

# VILLE DE ROANNE

## DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance publique du jeudi 14 septembre 2023

MONSIEUR LE MAIRE CERTIFIE :

**N°27**

### **CADRE DE VIE**

- Jardin des Mariniers
- Régularisation foncière
- Modification du règlement de copropriété
- Cession foncière à Mme Véronique HURTADO
- Approbation

1. *que la convocation de tous les conseillers municipaux en exercice a été faite dans les formes et délais prescrits par la loi ;*

2. *que le nombre des conseillers en exercice, au jour de la séance était de 39 sur lesquels il y avait 32 membres présents lors de la présente délibération, à savoir :*

M. Yves NICOLIN, Mme Clotilde ROBIN, M. Lucien MURZI, Mme Sophie ROTKOPF, Mme Corinne TRONCY, M. Fabien LAMBERT, Mme Catherine DUFOSSÉ, M. Gilles PASSOT, Mme Fanny FESNOUX, M. Pascal LASSAIGNE, Mme Marie-Laure DANA BURNICHON, M. Edmond BOURGEON, Mme Hélène LAPALUS, M. Guy SERGENTON, Mme Maryvonne LOUGHRAIEB, Mme Catherine BRUN, M. Christian DORANGE, Mme Valérie PROST MALLET, Mme Virginie BERNIER, M. Guillaume BRASSEUR MINARD, Mme Adina LUPU BRATILOVEANU, Mme Jade PETIT, M. Mahdi NOUIBAT, Mme Vanessa BARBANT, Mme Vickie REDEUILH, M. Romain BOST, M. Quentin GUILLERMIN, M. Alexandre GRANGE, M. Estéban PIAT, M. Denis VANHECKE, Mme Brigitte DUMOULIN, M. Andrea IACOVELLA

*Secrétaire élu(e) pour la durée de la session :* Mme Adina LUPU BRATILOVEANU

A l'ouverture de la séance, Monsieur le Président a déposé sur le bureau de l'assemblée, le pouvoir écrit donné à un collègue par les conseillers municipaux empêchés d'assister à la séance, de voter en leur nom, par application de l'article L. 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales.

*Absents ayant donné mandat :*

M. Jean-Jacques BANCHET à M. Guillaume BRASSEUR MINARD, Mme Sabine VERMOREL à M. Estéban PIAT, Mme Marie-Hélène RIAMON à Mme Brigitte DUMOULIN

*Absents sans mandat :*

M. Christophe PION, Mme Christine CHEVILLARD, M. Bernard GERBOT, M. Franck BEYSSON

Le Conseil Municipal a donné acte de ce dépôt.

M. Mahdi NOUIBAT, Conseiller Municipal, soumet au Conseil Municipal le rapport suivant :

La Ville de Roanne a été saisie par Mme HURTADO habitante au 13, rue Maréchal Foch au sujet de la copropriété de son immeuble et d'un problème foncier ancien à régulariser.

Lors des aménagements publics du Jardin des Mariniers réalisés dans les années 1990 entre les rues Maréchal Foch et Jean Jaurès, la Ville de Roanne a acquis et démoli des immeubles. La parcelle AL 228 située 13, rue Maréchal Foch, était constituée en copropriété organisée autour de quatre bâtiments A-B-C et D, aujourd'hui en partie démolis.

Mme HURTADO est propriétaire du lot n° 3 du bâtiment A. Cette propriété est constituée physiquement d'un appartement avec une cave et une terrasse extérieure attenante. Il s'avère qu'une partie de la cave correspond à l'ancien bâtiment B démoli (lot 101) ainsi qu'une partie du sous-sol de la terrasse (lot 102) du règlement de copropriété. Mais ces lots appartiennent juridiquement à la Ville de Roanne. En ce qui concerne les autres lots 201 à 206 et 301, ils correspondent physiquement au jardin et à l'aire de jeux.

Mme HURTADO souhaite régulariser cette situation et se rendre officiellement propriétaire des lots qu'elle occupe déjà.

Pour ce faire, il est nécessaire de procéder à la modification du règlement de copropriété. C'est une opportunité pour la Ville de sortir de cette copropriété par scission de la copropriété à établir par géomètre expert. Le géomètre pourra ainsi scinder la parcelle AL 228 rendant autonome la Ville par une parcelle spécifique selon document d'arpentage du géomètre expert à intervenir.

Le règlement de copropriété est modifié de la manière suivante :

\* En situation finale, au rez-de-chaussée :

- l'assiette foncière de la copropriété est réduite à la parcelle cadastrée section AL n° 228a ;
- le lot 103 (propriété de la Ville de Roanne) est supprimé par scission de copropriété ;
- le lot 104 (propriété de la Ville de Roanne) est supprimé par intégration aux parties communes générales de la copropriété.

