

Le 22/11/2022



# COMPTE RENDU DE REUNION RETROCESSION

## VOIRIE RESIDENCE LES AMARELLES AUX

### COLLECTIVITES LOCALES

Le **17 JUIN 2022 à 10 heures 00**, sur demande régulière du Syndic, se déroule dans les bureaux de l'Agence **CHARLES QUINT COPROPRIETE**, 9 Place de la Gare  
62630 ETAPLES sur Mer, la réunion Rétrocession :

## LES AMARELLES - Allée des Sorbiers - 62630 ETAPLES

### Personnes présentes :

Monsieur PHILIPPE FAIT MAIRE DE LA VILLE D'ETAPLES  
Madame HELENE FLIPO SERVICE URBANISME MAIRIE D'ETAPLES  
Monsieur BERTRAND GHESELLE 1<sup>ER</sup> ADJOINT A L'HABITAT, AU CADRE DE VIE, A L'URBANISME  
Monsieur THIERRY DELPLANQUE CA2BM SEVICE ASSAINISSEMENT  
Monsieur YOHAN GUFFROY VEOLIA EAU  
Monsieur SEBASTIEN MOREL CABINET LATITUDES GEOMETRE EXPERT  
Monsieur ERIC BRICHE COPROPRIETAIRE LES AMARELLES  
Monsieur SERGE LEFEBVRE COPROPRIETAIRE LES AMARELLES  
Monsieur BERNARD VANDAMME COPROPRIETAIRE LES AMARELLES  
Monsieur OLIVIER EVRARD GESTIONNAIRE DE COPROPRIETE SOCIETE CHARLES QUINT (SYNDIC)

La réunion organisée a pour but d'avancer sur le projet de rétrocession de voirie résidence les Amarelles Allée des Sorbiers à ETAPLES parcelle AN 429. Le syndic propose pour commencer de donner la parole à Monsieur Morel du Cabinet latitude sur son point de vue globale. Monsieur Morel présente la nécessité de faire un point sur les éléments techniques et les éléments juridiques

Répondre aux besoins techniques : IL y a des règles pour que la Mairie récupère cette voirie et Monsieur Morel rappelle qu'il y a nécessité de répondre à ces besoins techniques pour que la rétrocession puisse s'effectuer.

Répondre au besoin juridique : Monsieur Morel rappelle que pour cette copropriété on va retirer de la partie commune générale la voirie. Lors de précédentes réunions il était question de scission de la copropriété pour en faire deux. Monsieur Morel suite à ces recherches informe les membres présents qu'une copropriété multisites n'est pas contraire à la loi et qu'il est donc possible de conserver la même copropriété même si l'unité foncière n'est pas d'un seul tenant. Monsieur Morel informe que pour faire cette scission il faut un plan d'une division cadastrale et pas de modificatif du règlement de copropriété. On ne retire de la copropriété que des parties communes générale.

Monsieur Morel rappelle le but de cette réunion est de définir avec les collectivités locales les besoins. C'est à dire ce qui est rétrocedé mais aussi l'aspect technique des éléments qui vont être rétrocedés c'est-à-dire leur état de bon fonctionnement ainsi que les organes à mettre en place.

Pour rappel, La création d'une nouvelle tranche par STILNORD a fait qu'une servitude de passage qui a été définie avec ouverture sur la rue. Au départ les Amarelles 2 devait être des bâtiments à usage collectif d'habitation. Mais au vu de ventes qui ne correspondaient pas aux attentes, les parcelles ont été revendues à STILNORD qui en a fait des maisons individuelles. Madame Flipo demande quelle parcelle va être rétrocedé, s'il est possible de la définir aujourd'hui. Monsieur Morel détermine la parcelle n° AN 429.

Monsieur Le Maire informe les personnes présentes que l'état en surface est en bon état et que la mairie ne voit pas d'inconvénients pour la reprise sur l'état de surface.

La mairie demande ensuite quel est l'état du sous-sol pour le réseau d'assainissement.

Le Syndic informe avoir effectué une demande de passage du réseau par la société SATER. Le compte rendu a été transmis à Monsieur Delplanque de la CA2BM.

Le Syndic demande à Monsieur Delplanque de prendre la parole pour évoquer les points de non conformités

Monsieur Delplanque explique que pour que la CA2BM reprenne le réseau assainissement il faut qu'il soit en bon état. Monsieur Delplanque informe que par rapport au compte rendu de la Sater quelques dégradations mineures sont constatées et méritent des réparations par une réhabilitation intérieure.

Le Syndic explique en complément du compte rendu avoir demandé à la SATER un chiffrage des réparations. Un devis a été effectué et coût s'élève à un montant de 1908€ TTC. Le Syndic informe que sur le devis un point du compte rendu n'est pas repris car il sort du domaine de compétences de la SATER et que celle-ci a demandé au Syndic de se rapprocher d'une société spécialisée dans le BTP type EUROVIA pour effectuer les réparations. Monsieur Delplanque explique que le dernier point concerne la remise à niveau d'un regard. Le Syndic informe ne pas avoir au jour de la réunion le devis de la société EUROVIA n'ayant aucun recul pour ce type de travaux et que le coût est bien à prendre en compte pour organiser la rétrocession. Monsieur Delplanque qui a l'habitude de ces travaux informe les personnes présentes que ce ne sont pas de gros travaux et qu'ils devraient se situer sous la barre des 2000€.

