



PV DE REMISE EN GESTION D'UN BIEN

Convention de carence n° 0735HR2021

« Arrêté de carence 2020-2022 »

Au titre de la convention de carence n°01735HR2021, qui lie l'établissement public foncier d'Occitanie, l'Etat représenté par le Préfet du département de l'Hérault, la communauté d'agglomération Sète Agglopôle Méditerranée et la commune de Balaruc-les-Bains, et conformément à l'article 1 de l'annexe 2 de ladite convention, l'EPF d'Occitanie met à disposition à titre gratuit de la commune de Balaruc-les-Bains qui l'accepte expressément, le bien ci-dessous désigné, acquis, vacant, en vue d'en assurer la gestion et la garde, cette notion comprenant l'usage, la direction et le contrôle en vertu de l'article 1242 alinéa 1 du Code civil.

Pendant toute la période de mise à disposition du bien, la commune de Balaruc-les-Bains assume la responsabilité du fait de ce bien qu'elle gère et dont elle assure pleinement la garde.

La commune de Balaruc-les-Bains est en particulier responsable des accidents et des dommages que le bien placé sous sa garde pourrait causer directement ou indirectement à des tiers. Elle fera également son affaire de toutes réclamations éventuelles émanant de tout tiers en cas de sinistre lié à ce bien de sorte que l'établissement public foncier d'Occitanie n'en soit en aucune manière inquiété.

La remise en gestion prendra effet à compter de la date de signature des présentes.

Le transfert de gestion et de garde du bien s'achève de plein droit à compter de la date de cession du bien par l'EPF à la commune ou à l'opérateur qu'elle aura désigné.

**1. Désignation du bien :**

À Balaruc-les-Bains (34540) 8 avenue de la gare, un ensemble immobilier composée d'un immeuble principal en R+1 et une remise indépendante le tout sur un terrain attenant et figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AD	228	8 avenue de la gare	00 ha 12 a 60 ca

**2. Consistance :**

➤ **Un immeuble en R+1 d'une surface utile de 301,31m<sup>2</sup> sur un terrain attenant et comprenant :**

- Au Rez-de-Chaussée : un ancien restaurant de 180 m<sup>2</sup> avec trois grandes salles, une cuisine avec réserve et sanitaires ;
- Au 1<sup>er</sup> étage, quatre appartements de type 1 de 25 m<sup>2</sup> chacun environ avec kitchenette, pièce à vivre, chambre et salle d'eau.

➤ **Une remise indépendante d'environ 45m<sup>2</sup> à usage de stockage.**

Remise en gestion - convention de carence « arrêté de carence 2020-2022 »  
Commune de Balaruc-les-Bains / EPF d'Occitanie

Paraphes

AF 100



**3. Fiche descriptive :**

Cf. annexe 1.

**4. Occupation :**

Le bien est libre de toute location ou occupation.



**5. Servitude :**

Aucune servitude n'est relatée à l'acte.

**6. Liste des annexes :**

- Annexe 1 / Fiche descriptive
- Annexe 2 / Extrait de plan cadastral

Fait à Balaruc-les-Bains  
Le 12 mai 2025  
En deux exemplaires originaux

<p>Montpellier 31 MARS 2025</p> <p>établissement public foncier d'Occitanie</p> <p>La Directrice foncière EST de l'EPF d'Occitanie</p> <p>Lolita MELENDEZ-DIAZ</p>	<p>La commune de Balaruc-les-Bains</p> <p></p> <p></p>
--	---

Handwritten initials: *MF*





Fiche descriptive

Convention : 0735HR2021 "Arrêté de carence 2020-2022"

Collectivité signataire : Commune de Balaruc-les-Bains

Commune et adresse du bien : 8, Avenue de la gare 34540 Balaruc-les-Bains

Références cadastrales : AD 228

Surface parcelle : 1 260 m²

Surface utile : 301 m² environ

Relevé de compteurs	
Electricité	sans objet
Eau	sans objet
Gaz	sans objet

<b>BIEN BÂTI</b>
<b>Etat d'usage</b>
Un ensemble immobilier comprenant un immeuble principal en R+1 et une remise indépendante, le tout sur un terrain attenant et arboré.
L'immeuble principal est composé d'un ancien restaurant en rez-de-chaussée avec 3 grandes salles, une cuisine, une réserve, des sanitaires et à l'étage de 4 appartements de type 1 avec pièce de vie et kitchenette, salle d'eau et chambre.
Le bien est inoccupé depuis plusieurs années et présente une vétusté importante notamment au rez-de-chaussée, les logements du 1er étage sont en état correct.
<b>Toiture/façades/structure</b>
Pas de défauts structurels constatés à l'examen visuel sur les bâtiments.
Les façades sont défraîchies, les planchers sont en bon état, les descentes EP sont en mauvais état.
Les faux plafonds sont endommagés au RDC suite à des fuites sur les canalisations.
<b>Huisseries/fenêtres/accès</b>
L'ensemble des menuiseries sont en double vitrage sur châssis alu, une importante infiltration d'eau sous la baie vitrée de la salle latérale dégradant le parquet a été constatée.
La clôture d'enceinte est en état moyen, un portail coulissant donnant sur l'avenue de la gare permet l'accès à la propriété, il est fermé par un cadenas dont le code est le 3454.
Les serrures sont grippées de manière générale.
<b>Second œuvre</b>
L'ensemble du second œuvre nécessite une rénovation globale.
Des traces d'infiltration sont présentes sur certains revêtements traduisant des anciennes infiltrations et un manque de ventilation du bien lié à sa vacance.
<b>Extérieur</b>
Le jardin est encombré par la végétation et les arbres non taillés, dans le cadre de la remise en gestion, la commune de Balaruc-les-Bains va procéder au nettoyage et à la taille de la végétation.
<b>Équipements et mobilier divers</b>
Quelques objets sont encore présents dans le bâtiment principal et la remise, dans le cadre de la remise en gestion, la commune de Balaruc-les-Bains va procéder à l'évacuation de ces encombrants.
<b>Occupation</b>
Vacant
<b>Remise des clés</b>
Date : 30/12/2024      Attributaire : Mme Bianco, Responsable du service Urbanisme et Habitat de la commune
<b>Observations</b>
Suite à la visite du 22 janvier 2025 entre la commune (gestionnaire) et l'EPF d'Occitanie, il a été convenu les points suivants : - La commune a procédé à la mise en sécurité de la végétation débordant sur la voirie et en limite de propriété le 11 février 2025 ; - Les services techniques de la commune procéderont au désencombrement du mobilier restant dans la maison et la remise.
L'EPF d'Occitanie demande au gestionnaire de l'informer dès que le désencombrement sera réalisé et recommande de procéder à des visites régulières afin de prévenir tout risque d'effraction, intrusion ou vandalisme et de veiller à l'entretien de la végétation pour éviter tout risque de débordement, déracinement ou incendie.

Etat des lieux réalisé  
le 26/02/2025  
par Sonia MEZGHENNA