\* En situation finale, au rez-de-jardin (R+1) :

- l'assiette foncière de la copropriété est réduite à la parcelle cadastrée section AL n° 228a ;
- les lots 106, 201 à 205, 301 et 402 (propriétés de la Ville de Roanne) sont supprimés par scission de copropriété.

\* En situation finale, au R+2 :

- le lot 5 est propriété de Mme Véronique HURTADO, indissociable du lot 3 ;
- le lot 206 (propriété de la Ville de Roanne) est supprimé par scission de copropriété.

Au vu de la surface réelle à régulariser déjà utilisée par Mme HURTADO (4,4 m<sup>2</sup>) et considérant que cette cession n'impacte en rien la collectivité, il est proposé de céder le lot de copropriété n° 105 à 1 € à Mme HURTADO.

Par ailleurs, Mme HURTADO sollicite la Ville afin d'agrandir sa terrasse et de la mettre en alignement de la terrasse voisine. Cela correspond à une superficie de 18,8 m<sup>2</sup> créée sous le lot de copropriété n° 107, issu du lot 102 dans le règlement modificatif de copropriété. Cet espace est une partie en impasse du Jardin des Mariniers qui permet l'accès à l'appartement de Mme HURTADO. Il est nécessaire de le déclasser avant de le céder.

Cette cession a été proposée au prix de 100 €/m<sup>2</sup> soit 1 880 €, ce qui a été accepté par Mme HURTADO. Ce prix est conforme à France Domaines.

La mission de géomètre a été portée par Mme HURTADO pour un montant de 2 025 €. La mission générale pour modification de règlement de copropriété et établissement des documents d'arpentage permettant de régulariser la situation de la Ville de Roanne et de céder 18,8 m<sup>2</sup>, il est proposé de prendre en charge 50 % de frais soit 1 012,50 €. Les frais d'actes notariés sont à la charge de Mme HURTADO, ainsi que les frais de réalisation de la clôture.

Il est demandé au CM de bien vouloir :

- examiner et approuver la modification du règlement de copropriété ci-joint ;
- examiner et approuver la cession du lot de copropriété n° 105 issu du lot 101 du règlement de copropriété à 1 € ;
- approuver la scission de la copropriété ;
- examiner et approuver le déclassement du lot 107 de 18,8 m<sup>2</sup> ;
- examiner et approuver la cession du lot 107 issu du lot 102 soit 18,8 m<sup>2</sup> au prix de 100 €/m<sup>2</sup> soit 1 880 € ;

- dire que les frais de géomètre seront remboursés à 50 % à Mme HURTADO soit 1 012,5 € ;
- autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les documents nécessaires à la bonne réalisation des opérations ;
- dire que les dépenses et les recettes seront inscrites sur le budget de l'exercice concerné.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal

**ADOpte A L'UNANIMITE**

ROANNE, le **21 SEP. 2023**

La Secrétaire de séance,

**Adina LUPU BRATILOVEANU**

Le Maire,



**Yves NICOLIN**  
Président de Roannais Agglomération

# MODIFICATION ET SCISSION DE COPROPRIETE

*Demandeur :*

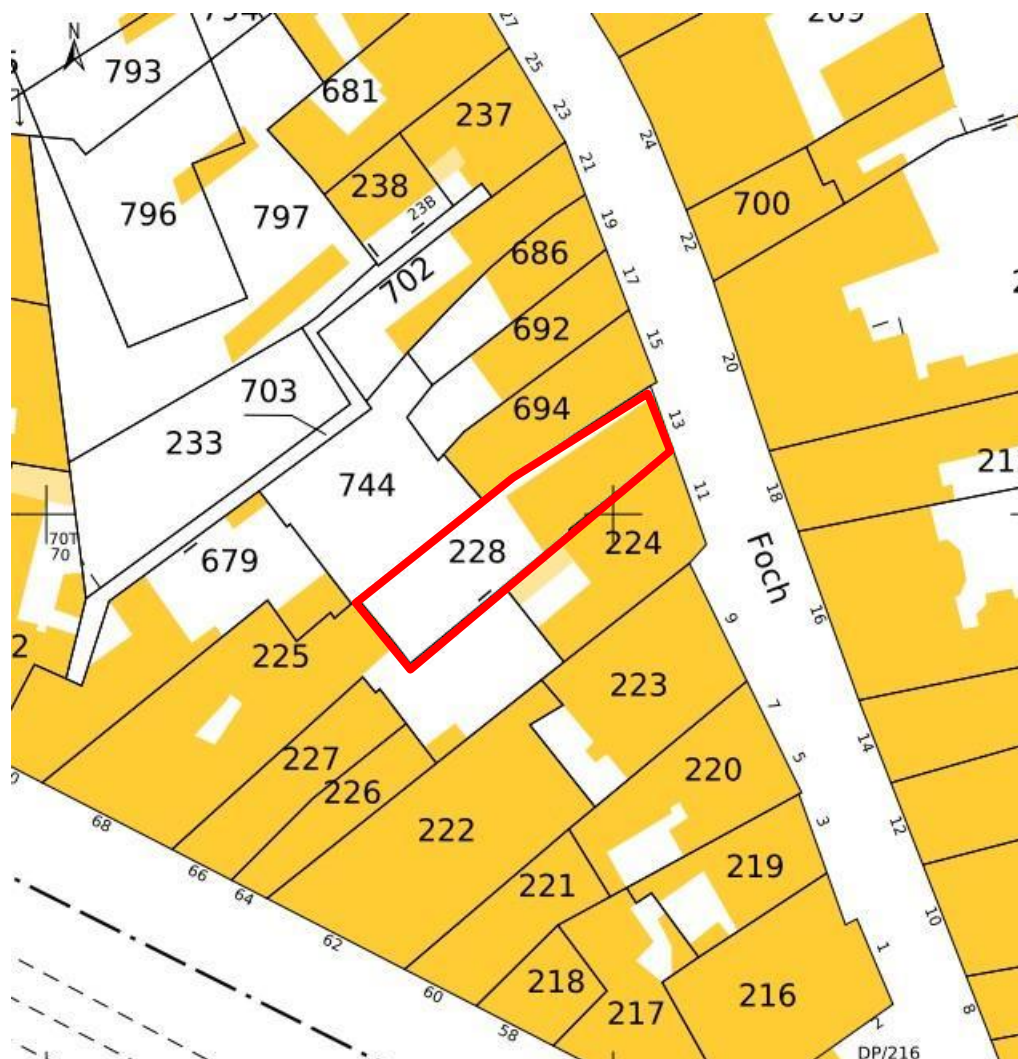
**Mme. Véronique HURTADO**

**13, rue Maréchal FOCH**

**42300 ROANNE**

*Immeuble :*

**Section AL n°228  
sur la ville de Roanne**



Géomètres-Experts

**Agence de Roanne**

24, place du Maréchal de

Lattre de Tassigny

42300 Roanne

T. (+33) 4 77 71 70 35

F. (+33) 4 77 70 87 13

roanne@adage.pro

Accusé de réception du Ministère de l'Intérieur

042-214201873-20230914-14SEPTN27-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 21/09/2023

Affichage : 21/09/2023

Réf. : RO23022

## 1- PREAMBULE

Le présent projet de modification de copropriété a pour objet de :

- Régulariser la situation des lots de copropriété de Mme Véronique HURTADO ;
- Procéder à la scission de la copropriété en sortant de son assiette foncière, les lots appartenant à la ville de Roanne ;

Pour ce faire, des subdivisions et rétrocession de lots sont nécessaires et sont reprises dans les étapes intermédiaires et finales décrites ci-après.

## 2- SITUATION INITIALE

La situation initiale est représentée sur les plans annexés ci-après.

Les quotes-parts de copropriété actuelles sont représentées dans le tableau ci-après :

Lot	Bât.	Ancien niveau	Niveau actuel	Nature	Quotes-parts
					(en 10000°)
1	A	Rez-de-chaussée	Rez-de-chaussée	Local	1126
2	A	Rez-de-chaussée	Rez-de-chaussée	Local	1011
3	A	Premier étage	Rez-de-jardin (1er étage)	Appartement	2798
101	B	Sous-sol	Rez-de-chaussée	Cave	170
102	B	Rez-de-chaussée	Rez-de-jardin (1er étage)	Pièce	811
201	C	Rez-de-chaussée	Rez-de-jardin (1er étage)	Pièce	776
202	C	Rez-de-chaussée	Rez-de-jardin (1er étage)	Pièce	951
203	C	Rez-de-chaussée	Rez-de-jardin (1er étage)	WC	55
204	C	Rez-de-chaussée	Rez-de-jardin (1er étage)	Débarras	103
205	C	Rez-de-chaussée	Rez-de-jardin (1er étage)	Débarras	95
206	C	Premier étage	Deuxième étage	Appartement	2036
301	D	Rez-de-chaussée	Rez-de-jardin (1er étage)	Débarras	68
TOTAUX					10000

*NB : Il est à noter qu'une régularisation de la dénomination des étages est également intégrée dans le présent modificatif.*

