

Métropole de LYON

Commune de VILLEURBANNE

**PROJET DE CREATION
ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ
LA SOIE A VILLEURBANNE**

**RAPPORT D'ENQUÊTE PARCELLAIRE
COMPLEMENTAIRE
Parcelle BZ n° 48**

Enquête du 15 décembre 2021 au 14 janvier 2022

Commissaire enquêteur : Jean-Louis DELFAU

Arrêté Préfectoral N° E-2021-400 du 24 novembre 2021

SOMMAIRE

1	CADRE DE L'ENQUETE	3
1.1	PREAMBULE	3
1.2	OBJET DE L'ENQUETE	5
1.2.1	<i>L'immeuble</i>	5
1.2.2	<i>La D.U.P.</i>	5
1.2.3	<i>L'enquête parcellaire complémentaire</i>	5
1.3	CADRE JURIDIQUE	5
1.4	LE DOSSIER	6
2	ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	7
2.1	CIRCONSTANCES PARTICULIERES	7
2.2	DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR (cf. Annexe 2)	7
2.3	MODALITES DE L'ENQUETE	7
2.3.1	<i>dates de l'enquête publique (Article 1^{er})</i>	7
2.3.2	<i>dossier et registre (Articles 1^{er})</i>	7
2.3.3	<i>Permanences du commissaire enquêteur (Article 2)</i>	8
2.4	PREPARATION DE L'ENQUETE	8
2.4.1	<i>Contacts préalables</i>	8
2.4.2	<i>Préparation et organisation, rôle du C.E.</i>	8
2.5	INFORMATION DU PUBLIC	9
2.5.1	<i>Presse (cf. Annexes 3.1 à 3.4)</i>	9
2.5.2	<i>Affichage (cf. Annexes 4.1 à 4.3)</i>	9
2.5.3	<i>Notification individuelle (cf. Annexes 5.1 à 5.3)</i>	9
2.6	INCIDENTS RELEVES AU COURS DE L'ENQUETE	10
2.7	CLOTURE DE L'ENQUETE (cf. Annexe 6)	10
3	OBSERVATIONS DU PUBLIC	10
3.1	PARTICIPATION DU PUBLIC	10
4	LES IMMEUBLES	11
4.1	L'EMPRISE	11
4.2	LES PROPRIETAIRES	11
4.2.1	<i>Propriétaires apparents (cf. Annexe 7)</i>	11
4.2.2	<i>Situation juridique - Mutations successives des droits sur BZ n° 48</i>	12
4.2.3	<i>Propriété de la parcelle BZ 48</i>	20
4.2.4	<i>Situation locative</i>	22
5	POSITION PERSONNELLE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	23
6	ANNEXES	25

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1 CADRE DE L'ENQUETE

L'enquête publique représente un véritable instrument d'information et de participation du citoyen. Elle est un des lieux et outils de la régulation de la démocratie, où tous et chacun peuvent et/ou doivent s'exprimer.

L'enquête parcellaire a un double objectif :

1. Déterminer les biens situés dans l'emprise foncière du projet : tout ou partie d'immeubles, avec leurs accessoires (tréfonds, droits réels tels qu'usufruit, emphytéose, droit d'usage ou d'habitation, servitudes) ; l'expropriation pouvant être limitée à l'un de ces droits ;
2. Identifier les propriétaires, titulaires de droits réels et autres ayants droit à indemnités (locataires, fermiers) ; les propriétaires n'étant tenus de les « dénoncer » qu'ultérieurement.

L'enquête parcellaire revêt un caractère contradictoire pour les propriétaires présumés qui sont appelés individuellement à prendre connaissance du dossier en mairie, et admis à discuter la localisation et l'étendue de l'emprise ; ceci obligatoirement par écrit.

Mais en aucun cas, la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) ne peut être remise en question. Toute observation relevant d'une contestation de l'arrêté de DUP ne peut être prise en considération.

Le commissaire enquêteur est au cœur de la procédure. Médiateur de la concertation, personnalité indépendante, il transmet, à l'issue de l'enquête, à l'autorité organisatrice de la procédure, ainsi qu'au maître d'ouvrage, un document relatant les événements de l'enquête (rapport d'enquête) et donne son avis sur le projet (conclusions motivées).

1.1 PREAMBULE

➤ VILLEURBANNE est une des 58 communes de la METROPOLE DE LYON. Elle s'étend sur 1.452 hectares à l'Est de Lyon et, avec près de 150.000 habitants, soit 11 % de la population de la Métropole, elle présente une densité de 10.230 habitants au kilomètre carré.

➤ Le projet urbain du CARRÉ DE SOIE initié par la Métropole de Lyon et les villes de Vaulx-en-Velin et Villeurbanne est un projet majeur de développement de l'est de l'agglomération lyonnaise. Il vise la reconquête de friches industrielles sur un vaste territoire de 500 hectares à l'articulation de l'hyper centre de l'agglomération et des grands territoires de développement de l'est lyonnais.

Ce projet ambitieux prévoit la réalisation de nombreuses opérations d'aménagement et de rénovation en matière d'habitat, de commerces, d'immobilier de bureaux et d'espaces publics sur ce territoire.

➤ Le projet de réalisation de la ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DE LA SOIE sur la commune de VILLEURBANNE s'inscrit dans le cadre de la requalification globale du projet Carré de Soie. Il porte sur un secteur de 11 ha délimité au nord par la rue Léon Blum, au sud par la rue Jean Bertin et le tramway T3, à l'ouest par le périphérique et le nouveau cimetière de Cusset et à l'est par la rue de la Poudrette. L'émergence de ce nouveau quartier s'ancre dans les traces des générations précédentes, autour de la rue de la Soie et de son ambiance de faubourg.

Le projet de la ZAC de la Soie vise à transformer ce territoire de la 1^{ère} couronne en véritable extension de la ville-centre en facilitant son accessibilité et en y développant une importante offre en logements et en équipements tertiaires. Il consiste à créer un quartier mixte composé de logements, de commerces et d'activités et offrant une place importante aux espaces végétalisés et naturalisés, notamment par la structuration en îlots urbains.

Ce projet nécessitant l'acquisition de plusieurs emprises foncières, il a été nécessaire de recourir à la procédure de la Déclaration d'Utilité Publique. Par décision du 3 février 2014, le Bureau de la Communauté urbaine de Lyon a prononcé l'engagement de la procédure d'expropriation pour le projet de la Zone d'Aménagement Concerté de La Soie à Villeurbanne.

➤ L'enquête publique préalable à la DUP portant à la fois sur l'utilité publique du projet et le contour du parcellaire a été prescrite par arrêté préfectoral n° E-2014-182 du 24 avril 2014. Elle s'est déroulée, sous forme d'enquête conjointe, du 10 juin au 11 juillet 2014 inclus à la mairie de Villeurbanne.

Le commissaire enquêteur a rendu un avis favorable le 22 août 2014

Le Conseil de la Communauté urbaine (désormais Métropole de Lyon), par délibération du 3 novembre 2014, a confirmé l'intérêt général de l'opération et demandé la déclaration d'intérêt public du projet.

Le Préfet de la Région Auvergne-Rhône-Alpes, Préfet du Rhône, par arrêté n° 2014-338-0006 du 4 décembre 2014, a déclaré d'utilité publique les acquisitions de terrain et les travaux à entreprendre pour la réalisation du projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté de La Soie sur la commune de Villeurbanne (cf Annexe 1).

