



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL  
DÉLIBÉRATION n° 2025/07/095  
Domaine et patrimoine - Aliénations**

**Séance du 7 juillet 2025**

**Date de convocation : 1<sup>er</sup> juillet 2025**

**Membres en exercice : 33**

**23 présents – 32 votants**

**Le quorum est atteint.**

**OBJET :** Vente à Monsieur et Madame Charaabi de parties résiduelles de locaux de la résidence *Le Montcalm* à Vauvert, formant le lot 120 de la copropriété

**L'an deux mille vingt-cinq, le sept juillet à dix-neuf heures, le conseil municipal de Vauvert (Gard) dûment convoqué, s'est réuni en séance ordinaire, à la salle Bizet, sous la présidence de Monsieur Jean DENAT, maire en exercice.**

**Présents :**

Jean DENAT, Katy GUYOT, Annick CHOPARD, Farouk MOUSSA, Elisabeth MICHALSKI, Christian SOMMACAL, Magali NISSARD, Francine CHALMETON, Jacky PASCAL, Daniel SALMERON, Christiane ESPUCHE, Nicole DUQUESNE, Frédéric DUMAS, Mohammed TOUHAMI, Benjamin ROUVIERE, Florinda RACE, Jean-Paul BERTRAND, Jean-Louis MEIZONNET, René GIMENEZ, Serge GARNIER, Emmanuelle GAVANON, Jean-Pierre GUSAÏ, Agnès AUGUSTE.

**Absents ayant donné procuration :**

Bruno PASCAL a donné procuration à Jean DENAT  
Rodolphe RUBIO a donné procuration à Annick CHOPARD  
Laurence EMMANUELLI a donné procuration à Katy GUYOT  
Bruno JOUANNE a donné procuration à Christian SOMMACAL  
Chantal LAIR-LACHAPELLE a donné procuration à Elisabeth MICHALSKI  
Alexandre BRIGNACCA a donné procuration à Magali NISSARD  
Michel MATIVAL a donné procuration à Nicole DUQUESNE  
Sandra LIAUTAUD a donné procuration à Farouk MOUSSA  
Carole CALBA a donné procuration à Serge GARNIER

**Absente excusée :**

Sandrine RIOS

En début de séance et en application de l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, il a été procédé à la désignation du secrétaire de séance : **Christiane ESPUCHE a été élue par 25 voix pour** (Jean DENAT (2), Katy GUYOT (2), Annick CHOPARD (2), Farouk MOUSSA (2), Elisabeth MICHALSKI (2), Christian SOMMACAL (2), Magali NISSARD (2), Francine CHALMETON, Jacky PASCAL, Daniel SALMERON, Christiane ESPUCHE, Nicole DUQUESNE (2), Frédéric DUMAS, Mohammed TOUHAMI, Benjamin ROUVIERE, Florinda RACE, Jean-Paul BERTRAND) **et 7 contre** (Jean-Louis MEIZONNET, René GIMENEZ, Serge GARNIER (2), Emmanuelle GAVANON, Jean-Pierre GUSAÏ, Agnès AUGUSTE).

Suite délibération n° 2025/07/095

**RAPPORTEUR** : Annick CHOPARD, adjointe

**EXPOSE** : Dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier prioritaire d'intérêt Régional des Costières à Vauvert, faisant l'objet d'une Convention pluriannuelle de renouvellement urbain signée avec l'ANRU et les partenaires du projet ANRU 2019-2024, l'immeuble en copropriété *Le Montcalm* à Vauvert, avenue de la Costière, cadastré Section BI numéro 119, doit bénéficier de plusieurs opérations visant à le rénover et le réhabiliter dans sa globalité :

- Sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté de communes de Petite Camargue, une opération de rénovation du bâti (rénovations énergétiques, réparations, améliorations,) et de travaux sur la copropriété dégradée,
- Sous maîtrise d'ouvrage de la commune, des opérations d'une part de résidentialisation, d'autre part d'acquisition et de « démolition et réemploi » des cellules commerciales existantes, à fin de reconquête de l'espace public libéré, lesquelles sont sur le point de débiter.

A cet effet, la commune de Vauvert a notamment acquis une cellule commerciale formant le lot 120 de la copropriété *Le Montcalm*, par acte authentique passé devant notaire le 26 septembre 2022.

Une partie seulement de cet espace est destinée à être démolie et aménagée en espace public. Celle-ci a rejoint le domaine public communal par effet de l'ordonnance d'expropriation n° RG 23/00002 en date des 4 mai et 16 octobre 2023, conformément à l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique du 16 septembre 2022, modifiant celui du 2 août 2022 et prévoyant, en application de l'article R. 221-4 du code de l'expropriation, le retrait, de la copropriété « *Le Montcalm* », des parties situées au-delà de la ligne divisoire délimitée dans l'acte.

Les espaces restants, dits « résiduels », n'ont pas d'intérêt pour le projet communal de démolition et remploi. Ils représentent au contraire un coût financier pour la commune, qui est tenue d'assumer, en sa qualité de propriétaire, les charges de copropriété et appels de fonds.

