

Conseil municipal | Séance du 24 mars 2022

Extrait du registre des délibérations

**Délibération n°2022-03-24-34 | Nouveau programme national de renouvellement urbain - Immeuble Sorano - Convention de retrait
Sur le rapport de Monsieur Le Cousin Pascal**

Nombre de conseillers en exercice : 35

Nombre de conseillers présents à l'ouverture de la séance : 24

Date de convocation : 18 mars 2022

L'An deux mille vingt-deux, le 24 mars, à 18h30, le Conseil municipal légalement convoqué s'est réuni à la mairie en séance publique, sous la présidence de Monsieur Joachim Moyse, Maire.

Etaient présents :

Monsieur Joachim Moyse, Madame Anne-Emilie Ravache, Monsieur Pascal Le Cousin, Madame Léa Pawelski, Monsieur Edouard Bénard, Madame Murielle Renaux, Monsieur David Fontaine, Madame Nicole Auvray, Monsieur Didier Quint, Monsieur Gabriel Moba M'Builu, Monsieur Francis Schilliger, Monsieur Ahmed Akkari, Monsieur Dominique Grévrard, Madame Marie-Pierre Rodriguez, Madame Florence Boucard, Monsieur José Gonçalves, Madame Laëtitia Le Behec, Monsieur Mathieu Vilela, Monsieur Grégory Leconte, Madame Aube Grandfond-Cassius, Madame Juliette Biville, Monsieur Johan Quérue, Madame Alia Cheikh, Monsieur Serge Gouet.

Etaient excusés avec pouvoir :

Madame Catherine Olivier donne pouvoir à Monsieur Gabriel Moba M'Builu, Monsieur Hubert Wulfranc donne pouvoir à Monsieur Edouard Bénard, Madame Najia Atif donne pouvoir à Madame Murielle Renaux, Madame Agnès Bonvalet donne pouvoir à Madame Anne-Emilie Ravache, Monsieur Romain Legrand donne pouvoir à Monsieur Didier Quint, Madame Carolanne Langlois donne pouvoir à Monsieur Pascal Le Cousin, Monsieur Jocelyn Chéron donne pouvoir à Monsieur Francis Schilliger, Madame Lise Lambert donne pouvoir à Monsieur Johan Quérue.

Etaient excusés :

Monsieur Brahim Charafi, Madame Sarah Tessier, Madame Noura Hamiche.

Secrétaire de séance :

Madame Aube Grandfond-Cassius

Le Conseil municipal,

Vu :

- Le Code général des collectivités territoriales,
- Le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,
- L'arrêté préfectoral du 21 février 2019 déclarant d'utilité publique la démolition de l'immeuble Sorano,
- Les ordonnances rendues par le Tribunal de grande instance du 25 juin 2019 prononçant l'expropriation de l'immeuble Sorano, et du 2 juillet 2019 portant constat de décision de retrait de l'immeuble de la copropriété Groupe Robespierre
- La convention tripartite du 4 septembre 2019 relative à l'acquisition de l'immeuble Sorano intervenue entre l'EPFN, la Métropole Rouen Normandie et la Ville,
- La délibération du conseil municipal du 12 décembre 2019 n°2019-12-12-23
- Les avis de France Domaine du 7 novembre 2018 actualisé et du 23 février 2021.

Considérant :

- Le projet porté par la Ville de Saint-Etienne-du-Rouvray au titre du Nouveau programme national de renouvellement urbain comporte un volet d'intervention sur l'habitat, notamment sur les copropriétés dégradées du quartier du Château Blanc
- La démolition de l'immeuble Sorano ayant été déclarée d'utilité publique, une procédure d'expropriation a été ordonnée par le tribunal de grande instance constatant également son retrait de la copropriété Groupe Robespierre ;
- Les conditions amiables de la prise de possession de l'immeuble et d'indemnisation du syndicat des copropriétaires ainsi que les conséquences du retrait de l'immeuble doivent être formalisées ;
- L'indemnité d'expropriation due au syndicat des copropriétaires peut être fixée à 16 300 € (15 800 € à titre principal et 500 € de remploi), compatible avec les avis de France Domaine susvisé ;
- L'indemnisation des conséquences du retrait de l'immeuble peut être fixée à la somme forfaitaire amiable et négociée de 250 000 € à titre de compensation des différents préjudices subis ;
- Cet accord amiable peut être encadré par la conclusion d'une convention tripartite entre l'EPFN, AJAssociés et la Ville de Saint-Etienne-du-Rouvray conformément au projet d'acte annexé à la présente ;

Décide :

- D'autoriser Monsieur le Maire, ou l'Adjoint délégué, à signer la convention formalisant les conditions amiables de la prise de possession de l'immeuble et d'indemnisation du syndicat des copropriétaires des conséquences du retrait, ainsi que tous autres actes à intervenir à cet effet,

- D'autoriser Monsieur le Maire, ou l'Adjoint délégué, à engager les régularisations comptables et financières liées à cette opération.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal adopte à l'Unanimité la délibération, par 32 votes pour.

