

URBANISME

Opération Jeanne Hachette-Marat-Voltaire

Protocole provisoire formant cahier des charges de servitudes relatives aux passages affectés au public

EXPOSE DES MOTIFS

Le tènement immobilier Jeanne Hachette-Marat-Voltaire est un assemblage complexe d'entités juridiques sous forme de divisions en volumes et de copropriétés dont celle dénommée « centre Jeanne Hachette » (CJH), sise 4 à 10 passage du Four, 85 à 97 avenue Georges Gosnat, 2 et 2 bis rue Raspail à Ivry-sur-Seine, parcelle cadastrée section AN n°268, ainsi que celle dénommée « Pont Lénine », sise 90 avenue Georges Gosnat et 27 promenade Venise Gosnat, parcelles cadastrées section N n° 195 et 197. La Ville fait partie de ces copropriétés gérées à ce jour par le syndic de copropriété précité.

Les modalités de gestion de ces ensembles sont définies dans des règlements de copropriété en date du 23 juillet 1971 modifiés 15 fois entre 1973 et 1996 pour le premier et du 3 juillet 1979 pour le second (copropriété dans le volume n° 2 de l'assiette citée ci-dessus).

Ces règlements rappellent que les actes de vente de l'ensemble immobilier faisaient état de charges et de servitudes diverses, notamment au profit de la ville d'Ivry, pour qui il était prévu que « les passages publics desservant l'ensemble immobilier à construire seront cédés à la commune d'Ivry gratuitement au moment de l'établissement du règlement de copropriété ».

La cession des passages publics concernés n'a pas été réalisée, mais un « protocole formant cahier des charges des servitudes relatives aux passages publics de l'ensemble immobilier Jeanne Hachette » a été signé le 25 mars 1982, constituant le Cahier des Charges des servitudes existantes sur le centre, notamment celles accordées à la Ville, et complétant ce règlement de copropriété.

Dans ces conditions, les travaux d'entretien ou de réparations courantes des passages publics du centre sont assurés par la Ville, et parfois au-delà selon des pratiques qui se sont instaurées au fil des années, sans qu'un partage clair et précis des tâches incombant à chacun puisse être établi aujourd'hui, les limites de prestations de chacun restant à ajuster.

La restructuration du centre Jeanne Hachette en cours d'élaboration permettra de redéfinir les tâches de chacun après délimitation et redéfinition de l'ensemble des passages dits publics, par rapport aux parties communes des copropriétés.

Le centre Jeanne Hachette faisait l'objet d'un arrêté de péril non imminent depuis le 7 août 2003, dans lequel étaient prescrits différents types de travaux, pour lesquels il n'était pas possible d'établir une répartition précise des charges y afférant, compte tenu des difficultés juridiques explicitées ci-avant.

Toutefois, au vu de la nécessité de faire cesser la situation de péril, la Ville et le syndic se sont mis d'accord en 2004 sur une répartition des charges correspondantes, selon les modalités définies dans le protocole d'alors.

Il était en effet convenu que la Ville avance 50 % du montant des purges, ne sachant pas exactement les surfaces qui revenaient à sa charge, et que parallèlement un mesurage des surfaces concernées eu égard au protocole de 1982 soit réalisé dans le but de déterminer un pourcentage afin de répartir les coûts. Cette somme venait donc en sus des sommes relatives aux charges payées par la Ville en tant que copropriétaire.

Ce mesurage est aujourd'hui réalisé et la copropriété a terminé le ravalement, continuité des purges entamées alors. L'arrêté de péril non-imminent a été levé.

Mme Bauchet, architecte dudit ravalement propose à ce jour aux parties d'adopter les mesurages, répartitions et relevés objets de la présente et relève de plus des incohérences dans le descriptif du protocole de 1982 et ce qui fut entretenu par la Ville depuis toujours.

En effet, de nombreuses parties ouvertes au public n'étaient pas incluses dans la convention d'alors (parties grisées sur les plans en annexe), pourtant automatiquement entretenues.

De plus, de nombreuses participations aux frais n'étaient pas envisagées jusqu'à la rédaction du présent acte.

Ainsi, le protocole formant cahier des charges n'incluait pas la prise en charge par le titulaire de la servitude de passage de frais tels que :

Pour le syndicat secondaire Jeanne Hachette commerces :

- l'étanchéité,
- le désenfumage,
- RIA (robinet incendie armé) et incendie,
- les sprinklers,
- le gardiennage de nuit,
- les colonnes sèches.

Pour le syndicat principal Jeanne Hachette logements :

les dépenses générales concernant l'entretien et les réparations, hors eau.

Enfin, la partie Lénine, entendue dans les prestations prises alors et à la charge de la Ville en terme d'entretien, n'était officiellement citée nulle part.

Le protocole qui avait été approuvé par délibération du Conseil municipal du 22 septembre 2011 a fait l'objet d'un recours gracieux d'une partie des membres du conseil syndical puis d'un recours devant le Tribunal Administratif de Melun. Le nouveau protocole qui vous est proposé intègre une prise en charge nouvelle par la Ville et fait suite à ces recours qui avaient pour but de demander à la Ville de reconsidérer des travaux que la Ville n'avait jamais pris en charge depuis la création de cet ensemble immobilier. Ces recours formels ayant ouvert un travail de collaboration accentué, il est proposé d'accepter ces requêtes. La Ville est depuis entrée au conseil syndical des copropriétés de ce tènement immobilier.