Les parcelles nécessaires à la réalisation du projet ont été déclarées cessibles par un arrêté préfectoral n° E-2015-342 du 30 juin 2015.

Par une ordonnance du juge de l'expropriation en date du 24 août 2015, l'ensemble des parcelles qui n'avaient pas pu être acquises à l'amiable ont été expropriées, à l'exception de la parcelle cadastrée BZ 48 pour laquelle l'identification des propriétaires était erronée.

1.2 OBJET DE L'ENQUETE

1.2.1 L'IMMEUBLE

La présente enquête parcellaire complémentaire porte sur la seule parcelle qui, comme indiqué supra, n'a pu à ce jour faire l'objet ni d'une acquisition amiable, ni d'une expropriation faute d'avoir pu en identifier les propriétaires.

Cette parcelle est actuellement cadastrée sur la commune de Villeurbanne, lieu-dit « Rue de la Soie », section BZ n° 48, pour une superficie de 1 are 05 centiares.

Il s'agit d'une bande de terrain étroite, d'une longueur inférieure à 40 m pour une largeur inférieure à 3 m. Elle servait de passage pour la desserte des propriétés riveraines et est aujourd'hui envahie de broussailles.

1.2.2 LA D.U.P.

Ce terrain est inclus dans le périmètre de la déclaration d'utilité publique de la Zone d'Aménagement Concerté de Villeurbanne-La Soie prise par l'arrêté préfectoral n° 2014338-0006 en date du 4 décembre 2014, sus visé.

1.2.3 L'ENQUETE PARCELLAIRE COMPLEMENTAIRE

La présente enquête parcellaire complémentaire a pour objet d'identifier les propriétaires, titulaires de droits réels et autres ayants droit à indemnités (locataires, fermiers) de la parcelle BZ 48.

1.3 CADRE JURIDIQUE

Divers codes régissent la présente enquête :

- le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment ses articles L. 131-1 et R.131-1 et suivants ;
- le Code général des collectivités territoriales ;
- le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.311-1 et suivants.

1.4 LE DOSSIER

Le dossier d'enquête parcellaire mis à la consultation du public, complété par le commissaire enquêteur, comporte les éléments suivants :

1. L'avis au public (2 pages) ;
2. Un extrait du plan cadastral de la ZAC de La Soie à Villeurbanne (1 page) ;
3. L'état parcellaire de la parcelle cadastrée BZ 48 sur la commune de Villeurbanne (1 page) ;
4. L'arrêté préfectoral n° E-2021-400 du 24 novembre 2021 prescrivant l'ouverture d'une enquête parcellaire complémentaire relative au projet de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) La Soie présentée par la Métropole de Lyon sur le territoire de la commune de Villeurbanne, et désignant le commissaire enquêteur (3 pages) ;
5. La décision n° CP-2020-3807 du 10 février 2020 de la Commission permanente de la Métropole de Lyon relative à l'engagement de l'enquête parcellaire complémentaire permettant l'identification des propriétaires de la parcelle cadastrée BZ 48 (3 pages) ;
6. L'arrêté préfectoral n° 2014338-0006 du 4 décembre 2014 déclarant d'utilité publique le projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté Villeurbanne La Soie sur la commune de Villeurbanne par la Communauté urbaine de Lyon (2 pages).

Ce dossier est complet et comporte l'ensemble des documents requis. Les différentes pièces qui le constituent ont été visées par le Commissaire enquêteur. Il s'est par ailleurs assuré, à chacun de ses passages à la Mairie de Villeurbanne, de la disponibilité du dossier dans son intégralité.

2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Le projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté de LA SOIE sur la commune de VILLEURBANNE a été déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral n° 2014338-0006 du 4 décembre 2014.

L'engagement de la procédure d'enquête parcellaire complémentaire permettant l'identification des propriétaires de la parcelle cadastrée BZ 48 a été prononcé par la Commission permanente de la Métropole de Lyon, par sa décision n° CP-2020-3807 du 10 février 2020.

2.1 CIRCONSTANCES PARTICULIERES

Une enquête parcellaire complémentaire portant sur la seule parcelle BZ n° 48 a été diligentée du 14 septembre au 14 octobre 2020. Le juge de l'expropriation a rejeté la demande de prononcer l'expropriation, pour cause d'utilité publique au profit de la Métropole de Lyon, de la parcelle cadastrée BZ n° 48 sur la commune de Villeurbanne, au motif de non-respect du formalisme dans la publicité de l'enquête (Ordonnance de rejet n° RG 21/00009 du 12 avril 2021).

La présente enquête parcellaire complémentaire portant sur la seule parcelle BZ n° 48 à Villeurbanne répond au formalisme de publicité de l'enquête selon le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (cf § 2.5).

2.2 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR (cf. Annexe 2)

Par arrêté préfectoral n° E-2021-400 du 24 novembre 2021, M. Jean-Louis DELFAU a été désigné en qualité de commissaire enquêteur, pour procéder à une enquête parcellaire complémentaire relative au projet de création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) LA SOIE sur le territoire de la commune de VILLEURBANNE par la Métropole de Lyon.

2.3 MODALITES DE L'ENQUETE

Ce même arrêté préfectoral n° E-2021-400 du 24 novembre 2021 prescrit l'ouverture d'une enquête parcellaire complémentaire relative à l'identification des propriétaires et ayant droits de la parcelle BZ 48 à VILLEURBANNE, et en fixe les modalités.

2.3.1 DATES DE L'ENQUETE PUBLIQUE (Article 1^{er})

L'enquête parcellaire s'est déroulée pendant 31 jours consécutifs :

- du mercredi 15 décembre 2021 à 9 h00 ;
- au vendredi 14 janvier 2022 à 12 h 00.

2.3.2 DOSSIER ET REGISTRE (Articles 1^{er})

- LE DOSSIER D'ENQUETE, tel que détaillé ci-dessus (§ 1.4), est resté consultable en mairie de VILLEURBANNE (3 Place du Docteur Lazare Goujon à Villeurbanne), siège de l'enquête, aux jours et heures d'ouverture au public : du lundi au vendredi, le matin de 9 h 00 à 12 h 00.
- UN REGISTRE D'ENQUETE à feuillets mobiles, ouvert et paraphé par le Maire, est resté déposé sur le même lieu durant toute la durée de l'enquête, afin que chacun puisse éventuellement y consigner ses observations, propositions et contre-propositions.

Le public pouvait également les adresser par correspondance au Maire ou au Commissaire-enquêteur, à l'adresse de la Mairie de Villeurbanne.

A l'expiration du délai d'enquête, le registre a été clos et signé par le Maire.

2.3.3 PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR (Article 2)

Le Commissaire enquêteur s'est tenu à disposition du public, pour recevoir ses observations en mairie de Villeurbanne aux jours et heures suivants :

- mercredi 15 décembre 2021 de 9 h 00 à 12 h 00 ;
- jeudi 23 décembre 2021 de 9 h 00 à 12 h 00 ;
- vendredi 14 janvier 2022 de 9 h 00 à 12 h 00.

2.4 PREPARATION DE L'ENQUETE

2.4.1 CONTACTS PREALABLES

Le Commissaire enquêteur, informé en août 2021 de la décision de cette nouvelle enquête, est resté en contact avec les services de la Préfecture (Bureau de l'Urbanisme et de l'Utilité Publique) pour finaliser les modalités pratiques et notamment fixer les dates et heures des permanences.

