

DÉPARTEMENT  
DES  
YVELINES

ARRONDISSEMENT  
DE  
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

SÉANCE DU  
12 MAI 2022

Le nombre de Conseillers  
en exercice est de 45

OBJET

**Local à cycles rue de la  
Salle – régularisation  
foncière – autorisation  
d'échange sans soulte  
entre le syndicat des  
copropriétaires du  
13-19 rue de la Salle et  
8-10 place Charles de  
Gaulle et la commune de  
Saint-Germain-en-Laye**

En vertu de l'article L.2131-1  
du C.G.C.T.  
Le Maire de Saint-Germain-en-Laye  
atteste que le présent document  
a été publié le 13 mai 2022  
par voie d'affichages  
notifié le  
transmis en sous-préfecture  
le 13 mai 2022  
et qu'il est donc exécutoire.

Le 13 mai 2022

Pour le Maire,  
Par délégation,  
Le Directeur Général des Services

Denis TRINQUELLE

EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE  
LA COMMUNE NOUVELLE

DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

L'an deux mille vingt-deux, le 12 mai à 20 heures, le Conseil Municipal de la commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye, dûment convoqué par Monsieur le Maire le 5 mai deux mille vingt-deux, s'est réuni à l'Hôtel de Ville sous la Présidence de Monsieur Arnaud PÉRICARD, Maire de la commune nouvelle.

**Etaient présents :**

Monsieur LEVEL, Madame HABERT-DUPUIS, Madame PEUGNET, Monsieur BATTISTELLI, Madame MACE, Monsieur JOLY, Madame TEA, Madame NICOLAS, Monsieur VENUS, Madame AGUINET, Monsieur MILOUTINOVITCH, Madame de JACQUELOT, Monsieur BASSINE, Monsieur MIRABELLI, Monsieur MIGEON\*, Madame PEYRESAUBES, Madame LESUEUR\*, Monsieur JOUSSE, Monsieur ALLAIRE, Madame ANDRE, Madame BRELURUS, Madame NASRI, Monsieur de BEAULAINCOURT, Madame SLEMPKES, Monsieur LEGUAY, Monsieur SAUDO, Monsieur NDIAYE, Madame GRANDPIERRE, Monsieur SALLE, Monsieur JEAN-BAPTISTE, Madame RHONE, Madame CASTIGLIEGO, Monsieur GREVET, Monsieur BENTZ, Monsieur ROUXEL

\*Monsieur MIGEON présent à partir du dossier 22 C 02

\*Madame LESUEUR présente à partir du dossier 22 C 02

**Avaient donné procuration :**

Monsieur SOLIGNAC à Monsieur de BEAULAINCOURT  
Monsieur PETROVIC à Monsieur MIGEON  
Madame GUYARD à Monsieur VENUS  
Monsieur HAÏAT à Monsieur PERICARD  
Madame BOUTIN à Monsieur LEGUAY  
Madame GOTTI à Madame MACE  
Madame de CIDRAC à Madame HABERT-DUPUIS  
Madame MEUNIER à Monsieur JOUSSE  
Madame FRABOULET à Monsieur GREVET

**Secrétaire de séance :**

Monsieur LEGUAY

Accusé de réception en préfecture  
078-200086924-20220512-22-C-13-DE  
Date de télétransmission : 13/05/2022  
Date de réception préfecture : 13/05/2022

**OBJET** : LOCAL A CYCLES RUE DE LA SALLE – REGULARISATION FONCIERE –  
AUTORISATION D’ECHANGE SANS SOULTE ENTRE LE SYNDICAT DES  
COPROPRIETAIRES DU 13-19 RUE DE LA SALLE ET 8-10 PLACE  
CHARLES DE GAULLE ET LA COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

**RAPPORTEUR** : Madame MACE

---

**Monsieur le Maire,  
Mesdames, Messieurs,**

En 1968, la Ville a fait l’acquisition des anciens immeubles situés à l’angle de la place Charles de Gaulle et de la rue de la Salle dans le cadre de la résorption de cet ilot insalubre.