Par l'intermédiaire de l'agence immobilière de la Costière à Vauvert, Monsieur et Madame Faouzi Charaabi, ont manifesté leur intérêt pour l'acquisition du lot 120 sous sa nouvelle configuration, sous conditions de démolition des parties retirées de la copropriété, d'accès, de présence des compteurs, de réalisation des travaux après démolition (façade, ouvertures) et, enfin, d'acquisition concomitante de lots voisins.

Ils ont présenté une offre de prix d'un montant de 400 € par m<sup>2</sup> pour les parties en rez-de-chaussée et 190€ par m<sup>2</sup> pour les parties en sous-sol.

Saisi par la commune, le service de l'Etat *France Domaine* a évalué en date du 26 juin 2025, à la somme de 22 800 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %, la valeur vénale du lot 120 sous sa constitution actuelle, formé d'environ 31,19 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée, issus d'une ancienne pizzeria et devant servir à l'extension de l'appartement voisin et 35,93 m<sup>2</sup> en sous-sol, anciennement utilisés comme réserve et devant servir de cave à l'appartement.

Suite délibération n° 2025/07/095

La proposition d'achat de Monsieur et Madame Charaabi, qui s'établit au total à 19 302,00 € compte tenu des surfaces approximatives du lot, est donc conforme à l'estimation des services de l'Etat. Céder ces espaces résiduels dont la commune n'a pas d'utilité apparaît opportun, d'autant que vendre le lot 120 à l'acquéreur du lot 119 voisin permettra d'éviter la modification des accès par les parties communes.

Il est convenu que la vente interviendra par un acte authentique passé devant la SCP Costières Camargue, 2 rue de l'Ausselon à Vauvert, aux frais de l'acquéreur. L'acte authentique sera passé, notamment, après démolition, reconstruction de façades et éventuelle étanchéification du sous-sol, si nécessaire après ces travaux, par la commune, sans autres travaux ni aménagements intérieurs et aux conditions suivantes :

- . acquisition concomitante auprès de la copropriété du lot 119 ;
- . acquisition concomitante des lots 110, 111, auprès de la copropriété, ainsi que du 112, auprès de la personne privée à qui il appartient, ou, à défaut, reconstruction préalable aux frais de la commune d'un mur permettant de matérialiser la séparation du lot 120 et des lots 110, 111 et 112 en sous-sol et des accès nécessaires.

**VU** le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment son article L3211-14 relatif à la cession d'immeubles ou de droits immobiliers, et ses articles R 1211-9 et R 1211-10 relatifs à la consultation de l'Etat,

**VU** le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L2241-1 relatif à la cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers, ses articles L 1311-9, L 1311-10, R 1311-3 et R 1311-4 relatifs à la consultation de l'Etat,

**VU** les arrêtés préfectoraux de Déclaration d'Utilité Publique et de cessibilité n°30-2022-08-02-00002 en date du 2 août 2022 et n°30-2022-09-16-00003 en date du 16 septembre 2022,

**VU** les ordonnances d'expropriation RG n° 23/0002 des 4 mai et 16 octobre 2023,

**VU** l'avis du pôle d'évaluation domaniale de la Direction Générale des Finances Publiques numéro 2025-30341-47779, ci-annexé,

**PROPOSITION** : Il est donc proposé au conseil municipal :

- d'approuver la vente à Monsieur et Madame Charaabi, en lien avec l'agence immobilière de la Costière à Vauvert, des locaux municipaux situés au sein de la résidence *Le Montcalm* à Vauvert, formant le lot 120 de la copropriété bâtie sur la parcelle Section BI n° 119, au prix de 19 302,00 € et aux conditions précitées,
- d'autoriser Monsieur le maire à signer l'éventuel compromis, l'acte de vente, ainsi que tous actes aux effets des présentes.

**DECISION** : Le conseil municipal, ouï l'exposé du rapporteur et après en avoir délibéré  
DECIDE

**D'adopter à l'unanimité la proposition du rapporteur** (Jean DENAT (2), Katy GUYOT (2), Annick CHOPARD (2), Farouk MOUSSA (2), Elisabeth MICHALSKI (2), Christian SOMMACAL (2), Magali NISSARD (2), Francine CHALMETON, Jacky PASCAL, Daniel

Suite délibération n° 2025/07/095

SALMERON, Christiane ESPUCHE, Nicole DUQUESNE (2), Frédéric DUMAS, Mohammed TOUHAMI, Benjamin ROUVIERE, Florinda RACE, Jean-Paul BERTRAND, Jean-Louis MEIZONNET, René GIMENEZ, Serge GARNIER (2), Emmanuelle GAVANON, Jean-Pierre GUSAÏ, Agnès AUGUSTE).

**POUR EXTRAIT CONFORME**

**La secrétaire de séance,**



**Christiane ESPUCHE**



**Le maire,**



**Jean DENAT**

Le maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte en vertu de :

- son dépôt en préfecture le.....
- sa notification le.....
- sa publication le.....

et informe qu'en vertu du décret 83-1025 le présent peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Nîmes dans un délai de 2 mois à compter du .....