territoriales :**

Nadia AKIL ayant donné pouvoir à Nicole MARIN-KHOURY, Roger-Yannick CHARTIER ayant donné pouvoir à Alban ZANCHIELLO, Fanny DOMBRE-COSTE ayant donné pouvoir à Véronique BRUNET, Hind EMAD ayant donné pouvoir à Clare HART, Maryse FAYE ayant donné pouvoir à Laurent NISON, Julie FRÊCHE ayant donné pouvoir à Michel ASLANIAN, Clara GIMENEZ ayant donné pouvoir à Hervé MARTIN, Mustapha LAOUKIRI ayant donné pouvoir à Manu REYNAUD, Mustapha MAJDOUL ayant donné pouvoir à Abdi EL KANDOUSSI, Clothilde OLLIER ayant donné pouvoir à Alenka DOULAIN, Catherine RIBOT ayant donné pouvoir à Coralie MANTION, Bernard TRAVIER ayant donné pouvoir à Annie YAGUE.

Absents / Excusés :

Eddine ARIZTEGUI, Stéphanie JANNIN, Flora LABOURIER, Radia TIKOUK

**Création d'un relais petite enfance - Acquisition du volume 2 de la résidence Val
de Croze parcelle PE 543, 27 Place de Chine à Montpellier - Approbation**

Monsieur Laurent NISON, Adjoint au Maire, rapporte :

Le développement de nouvelles places de crèches constitue un enjeu majeur de la Ville de Montpellier. Il contribue à répondre aux besoins croissants de la population, aux objectifs de cohésion sociale et à l'attractivité de son territoire. La Ville s'est fixée pour objectif de mandat la création de 300 places d'accueil supplémentaires, par la réalisation de projets de construction ou d'extension d'établissements existants.

En complément de cette action orientée vers l'accueil collectif, la Ville entend aussi contribuer à soutenir et redynamiser le potentiel d'accueil individuel, qui représente près de la moitié de son offre d'accueil totale. Pour ce faire, il est programmé de renforcer l'action des Relais Petite Enfance (RPE) par l'accroissement de leur nombre, l'amélioration de la qualité de fonctionnement des plus anciens et la réorganisation territoriale des huit RPE existants afin d'être au plus près des besoins de la population concernée.

Depuis septembre 2022, la couverture du territoire délimité par les secteurs de la Chamberte, Pas du Loup, la Martelle a été attribuée au RPE « *Antigone 2* », initialement positionné en dédoublement du RPE Antigone 1 et situé dans le quartier Centre. L'enjeu consiste aujourd'hui à relocaliser le fonctionnement de ce RPE au sein même de son nouveau périmètre d'intervention.

En ce sens, la Ville a sollicité ACM Habitat pour l'acquisition d'un local spacieux en pied d'immeuble de la Résidence *Val de Croze*, dont l'assiette foncière est constituée par la parcelle PE 543, d'une surface cadastrale de 1 491 m², située place de Chine. Le futur local fera face à une station de la 5ème ligne du tramway et offrira deux bureaux, une salle d'activités spacieuse, une pièce pour le personnel et des sanitaires adaptés aux enfants. Une terrasse couverte privative sera mise à disposition des enfants accueillis par le RPE.

La vocation principale de ce RPE « *Val de Croze* » est double :

- En direction des parents, le personnel du RPE délivrera au public l'ensemble des informations relatives aux modes d'accueil individuels et collectifs existants dans la commune et pourra orienter vers des modes d'accueil spécifiques, correspondant à des besoins particuliers (horaires atypiques, handicap, ...). Il délivrera également une information générale en matière de droit du travail et orientera vers des interlocuteurs privilégiés ;
- En direction des assistants maternels et des enfants, le RPE devra assurer l'information relative aux aspects liés aux métiers, notamment ceux dévolus à l'accueil individuel. Enfin, il proposera un cadre de rencontres et d'échanges de pratiques professionnelles et des animations, ouvertes principalement aux assistants maternels et aux enfants dont ils ont la garde. Il conduira en outre des actions favorisant la formation continue des assistants maternels.

Compte-tenu de l'inscription du projet dans une rénovation d'ensemble programmée des résidences ACM de ce quartier, la Ville a décidé de confier la maîtrise d'ouvrage pour la réalisation de cet équipement à ACM Habitat, dans le cadre d'une convention de co-maîtrise d'ouvrage.

Le transfert de propriété d'ACM Habitat à la Ville de Montpellier de la partie d'ouvrage constituant le RPE doit intervenir par la réitération d'un acte authentique et la réalisation d'un état de division en volumes (EEDV) établi par le cabinet de géomètres-experts SIRAGUSA le 22 avril 2024 et portant sur l'ensemble immobilier « *Val de Croze 6-7-8* ». L'état de division volumétrique prévoit la création de deux lots-volumes au sein de l'ensemble immobilier complexe, désignés :

- Volume 1 : les logements et parkings de la résidence ACM du tréfonds aux toitures ;
- Volume 2 : le local à céder à la Ville au niveau RDC entre les altitudes moyennes 39.50 m et 42.71 m NGF, d'une surface de 196 m².

La Ville doit donc acquérir le volume 2, au prix de 260 000 € (deux cent soixante mille euros) net vendeur, en conformité avec l'estimation des services du Pôle d'Evaluation Domaniale, en date du 22 janvier 2024.