Un permis de construire a été accordé en 1979 pour la réalisation de l’ensemble immobilier existant aujourd’hui comportant notamment 20 logements, des boutiques et un restaurant. Ce permis de construire a par la suite été transféré à la société AGF-Vie (aujourd’hui ALLIANZ REAL ESTATE France SAS).

Par délibération en date du 17 septembre 1980, le Conseil Municipal a autorisé la cession du terrain d’assiette du projet immobilier à la société AGF-Vie. La cession prévoyait qu’un « local à cycles » serait réalisé par les AGF et remis à la Ville en échange du terrain de 165 m<sup>2</sup> correspondant actuellement à la terrasse de la Brasserie du Théâtre. Le local étant prévu sous la terrasse à construire par les AGF, un acte de division volumétrique devait être préalablement établi pour permettre de distinguer les lots destinés à appartenir à la Ville et ceux destinés à appartenir aux AGF.

Ainsi, afin de permettre cette division volumétrique, le Conseil Municipal prononçait, par délibération en date du 10 novembre 1988, le déclassement de la partie de la place Charles de Gaulle qui devait revenir aux AGF en échange du local à cycles (situé sous la terrasse de la Brasserie du Théâtre).

Ce transfert n’a pas été mis en œuvre. Toutefois, le local à cycles a été occupé par la Ville, mais est restée propriété de la société AGF-Vie. En 1990, un permis de construire visant à réaménager la brasserie et à créer la terrasse de la brasserie a été mis en œuvre. Le terrain de 165 m<sup>2</sup> n’ayant jamais été cédé, il est toujours propriété de la Ville et la terrasse se situant sur ce terrain n’a donc pas pu être intégrée dans le règlement de copropriété de l’immeuble.

En 2020, la Ville s’est rapprochée du Syndicat des copropriétaires afin de régulariser la situation. Le processus complexe de régularisation défini conjointement avec l’aide d’un géomètre et du notaire de la Ville permettra à terme à la Ville d’être officiellement propriétaire du local, et à la copropriété de reconnaître l’existence du lot de copropriété correspondant à la terrasse de la Brasserie du Théâtre.

Afin de mettre en œuvre ce processus de régularisation, les résolutions suivantes seront proposées au vote des copropriétaires :

Première étape :

- 1) La vente par AGF HOLDING (anciennement AGF-Vie) au syndicat des copropriétaires du local à cycles (lot de copropriété numéro 14) ;

Deuxième étape :

- 2) Etablir un premier état descriptif de division en volumes (EDDV 1) afin de diviser en trois volumes la parcelle cadastrée section AI numéro 1024 (respectivement volume 100 pour le local à cycles / volume 200 pour la copropriété / volume 300 pour le transformateur géré par ENEDIS)
- 3) Modifier l'état descriptif de division et le règlement de copropriété pour modifier l'assiette de la copropriété ; désormais volume 100, 200 et 300 et annuler le lot numéro 14 par intégration aux parties communes.

Troisième étape, objet de la présente délibération :

- 4) Etablir un second état descriptif de division en volumes (EDDV 2) afin de publier le document d'arpentage emportant création de la parcelle assiette de la terrasse de la brasserie aujourd'hui non cadastrée (objet de la présente délibération) et diviser en 3 volumes ladite parcelle (ainsi, le volume 1 correspond à la partie de véranda et terrasse / le volume 2, à la partie local à cycles / le volume 3 à la rampe permettant d'accéder au parking souterrain.

