



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL  
DÉLIBÉRATION n° 2025/12/182  
Domaine et patrimoine - aliénation**

**Séance du 1<sup>er</sup> décembre 2025**  
**Date de convocation : 25 novembre 2025**  
**Membres en exercice : 33**  
**26 présents – 33 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 les lots 116 et 117 de la copropriété, après leur renonciation à l'acquisition du lot 120**

**L'an deux mille vingt-cinq, le premier décembre 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, Bruno PASCAL, Annick CHOPARD, Rodolphe RUBIO, Laurence EMMANUELLI, Farouk MOUSSA, Elisabeth MICHALSKI, Christian SOMMACAL, Jacky PASCAL, Daniel SALMERON, Christiane ESPUCHE, Nicole DUQUESNE, Mohammed TOUHAMI, Alexandre BRIGNACCA, Benjamin ROUVIERE, Jean-Paul BERTRAND, Michel MATIVAL, Sandra LIAUTAUD, Jean-Louis MEIZONNET, René GIMENEZ, Sandrine RIOS, Serge GARNIER, Emmanuelle GAVANON, Jean-Pierre GUSAÏ, Agnès AUGUSTE.

**Absents ayant donné procuration :**

Magali NISSARD a donné procuration à Jean DENAT  
Francine CHALMETON a donné procuration à Katy GUYOT  
Bruno JOUANNE a donné procuration à Mohammed TOUHAMI  
Chantal LAIR-LACHAPELLE a donné procuration à Annick CHOPARD  
Frédéric DUMAS a donné procuration à Jacky PASCAL  
Florinda RACE a donné procuration à Nicole DUQUESNE  
Carole CALBA a donné procuration à Emmanuelle GAVANON

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 : **Christian SOMMACAL a été élu par 25 voix pour** (Jean DENAT (2), Katy GUYOT (2), Bruno PASCAL, Annick CHOPARD (2), Rodolphe RUBIO, Laurence EMMANUELLI, Farouk MOUSSA, Elisabeth MICHALSKI, Christian SOMMACAL, Jacky PASCAL (2), Daniel SALMERON, Christiane ESPUCHE, Nicole DUQUESNE (2), Mohammed TOUHAMI (2), Alexandre BRIGNACCA, Benjamin ROUVIERE, Jean-Paul BERTRAND, Michel MATIVAL, Sandra LIAUTAUD) **et 8 contre** (Jean-Louis MEIZONNET, René GIMENEZ, Sandrine RIOS, Serge GARNIER, Emmanuelle GAVANON (2), Jean-Pierre GUSAÏ, Agnès AUGUSTE).

Suite délibération n° 2025/12/182

**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, plusieurs opérations ont été prévues sur l'immeuble en copropriété *Le Montcalm* à Vauvert, avenue de la Costière, cadastré Section BI numéro I 19, 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 plusieurs cellules commerciales formant des lots de la copropriété *Le Montcalm*, par actes authentiques passés devant notaire, le 26 septembre 2022 pour le lot I 20, le 5 juillet 2023 pour le lot I 16 et le 9 juillet 2024 pour le lot I 17.

Une partie seulement de ces espaces 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 d'abord manifesté leur intérêt pour l'acquisition du lot I 20, sous condition de l'acquisition concomitante, d'une part, des lot I 19, I 10 et I 11 auprès de la copropriété, d'autre part, du lot I 12 auprès de la personne privée à qui il appartient (ou, à défaut de cette dernière acquisition, de reconstruction préalable aux frais de la commune d'un mur permettant de matérialiser la séparation du lot I 20 et des lots I 10, I 11 et I 12 en sous-sol et des accès nécessaires).

La proposition initiale de Monsieur et Madame Charaabi a été acceptée par délibération 2025/07/095 du 7 juillet 2025.

Cependant, le 16 octobre 2025, la commune a été informée que Monsieur et Madame Charaabi ne sont désormais plus en mesure de réaliser l'acquisition des lots I 19, I 20, I 10 et I 11, situés à la Résidence « *Le Montcalm* », avenue de la Costière, autrement que par le biais d'un crédit-vendeur, en raison d'un changement de situation financière personnelle. Après interrogation du comptable public sur les modalités de ce dispositif et eu égard aux risques en découlant, ainsi qu'aux particularités propres aux collectivités territoriales dans la gestion des fonds publics, un refus a été opposé à la demande de crédit-vendeur sollicitée.