En conséquence, il est proposé au Conseil municipal :

- D'approuver l'acquisition du lot volume 2 de la résidence Val de Croze 6-7-8, située 27 place de Chine, sur l'assiette cadastrale PE 543, dans lequel s'inscrit le futur local destiné à accueillir un relais petite enfance, d'une surface de 196 m², au prix de 260 000 € (deux cent soixante mille euros) net vendeur ;
- De dire que les crédits sont inscrits au budget de la Ville de Montpellier ;
- D'autoriser le Maire, ou son représentant, à signer tout document relatif à cette affaire.

A l'issue d'un vote à main levée, la présente délibération est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

Pour : 57 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prennent pas part au vote : 4 voix

M. Yves BARRAL, M. Michel CALVO, M. Abdi EL KANDOUSSI, M. Mustapha MAJDOUL.

**Fait à Montpellier, le 18 octobre
2024**

**Pour extrait conforme,
Monsieur le Maire**

Signé.

Michaël DELAFOSSE

Publiée le : 25 octobre 2024

Liste des annexes transmises en Préfecture :

- PED AR-2023-34172-94646 DS 15318082 PE 443 c_.pdf
- d-32281-EDDV VAL DE CROZE 6-7-8 (2024-04-22)
- d-32281-EDDV PLANS VAL DE CROZE 6-7-8 (2024-04-22)

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur
034-213401722-20241015-275696-DE-1-1
Acte Certifié exécutoire
Envoi en Préfecture : 24/10/24
Réception en Préfecture : 24/10/24

Monsieur le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours gracieux dans un délai de deux mois adressé au Maire ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification, en vertu de l'article R. 421-5 du Code de justice administrative. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 22 janvier 2024

Direction départementale des Finances Publiques de l'Hérault

Pôle d'évaluation domaniale de l'Hérault

334 allée Henri II de Montmorency – CS 17 788

34 000 MONTPELLIER

Courriel : ddfip34.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Angélique SEBAT

Courriel : angelique.sebat@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 19 33 22 42

Réf DS : 15318082

Réf OSE : 2023-34172-94646

Le Directeur départemental des Finances
publiques de l'Hérault

à

ACM HABITAT (OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE
MONTPELLIER MÉDITERRANÉE MÉTROPOLE)
OPAC DE MONTPELLIER

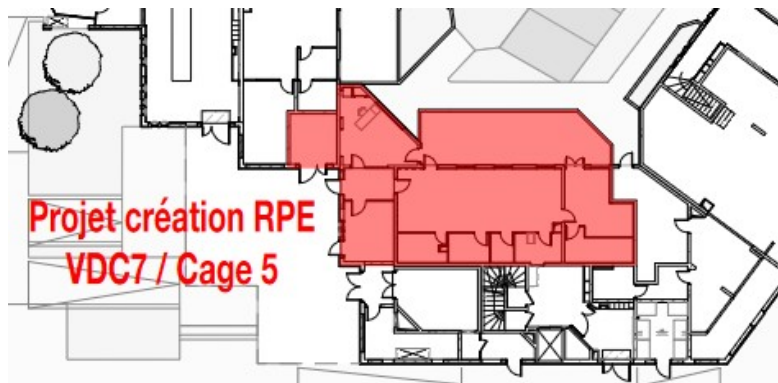
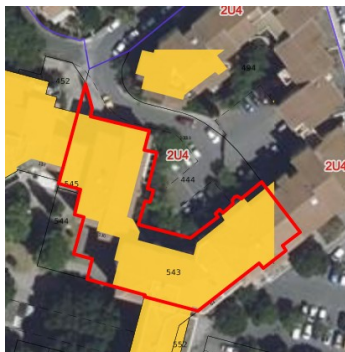
407 AVENUE DU PROF ÉTIENNE ANTONELLI

BP 75 590

34 074 MONTPELLIER CEDEX 3

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :

Appartement

Adresse du bien :

27 place de Chine / Montpellier

Valeur :

260 000 € (assortie d'une marge d'appréciation de 10 %)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Emma CHAREYRON

2 - DATES

de consultation :	08/12/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	15/01/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Cession à la Ville de Montpellier, d'un ancien local associatif qui va être réaffecté en Relais Petite Enfance. Prix no communiqué.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Située sur l'arc méditerranéen, entre Barcelone et Marseille, Montpellier est un territoire irrigué par des infrastructures efficaces (autoroutes A9 et A75, aéroport international, port du littoral, un des plus grands réseaux de tramway de France...)

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

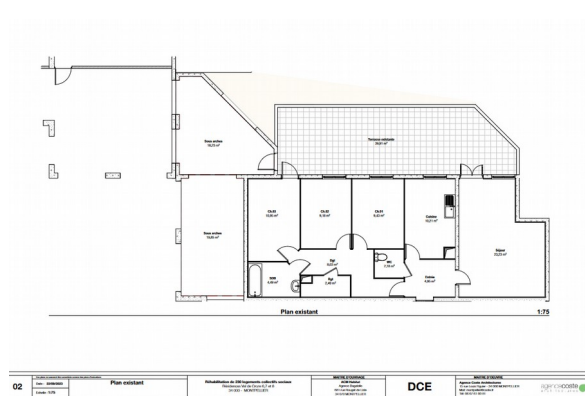
4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
Montpellier	PE 443 c	27 Place de Chine	130 m ²	Appartement
TOTAL			130 m ²	

4.4. Descriptif

La Ville de Montpellier souhaite se porter acquéreur pour le local Relais Petite Enfance (RPE) qui va être créé sur la résidence Val de Croze, situé 27 place de Chine à Montpellier. Le Relais Petite Enfance est un local destiné à des activités administratives et de puéricultures. Il s'agira d'un local administratif aménagé destiné à accueillir des parents et des enfants en vue d'une aide à la parentalité (conseils, suivis médicaux, dossiers...). Sa surface est d'environ 130 m². Le local est situé rez-de-chaussée, entrée 3 du bâtiment. C'est un ancien local associatif établi dans un appartement de type T4 (cf plan ci-dessous). Le local n'est actuellement pas en très bon état (squat). La livraison est prévue en avril 2024.