Pour extrait conforme

Monsieur Joachim Moyse
Maire

Accusé certifié exécutoire

Réception en préfecture : 29/03/2022

Identifiant de télétransmission : 76-217605757-20220324-lmc125649-DE-1-1

Affiché ou notifié le 29 mars 2022

CONVENTION

- **VALANT ADHESION AUX ORDONNANCES D'EXPROPRIATION N°19/00006 N°19/00007 EN DATE DES 25 JUIN ET 2 JUILLET 2019 RENDUES PAR LE TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE ROUEN**
 - **ORGANISANT LES CONSEQUENCES MATERIELLES ET FINANCIERES DU RETRAIT DE L'IMMEUBLE « SORANO » DE LA COPROPRIETE « GROUPE ROBESPIERRE »**
-

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER NORMANDIE (ci-après « EPF »), établissement public d'Etat immatriculé au RCS de Rouen sous le numéro 720 500 206, dont le siège social est Carré Pasteur, 5, rue Montaigne à ROUEN (76000) , représenté par son Directeur général en exercice, Monsieur Gilles GAL, aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du XXX.

L'EXPROPRIANT, D'UNE PART

ET

LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES « GROUPE ROBESPIERRE », à SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY (76800), inscrit au registre national d'immatriculation des copropriétés sous le numéro AA1-062-603, **représenté par la société AJ ASSOCIES**, en les personnes de Maître Hervé COUSTANS et Maître Franck MICHEL, inscrite au RCS de VERSAILLES sous le n° D.423.719.178., dont le siège social est situé 10 Allée Pierre de Coubertin à VERSAILLES (78 000), en qualité d'administrateur provisoire nommé en cette qualité en vertu d'une ordonnance du Tribunal de Grande Instance de Rouen du 28 décembre 2015, depuis renouvelée, et dument habilité à l'effet des présentes par décision en date du XXXX.

L'EXPROPRIE, D'AUTRE PART

ET

LA COMMUNE DE SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY (ci-après « la Ville »), représentée par son Maire, Monsieur Joachim MOYSE, habilité à la signature de la présente en vertu d'une délibération du conseil municipal du 24 mars 2022.

L'EPF, LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES, et LA VILLE sont ensemble nommés « les parties ».

A titre préliminaire, il est préalablement exposé ce qui suit :

Pour conforter la fonction résidentielle du quartier du Château-Blanc, le projet urbain de la ville de Saint-Etienne-du-Rouvray, qui a été retenu au titre des projets d'intérêt régional du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), comporte un important volet sur le traitement des copropriétés dégradées qui subsistent au sein de ce quartier.

Une étude pré-opérationnelle menée en 2017 sur les copropriétés en difficulté du Château-Blanc a permis de définir que la copropriété Robespierre se trouvait en grande difficulté et n'avait plus de perspective de redressement sans une intervention massive et globale des pouvoirs publics.

Le Tribunal de Grande Instance de Rouen a été préalablement saisi en vue du placement de la copropriété sous administration judiciaire, procédure effective depuis le 28 décembre 2015.

L'étude avait conclu à la nécessité de procéder à la démolition de l'immeuble Sorano et de soumettre le reste de la copropriété à un plan de sauvegarde. En effet, la démolition de l'immeuble Sorano portait de véritables enjeux de cohésion urbaine et sociale à l'échelle du quartier, de la ville et de la Métropole, au titre de la pérennisation des autres immeubles de la copropriété Robespierre et de la poursuite du processus de diversification de l'offre d'habitat initié dans le cadre des opérations de renouvellement urbain.

Considérant que la situation inhabituelle dans laquelle se trouvait la copropriété Robespierre, et plus particulièrement l'immeuble Sorano, relevait d'un dispositif exceptionnel, l'Etablissement Public Foncier de Normandie (EPF), la Métropole Rouen Normandie, et la ville de Saint-Etienne-du-Rouvray, en présence de l'Etat représenté par Madame la Préfète de la Région Normandie et du département de la Seine-Maritime, ont décidé, au titre d'une convention en date du 04 septembre 2018, de mettre en place un dispositif spécifique d'action foncière pour permettre la réalisation du projet de renouvellement urbain de la copropriété Robespierre.

Ainsi, par délibération du 28 juin 2018, le conseil municipal de la commune de Saint-Etienne-du-Rouvray a décidé de confier à l'EPF l'acquisition de l'ensemble des éléments constitutifs de l'immeuble Sorano dans la perspective de sa démolition et la mise en œuvre effective de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

Le Préfet de la Seine-Maritime a ensuite, par un arrêté en date du 21 février 2019, déclaré d'utilité publique le projet au bénéfice de l'EPF et déclaré cessibles les lots et parcelles mentionnés à l'état parcellaire.