Quatrième étape, objet de la présente délibération :

- 5) Autoriser l'échange sans soulte du volume correspondant à la terrasse et véranda de la brasserie (volume 1 EDDV 2) appartenant à la Commune avec les volumes appartenant au syndicat des copropriétaires correspondant au local à cycles (volume 100 EDDV 1) et au transformateur (volume 300 EDDV 1)

Cinquième étape :

- 6) Entériner le Modificatif à l'état descriptif de division et le règlement de copropriété afin :
  - De modifier l'assiette de la copropriété (désormais volume 200 EDDV 1 et volume 1 EDDV 2)
  - De créer un lot privatif dans le volume 1 EDDV 2 : le lot numéro 36.
- 7) Vente par le syndicat des copropriétaires du lot numéro 36 au profit du copropriétaire du lot numéro 12 (actuel bailleur du rez-de-chaussée)
- 8) Puis fusionner les Etats descriptifs de division volumétrique, objet de la présente délibération, pour plus de facilitée de lecture et de gestion comme suit :

Volume 100 EDDV 1 (intermédiaire 101) + volume2 EDDV 2 (intermédiaire 105) = volume 1000

Volume 200 EDDV 1 (intermédiaire 102) + Volume 1 EDDV 2 (intermédiaire 104) = volume 2000

Volume 300 EDDV 1 (intermédiaire 103) = volume 3000

Volume 3 EDDV 2 (intermédiaire 106) = volume 4000

Le 23 décembre 2021, le service d'Evaluation Domaniale a estimé que la valeur de la terrasse de la brasserie était supérieure à celle du local à cycles. Cependant, afin de respecter le principe d'échange entériné à l'origine du projet, et dans la mesure où la terrasse située sur le terrain de la Ville n'a pas été construite par cette dernière, il sera procédé à un échange sur la base d'une valeur du local à cycles s'élevant à 265 058 euros. Cette valeur sert uniquement au calcul des frais de publicité foncière intégrés dans les frais d'actes notariés.

Toutefois, les frais de géomètre et d'actes notariés seront supportés par la Ville, à l'exception de l'acte d'acquisition du local à cycles par le syndicat des copropriétaires et celui de la terrasse de la brasserie par son occupant actuel.

Il est proposé au Conseil Municipal :

- D'approuver le processus de régularisation foncière permettant à la Ville de devenir propriétaire du local à cycles,
- D'accepter la création de la parcelle supportant la terrasse de la brasserie par la publication d'un document d'arpentage et la division en 3 volumes de ladite parcelle (le volume 1 correspond à la partie de véranda et terrasse / le volume 2, à la partie local à cycles / le volume 3 à la rampe permettant d'accéder au parking souterrain),
- D'accepter l'échange sans soulte du volume correspondant à la terrasse et véranda de la brasserie (volume 1 EDDV 2) appartenant à la Commune de Saint-Germain-en-Laye avec le volume appartenant au syndicat des copropriétaires correspondant au local à cycles (volume 100 EDDV 1) et au transformateur (volume 300 EDDV 1),
- D'approuver la prise en charge de l'ensemble des frais d'actes notariés, à l'exception de l'acte d'acquisition du local à cycles par le syndicat des copropriétaires et celui de la terrasse de la brasserie par son occupant actuel,
- D'accepter la fusion des états descriptifs de division volumétrique,
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer tous les documents s'y rapportant.

## DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Après avoir entendu les explications qui précèdent et en avoir délibéré,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, ses articles L.1311-9 et suivants, L.2241-1 et suivants, et R. 1511-4 et suivants,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CGPPP), et notamment ses articles L. 1311-1 et L. 3112-4,

Vu la délibération en date du 16 décembre 1987, portant déclassement du terrain de 165 m<sup>2</sup> situé sur la Place Charles de Gaulle en vue de son aliénation aux AGF-Vie en contrepartie du transfert de la propriété du garage à cycles à la Ville,

Vu l'avis de France domaine en date du 23 décembre 2021,

Considérant l'utilisation du parc à cycles par la Commune de Saint-Germain-en-Laye, notamment par les services de la Direction de l'Espace Public,

Considérant la nécessité pour la Commune de Saint-Germain-en-Laye de devenir propriétaire du local à cycle,

À L'UNANIMITÉ,

APPROUVE le processus de régularisation foncière permettant à la Ville de devenir propriétaire du local à cycles,

ACCEPTTE la création de la parcelle supportant la terrasse de la brasserie par la publication d'un document d'arpentage et la division en 3 volumes de ladite parcelle (le volume 1 correspond à la partie de véranda et terrasse / le volume 2, à la partie local à cycle / le volume 3 à la rampe permettant d'accéder au parking souterrain),