Nota : Aucune visite n'a pu être effectuée, impossibilité pour les services techniques d'ouvrir le local (clé cassée dans le barillet).

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : ACM Habitat

5.2. Conditions d'occupation : Libre

6 - URBANISME

Zone 2U4 : il s'agit d'une zone à dominante de logements collectifs, située à l'Ouest de la ville qui recoupe pour partie l'ancienne ZAC Val de Croze. DCM du 2 mars 2006.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Descriptif
1	3404P02 2023P29812	172//PB/236//3 172// PB/236//147 172//PB/236//146	MONTPELLIER	1091 RUE DE BUGAREL	21/09/2023	100	297 300 €	2 973 €	Un appartement de type T4, et 2 places de stationnement couvertes
2	3404P02 2022P20587	172//PB/94//114 172//PB/94//110	MONTPELLIER	1171 RUE DE BUGAREL	02/11/2022	109	314 150 €	2 882 €	un appartement de type T4 duplex, situé au RDC, ainsi qu'une place de parking
3	3404P02 2023P23301	172//PB/94//115 172//PB/94//86 172// PB/94//112	MONTPELLIER	1171 RUE DE BUGAREL	27/07/2023	122	323 120 €	2 649 €	un appartement de type T4 duplex, situé au RDC, ainsi qu'un garage au sous-sol et un box
4	3404P01 2022P08849	172//PB/95//39 172// PB/95//38 172//PB/95//157	MONTPELLIER	1245 RUE DE BUGAREL	27/04/2022	106	275 020 €	2 595 €	un appartement de type T4 duplex, situé au RDC, ainsi qu'un garage au sous-sol et un box
5	3404P01 2021P04298	172//PB/95//153 172//PB/95//26 172// PB/95//25	MONTPELLIER	1275 RUE DE BUGAREL	01/03/2021	108	315 000 €	2 917 €	un appartement de type T4 duplex, situé au RDC, ainsi que deux garages en sous-sol
								Moyenne	2 803 €
								Médiane	2 882 €

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

L'étude de marché comporte des cessions d'appartements de type T4 situés en rez-de-chaussée sur la commune de Montpellier dans un rayon de 1 km.

Il est à noter que ces cessions comprennent également, des places de parking, des box ou des garages. Afin de tenir compte du fait que l'appartement est cédé sans place de parking, il est décidé de retenir le terme n°4 est qui est celui dont le montant est le moins élevé (soit 2 595 €/m²). De plus, afin de tenir compte du fait que le local, objet de l'évaluation, a été squatté il est sera déduit de ce montant, un montant représentant des frais de rénovation, soit 600 €/m².

Soit $(2\,595\text{ €/m}^2 - 600\text{ €/m}^2) \times 130\text{ m}^2 = 259\,350\text{ €}$ (arrondi à **260 000 €**)

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION DE 10 %

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **260 000 €**. Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 234 000 €.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord (*) des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

() pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur et par délégation,
L'Inspectrice des Finances Publiques
Angélique SEBAT



L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

ACM HABITAT

DÉPARTEMENT DE L'HERAULT

VILLE DE MONTPELLIER

Place de Chine

RESIDENCE
VAL DE CROZE 6-7-8

DIVISION VOLUMETRIQUE

ETAT DESCRIPTIF SOMMAIRE

CADASTRE : Section PE n° 543

22 avril 2024

d-32281



CABINET
SIRAGUSA

Tél : 04 99 136 136 - Fax : 04 99 136 137 - E-Mail : geometre@siragusa.fr

GÉOMÈTRES - EXPERTS
1025, Avenue Henri Becquerel
34000 MONTPELLIER

EXPOSÉ

En raison de l'imbrication des divers éléments de l'ensemble immobilier, il a été décidé de ne pas soumettre cet ensemble aux statuts de la copropriété, mais de le diviser en plusieurs volumes ne comprenant aucune quote-part indivise de parties communes, mais seulement liés entre eux par des relations de servitudes qui seront créées pour tenir compte d'une part, de l'imbrication et de la superposition des volumes, et d'autre part pour permettre l'utilisation rationnelle de certains éléments présentant un intérêt collectif.

Chaque volume créé pourra être librement subdivisé en deux ou plusieurs volumes par son propriétaire qui pourra également réunir deux ou plusieurs volumes contigus.

Dans les rapports entre propriétaires de volumes et leurs ayants droit successifs, seuls seront pris en considération les éléments concernant l'emplacement, l'élévation et l'encombrement des constructions comprises dans leur volume, sans égard à leur distribution intérieure et à leur affectation.

En conséquence, chaque propriétaire pourra toujours modifier le ou les volumes lui appartenant sous la seule réserve de ne pas porter atteinte aux droits des autres propriétaires. Il pourra notamment en modifier ou changer l'affectation ou les conditions de jouissance ; Il pourra aussi soumettre librement son ou ses volumes au régime de la copropriété.