L'acquisition concernant une emprise partielle à extraire de la copropriété Robespierre, les biens immobiliers figurant à l'état parcellaire ont été retirés de la propriété initiale conformément aux dispositions des articles L. 122-6 et L. 132-2 du code de l'expropriation, notamment la parcelle cadastrée section BT numéro 152 en ce qu'elle

comprend les lots privatifs (lots n°331 à 608), la loge du gardien et les parties communes, incluses dans le périmètre de cette parcelle.

Par une ordonnance d'expropriation en date du 25 juin 2019, le Juge de l'Expropriation du Tribunal de Grande Instance de Rouen a déclaré expropriés immédiatement pour cause d'utilité publique au profit de l'EPF, les immeubles, portions d'immeubles et droits réels immobiliers désignés à l'état parcellaire.

Par une ordonnance d'expropriation en date du 2 juillet 2019, le Juge de l'Expropriation a constaté le retrait des immeubles, portions d'immeubles et droits réels immobiliers composant l'immeuble Sorano, de la copropriété « Groupe Robespierre ».

L'ensemble des droits réels ou personnels existants sur ces biens ont été éteints, conformément aux dispositions de l'article L. 222-2 du Code de l'expropriation.

Ces deux ordonnances ont été notifiées le 11 juillet 2019 à l'administrateur judiciaire, représentant du syndicat des copropriétaires.

En parallèle, suite à la multiplicité et persistances de désordres générant un risque avéré pour la sécurité des occupants, le Maire de la commune de Saint-Etienne-du-Rouvray a pris un arrêté municipal en date du 5 septembre 2019 prononçant l'interdiction d'occuper l'immeuble Sorano et permettant sa sécurisation après libération définitive de lieux le 23 septembre 2019.

Depuis, à l'issue de la maîtrise de l'ensemble des lots concernés et du départ de ses occupants, l'EPF a procédé à la démolition de l'immeuble Sorano qui s'est achevée en novembre 2021.

Par ailleurs, une commission de plan de sauvegarde avait également été créée par arrêté préfectoral du 18 avril 2018 sur l'ensemble de la copropriété Robespierre, en étroite partenariat avec la commune de Saint-Étienne-du-Rouvray et la Métropole Rouen Normandie. Les conclusions des études menées dans ce cadre ont conduit le préfet de la Seine-Maritime, préfet de la région Normandie, à saisir le tribunal judiciaire le 6 mai 2020 aux fins d'expertiser la situation de carence de la copropriété Robespierre. Par jugement du 30 mars 2021, le tribunal judiciaire de Rouen confirme l'impossibilité du maintien de la copropriété et prononce son état de carence. Dès lors, une concession d'aménagement en vue du recyclage de la copropriété Robespierre est aujourd'hui mise en œuvre par la Métropole Rouen Normandie.

C'est dans ce contexte, en raison de la volonté des parties de régler amiablement tant les conditions de la prise de possession et de l'indemnisation du syndicat des copropriétaires, que les conséquences matérielles et financières du retrait de l'emprise expropriée de la copropriété, que celles-ci sont convenues de formaliser leur accord par écrit valant notamment adhésion à l'ordonnance d'expropriation du 25 juin 2019.

Ceci exposé, les parties conviennent de ce qui suit :

Article liminaire

• **OBJET DE LA CONVENTION**

La présente convention a pour objet de formaliser l'accord amiable du syndicat des copropriétaires et l'adhésion aux ordonnances d'expropriation rendues par le tribunal de grande instance les 25 juin et 2 juillet 2019. Elle prévoit les conditions de la prise de possession et d'indemnisation du syndicat des copropriétaires.

Elle organise également les conséquences matérielles et financières du retrait de l'immeuble Sorano de la copropriété Groupe Robespierre.

• **DESIGNATION**

L'ensemble des immeubles composant initialement la Copropriété Groupe Robespierre est désigné comme suit :

Section	N°	Adresse	Surface
BT	150	Rue Jules Raimu	70 m ²
BT	152	1 rue Charles Dullin	2600 m ²
BT	153	1 rue Charles Dullin	7564 m ²
BT	154	Rue Charles Dullin	1442 m ²
BT	693	Rue Charles Dullin	4121 m ²

Par ordonnance en date du 2 juillet 2019, intervenue au titre de l'article **L122-6** du code de l'expropriation, l'immeuble Sorano a fait l'objet d'un retrait de la Copropriété Groupe Robespierre.

