

DEPARTEMENT  
de  
L'ISERE

**SYNDICAT INTERDEPARTEMENTAL MIXTE  
des EAUX et d'ASSAINISSEMENT  
du GUIERS et de l'AINAN**

-----  
Siège : 27, avenue Pravaz - PONT DE BEAUVOISIN (Isère)  
-----

**Extrait du Registre des Délibérations du Comité**

**N° 2024.24**

Nombre de membres

En exercice	58
Présents	20
Votants	21
Contre	0
Abstention	0

Date d'affichage

**11 AVR. 2024**

**L'an deux mille vingt-quatre et le vingt mars**, le comité syndical du Syndicat Interdépartemental mixte des Eaux et d'assainissement du Guiers et de l'Ainan s'est réuni sur la convocation et la présidence de M. Christian BERTHOLLIER. Cette Assemblée n'a pas pu délibérer du fait que le quorum n'a pas été obtenu.

Aussi, le comité syndical s'est réuni lors d'une deuxième Assemblée Générale, **l'an deux mille vingt-quatre et le vingt-cinq mars**, sur la convocation et sous la présidence de M. Christian BERTHOLLIER. Pour cette seconde réunion, il n'y a pas obligation de quorum.

**Président** M. Christian BERTHOLLIER

**Membres présents à la Séance** : Didier BUISSON, Christian MARCOZ, Jocelyn BAZUS, Didier GONZALES, Serge DEGONNE, Williams DUFOUR, Françoise BARBIAN, Céline REVOL, Chantal PEGOUD, Christian GIRARD-CUSIN, Gilbert LONGO, Jean-François PILLAUD-TIRARD, Yves CHABOUD, Daniel REVEL, Jean-Paul DURANTET, Corinne DHION, Bernard PERROUSE, Christian BERTHOLLIER, Gérard GOZE, Olivier TOMPA, Jean-François GUIBOUD-RIBEAUD avec pouvoir à Didier GONZALES

**Secrétaire de Séance** : M. Didier GONZALES

M. le Président rappelle à l'Assemblée :

**OBJET :**  
**PROMESSE DE VENTE  
DE L'ENSEMBLE  
IMMOBILIER SITUÉ  
AVENUE PRAVAZ A  
PONT DE BEAUVOISIN  
ISERE DANS LE CADRE  
DU PROJET DE  
CONSTRUCTION DE  
NOUVEAU LOCAUX  
ADMINISTRATIFS ET  
TECHNIQUES**

Par acte notarié du 17 novembre 1997, le Syndicat avait acquis un ensemble immobilier situé 27 Avenue Gabriel Pravaz à Pont de Beauvoisin (Isère) afin d'y établir son siège. L'immeuble est édifié sur un terrain d'une superficie totale de 2.256 m<sup>2</sup> constitué de deux parcelles référencées au cadastre comme suit : section AE N° 420 pour 19a06ca et N° 422 pour 03a50ca. L'ensemble immobilier est constitué d'un bâtiment administratif de 4 étages (sans ascenseur) avec bureaux, salles de réunions, d'une SU totale de 404 m<sup>2</sup>, caves de 148 m<sup>2</sup>, d'un garage indépendant avec atelier de 338 m<sup>2</sup> en fond de parcelle et d'un parking privé à l'arrière du bâtiment principal.

Au regard du développement qu'a connu le syndicat ces dernières années, les locaux existants sont devenus insuffisants en termes de place et d'ergonomie. En outre, le bâtiment administratif nécessite une mise aux normes de sécurité et d'accessibilité.

Aussi M. le Président rappelle les démarches entreprises dans le but d'un déménagement du Syndicat dans des locaux administratifs et techniques plus adaptés à son fonctionnement.

A cet effet, le Syndicat s'est porté d'acquéreur en 2021 d'un terrain situé Avenue de la Folatière à Pont de Beauvoisin (Isère) afin d'y construire, après démolition de l'ancienne surface commerciale, de nouveaux locaux administratifs et techniques dans le cadre d'un projet commun avec le SIAGA de création d'une « Maison de l'Eau des pays du Guiers ». Le plan de financement intègre la recette issue de la vente de l'immeuble du 27 Avenue Pravaz, en complément de l'autofinancement, des subventions et de l'emprunt.