PRINCIPES DE DIVISION EN VOLUMES

Les constructions édifiées dans les différents volumes seront soit superposées, soit contiguës, soit superposées et contiguës.

Sous réserve des indications autres qui résulteraient de la définition de chaque volume telle que donnée dans l'état descriptif de division, le principe est :

- Que les limites des volumes ci-dessous décrits sont, en tout état de cause et après aménagement des constructions, dans les plans verticaux au minimum jusqu'au nu ou parement extérieur des structures porteuses (dalles, poutres, poteaux, etc...) ceux-ci étant inclus. Toutefois, s'il s'agit des murs séparant deux volumes distincts également bâtis, la limite ira jusqu'à l'axe médian.
- Que la dalle séparative entre deux volumes est la propriété du volume du dessous, exception faite du plancher bas du dernier sous-sol, qui est intégré dans chacun des volumes situés à ce niveau. Il est précisé que l'étanchéité et la protection d'étanchéité appartiennent au volume du dessous, que le revêtement, et la chape s'il y a, appartiennent au volume du dessus.

Le tout sauf parti différent résultant de la description des volumes ci-après effectuée.

- Que le volume résiduel incluant le tréfonds est grevé au profit de l'ensemble des autres volumes d'une servitude d'appui ceci afin de permettre la réalisation des éléments de fondation et s'il y a lieu de toutes structures d'appui et de soutènement nécessaires à la construction et à la stabilité de l'ensemble immobilier. Ledit volume sera aussi tenu de supporter le passage de tous réseaux et équipement annexes.
- Que les cotes de niveau utilisées pour la définition des volumes sont définies par rapport au Nivellement Général de la France.

Aucun propriétaire de volume ne pourrait s'en prévaloir dans le cas où, à la réalisation, il apparaîtrait quelques centimètres de différence dus notamment aux pentes nécessaires à l'écoulement des eaux et à la tolérance réglementaire en pareil cas :

- Que les superficies énoncées aux présentes ont été calculées d'après les plans établis à partir des relevés réalisés le 16/04/2024.

DÉSIGNATION ET DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER COMPLEXE

Le présent état descriptif de division volumétrique s'applique à un ensemble immobilier « VAL DE CROZE 6-7-8 », sis, Place de Chine à MONTPELLIER cadastré section **PE N° 543**, le tout pour une contenance de **1491 m²**.

Il est composé d'un ensemble immobilier complexe comprenant :

- **Les logements et parkings de la résidence ACM** du niveau TREFONDS au niveau TOITURES. (volume 1)
- **Le futur local de la commune** au niveau RDC. (volume 2)

Le tout tel que cet ensemble immobilier, avec les bâtiments et les constructions qui le composent, est figuré, au jeu de plans annexé au présent état descriptif de division (n° 1 à 5).

PLANS

Sont demeurés ci-annexés, les plans suivants établis par le Cabinet SIRAGUSA, Géomètre-Expert situé à Montpellier, 1025 rue Henri Becquerel, d'après le relevé réalisé le 16/04/2024, à savoir :

- N° 1 Plan de masse
- N° 2 Plan des niveaux R-1 et TREFONDS
- N° 3 Plan du niveau RDC
- N° 4 Plan du niveau R+1 A TOITURES
- N° 5 Coupes AA' et BB'

DÉSIGNATION DES VOLUMES

L'ensemble immobilier complexe est divisé en **deux (2)** volumes numérotés **un (1)** à **deux (2)**, dont la désignation suit.

VOLUME NUMERO UN (1)

Volume dans lequel s'inscrivent **les logements et parkings de la résidence ACM** du niveau TREFONDS au niveau TOITURES.

Tel que ledit volume figure sous teinte verte sur les plans numéros **2 à 5** ci-annexés.

- **Niveaux R-1 et TREFONDS** (plan N° 2) volume **non limité en profondeur** jusqu'à l'altitude moyenne NGF **39.50m**, représenté par la fraction suivante :
 - fraction **a** correspondant aux parkings du niveau R-1 de la résidence ACM pour une surface de **1491 m²**.
- **Niveau RDC** (plan N° 3) entre les altitudes moyennes NGF **39.50m et 42.71m**, représenté par la fraction suivante :
 - fraction **b1** correspondant au niveau RDC de la résidence ACM pour une surface de **1295 m²**.
- **Niveaux R+1 à TOITURES** (plan N° 4) entre les altitudes moyennes **42.71m et non limité en hauteur**, représenté par la fraction suivante :
 - fraction **c** correspondant aux niveaux R+1 à TOITURE de la résidence pour une surface de **1491 m²**.

VOLUME NUMERO DEUX (2)

Volume dans lequel s'inscrit **le futur local de la commune** au niveau RDC.

Tel que ledit volume figure sous teinte rose sur les plans numéros **3 et 5** ci-annexés.

- **Niveau RDC** (plan N° 3) entre les altitudes moyennes NGF **39.50m et 42.71m**, correspondant au futur local de la commune pour une surface de **196 m²**.

SERVITUDES GÉNÉRALES

En raison de la superposition et de l'imbrication des différents ouvrages composant l'ensemble immobilier et afin d'en permettre une utilisation rationnelle, les différents propriétaires de ses ouvrages devront souffrir et respecter toutes les servitudes nécessaires à la coexistence des volumes entre eux et notamment les servitudes et charges ci-après.