Les charges spéciales de bâtiment actuelles sont représentées dans le tableau ci-après :

Lot	Bât.	Ancien niveau	Niveau actuel	Nature	CHARGES SPECIALES			
					Bâtiment A	Bâtiment B	Bâtiment C	Bâtiment D
					(en 1000°)	(en 1000°)	(en 1000°)	(en 1000°)
1	A	Rez-de-chaussée	Rez-de-chaussée	Local	228	-	-	-
2	A	Rez-de-chaussée	Rez-de-chaussée	Local	205	-	-	-
3	A	Premier étage	Rez-de-jardin (1er étage)	Appartement	567	-	-	-
101	B	Sous-sol	Rez-de-chaussée	Cave	-	173	-	-
102	B	Rez-de-chaussée	Rez-de-jardin (1er étage)	Pièce	-	827	-	-
201	C	Rez-de-chaussée	Rez-de-jardin (1er étage)	Pièce	-	-	193	-
202	C	Rez-de-chaussée	Rez-de-jardin (1er étage)	Pièce	-	-	237	-
203	C	Rez-de-chaussée	Rez-de-jardin (1er étage)	WC	-	-	14	-
204	C	Rez-de-chaussée	Rez-de-jardin (1er étage)	Débarras	-	-	26	-
205	C	Rez-de-chaussée	Rez-de-jardin (1er étage)	Débarras	-	-	24	-
206	C	Premier étage	Deuxième étage	Appartement	-	-	506	-
301	D	Rez-de-chaussée	Rez-de-jardin (1er étage)	Débarras	-	-	-	1000
TOTAUX					1000	1000	1000	1000

### 3- SITUATION INTERMEDIAIRE

En situation intermédiaire, au rez-de-chaussée :

- Le lot 4, correspondant à une partie de la cave de Mme. Véronique HURTADO, est créé depuis les parties communes générales de la copropriété ;
- Le lot 101, appartenant à la Ville de Roanne, est subdivisé en lots 103 (partie faisant l'objet de la scission), 104 (partie représentant le tréfonds restant dans la copropriété) et le lot 105 (partie de cave à rétrocéder à Mme. Véronique HURTADO), indissociable du lot 4 ;

En situation intermédiaire, au rez-de-jardin (R+1) :

- Le lot 102, appartenant à la Ville de Roanne, est subdivisé en lots 106 (partie faisant l'objet de la scission) et 107 (qui devient par changement de destination une partie de terrasse à rétrocéder à Mme. Véronique HURTADO), indissociable des lots 3 et 401 ;
- La cour intérieure (partie commune générale) est privatisée en lots 401 (destiné à Mme. Véronique HURTADO) et 402 (destiné à la Ville de Roanne) ;

En situation intermédiaire, au R+2 :

- Le lot 5 est créé depuis les parties communes générales suite à l'agencement de l'appartement (destiné à Mme. Véronique HURTADO), indissociable du lot 3 ;

Les quotes-parts de copropriété intermédiaires sont représentées dans le tableau ci-après :

Lot	Bât.	Ancien niveau	Niveau actuel	Nature	Quotes-parts
					(en 12184°)
1	A	Rez-de-chaussée	Rez-de-chaussée	Local	1126
2	A	Rez-de-chaussée	Rez-de-chaussée	Local	1011
3	A	Premier étage	Rez-de-jardin (=premier étage)	Appartement	2798
4	A		Rez-de-chaussée	Cave	67
5	A		Deuxième étage	Appartement	2117
103	B	Sous-sol	Rez-de-chaussée	Cave	22
104	B	Sous-sol	Rez-de-chaussée	Cave	103
105	B	Sous-sol	Rez-de-chaussée	Cave	45
106	B	Rez-de-chaussée	Rez-de-jardin (=premier étage)	Pièce	77
107	B	Rez-de-chaussée	Rez-de-jardin (=premier étage)	Pièce	734
201	C	Rez-de-chaussée	Rez-de-jardin (=premier étage)	Pièce	776
202	C	Rez-de-chaussée	Rez-de-jardin (=premier étage)	Pièce	951
203	C	Rez-de-chaussée	Rez-de-jardin (=premier étage)	WC	55
204	C	Rez-de-chaussée	Rez-de-jardin (=premier étage)	Débarras	103
205	C	Rez-de-chaussée	Rez-de-jardin (=premier étage)	Débarras	95
206	C	Premier étage	Deuxième étage	Appartement	2036
301	D	Rez-de-chaussée	Rez-de-jardin (=premier étage)	Débarras	68
401	Cour		Rez-de-jardin (=premier étage)	Cour	8
402	Cour		Rez-de-jardin (=premier étage)	Cour	72
TOTAUX					12184



