



Luc-la-Primaube

# Ville de Luc-la-Primaube

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
29	29	28

Date de la convocation 05/07/2022
--------------------------------------

Date de mise en ligne de l'ordre du jour 05/07/2022
--

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

### SÉANCE DU LUNDI 11 JUILLET 2022

L'an deux mille vingt-deux, le onze du mois de juillet à vingt heures trente, le Conseil Municipal de la Commune de Luc-la-Primaube, s'est réuni dans la salle des délibérations, sous la présidence de Monsieur Jean-Philippe SADOUL, Maire et Président de la séance.

**Étaient présents :** Mme GOMBERT Dominique, M. BESSIERE Alain, Mme CENSI Martine, M. ALBINET Cédric, Mme PETIT Florence, M. THUERY Yves, Mme BAILLET-SUDRE Isabelle, M. DELHEURE Christian, M. PORTAL Laurent, Mme VAYSETTES Ghislaine, Mme ROQUES-LIENARD Françoise, M. BARBIER DE REULLE Dominique, Mme DOUZIECH Véronique, Mme GAMEL Catherine, M. CASTANIE Christophe, Mme LACAZE Marie-Paule, Mme COLONGES Catherine, Mme CAVALIE Gwilaine, Mme SALVAT Marlène, M. ROMIGUIERE David, M. BARTHES Nicolas, Mme BEDEL Sarah et M. MAYMARD Benjamin.

**Représentés :** M. CATALA Guy, M. VERVIALLE Sébastien, M. VACQUIER Nicolas, Mme MAZARS Florence ayant donné procuration à M. BESSIERE Alain, Mme GOMBERT Dominique, M. THUERY Yves, M. DELHEURE Christian.

**Absent :** M. CISTERNINO Alain.

**Secrétaire de séance :** M. MAYMARD Benjamin.

**220711DL01**

## **ANNEXE MAIRIE ET FRANCE SERVICES : approbation d'un Etat Descriptif de Division en Volumes (EDDV) - acquisition d'un volume à la SA Polygone et de la parcelle « F » au syndic de copropriété, constitution d'une Association Syndicale Libre et Approbation des statuts**

### ***Monsieur le Maire expose que :***

Depuis mars 2021, la commune de Luc-la-Primaube a ouvert les portes au 8 impasse de l'Etoile à La Primaube, d'un accueil spécifique labellisé « France Services », adossé à l'annexe-mairie. L'espace dédié et idéalement situé en plein centre-ville, constitue le rez-de-chaussée de la résidence Cassiopée construite par la SA Polygone abritant 42 logements.

### **De nombreux services accessibles à un large public ...**

Outre la réception de la population au sein d'une nouvelle annexe de la mairie, cet espace communal accueille de nombreux partenaires de la commune : le département de l'Aveyron (PMI et services sociaux du CD12), des associations (espace de stockage des « Locomotivés », les bureaux de l'association Arbres, Haies, Paysages, des permanences du Point Info Séniors).

S'agissant des services municipaux, ils offrent la possibilité de réaliser les titres d'identité (CNI, Passeports) mais assurent également les services rendus dans le cadre de la labellisation « France Services », tout en poursuivant leurs missions plus classiques en direction de la population (état civil, association, distribution de sacs poubelles...).

L'équipe, composée de 3 agents et d'une conseillère numérique, a depuis l'ouverture :

- Traité 371 dossiers de demandes **France Services**,
- Accueilli près d'une centaine de personnes par semaine en recherche d'informations ou de services municipaux,
- Assuré l'enregistrement de 3 063 demandes de titres d'identité (CNI et Passeports) au 23 juin 2022,
- Formé 46 personnes au maniement des outils informatiques et numériques.