Le dossier a été communiqué au Commissaire enquêteur en novembre 2021. Il a par la suite été complété et actualisé de l'arrêté du Préfet fixant les modalités de l'enquête.

Le Commissaire enquêteur a également pris contact avec la Direction de l'Urbanisme de la mairie de Villeurbanne concernant les modalités pratiques de ses permanences, notamment par rapport au contexte sanitaire.

Il a procédé à une nouvelle visite du site le 3 janvier 2022, ce qui lui a permis de visualiser les lieux, l'emplacement, la configuration et les fonctionnalités de la parcelle BZ n° 48, actuellement envahie par la végétation. (cf Annexe 0)

2.4.2 PREPARATION ET ORGANISATION, ROLE DU C.E.

C'est en liaison avec les porteurs du projet et en concertation avec l'autorité organisatrice de l'enquête publique et la mairie de Villeurbanne qu'ont été arrêtés les lieux, dates et horaires des permanences.

Le Commissaire enquêteur a veillé à la conformité et à la qualité des documents constitutifs du dossier d'enquête.

Il s'est par ailleurs assuré des conditions de leur mise à disposition du public et de leur accessibilité durant toute la durée de l'enquête.

Il s'est également assuré de la configuration des locaux mis à sa disposition pour recevoir le public, notamment quant à leur accessibilité pour les personnes à mobilité réduite et au respect des règles sanitaires liées à la pandémie.

2.5 INFORMATION DU PUBLIC

Le public a été informé de l'organisation de l'enquête parcellaire par voie de presse, et d'affiches, conformément aux articles R.131-5 et R.112-14 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et à l'article 6 de l'arrêté préfectoral du 24 novembre 2021.

2.5.1 PRESSE (cf. Annexes 3.1 à 3.4)

L'avis au public a été publié dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans tout le département :

- une première fois 8 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête :
 - dans « LE PROGRES » le 1^{er} décembre 2021,
 - dans « Le Tout Lyon Essor Rhône Réunis » le 4 décembre 2021 ;
- une seconde publication est parue dans les 8 premiers jours de l'enquête :
 - dans « LE PROGRES » le 16 décembre 2021,
 - dans « Le Tout Lyon Essor Rhône Réunis » le 18 décembre 2021.

2.5.2 AFFICHAGE (cf. Annexes 4.1 à 4.3)

L'avis au public a également été affiché à la mairie de Villeurbanne.

En attestent les certificats établis par M. le Maire de Villeurbanne.

Le Commissaire enquêteur s'est personnellement assuré de la présence de cet affichage à l'occasion de chacun de ses passages.

2.5.3 NOTIFICATION INDIVIDUELLE (cf. Annexes 5.1 à 5.3)

Conformément à l'article R.131-6 du Code de l'expropriation et à l'article 4 de l'arrêté préfectoral, notification individuelle du dépôt du dossier d'enquête parcellaire à la mairie a été faite par l'expropriant (la Métropole de Lyon) aux propriétaires, par lettres recommandées en date du 29 novembre 2021, avec demande d'avis de réception (AR en date du 1^{er} décembre 2021).

En application de l'article R.131-7 du Code de l'expropriation, *« les propriétaires auxquels notification est faite par l'expropriant du dépôt du dossier à la mairie sont tenus de fournir les indications relatives à leur identité, telles qu'elles sont énumérées (...) par le décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière ou, à défaut, de donner tous renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels »*.

Ces lettres recommandées avec accusé de réception ont été adressées aux propriétaires apparents, selon les documents cadastraux et les renseignements recueillis par les services de la Métropole de Lyon :

- La SCI DU POËT (à l'attention de Monsieur Marc PAUT, Gérant),
4 B rue Antoine Lumière - 69150 DECINES-CHARPIEU ;
- L'OPH EST METROPOLE HABITAT (à l'attention de Madame Céline REYNAUD, Directrice Générale).
53, avenue Paul Krüger - 69100 VILLEURBANNE.

Pour les propriétaires inconnus, la notification a été faite en double copie au Maire de Villeurbanne qui en a fait afficher une (AR en date du 30 novembre 2021).

2.6 INCIDENTS RELEVÉS AU COURS DE L'ENQUÊTE

L'enquête s'était déroulée dans une atmosphère sereine et sans incident.

2.7 CLOTURE DE L'ENQUÊTE (cf. Annexe 6)

À l'issue de l'enquête parcellaire, le registre des observations a été clos par M. le Maire de Villeurbanne (M. Frédéric BERERD, Directeur de l'urbanisme réglementaire, par délégation du Maire), puis remis au Commissaire enquêteur, avec le dossier d'enquête demeuré à disposition du public.

3 OBSERVATIONS DU PUBLIC

3.1 PARTICIPATION DU PUBLIC

Aucune personne n'est venue rencontrer le commissaire enquêteur lors de ses permanences.

Aucune observation n'a été déposée sur le Registre d'enquête parcellaire mis à disposition du public.

Aucun courrier, tant papier qu'électronique, n'a été adressé au commissaire enquêteur.

Parmi les propriétaires, suite à la notification qui leur a été faite, seul Est Métropole Habitat a fait retour de sa fiche de renseignements à la Métropole de Lyon.

4 LES IMMEUBLES

4.1 L'EMPRISE

L'immeuble visé par la présente enquête parcellaire complémentaire est actuellement cadastré sur la commune de Villeurbanne, lieu-dit « Rue de la Soie », section BZ n° 48 pour 1 are 05 centiares.

Avant remaniement, il était référencé section E n° 141 pour 1 a 17 ca (Procès-verbal de remaniement et arrêté préfectoral du 13 mars 1997, publié au 3^{ème} Bureau des Hypothèques de Lyon - actuel service de publicité foncière de Lyon 3 - le 11 juin 2001, Volume 2001 P n° 5829).

Il fait partie de la Zone d'Aménagement Concerté de La Soie sur la commune de VILLEURBANNE. L'emprise, les acquisitions de terrain et les travaux à entreprendre pour la réalisation de la ZAC ont été déclarés d'utilité publique par arrêté préfectoral n° 2014338-0006 du 4 décembre 2014. Les parcelles nécessaires à la réalisation du projet ont été déclarées cessibles par un arrêté préfectoral n° E-2015-342 du 30 juin 2015.

NOTA : l'enquête parcellaire n'a pas pour objet de remettre en cause l'emprise de la déclaration d'utilité publique.

4.2 LES PROPRIETAIRES

4.2.1 PROPRIETAIRES APPARENTS (cf. Annexe 7)

Au vu des documents cadastraux de la commune de Villeurbanne, selon un relevé de propriété établi par le Service Départemental des Impôts Fonciers de Lyon le 04 janvier 2022, la parcelle ZB-48 appartient à quatre propriétaires indivis :

- La Société Civile Immobilière DU POËT, dont le siège social est 17 rue de la Soie - 69100 VILLEURBANNE ;
- M^{me} ARNOLDI Lyliane, domiciliée à Le Colombier, La Prodélie - 19310 YSSANDON ;
- La Société Civile Immobilière LA PETITE FLEUR, dont le siège social est chez M. GUIRAL Philippe, 42 avenue de la Bourbonnais - 75007 PARIS.
- L'Etablissement public à caractère industriel et commercial EST METROPOLE HABITAT, dont le siège social est 53 avenue Paul Kruger - BP 45030 – 69602 Villeurbanne Cedex

4.2.2 SITUATION JURIDIQUE - MUTATIONS SUCCESSIVES DES DROITS SUR BZ N° 48

Le commissaire enquêteur a conduit ses investigations :

- auprès des archives départementales et métropolitaines pour les actes antérieurs au 1^{er} janvier 1956 (cf les extraits du répertoire des formalités hypothécaires Annexes 8.1 à 8.5) ;
- auprès du service de la publicité foncière de Lyon 3^{ème} Bureau pour les actes publiés à compter du 1^{er} janvier 1956 (cf les états-réponses Annexe 9.1 à 9.7).