En effet, afin de rentrer dans une coopération durable avec la copropriété et de remédier aux problématiques d'insolvabilité de celle-ci de par le non-paiement des charges de nombreux copropriétaires, nous vous proposons de modifier la date d'entrée en vigueur de ce protocole et donc de garder les 17% de participation de la Ville au ravalement (une des demandes du recours) et de n'adopter définitivement le taux de participation de la Ville à cet ensemble à hauteur de 15,20% qu'à compter de la première délibération concernant ce protocole, soit le 22 septembre 2011, ceci représente selon le conseil syndical environ 22.600€ au vu des nombreuses terrasses publiques refaites depuis cette date.

Le nouveau protocole, qui vous est donc soumis ce jour, a pour objet de modifier les modalités de prise en charge des travaux (ravalement incendie et terrasses) à venir, entre la ville d'Ivry-sur-Seine et le syndic de copropriété du centre Jeanne Hachette, soit des copropriétés Jeanne Hachette et Pont Lénine.

Il définit aussi, jusqu'à la fin de la restructuration du centre et l'adoption de son futur statut juridique, les interventions relevant de la Ville, palliant ainsi au protocole précité et signé en 1982, incomplet et obsolète.

Aussi, au regard de ce qui précède, je vous propose d'abroger la délibération du 22 septembre 2011 précitée et d'approuver le nouveau protocole formant cahier des charges de servitudes relatives aux passages affectés au public de l'ensemble Jeanne Hachette-Pont Lénine.

La dépense en résultant sera constatée au budget communal.

P.J. : - protocole
- plans (en annexe)
- tableaux

URBANISME

Opération Jeanne Hachette-Marat-Voltaire

Protocole provisoire formant cahier des charges de servitudes relatives aux passages affectés au public

LE CONSEIL,

sur la proposition de son président de séance,

vu le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L.2241-1 et suivants,

vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 300-1 et suivants,

vu sa délibération en date du 25 mars 1982 approuvant le protocole formant cahier des charges des servitudes relatives au passage public de l'ensemble immobilier Jeanne Hachette,

vu sa délibération en date du 22 janvier 2004 approuvant la révision du plan local d'urbanisme, modifié en dernier lieu le 29 mars 2012,

vu sa délibération en date du 24 juin 2004 approuvant le premier protocole concernant les travaux de remise en état des bétons de l'ensemble Jeanne Hachette,

vu la décision du Bureau municipal du 23 mai 2011 approuvant le regroupement de tous les services administratifs dans l'ensemble Jeanne Hachette avec un tissu associatif et commercial,

vu sa délibération en date du 22 septembre 2011 approuvant le protocole formant cahier des charges de servitudes relatives aux passages affectés au public dans l'ensemble immobilier Jeanne Hachette-Pont Lénine, cadastré section AN n°268 pour la copropriété dite « Jeanne Hachette », section N n°195 et 197, pour la copropriété dite « Pont Lénine », objet d'un recours administratif,

considérant que suite à de nouvelles négociations avec le syndicat des copropriétaires du Centre Jeanne Hachette à Ivry, il convient d'approuver un nouveau protocole formant cahier des charges de servitudes relatives aux passages affectés au public de l'ensemble Jeanne Hachette-Pont Lénine,

vu le nouveau protocole, ci-annexé,

vu les plans, ci-annexés,

vu les tableaux des mesurages et des prises en charge de l'entretien des surfaces avant et après protocole, ci-annexés,

vu le budget communal,

DELIBERE

par 38 voix pour et 7 abstentions

ARTICLE 1 : ABROGE la délibération du 22 septembre 2011 susvisée approuvant le protocole formant cahier des charges de servitudes relatives aux passages affectés au public dans l'ensemble immobilier Jeanne Hachette- Pont Lénine.

ARTICLE 2 : APPROUVE le présent protocole formant cahier des charges de servitudes relatives aux passages affectés au public dans l'ensemble immobilier Jeanne Hachette-Pont Lénine, cadastré section AN n°268 pour la copropriété dite « Jeanne Hachette », section N n° 195 et 197, pour la copropriété dite « Pont Lénine ».

ARTICLE 3 : PRECISE que ce protocole prendra effet à compter de sa signature et durera jusqu'à la fin de l'opération de restructuration de l'ensemble cité, soit après refonte juridique de la structure juridique de celui-ci.

ARTICLE 4 : PRECISE que l'application de la prise en charge de la Ville sur les nouveaux travaux de la copropriété à hauteur de 15,20% s'appliquera à compter du 22 septembre 2011, date de la première délibération concernant ledit protocole.

ARTICLE 5 : AUTORISE le Maire à intervenir à toute décision permettant sa réalisation et à la signature des actes y afférant.

ARTICLE 6 : DIT que la dépense en résultant sera imputée au budget communal.

TRANSMIS EN PREFECTURE

LE 25 SEPTEMBRE 2012

RECU EN PREFECTURE

LE 25 SEPTEMBRE 2012

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 25 SEPTEMBRE 2012