Au titre de ce retrait notifié le 11 juillet 2019 au syndicat des copropriétaires représenté par la société AJ Associés, la Copropriété Groupe Robespierre est désormais cadastrée :

Section	N°	Adresse	Surface
BT	150	Rue Jules Raimu	70 m ²
BT	153	1 rue Charles Dullin	7564 m ²
BT	154	Rue Charles Dullin	1442 m ²
BT	693	Rue Charles Dullin	4121 m ²

et l'immeuble Sorano, objet des présentes :

Section	N°	Adresse	Surface
BT	152	1 rue Charles Dullin	2600 m ²

I- ADHESION AUX ORDONNANCES D'EXPROPRIATION

Article 1 : ADHESION

L'Exproprié déclare par les présentes adhérer à la transmission opérée par les ordonnances sus-énoncées du 25 juin et 2 juillet 2019 en faveur de l'Expropriant, des Biens ci-après désignés, conformément aux dispositions de l'article L. 321-3 du Code de l'expropriation et par suite accepter l'indemnité fixée amiablement entre l'Exproprié et l'Expropriant.

L'Exproprié renonce à toute instance ou action présente ou à venir relative à ladite procédure, notamment à l'arrêté de DUP, à l'arrêté de cessibilité et aux ordonnances d'expropriations précitées dans le préambule, ainsi qu'à l'ensemble des autorisations administratives et d'urbanisme qui seraient délivrées pour la réalisation de l'opération d'utilité publique.

L'Exproprié s'engage également à ne pas exercer son droit de restitution en application des dispositions de l'article R. 223-6 du Code de l'expropriation en cas d'annulation définitive de l'arrêté de déclaration d'utilité publique et/ou de l'arrêté de cessibilité.

Par la signature de la présente convention, l'Exproprié s'estime rempli de l'intégralité de ses droits et reconnaît que l'accord signé met un terme à tous les différends de quelque nature que ce soit relatifs à la mise en œuvre de la procédure d'expropriation pour l'acquisition des emprises relatives aux parties communes de la parcelle cadastrée section BT numéro 152 à SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY.

Article 2 : IDENTIFICATION DES BIENS EXPROPRIES

2.1. DESIGNATION

A SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY (76800), une loge et les parties communes d'un immeuble cadastré :

Section	N°	Adresse	Surface
BT	152	1 rue Charles Dullin	00 ha 26 a 00 ca

Total surface expropriée : 00 ha 26 a 00 ca

Lesdits biens consistant en :

- une loge située au 14 rue Sorano, rez-de-chaussée gauche
- et les parties communes de l'immeuble Sorano, 2-4-6-8-10-12-14 rue Daniel Sorano

2.2. EFFET RELATIF ET ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens appartenant à l'Exproprié, avant le prononcé de l'ordonnance d'expropriation, en pleine propriété au moyen des faits et actes ci-après énoncés :

L'état descriptif et règlement de copropriété d'origine énonçait et rappelait que « ce terrain appartient à la Société Interprofessionnelle de Construction de Rouen pour avoir été acquis par ladite société de la Société d'Aménagement de la Région de Rouen, SA d'économie mixte au capital social de 2.250 Frs dont le siège social était au 48 rue Saint Patrice à Rouen et immatriculé au RCS de Rouen sous le numéro 60B70 aux termes d'un

acte reçu par Me LECOEUR notaire à Notre Dame de Bondeville le 29 Juin 1964 publié au premier bureau des hypothèques de Rouen le 23 Juillet 1964 volume 1176 n°29.

Il présente également le corps de bâtiment situé sur la partie Ouest dudit terrain, parallèle au bâtiment II, et perpendiculaire aux bâtiments III, IV et V, dit « Bâtiment VI », desservi par sept escaliers A, B, C, D, E, F, G, élevé sur sous-sol demi enterré de rez-de-chaussée surélevé et neuf étages et comprenant pour chaque escalier :

- Au sous-sol : Un local commun pour remisage des voitures d'enfant, bicyclettes et vélomoteurs, un local pour le vide-ordure, un local pour le compteur à eau et vingt caves numérotées de 1 à 20.

Et spécialement au sous-sol de l'escalier G, un local affecté à la sous-station du chauffage desservant les bâtiments VI et I.

- Au rez-de-chaussée et pour chaque escalier : Vestibule d'entrée et deux appartements F3.
- Et pour chacun des étages (1 à 9), deux appartements : Un F3 et un F4
- A chaque palier de demi-étage : Une cage d'ascenseur.