Il s'est également rapproché du service juridique de la Métropole de Lyon et de son notaire avec qui il a eu de nombreux échanges fructueux, tant d'informations que de documents.

4.2.2.1 ORIGINE /- ACQUISITION PAR M. JUSTIN MARTIN – 1^{ER} FEVRIER 1924

➤ Aux termes d'un acte reçu par M^e GUYONNET, notaire à Lyon, le 1^{er} février 1924, transcrit au 2^{ème} Bureau des Hypothèques de Lyon (actuel 3^{ème} Bureau) le 1^{er} mars 1924 volume 139 article 884, M. Justin MARTIN, né à ANTEYRAC (Haute-Loire) le 21 mars 1856, époux de M^{me} Madeleine ROCHE, née le 28 mars 1865 à AUTUN (Saône-et-Loire), a acquis de M. Jean-Claude ROUX et M^{me} Marie-Louise SOIGNAT, son épouse, avec d'autres biens le terrain alors désigné sur VILLEURBANNE « Petit Chemin de la Poudrette ».

4.2.2.2 DEMEMBREMENT

Il ressort des actes suivants, notamment de l'acte du 3 juin 1929 visé ci-dessous et plus particulièrement du croquis joint in fine ainsi que du paragraphe « conditions particulières », que la parcelle actuellement cadastrée BZ n° 48 permettait de desservir deux propriétés appartenant aux conjoints MARTIN :

- l'une située à l'Ouest du passage et identifiée au n° 19 de la rue de la Soie,
- l'autre située au Nord du passage et identifiée au n° 232 de la rue Léon Blum.

Ces biens ont par la suite été vendus séparément, accompagnés d'une part indivise de la parcelle servant d'assise au passage.

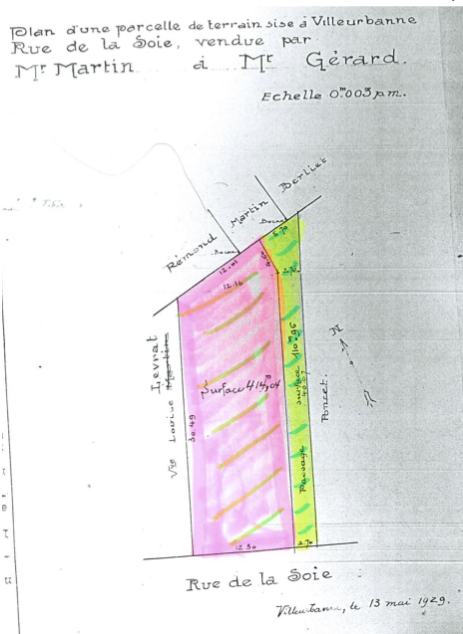
NOTA : L'usage de passage pour desservir les propriétés riveraines est rappelé dans l'acte dressé par M^e PIERSON notaire à Villeurbanne le 1^{er} juin 2018, portant vente du ¼ indivis de BZ n° 48 par M^{me} Lyliane ARNOLDI, à EST METROPOLE HABITAT (cf Annexe 10.6) :

Il est ici précisé que ladite parcelle permet notamment aux propriétaires des parcelles cadastrées BZ n° 56, 104 et 105 d'accéder à leur propriété depuis la rue de la Soie.

A- A L'OUEST - RUE DE LA SOIE N° 19 (cf Annexes 10.1 à 10.6)

A-1. ACQUISITION PAR M. Pierre GIRARD-REYDET – 3 juin 1929

➤ Aux termes d'un acte reçu par M^e MATHIEU, notaire à Villeurbanne et M^e GUYONNET, notaire à Lyon, le 3 juin 1929, transcrit au 2^{ème} Bureau des Hypothèques de Lyon (actuel 3^{ème} Bureau) le 17 juin 1929 volume 447 article 1475, M. Justin MARTIN né à ANTEYRAC (Haute-Loire) le 21 mars 1856 et son épouse M^{me} Madeleine ROCHE née à AUTUN (Saône-et-Loire) le 28 mars 1865, ont revendu à M. Pierre GIRARD-REYDET, né à CHIGNIN (Savoie) le 14 décembre 1872,



1°/ une parcelle de terrain sise à
VILLEURBANNE petit chemin de la Poudrette
et

2°/ « la moitié du sol servant à l'assiette du passage (...) soit une contenance d'environ cinquante cinq mètres carrés cinquante huit décimètres carrés.

Ledit passage est figuré par une teinte jaune sur le plan qui demeurera en annexe. »

(cf ci-contre)

Dans cet acte, s'agissant du passage commun, a été stipulé dans les conditions particulières la clause suivante, littéralement retranscrite dans les actes suivants :

CONDITIONS PARTICULIERES
M^r et M^{me} Martin, vendeurs, auront le droit de desservir la parcelle de terrain qui se trouve au nord de cette parcelle vendue par le passage de deux fontaines venant des cantons de la région qui joint à l'est cette dernière parcelle et dont les limites sont indiquées sur le plan ci-joint.
Le passage qui appartient par moitié à chacun des vendeurs et de l'acquéreur sera commun entre eux et entretenu par eux à frais communs.
M^r et M^{me} Martin, vendeurs, et leur ayants droit pourront établir à leur frais dans le sol de ce passage toutes canalisation d'eau de gaz et d'électricité mais il ne pourra être fait par qui que ce soit aucune installation empiétant sur le passage, ce dernier devant rester entièrement libre. Ce droit de passage, d'écarter sur la parcelle vendue par M^r et M^{me} Martin (sol partagé commun) ayant une largeur de un mètre dix centimètres.

Acte Me MATHIEU et GUYONNET du 3 juin 1929 portant vente par les époux MARTIN à M. GIRARD-REYDET

"Monsieur et Madame MARTIN, vendeurs, auront le droit de desservir la parcelle de terrain (comprise dans la présente vente) qu'ils possèdent au nord de celle présentement vendue, par le passage qui joint à l'est cette dernière parcelle ; le passage qui appartient par moitié à chacun des vendeurs et de l'acquéreur sera commun entre eux et entretenu à frais communs. Monsieur et Madame MARTIN, et leurs ayants droit pourront établir à leurs frais dans le sol de ce passage toutes canalisation d'eau de gaz et d'électricité mais il ne pourra être fait par qui que ce soit aucune installation empiétant sur le passage ce dernier devant rester entièrement libre." Ce droit de passage, d'écarter sur la parcelle vendue par M^r et M^{me} Martin (sol partagé commun) ayant une largeur de un mètre dix centimètres.