Au regard des obligations réelles qui découleront de ces servitudes, chacun des volumes de l'ensemble immobilier sera considéré à l'égard des autres comme fonds servant et fonds dominant et réciproquement. Par le seul fait de l'acquisition de ces volumes leurs propriétaires seront réputés accepter et consentir les servitudes en cause, sans aucune indemnité quelconque.

1) Servitudes générales d'appui, d'accrochage et de prospect.

L'ensemble immobilier étant composé de divers ouvrages superposés et imbriqués, les ouvrages qui supportent de quelque manière que ce soit d'autres ouvrages appartenant à d'autres propriétaires, sont grevés de toutes les servitudes d'appui et d'accrochage.

Les différents ouvrages sont en outre grevés et profitent de toutes servitudes, de vue, de prospect et de surplomb, rendues nécessaires par la structure même de l'ensemble immobilier.

En outre, les charges maximales pour lesquelles les structures porteuses ont été réalisées et telles qu'elles résultent du projet faisant l'objet du dépôt des permis de construire devront être constamment respectées lors de la construction ou toute modification des ouvrages compris dans chaque volume.

2) Servitude d'accrochage

Dans le cas où la dalle constituant le plafond ou le plancher d'un local n'appartiendra pas au propriétaire de ce local mais au propriétaire d'un « volume » supérieur ou inférieur, cette dalle sera grevée d'une servitude d'accrochage pour des équipements divers (canalisations, faux plafond, carrelage, éléments de décoration) entraînant des charges compatibles avec les structures portantes. Le propriétaire du local aura ainsi le droit de pratiquer de petits percements, travaux et ouvrages susceptibles de n'apporter aucune détérioration aux structures porteuses et a fortiori de ne pas porter atteinte à la stabilité de celles-ci.

3) Canalisations, gaines et réseaux divers.

Les différents ouvrages appartenant à des propriétaires distincts sont grevés de servitudes réciproques pour l'installation et le passage, l'entretien, la réfection et le remplacement de toutes canalisations, gaines et réseaux divers qu'ils soient publics ou privés nécessaires à l'alimentation et l'évacuation technique de toutes les parties de l'ensemble immobilier. Ces servitudes devront être exercées de manière à gêner le moins possible l'utilisation et l'usage normal des ouvrages grevés.

Dans la mesure où ils ne demeureront pas la propriété des services publics ou de la société concessionnaire, les canalisations, gaines et réseaux divers affectés à l'usage d'un volume, seront la propriété de ce volume à partir des canalisations générales. Lorsque ces canalisations, gaines et réseaux seront, sur une partie de leur parcours, communs à deux ou plusieurs volumes ils seront indivis entre ces volumes et leur entretien et remplacement seront communs.

4) Mitoyennetés.

Toutes cloisons verticales séparant deux volumes et non expressément comprises dans un de ces volumes, seront réputées mitoyennes.

5) Entretien - Réparations - Reconstruction.

a) Obligation générale d'entretien et réparation.

Chaque propriétaire devra assurer l'entretien et la réparation de ses locaux et ouvrages de façon telle qu'ils n'affectent à aucun moment la solidité de l'ensemble immobilier et la sécurité de ses occupants et qu'ils n'entravent pas l'utilisation normale des autres parties de l'immeuble.

A cet effet, chaque fonds bénéficie sur les fonds qui lui sont contigus, des servitudes de tour d'échelle pour permettre l'exécution des travaux sur les murs de façades.

b) Ouvrages et équipement d'intérêt collectif.

La gestion, l'entretien et la réparation des ouvrages et équipements de l'ensemble immobilier présentant un intérêt collectif pour l'ensemble de ses propriétaires ou pour certains d'entre eux, seront assurés selon une règle de répartition à définir, dans le cadre des statuts d'une ASL.

c) Travaux - Modifications - Reconstruction.

Chaque propriétaire pourra réaliser sur ses ouvrages ou locaux tous travaux quelconques à la condition expresse qu'ils n'affectent en rien la solidité de l'ensemble immobilier et l'usage des éléments de celui-ci appartenant à d'autres propriétaires.

Lorsque les travaux envisagés sont susceptibles d'affecter la solidité de l'ensemble immobilier, ils ne pourront être entrepris qu'avec l'accord préalable et écrit de tous les autres propriétaires concernés. De même pour tous les travaux susceptibles d'affecter les façades et l'harmonie générale des bâtiments. Il pourra être exigé que les travaux soient réalisés sous le contrôle de l'architecte de l'ensemble immobilier dont les honoraires seront à la charge de l'auteur des travaux en cause.

Lorsque les travaux envisagés affectent l'usage d'éléments de l'ensemble immobilier appartenant à d'autres propriétaires, ils ne pourront être entrepris qu'avec l'accord préalable et écrit de ces propriétaires.

Si les travaux envisagés affectent à la fois la solidité de l'ensemble immobilier et l'usage des éléments de celui-ci appartenant à d'autres propriétaires, les dispositions figurant aux deux alinéas qui précèdent seront applicables cumulativement.

En cas de destruction involontaire des ouvrages de l'ensemble immobilier et si leur reconstruction est décidée, les nouveaux ouvrages devront obligatoirement présenter des caractéristiques techniques au moins équivalentes à celles des ouvrages détruits.