ACCEPTTE l'échange sans soulte du volume correspondant à la terrasse et véranda de la brasserie (volume 1 EDDV 2) appartenant à la Commune de Saint-Germain-en-Laye avec le volume appartenant au syndicat des copropriétaires correspondant au local à cycles (volume 100 EDDV 1) et au transformateur (volume 300 EDDV 1),

APPROUVE la prise en charge de l'ensemble des frais d'actes notariés, à l'exception de l'acte d'acquisition du local à cycles par le syndicat des copropriétaires et celui de la terrasse de la brasserie par son occupant actuel,

ACCEPTTE la fusion des états descriptifs de division volumétrique,

AUTORISE Monsieur le Maire à signer tous les documents s'y rapportant.

POUR EXTRAIT CONFORME,  
AU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS,



Arnaud PÉRICARD

Maire de la commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye

*La présente décision ne pourra faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Versailles au-delà d'un délai de deux mois à compter de sa publication.*

# PLAN DE DIVISION

Propriété sise :  
8-10, place Charles de Gaulle  
et rue de la Salle  
78100 - Saint-Germain-en-Laye

INDICE	DATE	VISA Dessinateur	VISA Contrôleur	MODIFICATIONS
0	30/06/2021	JEG	CEL	Elaboration du document

NOTA

- Coordonnées planimétriques rattachées au système Lambert 93-CC49 déterminées par GPS post traitement.
- L'Altimétrie est rattachée au système IGN 69 (altitude normale) déterminée par GPS post traitement.
- La précision des données numériques extraites du fichier de dessin informatique dépend de l'échelle graphique pour laquelle le plan a été établi ; cette précision respecte les tolérances réglementant la profession de Géomètre-Expert.

ECHELLE

1/200



**GTA-GE**  
Géomètres Experts Topographes Associés  
S.A. inscrite à l'O.G.E. sous le n° 1990B100001  
152, rue de Picpus - PARIS 75012  
Tél : 01.43.43.56.29 - Télécopie : 01.43.42.10.44  
Site : www.gtage.fr  
Email : contact@gtage.fr

DOSSIER : P202535

DATE RELEVÉS : Octobre 2020  
FICHER : P202535\_DIV\_0.dwg  
PRESENTATION : DIV

## NOTA ET PRECONISATIONS DU CABINET GTA EN VUE DE L'ETABLISSEMENT D'UN DOCUMENT MODIFICATIF DU PARCELLAIRE CADASTRAL

La documentation cadastrale et les éléments la composant (planches numériques fournies par les services du Cadastre, références de sections, de parcelles et contenances) sont des données publiques fournies par les services du cadastre de chaque département. La finalité de ces documents est essentiellement fiscale.

- Le présent plan a pour unique but, la division d'une parcelle pour un nouvel agencement intérieur de cette dernière et ne peut en aucun cas être utilisé dans le cadre d'une définition de limite de propriété réelle.