Acte Me RESILLOT du 21 juin 1967 portant vente par les époux CARRARO à la Sté LAITIERE MARTENS

A-2. ACQUISITION PAR M. JEAN-MARIE DUTHY – 26 mars 1936

➤ Aux termes d'un acte reçu par M^e GUYONNET, notaire à Lyon, le 26 mars 1936, transcrit au 2^{ème} Bureau des Hypothèques de Lyon (actuel 3^{ème} Bureau) le 17 avril 1936 volume 778 article 896, M. Pierre GIRARD-REYDET, né à CHIGNIN (Savoie) le 13 septembre 1872, et M^{me} Clara TOURNIER, son épouse, née le 7 janvier 1881 à BASTOT (Lot), ont vendu les dits biens, sis à VILLEURBANNE « 19 rue de la Soie », dont la moitié indivise du terrain, servant de passage, d'une superficie de 55,58 m², à M. Jean-Marie DUTHY, né à FLACE (Saône-et-Loire) le 12 janvier 1883, époux de M^{me} Jeanne, Françoise MASSON.

A-3. TRANSFERT A MME GERMAINE DUTHY – 28 août 1955

➤ Aux termes d'une attestation de propriété dressée par M^e Joseph MAGNARD, notaire à Lyon, le 18 octobre 1955, transcrite au 2^{ème} Bureau des Hypothèques de Lyon (actuel 3^{ème} Bureau) le 8 novembre 1955 volume 2082 article 5934, suite au décès de M. Jean-Marie DUTHY survenu le 28 août 1955 « la moitié du sol servant au passage (...) d'une contenance de cinquante cinq mètres carrés cinquante huit décimètres carrés environ sis à VILLEURBANNE - section E - « 19 rue de la Soie (ancien petit Chemin de la Poudrette) » est dévolue à M^{me} Germaine Etienne DUTHY, née à LYON (RHONE) le 21 novembre 1908, épouse de M. Pierre, Louis CORNILLON, avec d'autres biens.

A-4. ACQUISITION PAR MME LYLIANE ARNOLDI – 19 mai 1995

➤ Aux termes d'un acte reçu par M^e Alain MOLLIER, notaire à La Mulatière, et Hubert SCRIVE, notaire associé à Lyon, le 19 mai 1995, publié au 3^{ème} Bureau des Hypothèques de Lyon le 23 mai 1995 volume 95 P n° 4804, M^{me} Germaine Etienne DUTHY née à LYON (Rhône) le 21 novembre 1908 vend à M^{me} Lyliane ARNOLDI, née à VOIRON (Isère) le 22 avril 1954, « la moitié indivise du sol servant de passage (...) ladite parcelle figurant au cadastre rénové de la commune de VILLEURBANNE sous le numéro 141 de la section E, lieudit « Rue de la Soie », pour une contenance de 01 are 17 centiares. »

A-5. ACQUISITION PAR LA SCI DU POËT – 6 août 2002

➤ Aux termes d'un acte reçu par Me PICHAT notaire à Saint-Priest en date du 6 août 2002 et attestation rectificative du 13 mars 2003, publiés à la Conservation des Hypothèques de Lyon 3^{ème} Bureau les 19 septembre 2002 et 14 mars 2003 Volume 2002 P n° 9481 et Volume 2003 P n° 2600, M^{me} Lyliane ARNOLDI, née à VOIRON (Isère) le 22 avril 1954, vend à la Société Civile Immobilière DU POËT, siège social 17 rue de la Soie 69100 VILLEURBANNE, le ¼ indivis de la « parcelle servant de passage » cadastrée à VILLEURBANNE section BZ n° 48 (anciennement section E n° 141) pour 1 are et 05 centiares.

En 2020, la SCI DU POËT a transféré son siège social 4 Bis rue Antoine Lumière 69150 DECINES CHARPIEU.

A-6. ACQUISITION PAR EST METROPOLE HABITAT – 1^{er} juin 2018

➤ Aux termes d'un acte reçu par de M^e PIERSON notaire à Villeurbanne en date du 1^{er} juin 2018, publié au Service de la Publicité Foncière de Lyon 3^{ème} Bureau les 12 juin 2018 et 14 octobre 2019 (reprise pour ordre) Volume 2018 P n° 7435, M^{me} Lyliane ARNOLDI, née à Voiron (Isère) le 23 avril 1954, vend à EST METROPOLE HABITAT, établissement public local à caractère industriel ou commercial dont le siège social est 53 avenue Paul Kruger 69100 VILLEURBANNE, le ¼ indivis lui restant de la parcelle cadastrée à VILLEURBANNE section BZ n° 48 (anciennement section E n° 141) pour 1 are et 05 centiares.

B- AU NORD - RUE LEON BLUM N° 232 (cf Annexes 11.1 à 11.5)

B-1. DECES DE M. JUSTIN MARTIN - 3 novembre 1937

M. Justin MARTIN né à Anteyrac (Haute-Loire) le 21 mars 1856 est décédé à VILLEURBANNE le 3 novembre 1937, laissant pour recueillir sa succession :

- Son épouse, M^{me} Madeleine ROCHE née le 9 janvier 1872 à VILLEFRANCHE S/SAONE (Rhône) ;
- Ses cinq enfants :
 - M. Jean MARTIN, né le 18 novembre 1883 à ESTIVAL (Corrèze), marié à VILLEURBANNE le 1^{er} décembre 1909 à RANTONNET Jeanne, née le 5 mai 1890 à CHARLY (Rhône) ;
 - M^{me} Marie, Louise MARTIN, née le 2 février 1886 à AUTEYRAC (Haute-Loire), mariée le 21 mars 1914 à M. Léon, Martin LEVRAT, à VILLEURBANNE ;
 - M^{me} Julie, Antoinette MARTIN, née le 22 mai 1893 à MASSERET (Corrèze), mariée le 30 mars 1922 à M. Jean Baptiste GIBOT, à VILLEURBANNE ;
 - M^{me} Charlotte, Adeline MARTIN, née le 20 octobre 1896 à VILLEURBANNE (Rhône), mariée le 15 juin 1920 à M. Joseph, Gabriel COTTAZ, à VILLEURBANNE ;
 - MARTIN Jeanne, Marcelle, née le 11 mars 1899 à VILLEURBANNE (Rhône), mariée le 25 août 1931 à M. Claudius LIGNOZ, à VILLEURBANNE.

B-2. DECES DE M. JEAN MARTIN – 21 octobre 1953

M. Jean MARTIN, né le 18 novembre 1883 à ESTIVAL (Corrèze) est décédé à LYON le 21 octobre 1953, laissant pour recueillir sa succession :

- Son épouse, M^{me} Jeanne RANTONNET, née le 5 mai 1890 à CHARLY (Rhône) ;
- Ses trois enfants :
 - M^{me} Germaine, Justine MARTIN, née le 15 mars 1910 à VILLEURBANNE, mariée le 10 août 1944 à M. Pierre, Auguste TROCELLIER, à LYON (Rhône) ;
 - M. René MARTIN, né le 25 juillet 1924 à LYON 3 ;
 - M. Robert MARTIN, né le 20 septembre 1925 à LYON 3, marié le 20 novembre 1948 à M^{me} Jeanne, Colette DESAYES, à MONTHIEUX (Ain).