Toutefois, si un ou plusieurs propriétaires décident de ne pas reconstruire, ils devront indemniser les autres propriétaires du préjudice qui en résultera pour eux. Cette indemnisation aura lieu dans des conditions fixées soit à l'amiable soit par voie d'expertise. Dans ce dernier cas, si les parties ne sont pas d'accord sur le choix d'un expert, ce dernier sera nommé par voie judiciaire à la demande de la partie la plus diligente.

L'ensemble des travaux d'amélioration, de modification ou de reconstruction des ouvrages de l'ensemble immobilier devra obligatoirement être exécutés en respectant :

- Les limites des volumes dont dépendent ces ouvrages, telles qu'elles sont définies ci-dessus.
- Les autorisations administratives éventuellement nécessaires et les règles de sécurité en vigueur.
- Et les conventions diverses conclues par chaque propriétaire lors de son acquisition.

6) Modalités d'exercice des servitudes ci-dessus.

Les modalités d'exercice des servitudes ci-dessus seront, le cas échéant, ultérieurement précisées aux termes d'une convention conclue entre tous les propriétaires des ouvrages de l'ensemble immobilier.

Cette convention définira notamment les modalités d'entretien, réparations, reconstruction ou assurances des équipements et ouvrages concernés par ces servitudes et fixera, s'il y a lieu, la répartition de certaines dépenses entre les propriétaires concernés.

D'une manière générale, chaque propriétaire de l'ensemble immobilier devra accepter et consentir sans indemnité les servitudes non prévues au présent acte et qu'il s'avérerait nécessaire de constituer pour l'utilisation normale des différents volumes.

SERVITUDES PARTICULIERES

Plan n°3 : niveau RDC :

- Le volume 1 est grevé d'une servitude de passage piétons au profit du volume 2 pour l'accès au futur local

ATTRIBUTION DES VOLUMES

COULEURS	NATURE DU VOLUME	PROPRIETAIRE IMMEDIAT	NUMEROS DES VOLUMES
Rose	Logements et Parkings de la résidence ACM		1
Bleu	Futur local de la commune		2

L'état descriptif de division qui précède est résumé dans un tableau descriptif récapitulatif établi ci-après conformément à l'article 71 du décret 55-1350 du 14 octobre 1955, modifié par le décret 59-90 du 7 janvier 1959, pris pour l'application du décret 55-22 du 4 janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière.

TABLEAU DESCRIPTIF RECAPITULATIF

numéro VOLUME	SITUATION DU VOLUME				NATURE DU VOLUME
	NIVEAU	SURFACE DE BASE	POINT BAS (COTES N.G.F.)	POINT HAUT (COTES N.G.F.)	
1	R-1 ET TREFONDS	1491	Sans limitation	39.50	Logements et parkings de la résidence ACM
	RDC	1295	39.50	42.71	
	R+1 A TOITURES	1491	42.71	Sans limitation	
2	RDC	196	39.50	42.71	Futur local de la commune

ACM HABITAT

DÉPARTEMENT DE L'HERAULT
VILLE DE MONTPELLIER

Place de Chine

RESIDENCE
VAL DE CROZE 6-7-8

DIVISION VOLUMÉTRIQUE

PLAN CADASTRAL - PLANS DES NIVEAUX - COUPES

CADASTRE : Section PE n° 543

D-32281 - 22 avril 2024



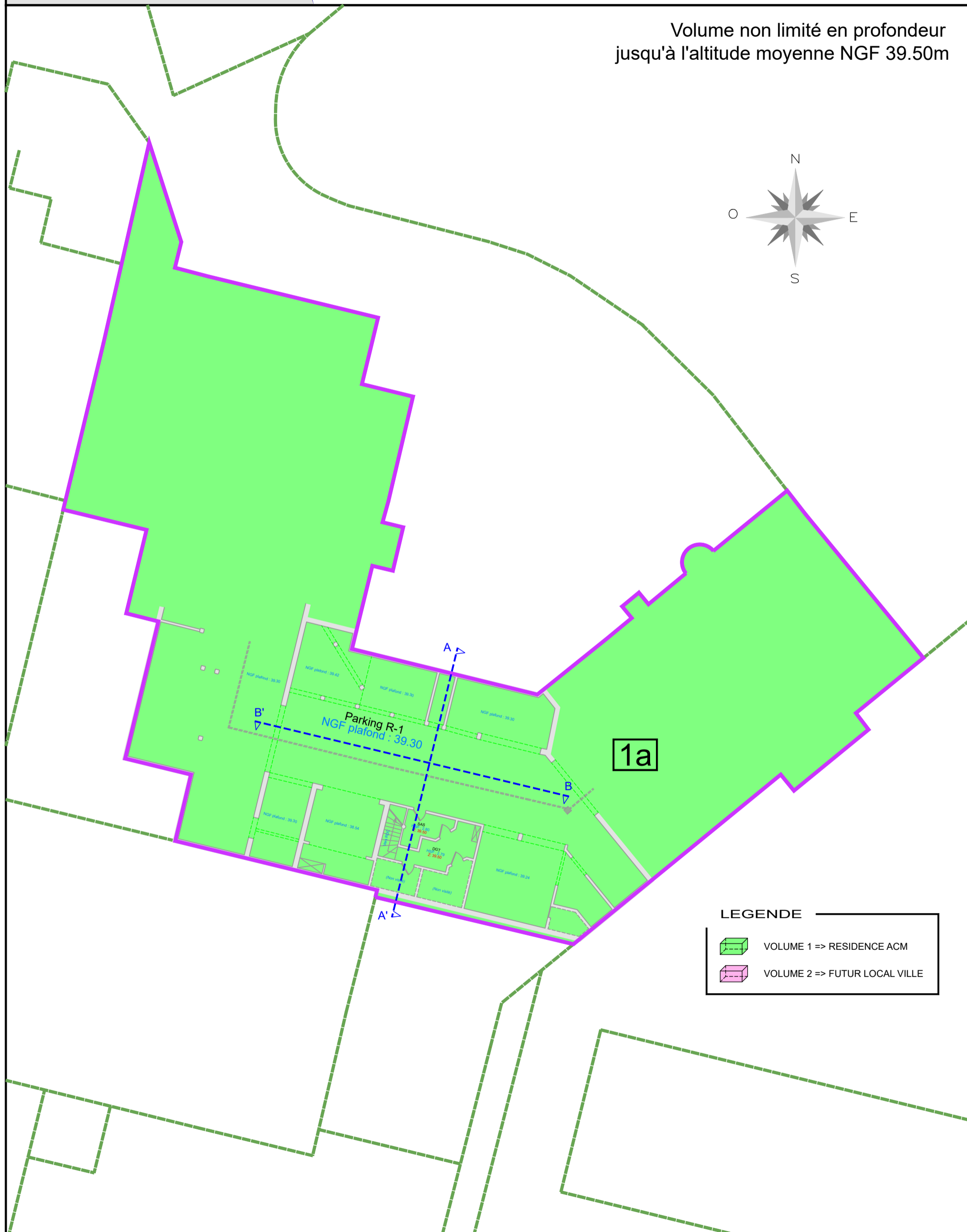
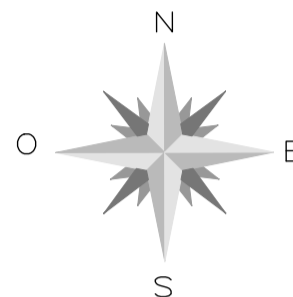
Parc Club du Millénaire - Bât 4
1025, Av. Henri Becquerel
34000 MONTPELLIER
Tél : 04.99.136.136
Fax : 04.99.136.137
Email : geometre@siragusa.fr