Le règlement de copropriété et son modificatif précisent :

L'assiette de la COPROPRIETE ROBESPIERRE se compose des parcelles BT 150, 152, 153, 154 et 693

La parcelle BT 152 appartient au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS A SAINT ETIENNE DU ROUVRAY DENOMME GROUPE ROBESPIERRE par suite des faits et actes suivants :

- Vente du 29/06/1964 par la SOCIETE D'AMENAGEMENT DE LA REGION DE ROUEN à la SOCIETE INTERPROFESSIONNELLE DE CONSTRUCTION DE ROUEN, acte reçu par Maître LECOEUR, notaire, publié au service de la publicité foncière de ROUEN, 1^{er} bureau, le 23/07/1964 volume 1176 n°29.
- Règlement de copropriété du 16/12/1966, acte sous seing privé déposé au rang des minutes de Maître LECOEUR, notaire, publié au service de la publicité foncière de ROUEN, 1^{er} bureau, le 29/12/1966 volume 1719 n°5.
- Acte du 22/12/1987 contenant division de BT 8 en BT 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157 et 158 acte reçu par Maître SAUVAGE, notaire, publié au service de la publicité foncière de ROUEN, 1^{er} bureau, le 17/06/1988 volume 6595 n°3.
- Acte du 28/03/1990, la copropriété reste cadastrée BT 150, 152, 153, 154, 155, 157 et 158, publié au service de la publicité foncière de ROUEN, 1^{er} bureau, le 02/05/1990 volume 1990P n°3437.
- Modification du règlement de copropriété en date du 09/11/2015, acte reçu par Maître LECONTE, publié au service de la publicité foncière de ROUEN, 1^{er} bureau, le 17/11/2015 volume 2015P n°8291. *Modificatif de l'état descriptif de division publié le 29/12/1966 volume 1719 n°5 concernant la répartition des charges de fourniture de chaleur, entretien, réparation et remplacement de l'installation commune.*
- Arrêté municipal du 28/09/2017 établi par Monsieur le Maire de la commune de SAINT ETIENNE DU ROUVRAY, publié au service de la publicité foncière de ROUEN, 1^{er} bureau, le 06/10/2017 volume 2017P n°7862. *Le syndicat des Copropriétaires de l'immeuble sis à SAINT ETIENNE DU ROUVRAY dénommé SDC GROUPE ROBESPIERRE est mis en demeure par arrêté du Maire de SAINT ETIENNE DU*

ROUVRAY de faire les travaux nécessaires pour remédier aux désordres constatés sur l'immeuble SORANO, susceptibles de porter atteinte à la sécurité des occupants.

- Arrêté municipal du 09/11/2017 établi par Monsieur le Maire de la commune de SAINT ETIENNE DU ROUVRAY, publié au service de la publicité foncière de ROUEN, 1^{er} bureau, le 13/11/2017 volume 2017P n°8847. Suite à la mise en demeure du syndicat des Copropriétaires de l'immeuble sis à SAINT ETIENNE DU ROUVRAY dénommé SDC GROUPE ROBESPIERRE par le Maire de SAINT ETIENNE DU ROUVRAY de faire les travaux nécessaires pour remédier aux désordres constatés sur l'immeuble SORANO, susceptibles de porter atteinte à la sécurité des occupants, publié le 06/10/2017 volume 2017P n°7862 : un nouvel arrêté municipal n°2017-11-486 est pris, mobilisant la société MADRILLE-ENERGIE afin de rétablir le chauffage sur l'ensemble de la copropriété. Les frais correspondants seront pris en charge par le syndicat des copropriétaires du GROUPE ROBESPIERRE.
- Vente du 21/12/2017 par le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS A SAINT ETIENNE DU ROUVRAY DENOMME GROUPE ROBESPIERRE à la COMMUNE DE SAINT ETIENNE DU ROUVRAY, acte reçu par Maître PARQUET, notaire, publié au service de la publicité foncière de ROUEN, 1^{er} bureau, le 11/01/2018 volume 2018P n°277. FORMALITE EN ATTENTE.
- Acte contenant Modificatif de l'Etat Descriptif de Division et vente du 21/12/2017 par le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS A SAINT ETIENNE DU ROUVRAY DENOMME GROUPE ROBESPIERRE à la COMMUNE DE SAINT ETIENNE DU ROUVRAY des parcelles désormais cadastrées BT 691, BT 694 à BT 695, BT 700 et BT 701, acte reçu par Maître PARQUET, notaire, publié au service de la publicité foncière de ROUEN, 1^{er} bureau, le 07/02/2018 volume 2018P n°1167. Modificatif de l'assiette foncière de l'ensemble immobilier dénommé « GROUPE ROBESPIERRE » : nouvelle assise : BT 150, 152, 153, 154 et 693. Le reste sans changement.

Article 3 : PROPRIETE – RETRAIT – JOUISSANCE

3.1. TRANSFERT DE PROPRIETE

Conformément aux dispositions des articles L. 220-1 et L. 221-1 du Code de l'expropriation, l'Expropriant est propriétaire des biens à compter du jour de l'ordonnance d'expropriation, soit le 25 juin 2019.

Cette ordonnance a entraîné le transfert de propriété de lots privatifs, mais également celui des parties communes de l'emprise partielle y afférant et l'appropriation, par l'autorité expropriante, du sol commun.