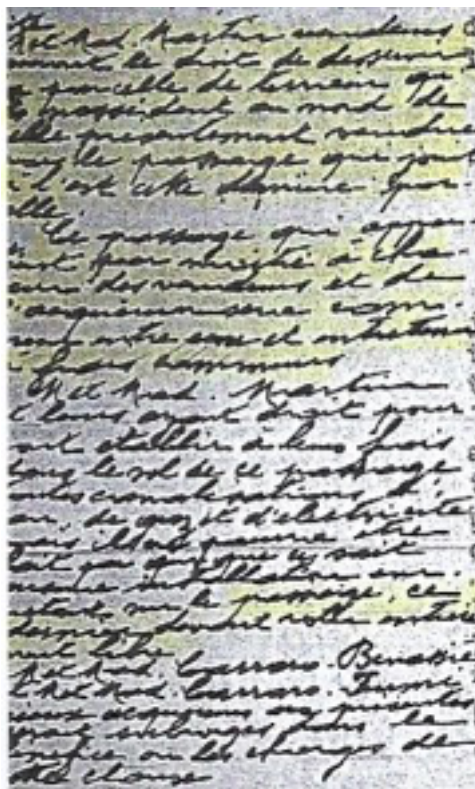
B-3. DECES DE MME MADELEINE ROCHE – 13 novembre 1954

M^{me} Madeleine ROCHE, veuve de M. Justin MARTIN, née le 9 janvier 1872 à VILLEFRANCHE S/SAONE (Rhône), est décédée à LYON le 13 novembre 1954, laissant pour recueillir sa succession :

- Ses quatre enfants (cf ci-dessus) :
 - M^{me} Marie, Louise MARTIN, épouse de M. Léon, Martin LEVRAT ;
 - M^{me} Julie, Antoinette MARTIN, épouse de M. Jean Baptiste GIBOT ;
 - M^{me} Charlotte, Adeline MARTIN, épouse de M. Joseph, Gabriel COTTAZ ;
 - MARTIN Jeanne, Marcelle, épouse de M. Claudius LIGNOZ ;
- Ses trois petits-enfants, par représentation de leur père M. Jean MARTIN (cf ci-dessus) :
 - M^{me} Germaine, Justine MARTIN, épouse de M. Pierre, Auguste TROCELLIER, ;
 - M. René MARTIN, célibataire ;
 - M. Robert MARTIN, époux de M^{me} Jeanne, Colette DESAYES.

B-4. ACQUISITION PAR ANDRE ET ROGER CARRARO – 9 décembre 1957

➤ Aux termes d'un acte reçu par M^e GUILLAUME notaire à Villeurbanne et RESILLOT notaire à Lyon en date du 9 décembre 1957, publié au 3^{ème} Bureau des Hypothèques de Lyon le 14 janvier 1958 volume 2459 n° 169, les consorts MARTIN sus nommés,



vendent à

- M. André, Raymond, Joseph CARRARO né à LYON (Rhône) le 14 février 1931 et M^{me} Paulette, Francine BENASSIE, née à SAINT MAUR DES FOSSES (Seine) le 2 janvier 1931, son épouse,
- et à M. Roger, Jean, Joseph CARRARO né à Décines-Charpieu (Isère) le 13 mai 1933 et M^{me} Claudette, Louise FURMINIEUX née à Lyon (Rhône) le 31 août 1938, son épouse,

« une propriété sise à Villeurbanne rue Léon Blum n° 232 ».

La vente est assortie de la condition vue précédemment et reprise intégralement en marge de l'acte (cf ci-contre).

NOTA : Pour une raison inexplicée, cette disposition n'a pas donné lieu à annotation du fichier immobilier de la conservation des hypothèques, ni comme cession de la moitié indivise des droits de propriété sur la parcelle support du passage, ni comme droit de passage constitutif de charge ce qui eut été une erreur.

De ce fait aucune annotation ne figure au fichier immobilier au titre de cette moitié des droits indivis lors des mutations suivantes de la propriété principale, bien que le texte initial ait été repris in extenso dans la plupart des actes suivants (cf ci-dessous).

B-5. LICITATION CARRARO – 23 janvier 1959

➤ Aux termes d'un acte de licitation faisant cesser l'indivision reçu par M^e RESILLOT notaire à LYON le 23 janvier 1959, publié au 3^{ème} Bureau des Hypothèques de Lyon le 19 février 1959 volume 2681 n° 1229, M. André, Raymond, Joseph CARRARO né à LYON (Rhône) le 14 février 1931 et M^{me} Paulette, Francine BENASSIE, née à SAINT MAUR DES FOSSES (Seine) le 2 janvier 1931, son épouse, se retrouvent seuls propriétaires des biens et droits.

B-6. ACQUISITION PAR LA STE LAITIERE MARTENS - 21 juin 1967

➤ Aux termes d'un acte reçu par M^e RESILLOT notaire à LYON le 21 juin 1967, publié au 3^{ème} Bureau des Hypothèques de Lyon le 28 juillet 1967 volume 5063 n° 5891, M. André CARRARO et M^{me} Paulette BENASSIE son épouse vendent la propriété située à VILLEURBANNE rue Léon Blum n° 232, cadastrée section E n° 155 à la SOCIETE LAITIERE MARTENS SA dont le siège est à VILLEURBANNE.

Cet acte reprend intégralement le texte d'origine concernant les droits indivis sur la parcelle alors cadastrée sur VILLEURBANNE section E n° 141, en l'intitulant « Passage commun » :

Passage commun.
Et le droit au passage commun situé au sud de la propriété sus-désignée, et aboutissant à la rue de la Soie, tel qu'il résulte d'un acte reçu par Me MATHIEU, notaire à VILLEURBANNE, et Me GUYONNET, notaire à LYON, le trois juin mil neuf cent vingt neuf, transcrit au Deuxième Bureau des Hypothèques de LYON, le dix sept juin mil neuf cent vingt neuf, volume 447 n° 1475. Dans cet acte il a été stipulé la clause suivante littéralement transcrite :
"Monsieur et Madame MARTIN, vendeurs, auront le droit de desservir la parcelle de terrain (comprise dans la présente vente) qu'ils possèdent au nord de celle présentement vendue, par le passage qui joint à l'est cette dernière parcelle ; le passage qui appartient par moitié à chacun des vendeurs et de l'acquéreur sera commun entre eux et entretenu à frais communs. Monsieur et Madame MARTIN, et leurs ayants droit pourront établir à leurs frais dans le solde ce passage toutes canalisation d'eau de gaz et d'électricité mais il ne pourra être fait par qui que ce soit aucune installation empiétant sur le passage ce dernier devant rester entièrement libre." *Ce droit de passage s'exerce sur la parcelle cadastrée section E n° 141 (tel passage commun) ayant une surface de un hect. dix...*

La parcelle E n° 155 fait ensuite l'objet d'une division en E n° 998 et E n° 999, selon acte du Préfet du Rhône en date du 27 novembre 1974 (publié le 5 décembre 1974 volume 2136 n° 7700) ; la parcelle E n°998 restant appartenir à La Société Laitière Martens.

Un regroupement de la E n° 998 avec 10 autres parcelles selon procès-verbal du cadastre n°3925 du 15 novembre 1993 (publié le 16 novembre 1993 volume 938 n° 9614) a constitué la parcelle cadastrée section E n° 1355.