2


CADASTRE SECTION PE n° 543

NIVEAU R-1 et TREFONDS

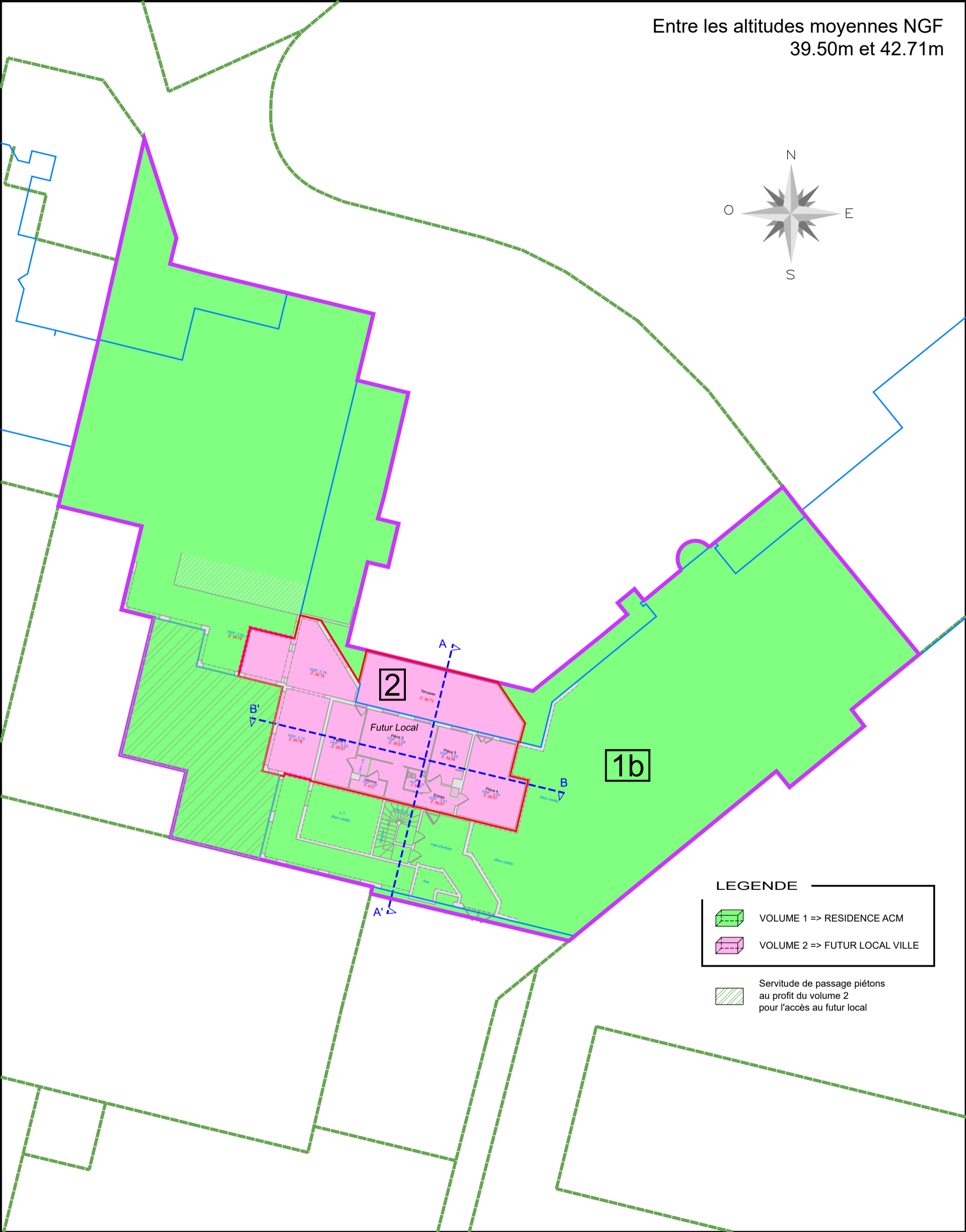
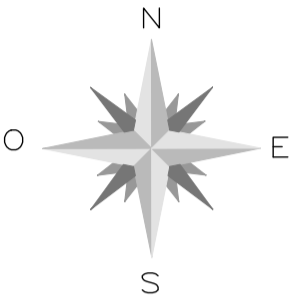
Volume non limité en profondeur
jusqu'à l'altitude moyenne NGF 39.50m