Compte tenu de la notification de l'ordonnance d'expropriation au représentant du syndicat des copropriétaires le 11 juillet 2019, les parties conviennent d'un commun accord de retenir la date du 11 juillet 2019 comme date effective du transfert de propriété.

3.2. RETRAIT DE LA COPROPRIETE ET RETRAIT DES EMPRISES

Conformément aux dispositions des articles L. 122-6 et L. 132-2, les emprises expropriées ont été retirées de la copropriété initiale à compter du jour de l'édition de la seconde ordonnance d'expropriation, soit le 2 juillet 2019.

Compte tenu de la notification de l'ordonnance d'expropriation au représentant du syndicat des copropriétaires le 11 juillet 2019, les parties conviennent d'un commun accord de retenir la date du 11 juillet 2019 comme date effective du retrait des emprises emportant les conséquences matérielles et financières décrites dans la présente convention.

3.3. ENTREE EN JOUISSANCE

En vertu des dispositions de l'article L 231-1 dudit Code, dans le délai d'un mois, soit du paiement ou de la consignation de l'indemnité, soit de l'acceptation ou de la validation de l'offre d'un local de remplacement, les détenteurs sont tenus d'abandonner les lieux. Passé ce délai qui ne peut, en aucun cas, être modifié, même par autorité de justice, il peut être procédé à l'expulsion des occupants.

Par autorisation expresse du syndicat des copropriétaires, représenté par la société AJ Associés, les parties sont convenues, préalablement à la régularisation de la présente convention, de l'entrée en jouissance de l'EPF de manière dérogatoire, ce dernier l'occupant régulièrement rétroactivement depuis le 11 juillet 2019, date de la notification des ordonnances précitées.

Article 4 : INDEMNITE D'EXPROPRIATION ET PAIEMENT

L'Expropriant s'engage à verser à l'Exproprié dans les meilleurs délais, au plus tard dans les 15 jours à compter de la signature de la convention et après réception des pièces nécessaires au paiement (cf. liste des annexes en dernière page de la convention), ainsi qu'après vérification de l'absence de toutes inscriptions, saisies, transcriptions, publications ou mentions affectant les biens immobiliers expropriés suite à la réception d'un relevé hypothécaire :

La somme de **SEIZE MILLE TROIS CENT EUROS (16300,00 €)** indemnité de remploi comprise, au titre du montant de l'indemnité d'expropriation fixée amiablement pour la dépossession des parties communes de la parcelle cadastrée section BT n°152.

Cette indemnité se décompose de la façon suivante :

- Indemnité principale de dépossession : QUINZE MILLE HUIT CENT (15800,00 €),
- Indemnité de remploi : CINQ CENTS EUROS (500,00 €).

Dans cette perspective, l'EPF a consulté France Domaine qui a rendu un avis en date du 7 novembre 2018 actualisé et complété suivant un avis du 23 février 2021 estimant la loge à hauteur de 2500,00€ à titre d'indemnité principale et 500,00€ à titre de remploi ainsi que la sous-station de chauffage pour une valeur comptable de 13300,00€

Conformément à l'article 16-1 de la loi du 10 juillet 1965, l'Exproprié s'engage à remettre à chaque ancien copropriétaire de l'immeuble exproprié la part de l'indemnité, proportionnellement à la quotité des parties afférentes à chaque lot, nonobstant l'existence de toute sûreté grevant son lot.

Conformément aux dispositions de l'article 7 de la présente convention, l'Expropriant s'engage à prendre en charge financièrement, au titre d'indemnités complémentaires convenues conventionnellement compte tenu de la spécificité de l'opération, les éléments énoncés ci-après (partie II).

Article 5 : SERVITUDES

L'ordonnance d'expropriation ayant éteint par elle-même, à sa date, tous les droits réels ou personnels qui pouvaient exister sur les biens et droits immobiliers expropriés, ils se trouvent libres et affranchis de toutes servitudes.

Article 6 : IMPOSITIONS ET ABONNEMENTS

6.1. TAXE FONCIERE

L'Exproprié déclare être à jour des mises en recouvrement de la taxe foncière – correspondant à la fraction de la parcelle cadastrée section BT n°152 appartenant au syndicat des copropriétaires.

L'Expropriant est redevable, d'un commun accord, à compter du 1^{er} janvier 2020 de cet impôt.

6.2. CONTRATS ET ABONNEMENTS

Il a été procédé à la résiliation des différents contrats afférents à l'immeuble Sorano suite à l'arrêté municipal du 5 septembre 2019 prononçant son interdiction définitive d'occupation.

L'ensemble des réseaux a par ailleurs été neutralisé pour les besoins des travaux de désamiantage et déconstruction de l'immeuble.