B-7. APPORT-FUSION A YOPLAIT SA – 27 novembre 1994

➤ Aux termes d'un acte de M^e ROGEZ notaire à CHARENTON-LE-PONT (Val de Marne) en date du 27 novembre 1994, publié au 3^{ème} Bureau des Hypothèques de Lyon le 3 janvier 1995 volume 1995 P n° 15, les biens font l'objet d'un apport-fusion de la Sté LAITIERE MARTENS à la SA YOPLAIT.

B-8. FUSION-ABSORPTION PAR LA STE SODIAAL INTERNATIONAL – 31 décembre 1997

➤ Aux termes d'un acte sous condition suspensive de M^e BISCHOFF notaire à MULHOUSE (Haut-Rhin) en date du 27 novembre 1997, publié au 3^{ème} Bureau des Hypothèques de Lyon le 10 février 1998 volume 1998 P n° 1426, les biens font l'objet d'une fusion absorption par la Sté INITIATIVE ET DEVELOPPEMENT ALIMENTAIRES -I DEVAL SA.

Lors de la réalisation de la condition suspensive constatée par acte de M^e Bischoff du 31 décembre 1997 (même formalité), la société absorbante change de dénomination pour devenir la SOCIETE DE DIFFUSION INTERNATIONALE AGRO-ALIMENTAIRE – SODIAAL INTERNATIONAL.

B-9. ACQUISITION PAR LA SCI LA PETITE FLEUR – 19 juillet 2000

➤ Aux termes d'un acte reçu par M^e BAILLY notaire à LYON (Rhône) le 19 juillet 2000, publié au 3^{ème} Bureau des Hypothèques de Lyon les 11 septembre 2000 et 19 février 2001 volume 2000 P n° 9087, et attestation rectificative du 14 février 2001 (publiée le 19 février 2001 volume 2001 P n° 1750), SODIAAL INTERNATIONAL vend ces immeubles à la SCI LA PETITE FLEUR.

Au dit acte, il est précisé :

Que la parcelle E n° 998, provenant de E n° 155, et aujourd'hui constituant partie de la parcelle E n° 1355, bénéficie, ainsi qu'il résulte de l'acte du 21 juin 1967 susvisé et ci-après analysé, d'un droit de passage dans les termes suivants :

Et le droit de passage commun situé au sud de la propriété sus-désignée, et aboutissant à la rue de la Soie, tel qu'il résulte d'un acte reçu par Me MATHIEU, notaire à VILLEURBANNE, et Me GUYONNET, notaire à LYON, le 3 juin 1929, transcrit au 2^{ème} Bureau des Hypothèques de LYON le 17 juin 1929 volume 447 n° 1475. Dans cet acte, il a été stipulé la clause suivante littéralement transcrite :

Monsieur et Madame MARTIN, vendeurs, auront le droit de desservir la parcelle de terrain (comprise dans la présente vente) qu'ils possèdent au nord de celle présentement vendue, par le passage qui joint à l'est cette dernière parcelle ; le passage qui appartient par moitié à chacun des vendeurs et de l'acquéreur sera commun entre eux et entretenu à frais communs. Monsieur et Madame MARTIN, et leurs ayants droit pourront établir à leurs frais dans le sol de ce passage toutes conduites d'eau de gaz et d'électricité mais il ne pourra être fait par qui que ce soit aucune installation empiétant sur le passage ce dernier devant rester entièrement libre.

Ce droit de passage s'exercera sur la parcelle cadastrée section E n° 141 (sol passage commun) ayant une surface de un are dix sept centiares.

Suite à remaniement (PV du Cadastre publié le 11 juin 2001 volume 2001 P n° 5829) la parcelle cadastrée E n° 1355 devient la parcelle BZ n° 56.

B-10. TRANSMISSION DE PATRIMOINE A VILLEURBANNE EST HABITAT – 20 janvier 2014

➤ Aux termes d'un acte reçu par M^e PIERSON notaire à VILLEURBANNE le 20 janvier 2014 publié à la Conservation des Hypothèques de Lyon 3^{ème} Bureau le 18 février 2014 Volume 2014 P n° 2052, sont constatées la dissolution de la SCI LA PETITE FLEUR et à la transmission universelle de son patrimoine à VILLEURBANNE EST HABITAT, établissement public foncier à caractère industriel et commercial.

B-11. CHANGEMENT DE DENOMINATION : EST METROPOLE HABITAT – 3 mars 2014

➤ Par arrêté préfectoral n° 2014062-0001 du 3 mars 2014, publié au Recueil Spécial des actes administratifs n° 19 le 15 mars 2014, le Préfet du Rhône a autorisé le changement de dénomination de l'Office Public de l'Habitat VILLEURBANNE EST HABITAT en EST METROPOLE HABITAT (changement de dénomination exposé dans l'acte reçu par M^e PIERSON notaire à VILLEURBANNE le 10 juin 2014 et annexé au dit acte publié à la Conservation des Hypothèques de Lyon 3^{ème} Bureau le 1^{er} juillet 2014, volume 2014P n°6899 (et attestation rectificative en date du 23 décembre 2014, publiée le 29 décembre 2014, volume 2014P, n°13354).

B-12. DIVISIONS DE PARCELLES

Selon acte reçu par M^e ALAIX notaire à LYON le 25 septembre 2015 (publié le 23 octobre 2015 volume 2015 P 11579), la parcelle BZ n° 56 est divisée en BZ n° 132 à 134.

Selon reçu par M^e ALAIX notaire à LYON le 30 mars 2018 (publié le 17 avril 2018 volume 2018 P 4971), la parcelle BZ n° 133 est divisée en BZ n° 199 à 205.

Selon acte reçu par Me SCHWENNINGER, notaire à Lyon et Me PIERSON, notaire à Villeurbanne, le 5 mars 2021 et attestation rectificative du 2 avril 2021 (en cours de publication Volume 2021 P n° 4397), portant divisions et vente de diverses parcelles, la parcelle BZ n° 204 est divisée en BZ n° 249 (vendue) et BZ n° 248 limitrophe de la parcelle BZ n° 48 et restant la propriété de EST METROPOLE HABITAT.

A ce jour, la parcelle située au nord de la parcelle BZ n° 48, cadastrée section BZ n° 248, appartient à EST METROPOLE HABITAT.



4.2.3 PROPRIETE DE LA PARCELLE BZ 48

La parcelle actuellement cadastrée sur la commune de VILLEURBANNE, section BZ n° 48, précédemment section E n° 141, anciennement désignée « 19 rue de la Soie » et antérieurement « Petit Chemin de la Poudrette », est désignée dans divers actes successifs comme « servant à l'assiette du passage » qui dessert les parcelles riveraines appartenant originellement aux consorts MARTIN.