Les charges spéciales de bâtiment intermédiaires sont représentées dans le tableau ci-après :

Lot	Bât.	Ancien niveau	Niveau actuel	Nature	CHARGES SPECIALES			
					Bâtiment A	Bâtiment B	Bâtiment C	Bâtiment D
					(en 1442°)	(en 1000°)	(en 1000°)	(en 1000°)
1	A	Rez-de-chaussée	Rez-de-chaussée	Local	228	-	-	-
2	A	Rez-de-chaussée	Rez-de-chaussée	Local	205	-	-	-
3	A	Premier étage	Rez-de-jardin (=premier étage)	Appartement	567	-	-	-
4	A		Rez-de-chaussée	Cave	14	-	-	-
5	A		Deuxième étage	Appartement	428	-	-	-
103	B	Sous-sol	Rez-de-chaussée	Cave	-	23	-	-
104	B	Sous-sol	Rez-de-chaussée	Cave	-	105	-	-
105	B	Sous-sol	Rez-de-chaussée	Cave	-	45	-	-
106	B	Rez-de-chaussée	Rez-de-jardin (=premier étage)	Pièce	-	79	-	-
107	B	Rez-de-chaussée	Rez-de-jardin (=premier étage)	Pièce	-	748	-	-
201	C	Rez-de-chaussée	Rez-de-jardin (=premier étage)	Pièce	-	-	193	-
202	C	Rez-de-chaussée	Rez-de-jardin (=premier étage)	Pièce	-	-	237	-
203	C	Rez-de-chaussée	Rez-de-jardin (=premier étage)	WC	-	-	14	-
204	C	Rez-de-chaussée	Rez-de-jardin (=premier étage)	Débarras	-	-	26	-
205	C	Rez-de-chaussée	Rez-de-jardin (=premier étage)	Débarras	-	-	24	-
206	C	Premier étage	Deuxième étage	Appartement	-	-	506	-
301	D	Rez-de-chaussée	Rez-de-jardin (=premier étage)	Débarras	-	-	-	1000
401	Cour		Rez-de-jardin (=premier étage)	Cour	-	-	-	-
402	Cour		Rez-de-jardin (=premier étage)	Cour	-	-	-	-
TOTAUX					1442	1000	1000	1000

## 4- SITUATION FINALE ET SCISSION

En situation finale, au rez-de-chaussée :

- L'assiette foncière de la copropriété est réduite à la parcelle cadastrée section AL n°228a ;
- Le lot 103 (propriété de la Ville de Roanne) est supprimé par scission de copropriété ;
- Le lot 104 (propriété de la Ville de Roanne) est supprimé par intégration aux parties communes générales de la copropriété ;

En situation finale, au rez-de-jardin (R+1) :

- L'assiette foncière de la copropriété est réduite à la parcelle cadastrée section AL n°228a ;
- Les lots 106, 201 à 205, 301 et 402 (propriété de la Ville de Roanne) sont supprimés par scission de copropriété

En situation finale, au R+2 :

- Le lot 5 est propriété de Mme. Véronique HURTADO, indissociable du lot 3 ;
- Le lot 206 (propriété de la Ville de Roanne) est supprimé par scission de copropriété ;

Les quotes-parts de copropriété finales sont représentées dans le tableau ci-après :

Lot	Bât.	Ancien niveau	Niveau actuel	Nature	Quotes-parts
					(en 7318°)
1	A	Rez-de-chaussée	Rez-de-chaussée	Local	1126
2	A	Rez-de-chaussée	Rez-de-chaussée	Local	1011
3	A	Premier étage	Rez-de-jardin (=premier étage)	Appartement	2798
4	A		Rez-de-chaussée	Cave	67
5	A		Deuxième étage	Appartement	2117
105	B	Sous-sol	Rez-de-chaussée	Cave	45
107	B	Rez-de-chaussée	Rez-de-jardin (=premier étage)	Terrasse	146
401	Cour		Rez-de-jardin (=premier étage)	Terrasse	8
TOTAUX					7318

Les charges spéciales de bâtiment finales sont représentées dans le tableau ci-après :

Lot	Bât.	Ancien niveau	Niveau actuel	Nature	CHARGES SPECIALES	
					Bâtiment A	Bâtiment B
					(en 1442°)	(en 195°)
1	A	Rez-de-chaussée	Rez-de-chaussée	Local	228	-
2	A	Rez-de-chaussée	Rez-de-chaussée	Local	205	-
3	A	Premier étage	Rez-de-jardin (=premier étage)	Appartement	567	-
4	A		Rez-de-chaussée	Cave	14	-
5	A		Deuxième étage	Appartement	428	-
105	B	Sous-sol	Rez-de-chaussée	Cave	-	45
107	B	Rez-de-chaussée	Rez-de-jardin (=premier étage)	Terrasse	-	150
401	Cour		Rez-de-jardin (=premier étage)	Terrasse	-	-
TOTAUX					1442	195