Monsieur Delplanque explique que le passage caméra a été effectué sur le collecteur principal et que seul celui-ci doit être vérifié pour la rétrocession. Il préconise tout de même un passage sur les collecteurs individuels qui se rejettent dans le collecteur principal. Le Syndic et les copropriétaires présents informent que cela fera parti de futurs investissements de la copropriété lorsque la rétrocession sera effectuée.

La parole est donnée à Véolia, Monsieur Guffroy pour l'installation de comptage obligatoire pour limiter la partie public et la partie privée par des compteurs généraux pour desservir les deux antennes de chaque côté de l'allée des sorbiers. Le Syndic dit avoir reçu de la société Véolia un devis pour l'installation des deux compteurs plus les organes de sécurité pour un montant de 16 919.57€ TTC qui fait considérablement augmenter la dépense pour la rétrocession. Le Syndic et les copropriétaires demandent si une solution moins coûteuse serait possible. Monsieur Guffroy explique que ce sont des compteurs en DN60 sur des réseaux qui sont en DN90 et qu'il est difficile de mettre des compteurs plus petits. De plus, il explique que les regards pour la maintenance après pose des compteurs sont en conformité avec les normes actuelles pour accès des techniciens. Monsieur Guffroy dit que les regards seront situés à la limite privée publique et qu'un des deux regards se trouvera sur un parking le n°69 mais que cela ne posera pas de soucis pour intervention et l'autre se situera en espaces verts. Pour conclure, Monsieur Guffroy explique que l'installation de ces compteurs

alimenteront en eau potable la partie commune de la copropriété et qu'il y a deux boucles c'est pour cela qu'il y a 2 compteurs.

Le Syndic informe avoir donc les chiffrages pour l'ensemble de la partie technique qui semble être nécessaire à la rétrocession hormis pour la remise à niveau des regards assainissements.

Monsieur Vandamme demande au Syndic d'aligner les chiffres afin d'avoir un visuel global pour ne pas dépasser le budget appelé à l'Assemblée Générale qui est de l'ordre de 36 000€.

Le Syndic demande aux collectivités locales si d'autres points techniques sont à présenter pour la rétrocession. Le Syndic fait un point sur les organes qui seront rétrocédés et repose la question sur les luminaires qui ont bien été prévus pour la rétrocession. La mairie confirme. Elle informe que la rétrocession s'arrête au fil d'eau, que les parkings restent privés.

Concernant les besoins juridiques, le Syndic informe avoir le chiffrage du cabinet Latitudes pour un montant de 5671.80€ TTC mais qu'au jour de la réunion il n'a pas le devis du notaire pour la rétrocession. Après un entretien avec lui il informe des montants inférieurs à 2000€. Monsieur Morel qui à l'habitude de ce type de dossier confirme qu'il n'y a pas de complexité pour le notaire. Il dit que le notaire à besoin du géomètre pour valider le dossier. La Mairie confirme à l'Assemblée que dès qu'il y aura un engagement par une commande des travaux de réhabilitation des réseaux d'eau et de l'installation du comptage eau pour séparer les parties communes du domaine publique elle considère la rétrocession de l'allée des Sorbiers valide et peut être actée au niveau notarial. Le Syndic demande au Cabinet Latitude quand peut être acté cette rétrocession. Au vu des éléments présentés et travaux finis elle pourrait être pour la Fin d'année 2022.

Monsieur Guffroy pose une dernière question qui concerne le poteau incendie parcelle AN501. Il demande s'il se trouve sur le domaine privé ou publique. Après recherche et information de Madame Flipo confirmé par Monsieur Morel, celui-ci se trouvant sur le terrain qui appartient à STILNORD et de ce fait est déjà rétrocédé à la mairie et donc n'incombe pas à la charge de la résidence des Amarelles.

Monsieur Morel effectue une demande pour le réseau Télécom, Monsieur Vandamme détermine que les fourreaux fibre sont installés et qu'à ce jour il n'y a pas de souci car les fourreaux passant par le réseau téléphonique. Etants récents, ils ne posent pas de soucis à l'installation des copropriétaires.

Madame Flipo demande en marge de la rétrocession si un règlement interne architectural existe, l'ensemble des copropriétaires ainsi que le Syndic et Monsieur Morel informent que c'est le règlement de copropriété et que celui-ci est toujours appliqué à ce jour. Madame Flipo demande si elle peut en avoir un exemplaire, Le Syndic s'engage à lui faire parvenir en même temps que le compte rendu de réunion. Monsieur Morel pose la question sur les modifications de la loi Elan sur les parties privatives et les parties qui font partie de la copropriété qui peuvent avoir modifié le règlement actuel. Monsieur Vandamme informe que les jardins sont privatifs mais que l'entretien appartient à la copropriété.

La réunion se clôture à 11h15, Le Syndic énonce que tous les points ont été discutés pour que la rétrocession de la voirie se fasse. Le Syndic remercie chacune des personnes présentes pour avoir pris le temps d'évoquer les problématiques et les solutions pour que celle-ci se fasse. Un accord verbal à été donné car tous les obstacles semblent levés