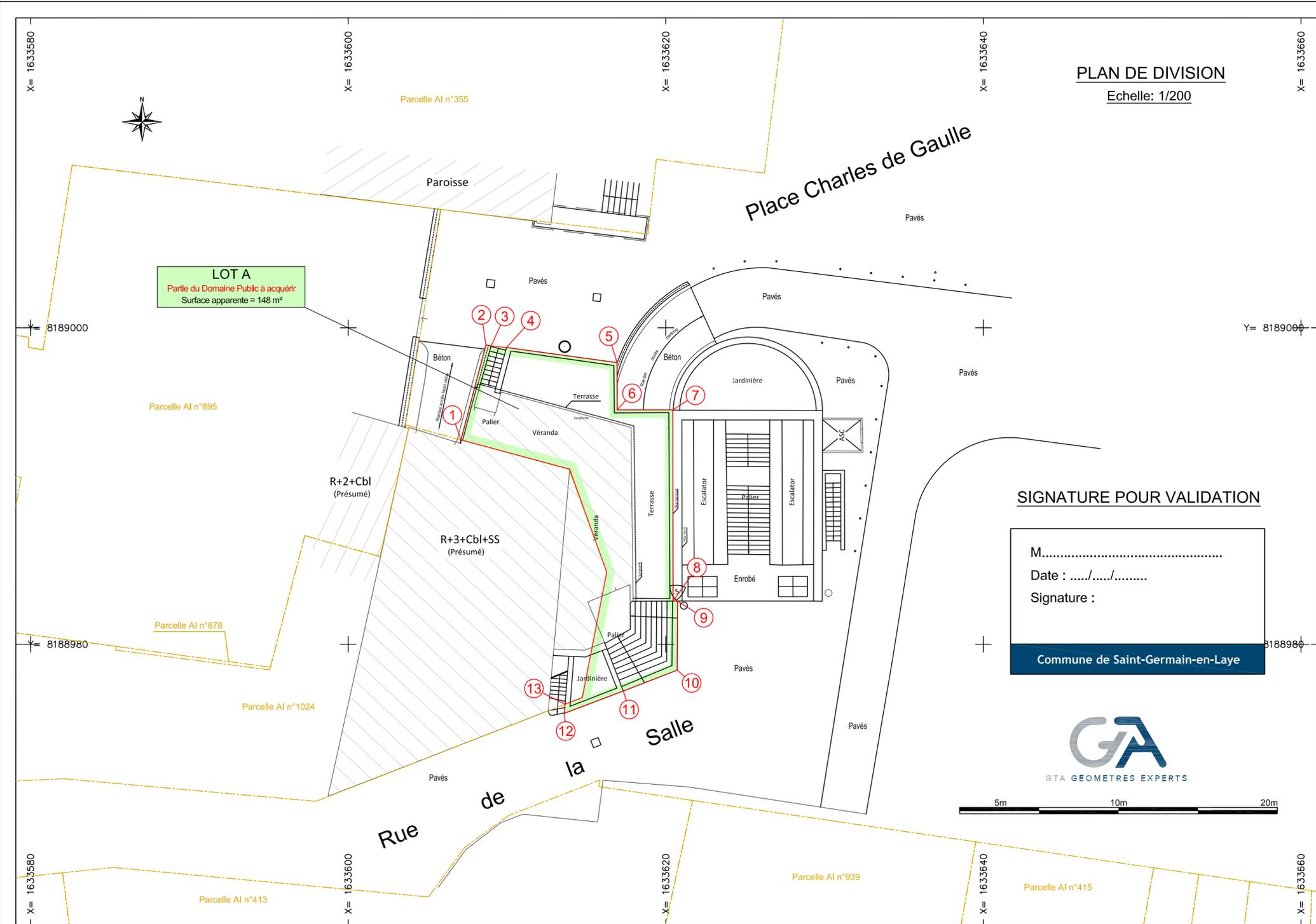
### ➤ RAPPEL SUR LES SURFACES :

- **Contenance cadastrale d'une parcelle** : C'est la surface de la parcelle fournie par la base de données du Cadastre.
- **Surface apparente mesurée (Sa)** : C'est la surface d'une parcelle cadastrale, ou d'un lot issu de la division d'une parcelle cadastrale, mesurée par un Géomètre Expert. Elle s'appuie sur les limites apparentes de propriété de la parcelle. Elle n'a pas de valeur juridique car les limites apparentes ne constituent pas une limite réelle de propriété.
- **Surface graphique (Sg)** : En l'absence de limites apparentes de propriété claires de la parcelle, la surface graphique est basée sur l'emprise graphique de la parcelle issue des fichiers numériques du Cadastre. La surface graphique d'une parcelle n'est pas nécessairement la même que la contenance cadastrale apparaissant sur la base de données du cadastre (Erreur Cadastre).
- **Contenance cadastrale d'un lot** : C'est la surface du lot qui apparaîtra dans la base de données du cadastre :
  1. Lorsqu'un lot dispose d'une surface apparente mesurée, sa contenance cadastrale est égale à sa surface apparente mesurée sans aucune compensation.
  2. Lorsqu'un lot ne dispose que d'une surface graphique et que l'erreur cadastrale est comprise dans la tolérance, sa contenance cadastrale est égale à sa surface graphique après compensation.
  3. Lorsqu'un lot ne dispose que d'une surface graphique et que l'erreur cadastrale est hors tolérance, sa contenance cadastrale est égale à sa surface graphique sans aucune compensation.
- **Surface réelle** : C'est la seule surface opposable aux tiers, elle correspond à l'emprise de la parcelle ou de l'unité foncière définie par des limites de propriété ayant fait l'objet d'une action en bornage et/ou délimitation contradictoire, c'est-à-dire, des limites bornées dont les dimensions définissent une superficie réelle.