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-21420187-0230914-14SEPTN27-DE

Accusé certifié exécutoire

Reception par le préfet : 21/09/2023

Affichage : 21/09/2023

Dossier RO23022 - Modification et scission de copropriété

Page 6/6



Rue Maréchal Foch

Cadastre AL n°694

Cadastre AL n°744

Cadastre AL n°224

Cadastre AL n°679

Cadastre AL n°225

 Parties communes générales

*Situation initiale*

*Rez-de-chaussée*

Echelle : 1/100e



Géomètres-Experts

Agence de **Roanne**

24 pl du Maréchal de Lattre de Tassigny

BP70086 - 42302 Roanne

T. (+33) 4 77 71 70 35

F. (+33) 4 77 70 87 13

roanne@adage.pro

www.adage.pro

Dressé le 03/03/23 - Réf : RO23022



Rue Maréchal Foch

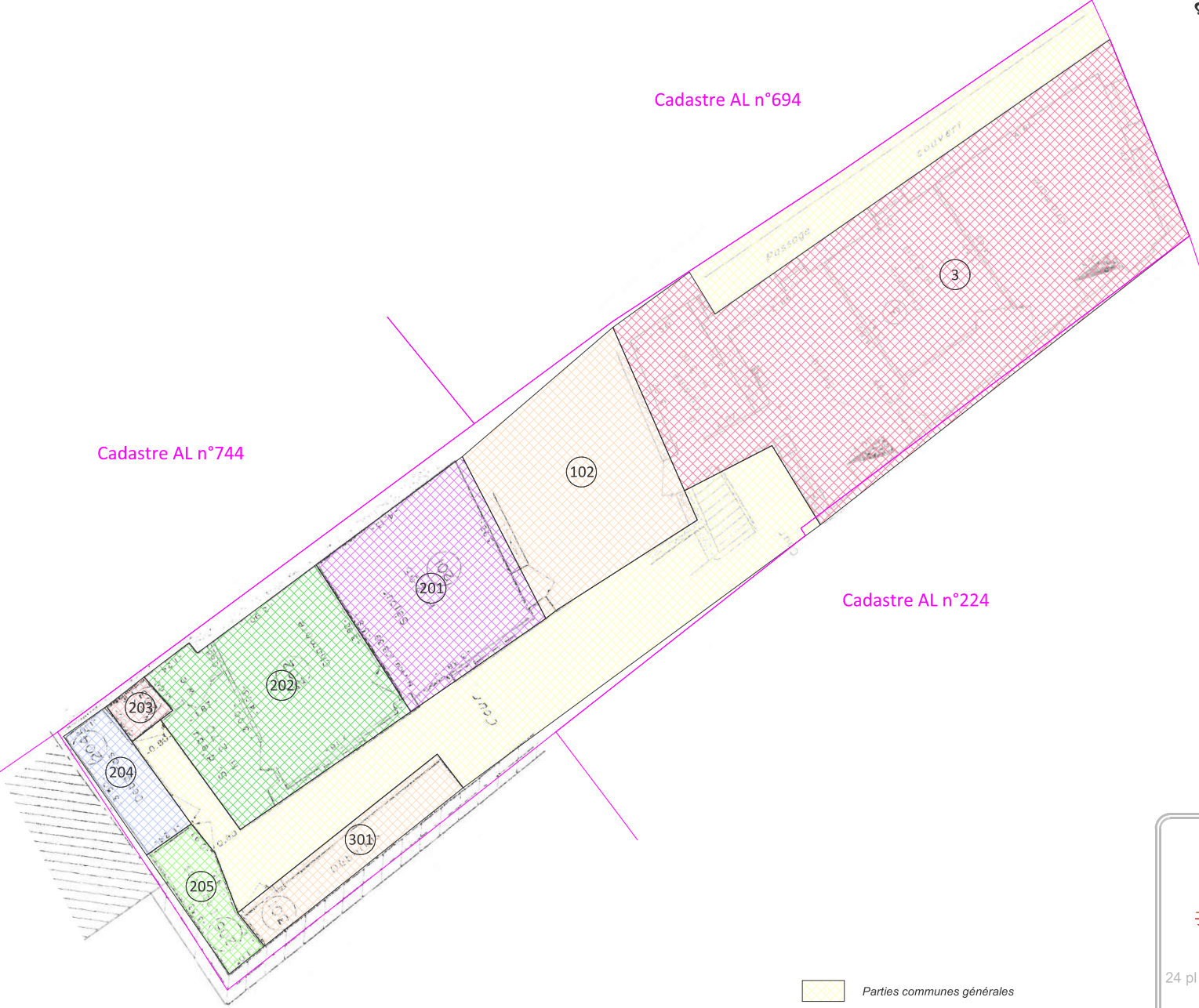
Cadastre AL n°694

Cadastre AL n°744

Cadastre AL n°224

Cadastre AL n°679

Cadastre AL n°225



Parties communes générales

*Situation initiale*  
**Rez-de-jardin (R+1)**  
Echelle : 1/100e



Géomètres-Experts  
**Agence de Roanne**  
24 pl du Maréchal de Lattre de Tassigny  
BP70086 - 42302 Roanne  
T. (+33) 4 77 71 70 35  
F. (+33) 4 77 70 87 13  
roanne@adage.pro  
www.adage.pro