#### **L'achat par la commune : l'acquisition d'un volume après scission de l'immeuble « CASSIOPEE » en plusieurs volumes....**

Par délibération en date du 20 décembre 2020, le conseil municipal a entériné le principe d'une location préalable à l'acquisition de ce local à la SA Polygone, acquisition déterminée au prix de 875 000 euros H.T. soit 1 050 000 € TTC. Afin de permettre au conseil municipal de se prononcer sur les conditions de cette acquisition, il a été nécessaire d'engager une procédure de scission en volumes de l'immeuble aboutissant à la création d'un volume pour la mairie annexe.

Il est précisé que la procédure de division en volumes s'applique à un ensemble immobilier complexe comportant plusieurs bâtiments sur dalle ou plusieurs entités homogènes affectés à des usages différents. Tel est le cas de ce local hébergeant un service public au sein d'un immeuble comprenant des logements, local fonctionnant de manière autonome par rapport aux habitations.

La procédure a donné lieu à l'établissement d'un état descriptif de division en volumes (EDDV) de l'immeuble par un géomètre, joint au présent rapport de présentation, après que l'assemblée générale des copropriétaires s'est prononcée en faveur de cette modification. Il ressort de cet état que la commune doit procéder à l'acquisition du volume n° 2, constituant le rez-de-chaussée du bâtiment d'une surface de 415 m<sup>2</sup>.

Le service des domaines dans son avis en date du 15 juin 2021, joint à la présente délibération, a estimé le bien à 740 000 euros HT sur la base d'une surface de 353,56 m<sup>2</sup>. Cette estimation est assortie d'une marge d'appréciation de 15%. Il est rappelé que la consultation du service des domaines est obligatoire pour les projets d'acquisition d'immeubles.

Ainsi, il est proposé au conseil municipal de se porter acquéreur du volume n° 2 d'une surface de 415 m<sup>2</sup> (Contre 353.56 m<sup>2</sup> au départ, le projet initial comprenait un local OM transféré place de l'Etoile) auprès de la SA Polygone au prix de 875 000 € HT soit 1 050 000 € TTC. Les frais d'acte sont à la charge de la commune.

## **L'acquisition par la commune des espaces extérieurs de la mairie annexe**

Les espaces extérieurs constitués par le parvis, les espaces verts, le cheminement piéton sont cédés à la commune (parcelle non intégrée à l'EDDV) par le syndicat des copropriétaires à l'euro symbolique en vue de leur intégration dans le domaine public communal. Ces espaces sont regroupés au sein de la parcelle cadastrée « F » sur le plan ci-joint et en cours de numérotation auprès des services du cadastre. Les frais d'acte sont à la charge des cédants.

## **La gestion du volume et les servitudes : la constitution d'une association syndicale libre et la répartition des charges...**

Une association syndicale libre (ASL) doit être créée afin de régler entre les différents volumiers, c'est-à-dire d'une part, la commune (propriétaire du volume 2) et, d'autre part, le syndicat des copropriétaires de la résidence CASSIOPEE (propriétaire du volume 1) la gestion, l'entretien, la réparation et l'éventuelle reconstruction des parties qu'ils détiennent en commun et qui se limite en l'espèce à la toiture et aux façades. Un cahier des charges détermine et organise la répartition des charges communes afférentes aux parties et équipements communs des co-volumiers.

Il est également établi différentes servitudes au profit de la commune et de la copropriété permettant l'entretien et l'usage d'éléments techniques permettant le fonctionnement du volume communal. Ainsi, la commune bénéficie de servitudes de passage, d'accès au bâtiment A (hall et toiture), à la colonne technique. Le syndic de copropriété quant à lui dispose de servitudes de surplomb du bâtiment sur le domaine public.