### LEGENDE

AI n° 1024 Informations cadastrales issues des services du cadastre

① à ⑬ Limite divisoire



## PLAN DE DIVISION

Echelle: 1/200

### SIGNATURE POUR VALIDATION

M.....  
Date : ...../...../.....  
Signature :

Commune de Saint-Germain-en-Laye



GTA GEOMETRES EXPERTS

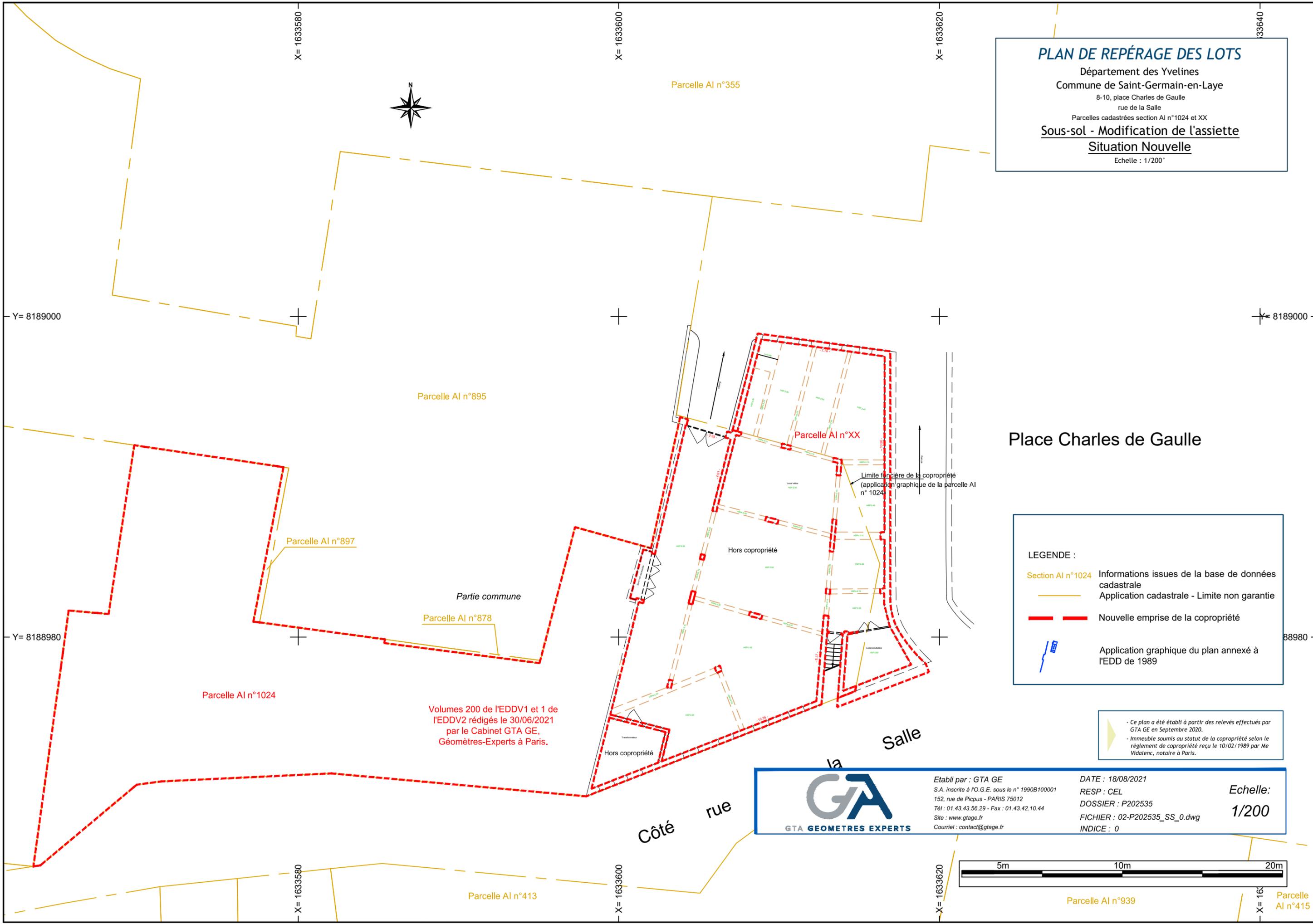
5m 10m 20m

# PLAN DE REPÉRAGE DES LOTS

Département des Yvelines  
Commune de Saint-Germain-en-Laye  
8-10, place Charles de Gaulle  
rue de la Salle  
Parcelles cadastrées section AI n°1024 et XX

## Sous-sol - Modification de l'assiette Situation Nouvelle

Echelle : 1/200



Place Charles de Gaulle

### LEGENDE :

- Section AI n°1024 Informations issues de la base de données cadastrale
- Application cadastrale - Limite non garantie
- Nouvelle emprise de la copropriété
- Application graphique du plan annexé à l'EDD de 1989

- Ce plan a été établi à partir des relevés effectués par GTA GE en Septembre 2020.  
- Immeuble soumis au statut de la copropriété selon le règlement de copropriété reçu le 10/02/1989 par Me Vidalenc, notaire à Paris.