LEGENDE


-  VOLUME 1 => RESIDENCE ACM
- VOLUME 2 => FUTUR LOCAL VILLE


Entre les altitudes moyennes NGF
39.50m et 42.71m



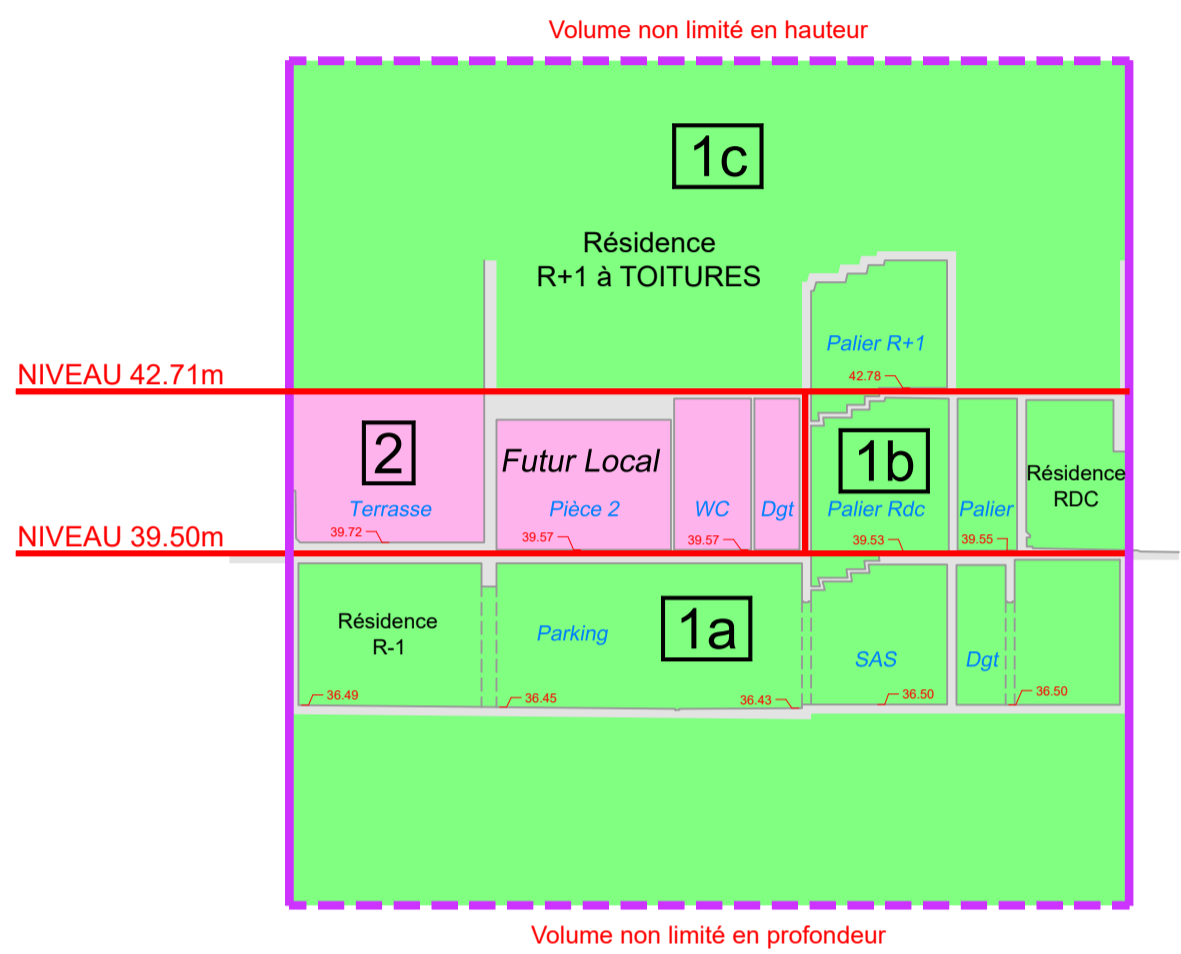
LEGENDE

 VOLUME 1 => RESIDENCE ACM


 VOLUME 2 => FUTUR LOCAL VILLE


 Servitude de passage piétons
au profit du volume 2
pour l'accès au futur local

COUPE AA'



LEGENDE

 VOLUME 1 ==> RESIDENCE ACM

 VOLUME 2 ==> FUTUR LOCAL VILLE

COUPE BB'