***Les membres de la commission « Projet urbain et Lien Social » réunis le jeudi 30 juin 2022 ont émis un avis favorable à ce projet de délibération.***

**Cet exposé entendu et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité :**

### **S'agissant de la mairie annexe :**

- **Approuvé l'Etat Descriptif de Division en Volumes (EDDV) de cet ensemble immobilier et le cahier des charges correspondant ;**
- **Approuvé l'acquisition du volume n°2 auprès de la SA interrégionale Polygone au prix de 875 000 euros HT, soit 1 050 000 euros TTC ;**

### **S'agissant des abords de la mairie annexe :**

- **Approuvé l'acquisition de la parcelle cadastrée « F » d'une surface d'environ 6 a 62 ca au syndic de la copropriété au prix de l'euro symbolique, étant précisé que les frais d'acte sont à la charge des vendeurs ;**
- **Approuvé l'intégration de cette parcelle dans le domaine public communal ;**

### **S'agissant de la gestion du volume :**

- **Approuvé la constitution d'une ASL à laquelle la commune adhère et les statuts de cette association ;**
- **Désigné M. Yves THUERY en tant que représentant titulaire de la commune au sein de l'Association Syndicale Libre (ASL) (cf. statuts) ;**

Enfin,

- Autorisé Monsieur le Maire à signer l'acte notarié d'acquisition du volume N°2 avec la SA Interrégionale POLYGONE ou toute personne substituable par elle au prix de 875 000 € H.T. soit 1 050 000 € TTC ; à signer l'acte d'acquisition de la parcelle « F » avec le syndic de copropriété ainsi que tous les documents afférents à ces dossiers ;
- A Désigné Maître LACOMBE-GONZALEZ, notaire à Luc-la-Primaube pour la rédaction des actes notariés évoqués ci-dessus.

Fait et délibéré à Luc-la-Primaube, les jour, mois et an susdits,

Pour extrait conforme,

 Le Maire,  
Jean-Philippe SADOUL

Certifié exécutoire par Monsieur le Maire,  
Compte tenu de la transmission en préfecture le... 25/07/2022  
Et de la publication le... 25/07/2022

 Le Maire  
Jean-Philippe SADOUL

Mairie - 6 place du Bourg - 12 450 Luc-la-Primaube  
Tel : 05.65.71.34.20 - E-mail : [mairie@luc-la-primaube.fr](mailto:mairie@luc-la-primaube.fr)  
[www.luc-la-primaube.fr](http://www.luc-la-primaube.fr)

Accusé de réception d'un acte en préfecture

Annexe Mairie et France Services : approbation d'un Etat Descriptif de Division en Volumes

Objet de l'acte : (EDDV) - acquisition à la SA Polygone et de la parcelle "F", constitution d'une Association  
Syndicale Libre et approbation de statuts

---

Date de décision: 11/07/2022

Date de réception de l'accusé 25/07/2022

de réception :

---

Numéro de l'acte : 220711DL01

Identifiant unique de l'acte : 012-211201330-20220711-220711DL01-DE

---

Nature de l'acte : Délibération

Matières de l'acte : 3 .1 .1

Domaine et patrimoine

Acquisitions

Biens immobiliers

Date de la version de la 29/08/2019

classification :

---

Nom du fichier : 1- Annexe Mairie.docx ( 99\_DE-012-211201330-20220711-220711DL01-DE-1-1\_1.pdf )

Annexe : VENTE A LA COMMUNE LUC LA PRIMAUBE - VOLUME 2.pdf ( 21\_DO-012-211201330-  
20220711-220711DL01-DE-1-1\_2.pdf )  
220711DL01Annexen°4

Annexe : SCISSION DE COPROPRIETE LUC LA PRIMAUBE \_ POLYGONE \_.pdf ( 21\_DO-012-211201330-  
20220711-220711DL01-DE-1-1\_3.pdf )  
220711DL01Annexen°3

Annexe : 12\_133\_000\_BE\_245\_DA1\_21053551.pdf ( 21\_DO-012-211201330-20220711-220711DL01-  
DE-1-1\_4.pdf )  
220711DL01Annexen°2

Annexe : 1 Annexe Mairie - avis domaines 15 juin 21.pdf ( 21\_DO-012-211201330-20220711-  
220711DL01-DE-1-1\_5.pdf )  
220711DL01Annexen°1