Suite délibération n° 2025/12/182

Se tournant vers une opération d'acquisition plus limitée et imposant moins de conditions, Monsieur et Madame Charaabi ont présenté le 12 novembre 2025, à nouveau par l'intermédiaire de l'agence immobilière de la Costière à Vauvert, une offre d'acquisition de substitution, portant sur les parties dites résiduelles des lots communaux n°116 et 117 de la copropriété, aux prix respectifs de 22 700,00 et 13 226,00 €.

Cette proposition, d'un montant supérieur à celui une autre offre reçue quelques jours auparavant au prix global de 30 000,00 €, est conforme à l'évaluation établie par le service de l'Etat France Domaine. Saisi par la commune au mois de février 2025, le service de l'Etat *France Domaine* a en effet délivré les évaluations de valeurs vénales suivantes, assorties d'une marge d'appréciation de 15 % :

- Une valeur de 22 700,00 € pour le lot 116 sous sa constitution actuelle, formé de 30,78 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée, issus d'un ancien café et devant servir à l'extension ou la création d'un logement et de 40,23 m<sup>2</sup> en sous-sol, anciennement utilisés comme réserve et devant servir de cave à l'appartement, mais actuellement non accessibles car l'ancien exploitant en a condamné l'accès ;
- Une valeur de 13 000,00 € pour le lot 117 sous sa constitution actuelle, formé de 12,57 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée, issus d'un ancien snack-salon de thé et devant servir à l'extension d'un appartement voisin ou du lot 116 et de 34,96 m<sup>2</sup> en sous-sol, anciennement utilisés comme réserve et devant servir de cave à l'appartement, après création d'un accès par les communs, dans le cadre des travaux municipaux.

Céder ces espaces résiduels dont la commune n'a pas d'utilité apparait opportun.

Par ailleurs, après démolition des parties de l'ancien lot 117 retirées de la copropriété, il n'existera plus d'accès possible au rez-de-chaussée depuis le hall d'entrée de la résidence. La vente concomitante des lots 116 et 117 permettra ainsi à ce dernier de disposer d'un accès.

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 et avec la participation du notaire qu'il chargera éventuellement de le représenter. L'acte authentique sera passé sans autres travaux ni aménagements intérieurs que la démolition ou le comblement des parties retirées de la copropriété et la reconstruction de façades ou la réalisation de travaux d'étanchéité en sous-sol, effectués par la commune.

Pour garantir les intérêts municipaux, il est proposé d'assortir l'acceptation par l'assemblée délibérante de la proposition d'achat de Monsieur et Madame Charaabi d'une condition supplémentaire : la date limite de signature du compromis de vente, au-delà de laquelle la commune pourra à défaut, se trouver déliée de tout engagement et choisir éventuellement de consulter d'autres acquéreurs, est fixée au 31 janvier 2026.

**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,

Suite délibération n° 2025/12/182

**VU** les avis du pôle d'évaluation domaniale de la Direction Générale des Finances Publiques numéros 2025-30341-10959 et 2025-30341-40018, ci-annexés,

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

- de prendre acte de la renonciation de Monsieur et Madame Charaabi à l'acquisition du lot 120 de la résidence *Le Montcalm* à Vauvert, ayant fait l'objet de la délibération du conseil municipal n°2025/07/095 du 7 juillet 2025, faute de disposer du financement nécessaire aux diverses acquisitions concomitantes constituant leur projet initial,
- 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 les lots 116 et 117 la copropriété, bâtie sur la parcelle Section BI n° 119, aux prix respectifs de 22 700,00 et 13 226,00 €, soit au total 35 926,00 €, sous réserve de signature d'un compromis de vente au plus tard le 31 janvier 2026,
- 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), Bruno PASCAL, Annick CHOPARD (2), Rodolphe RUBIO, Laurence EMMANUELLI, Farouk MOUSSA, Elisabeth MICHALSKI, Christian SOMMACAL, Jacky PASCAL (2), Daniel SALMERON, Christiane ESPUCHE, Nicole DUQUESNE (2), Mohammed TOUHAMI (2), Alexandre BRIGNACCA, Benjamin ROUVIERE, Jean-Paul BERTRAND, Michel MATIVAL, Sandra LIAUTAUD, Jean-Louis MEIZONNET, René GIMENEZ, Sandrine RIOS, Serge GARNIER, Emmanuelle GAVANON (2), Jean-Pierre GUSAÏ, Agnès AUGUSTE).

**POUR EXTRAIT CONFORME**

**Le secrétaire de séance,**



**Christian SOMMACAL**



**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 .....

Pour le maire par délégation,  
La directrice générale des services,  
Yolande Cavalier