M. le Président expose :

L'article L. 3111-1 du Code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP) consacre le caractère inaliénable et imprescriptible des biens du domaine public.

En l'espèce, le bâtiment administratif appartient au domaine public immobilier du Syndicat. En effet, au regard de l'article L.2111-1 du CGPPP, les espaces collectifs, a fortiori ouverts au public (notamment les salles dédiées aux réunions du conseil syndical) et les espaces d'accueil des usagers font partie du domaine public. Par voie de conséquence, cela emporte la domanialité publique de l'ensemble du bâtiment, dès lors que les espaces de bureaux sont indivisibles du reste de l'immeuble.

REÇU EN PREFECTURE

le 11/04/2024

Application agréée E-legalite.com

En revanche, le bâtiment situé en fond de parcelle (garage, atelier) ainsi que le parking font partie du domaine privé du Syndicat.

Par conséquent, le Syndicat devra, pour céder le bien dans sa totalité, déclasser préalablement le bâtiment administratif, afin de l'incorporer dans son domaine privé.

L'article L. 3112-4 du CGPPP dispose qu'un bien relevant du domaine public peut faire l'objet d'une promesse de vente dès lors que la désaffectation du bien concerné est décidée par l'autorité administrative compétente et que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation permettant le déclassement ne prenne effet que dans un délai fixé par la promesse.

M. le Président rajoute que le service des domaines a rendu un avis en date du 5 juin 2023 sur la valeur vénale du bien, estimée à 510.000 € (montant assorti d'une marge d'appréciation de 10 %) dans son affectation actuelle, hors changement de destination.

Enfin, il fait part à l'Assemblée de trois offres d'achat remises au Syndicat. Parmi elles, la proposition de la société **SYNALP (73420 MERY)** se distingue comme étant la plus avantageuse avec un prix de **430.000 € net vendeur** et aux conditions suivantes :

- Un bail de location équipée d'une durée de 3 ans sera signé avec le SIEGA (n'incluant pas le R+3) afin de permettre aux services de demeurer dans le bâtiment jusqu'au déménagement ;
- Un préavis de 3 mois s'appliquera avant la date anniversaire de la période triennale, permettant au syndicat de résilier le bail sans indemnité ;
- La taxe foncière totale sera prise en charge par le SIEGA au prorata-temporis de sa présence dans le bâtiment et proportionnellement aux surfaces qu'il occupe.
- L'acquéreur disposera d'un droit d'accès et de visite des locaux pour lui ou tout professionnel de son choix pendant toute la durée de la promesse de vente.

Le comité syndical,

Ayant entendu l'exposé de M. le Président,

Vu les articles L.2111-1, L. 3111-1 et L. 3112-4 du Code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP) ;

Vu l'avis du service du Domaine en date du 5 juin 2023 ;

Vu l'offre d'achat écrite en date du 7 mars 2024 ;

Considérant la possibilité de conclure des promesses de vente sur le domaine public sous condition suspensive de déclassement, la désaffectation matérielle étant décidée préalablement à la signature mais intervenant ultérieurement, dans un délai fixé par le promettant public ;

Considérant la possibilité de conclure l'opération pour un prix inférieur à l'estimation du service des domaines, en raison de l'absence d'offre au prix ;

**DECIDE** la désaffectation du bâtiment administratif, avec prise d'effet différée afin de permettre la continuité du service public jusqu'au déménagement dans les futurs locaux ;

**AUTORISE** la cession de l'ensemble immobilier à la société SYNALP (73420 MERY) aux conditions ci-dessus exposées et au prix de : **445.200 €** dont 15.200 € TTC d'honoraires d'agence à la charge du vendeur, hors frais d'acquisition, soit un montant de **430.000 € NET VENDEUR** ;

**AUTORISE** M. le Président à signer la promesse de vente à la société SYNALP (73420 MERY), sous condition suspensive du déclassement du bien mais avec désaffectation différée à une date ne pouvant être postérieure à la fin du 1er trimestre 2027.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

Au registre sont les signatures.

Pour copie certifiée conforme

A PONT DE BEAUVOISIN, le 9 avril 2024,

Le Président,



REÇU EN PREFECTURE

le 11/04/2024

Application agréée E-legalite.com