Dressé le 03/03/23 - Réf : RO23022



Rue Maréchal Foch



Cadastre AL n°694

Cadastre AL n°744

Cadastre AL n°224

Cadastre AL n°679

Cadastre AL n°225

-  Parties communes générales
-  Limite de scission proposée

Situation intermédiaire  
Rez-de-chaussée  
Echelle : 1/100e

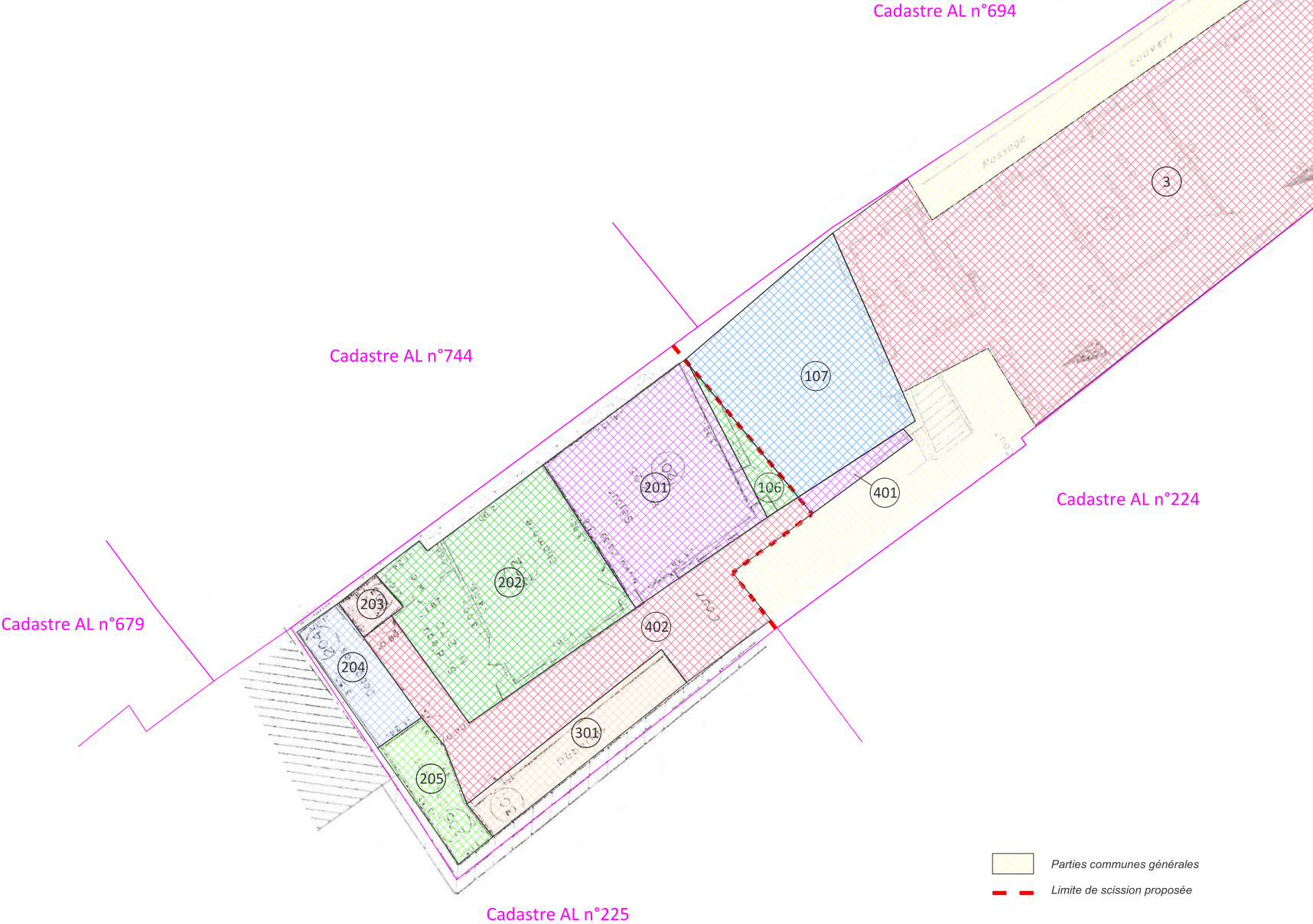


Géomètres-Experts  
Agence de **Roanne**  
24 pl du Maréchal de Lattre de Tassigny  
BP70086 - 42302 Roanne  
T. (+33) 4 77 71 70 35  
F. (+33) 4 77 70 87 13  
roanne@adage.pro  
www.adage.pro  
Dressé le 03/03/23 - Réf : RO23022





Rue Maréchal Foch



*Situation intermédiaire*  
*Rez-de-jardin (R+1)*  
Echelle : 1/100e

**adage**  
Géomètres-Experts  
Agence de **Roanne**  
24 pl du Maréchal de Lattre de Tassigny  
BP70086 - 42302 Roanne  
T. (+33) 4 77 71 70 35  
F. (+33) 4 77 70 87 13  
roanne@adage.pro  
www.adage.pro

Dressé le 03/03/23 - Réf : RO23022



Rue Maréchal Foch

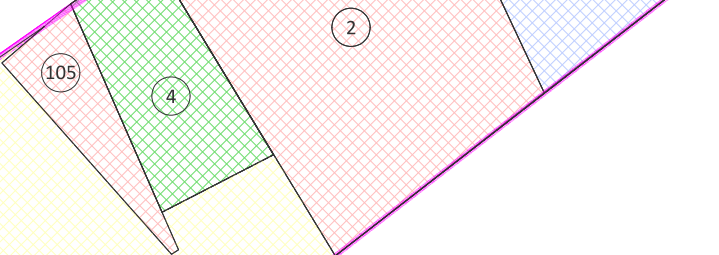
Cadastre AL n°694

Cadastre AL n°744

Cadastre AL n°224

Cadastre AL n°679

Cadastre AL n°225



Parties communes générales  
Limite de scission proposée

*Situation finale*  
*Rez-de-chaussée*  
Echelle : 1/100e

**adage**  
Géomètres-Experts  
Agence de **Roanne**  
24 pl du Maréchal de Lattre de Tassigny  
BP70086 - 42302 Roanne  
T. (+33) 4 77 71 70 35  
F. (+33) 4 77 70 87 13  
roanne@adage.pro  
www.adage.pro  
Dressé le 03/03/23 - Réf : RO23022