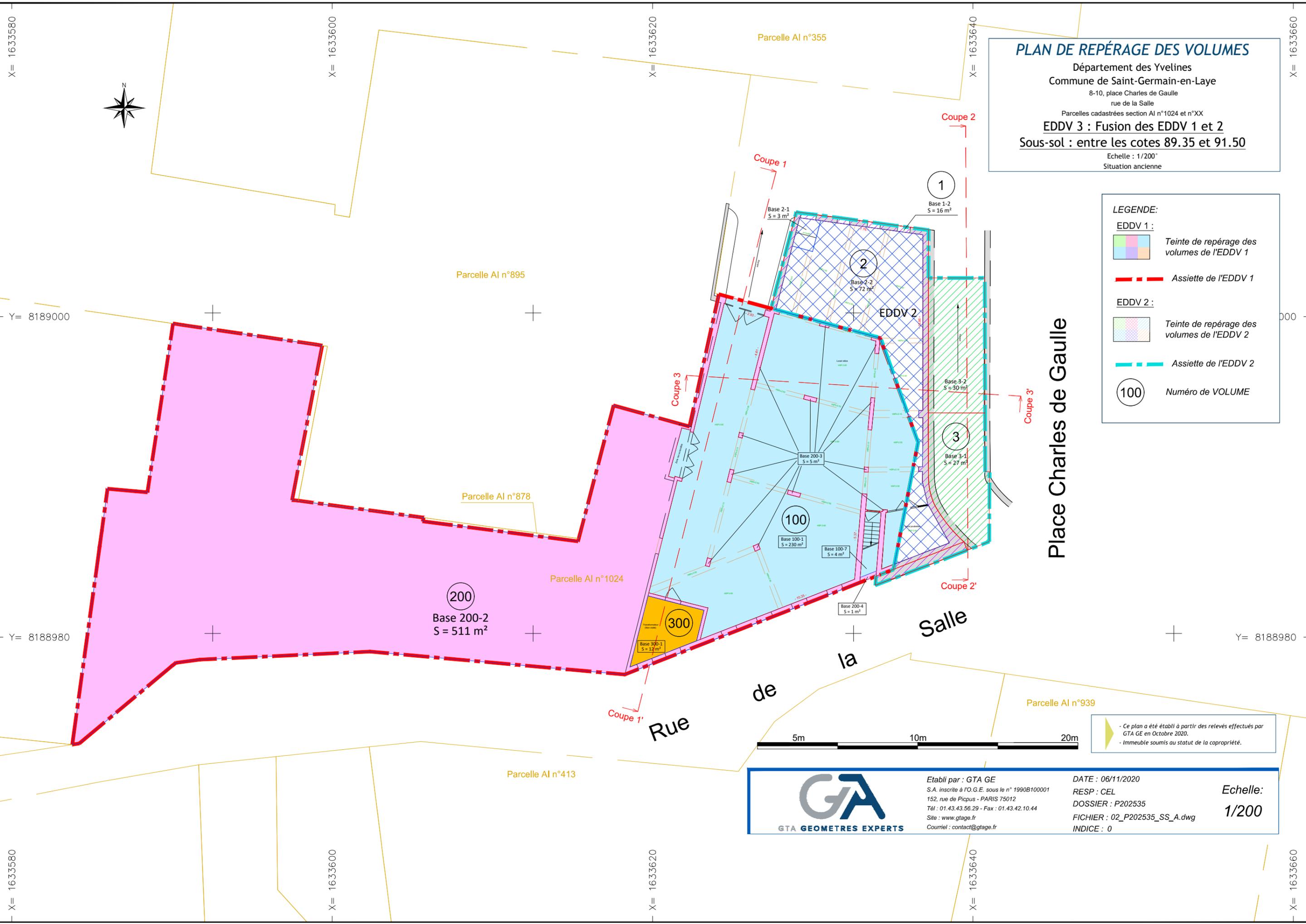


Etabli par : GTA GE  
S.A. inscrite à l'O.G.E. sous le n° 1990B100001  
152, rue de Picpus - PARIS 75012  
Tél : 01.43.43.56.29 - Fax : 01.43.42.10.44  
Site : www.gtage.fr  
Courriel : contact@gtage.fr

DATE : 18/08/2021  
RESP : CEL  
DOSSIER : P202535  
FICHER : 02-P202535\_SS\_0.dwg  
INDICE : 0

Echelle:  
**1/200**





**PLAN DE REPÉRAGE DES VOLUMES**  
 Département des Yvelines  
 Commune de Saint-Germain-en-Laye  
 8-10, place Charles de Gaulle  
 rue de la Salle  
 Parcelles cadastrées section AI n°1024 et n°XX  
**EDDV 3 : Fusion des EDDV 1 et 2**  
**Sous-sol : entre les cotes 89.35 et 91.50**  
 Echelle : 1/200°  
 Situation ancienne

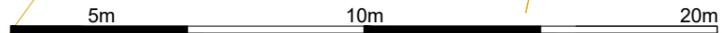
**LEGENDE:**

**EDDV 1 :**  
 Teinte de repérage des volumes de l'EDDV 1  
 Assiette de l'EDDV 1

**EDDV 2 :**  
 Teinte de repérage des volumes de l'EDDV 2  
 Assiette de l'EDDV 2

Numéro de VOLUME

Place Charles de Gaulle



- Ce plan a été établi à partir des relevés effectués par GTA GE en Octobre 2020.  
 - Immeuble soumis au statut de la copropriété.

	Etabli par : GTA GE	DATE : 06/11/2020	<b>Echelle:</b> <b>1/200</b>
	S.A. inscrite à l'O.G.E. sous le n° 1990B100001	RESP : CEL	
	152, rue de Picpus - PARIS 75012	DOSSIER : P202535	
	Tél : 01.43.43.56.29 - Fax : 01.43.42.10.44	FICHER : 02_P202535_SS_A.dwg	
	Site : www.gtage.fr Courriel : contact@gtage.fr	INDICE : 0	