II- RETRAIT DE LA COPROPRIETE

Article 7 : CONSEQUENCES MATERIELLES ET FINANCIERES DU RETRAIT DE LA COPROPRIETE

• CONSEQUENCES DU RETRAIT

Les créances et dettes du syndicat des copropriétaires pour la gestion de l'immeuble Sorano demeurent rattachées au budget de la copropriété « Groupe Robespierre ».

Les parties, prenant acte du retrait de l'emprise correspondant à l'immeuble Sorano de la copropriété à la date, d'un commun accord, du 11 juillet 2019, conviennent que l'EPF prendra à sa charge certains frais rendus nécessaires par ce retrait dont les conditions de répartition ne sont pas expressément prévues par le code de l'expropriation, la loi du 10 juillet 1965 et le décret du 17 mars 1967, conformément aux dispositions énoncées ci-après.

Les dispositions *infra* ont pour but de définir les conditions propres à apurer le passif du syndicat en ce qui concerne la gestion de l'immeuble SORANO pris isolément.

Il est convenu expressément par les parties que les sommes prises en charge par l'Expropriant ne constituent pas une indemnité accessoire au titre des dispositions du code de l'expropriation. Ladite indemnité d'expropriation ayant été arrêtée amiablement à l'article 4 de la présente convention.

Les montants décrits ci-dessous sont une contrepartie financière acceptée par l'EPF dans le cadre de l'opération déclarée d'utilité publique, afin de ne pas faire peser une charge trop importante sur les copropriétaires du « Groupe Robespierre » du fait de cette opération.

Etant précisé que le passif de la copropriété pourra être partiellement résorbé par l'exigibilité des créances privilégiées du syndicat sur les indemnités d'expropriation devant revenir aux copropriétaires expropriés, en cas d'oppositions régulièrement formées par le syndicat conformément à la loi du 10 juillet 1965.

Les sommes déterminées *infra* seront versées sur le compte de la copropriété après la production par l'Exproprié de l'ensemble des décomptes, justificatifs et factures permettant d'en justifier les montants (l'ensemble des documents est listé dans les annexes en dernière page de la convention).

Il est également précisé que, l'EPF n'étant jamais devenu copropriétaire du « Groupe Robespierre » suite au retrait des emprises expropriées constaté par le Juge de l'Expropriation, il ne sera destinataire d'aucun appel de charges en sa qualité de nouveau propriétaire des anciens lots n°331 à 608, qui ne font plus partie de la copropriété.

• INDEMNITES INDIVIDUELLES

Il est rappelé que la présente convention ne fixe que les conditions d'indemnisation des parties communes au bénéfice du syndicat des copropriétaires.

L'indemnisation des lots appartenant à chaque copropriétaire a fait l'objet de protocoles distincts ou de fixations judiciaires devant le Juge de l'Expropriation de Rouen.

Etant ici rappelé que conformément à l'article R. 323-8 du code de l'expropriation, l'Expropriant ne pourra procéder au règlement de l'indemnité à chaque copropriétaire exproprié, fixée à l'amiable ou par le Juge de l'Expropriation, qu'en l'absence d'opposition à paiement régulièrement formée par le syndicat suite à l'existence de dettes de copropriétaires, conformément aux articles 20 de la loi du 10 juillet 1965 et 5-1 du décret du 17 mars 1967.

En cas d'opposition régulière formée dans les délais légaux par le représentant du syndicat des copropriétaires, la créance imputée sur le montant de l'indemnité d'expropriation sera directement versée au syndicat des copropriétaires en cas d'accord du copropriétaire exproprié sur le montant de cette créance. A défaut d'accord du copropriétaire exproprié, l'indemnité d'expropriation sera consignée auprès de la Caisse des dépôts et consignations pour permettre la prise de possession régulière du lot concerné par l'Expropriant.

7.1. PREJUDICE AU FONCTIONNEMENT DE LA COPROPRIETE ROBESPIERRE

Le retrait des emprises de l'immeuble Sorano de la copropriété GROUPE ROBESPIERRE génère un préjudice au fonctionnement de la copropriété restant.

A ce jour, la dette estimée par l'administrateur judiciaire, AJ Associés, représentant le syndicat des copropriétaires s'élève à la somme **de xxx euros (xxx,xx€).**

Cette dette se décompose comme suit :

- **le déficit résiduel à l'égard de certains fournisseurs**

Un déficit résiduel résultant des dépenses liées aux contrats de fourniture d'eau, d'électricité, de chauffage, et autres charges rattachées à l'immeuble Sorano, est constaté, restant à la charge de la Copropriété Groupe Robespierre, après prélèvement, au titre des oppositions formées par le syndicat, sur le montant des indemnités d'expropriation versées aux expropriés.

Cette dette du syndicat s'élève à ce jour à un montant **de xxx euros (xxx,xx€).**

- **le déficit résiduel à l'égard de certains anciens copropriétaires**

Un déficit résiduel est également constaté à l'encontre de certains anciens copropriétaires de l'immeuble Sorano.