Cadastre AL n°679

Cadastre AL n°744

Cadastre AL n°694

Cadastre AL n°224

Cadastre AL n°225

Propriété de la Ville de Roanne  
Cadastre AL n°228b  
87ca environ

Aire de jeux

Jardin  
du Marinier

Habitation voisine

Habitation voisine

Rue Maréchal Foch

Passage  
couvert

3  
Pièce de vie

h<sub>ap</sub> = 2,60m

Pièces non visitées

Terrasse

107

401

Depuis  
RDC

Cheminée



Parties communes générales



Limite de scission proposée

Situation finale  
Rez-de-jardin (R+1)  
Echelle : 1/100e

**adage**



Géomètres-Experts  
Agence de Roanne

24 pl du Maréchal de Lattre de Tassigny  
BP70086 - 42302 Roanne  
T. (+33) 4 77 71 70 35  
F. (+33) 4 77 70 87 13  
roanne@adage.pro  
www.adage.pro

Dressé le 03/03/23 - Réf : RO23022





 Parties communes générales  
 Limite de scission proposée

Situation intermédiaire

R+2

Echelle : 1/100e



Géomètres-Experts

Agence de Roanne

24 pl du Maréchal de Lattre de Tassigny

BP70086 - 42302 Roanne

T. (+33) 4 77 71 70 35



F. (+33) 4 77 70 87 13

roanne@adage.pro

www.adage.pro

Dressé le 03/03/23 - Réf : RO23022



 Parties communes générales  
 Limite de scission proposée

*Situation finale*

*R+2*

Echelle : 1/100e



Géomètres-Experts

Agence de **Roanne**

24 pl du Maréchal de Lattre de Tassigny

BP70086 - 42302 Roanne

T. (+33) 4 77 71 70 35

F. (+33) 4 77 70 87 13

roanne@adage.pro

www.adage.pro

Dressé le 03/03/23 - Réf : RO23022