Cette dette du syndicat s'élève à ce jour à un montant **de xxx euros (xxx,xx€).**

- **les oppositions à paiement**

En raison de son retrait de la copropriété, des frais d'opposition générés par l'expropriation de l'immeuble Sorano pour chacun des copropriétaires restant débiteurs de charges de copropriété à l'issue des recouvrements opérés ou en cours ont été engagés.

Ces frais s'élèvent à ce jour à un montant **de xxx euros (xxx,xx€).**

Montant de 390€ envisagé. Reste à chiffrer le nombre de copropriétaires concernés – en attente éléments par AJA.

- **l'acte modificatif du règlement de copropriété et de l'état descriptif de copropriété**

Le retrait de l'immeuble Sorano, constaté par l'ordonnance d'expropriation du 2 juillet 2019, suppose d'établir un modificatif au règlement de copropriété et de l'état descriptif de division nécessaire à la future liquidation de la copropriété GROUPE ROBESPIERRE restant.

Ces frais de modification sont estimés à la somme de xxx euros (xxx,xx€).

5 à 8000€ HT pour géomètre + frais d'acte – en attente éléments AJA.

- **la rupture du contrat de travail**

Le retrait de l'immeuble Sorano a supposé de procéder au licenciement pour motif économique du gardien, ayant un emploi exclusif au sein de cet immeuble.

Les frais et indemnités engendrés par cette procédure de licenciement s'élèvent à la somme de huit mille soixante-quatorze euros et vingt-trois centimes (8 074,23€) à laquelle s'ajoute la somme de cinq mille cinq cent trente et un euros et cinq centimes (5 531,05€) au titre des charges patronales, soit un total de **treize mille six cent cinq euros et vingt-huit centimes (13 605,28€).**

- en attente confirmation éléments AJA.

7.2. INDEMNITE AU TITRE DU PREJUDICE LIE AU RETRAIT

La dette de la copropriété afférente à l'immeuble Sorano est ainsi estimée à la somme globale de xxx euros (xxx,xx€).

Dans le souci de ne pas faire peser une charge trop lourde sur la copropriété du fait de l'opération de retrait, l'EPF accepte à titre d'indemnité compensatoire amiable et négociée, de prendre à sa charge une somme forfaitaire de **DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (250000,00€).**

Cette somme sera affectée à un produit exceptionnel inscrit à l'actif du syndicat des copropriétaires.

Cette indemnité forfaitaire compensatoire amiable et négociée éteint toutes autres créances de l'Expropriant sur l'Exproprié au titre des préjudices générés par la procédure.

Article 8 : FORMALITES

8.1. DECLARATION DES PARTIES

Les parties déclarent :

- Accepter pleinement les termes de la présente convention.
- Disposer de la pleine capacité juridique nécessaire à la conclusion de la présente convention.
- Avoir disposé des informations nécessaires préalablement à l'acceptation de la présente convention et que leur consentement est parfaitement libre et éclairé.

8.2. DOMICILE

Pour l'exécution de la présente convention et de leurs suites, les parties élisent domicile selon les coordonnées mentionnées à la page 1 du présent acte.

8.3. EFFETS DE LA CONVENTION

La présente convention est soumise au droit français.

Il est expressément stipulé entre les parties que la présente convention obéit aux dispositions des articles 2044 et 2052 du code civil, dont chacune des parties signataires ont déclaré avoir préalablement à sa signature pris connaissance, et qui énoncent :

Article 2044 : « La transaction est un contrat par lequel les parties terminent une contestation née ou préviennent une contestation à naître. Ce contrat doit être rédigé par écrit ».

Article 2052 : « Les transactions ont entre les parties l'autorité de la chose jugée en dernier ressort ».

Le Tribunal Judiciaire de Rouen est seul compétent pour connaître de l'interprétation et de l'exécution de cette convention.

8.4. MODALITES D'APPLICATION DU PROTOCOLE

La présente convention entre en vigueur au jour de sa signature.

8.5. PUBLICATION ET ENREGISTREMENT

L'Expropriant a la charge de la publication de l'ordonnance d'expropriation au service de publicité foncière. Celle-ci est en cours de publication partielle auprès du service de la publicité foncière de ROUEN, 1^{er} bureau.

L'Expropriant a la charge de l'enregistrement de la présente convention conformément à l'article 1045 I. du code général des impôts.

La présente convention comporte treize (13) pages et est rédigée en trois (3) exemplaires originaux.

Fait à Rouen, le

Parapher chaque page et faire précéder la signature de la mention « lu et approuvé, bon pour transaction et renonciation à instance et action »

Pour l'EPF Normandie, Le Directeur Général	Pour le SDC « GROUPE ROBESPIERRE »	Pour la Ville, Le Maire