Elle a accompagné, en totalité ou partiellement, les mutations successives des parcelles riveraines qu'elle dessert. Les droits de propriété sur la parcelle BZ n° 48 sont aujourd'hui répartis de manière indivise entre divers propriétaires riverains, mais seule une moitié de ces droits ont été inscrits au fichier immobilier :

- Droits inscrits au fichier immobilier :
 - ¼ indivis appartient à la SCI DU POËT, société civile immobilière dont le siège est à DECINES CHARPIEU 69150, 4 Bis rue Antoine Lumière, identifiée au SIREN sous le numéro 408561389 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON, pour l'avoir acquis selon acte de M^e PICHAT notaire à SAINT-PRIEST en date du 6 Août 2002 et attestation rectificative du 13 mars 2003, publiés à la Conservation des Hypothèques de Lyon 3^{ème} Bureau les 19 septembre 2002 Volume 2002 P n° 9481 et 14 mars 2003 Volume 2003 P n° 2600 ;
 - ¼ indivis appartient à EST METROPOLE HABITAT, établissement public foncier à caractère industriel et commercial dont le siège est à VILLEURBANNE (69100), 53 rue Paul Krüger, identifié au SIREN sous le numéro 401376173 et immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON, pour l'avoir acquis selon acte de M^e PIERSON notaire à VILLEURBANNE en date du 1^{er} juin 2018 publié à la Conservation des Hypothèques de Lyon 3^{ème} Bureau les 12 juin 2018 et 14 octobre 2019 (reprise pour ordre) Volume 2018 P n° 7435 ;

- Droits non inscrits au fichiers immobilier :
 - ½ indivis attribués à EST METROPOLE HABITAT, anciennement dénommé VILLEURBANNE EST HABITAT, établissement public foncier à caractère industriel et commercial dont le siège est à VILLEURBANNE (69100), 53 rue Paul Krüger, identifié au SIREN sous le numéro 401376173 et immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de Lyon, pour l'avoir reçue lors de la transmission universelle du patrimoine de la SCI LA PETITE FLEUR constatée selon acte de M^e PIERSON notaire à VILLEURBANNE en date du 20 janvier 2014 publié à la Conservation des Hypothèques de Lyon 3^{ème} Bureau le 18 février 2014 Volume 2014 P n° 2052.

Le tableau ci-après récapitule les mutations successives et les droits indivis correspondants :

Date de l'acte	Acquéreur ou bénéficiaire / Quotité des droits		
	25 %	25 %	25 %
10/04/1904	Jean-Marie THOLLON et Laentine MONNET		
01/02/1924	Justin MARTIN époux de Madeleine ROCHE		
03/06/1929	Pierre GIRARD-REYDET (avec n° 19 rue de la Soie)		
26/03/1936	Jean DUTHY		
Décès le 03/11/1937			Justin MARTIN laissant son épouse et ses 5 enfants dont Jean MARTIN
Décès le 21/10/1953			Jean MARTIN laissant son épouse Jeanne RANTONNET et ses 3 enfants
Décès le 13/11/1954			Madeleine ROCHE (veuve de Justin MARTIN)
28/08/1955	Germaine DUTHY (ss° de Jean DUTHY)		
09/12/1957			André et Roger CARRARO et épouses (avec n° 232 rue Léon Blum)
23/01/1959			André CARRARO et P. BENASSIE (Licitation)
21/06/1967			SOCIETE LAITIERE MARTENS
27/11/1994			YOPLAIT SA (apport fusion)
19/05/1995	Lyliane ARNOLDI		
31/12/1997			SODIAL INTERNATIONAL (Fusion Absorption)
19/07/2000			SCI LA PETITE FLEUR (vente)
06/08/2002		SCI DU POËT (avec 19 rue de la Soie)	
20/01/2014			VILLEURBANNE EST HABITAT (Transmission universelle de patrimoine)
03/03/2014			EST METROPOLE HABITAT (Changement de dénomination)
01/06/2018	EST METROPOLE HABITAT (BZ 48 seul)		
Situation juridique actuelle de BZ 48	EST METROPOLE HABITAT (¼ annoté au fichier immobilier)	SCI DU POËT (¼ annoté au fichier immobilier)	EST METROPOLE HABITAT (½ non annoté au fichier immobilier)

4.2.4 SITUATION LOCATIVE

La parcelle cadastrée à VILLEURBANNE, section BZ n° 48 est actuellement libre de toute occupation ou location.

5 POSITION PERSONNELLE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Les recherches en vue d'identifier les propriétaires de la parcelle BZ n° 48 ont été effectuées, comme indiqué ci-dessus, auprès du Service des Impôts Fonciers, du Service de la Publicité Foncières, des Archives du Département du Rhône et de la Métropole de Lyon et actualisées dans le cadre de la présente enquête. Par ailleurs, le commissaire enquêteur s'est rapproché du service juridique de la Métropole de Lyon en charge du dossier, et de son Notaire.

La parcelle actuellement cadastrée sur la commune de VILLEURBANNE, section BZ n° 48, précédemment section E n° 141, anciennement désignée « 19 rue de la Soie » et antérieurement « Petit Chemin de la Poudrette », est désignée dans divers actes successifs comme « *servant à l'assiette du passage* » qui dessert les parcelles riveraines, avec cession concomitante d'une part indivise « *du sol servant à l'assiette du passage* ».

Elle a accompagné les mutations des parcelles riveraines qu'elle dessert, appartenant originellement aux consorts MARTIN, comme indiqué supra.

Les droits de propriété sur la parcelle BZ n° 48 sont aujourd'hui répartis de manière indivise entre les actuels propriétaires riverains des propriétés ayant appartenu aux consorts MARTIN, rue de la Soie n° 19, à l'Ouest, et rue Léon Blum n° 232, au Nord.

Le schéma ci-dessous récapitule les mutations qui ont conduit à ces transferts, en les rattachant à chacune des propriétés de la rue de la Soie n° 19 et de la rue Léon Blum n° 232 (cf Annexe 12).

Rue de la Soie	n° 19	M-Louise MARTIN Vve LEVRAT (selon descriptifs des actes 1929, 1936, 1955)				
		A - Ouest - Rue de la Soie n° 19 01/02/1924 Justin MARTIN 03/06/1929 GIRARD-REYDET 26/03/1936 Jean DUTHY 28/08/1955 Germaine DUTHY 19/05/1995 Lyliane ARNOLDI 06/08/2002 Pie SCI DU POËT (BZ-104) 01/06/2018 Pie EST METROPOLE HABITAT (ex E-142 devenue BZ-47, puis BZ-236)	RAYMOND (selon descriptifs des actes 1929, 1936, 1955)			
		01/06/2018 Pie EST MET. HABITAT BZ-48 Passage (ex E-141 devenue BZ-48)	B- Nord - Rue Léon Blum n° 232 MARTIN (selon descriptifs des actes 1929, 1936, 1955) 09/12/1957 André et Roger CARRARO 21/06/1967 Sté LAITIERE MARTENS 27/11/1994 YOPLAIT SA 31/12/1997 SODIAL International 19/07/2000 SCI La PETTE FLEUR 20/01/2014 VILLEURBANNE EST HABITAT 03/03/2014 EST METROPOLE HABITAT (ex E-155 devenue BZ-204 puis BZ-248 et 249)			n° 232 Rue Léon Blum
		PONCEPT et PARAS (selon descriptif acte 1929) 12/10/1965 CARRARO 21/06/1967 Sté LAITIERE MARTENS 1994 YOPLAIT SA / 1997 SODIAL International 2000 La PETITE FLEUR / 2014 Vill Est Hab. 2021 SNC ALTAREA COGEDIM ZAC VLS (ex E-140 devenue BZ-49 puis BZ-246 et 247)	BERLIET (selon descriptif acte 1929)			
n° 23	Passage selon acte 21/06/1967 (ex E-139)					
	BRONDELLI					

Au vu des actes, les droits de propriété indivis sur la parcelle BZ n° 48 se trouvent répartis :

- ¼ indivis à la SCI DU POËT, société civile immobilière dont le siège est à DECINES CHARPIEU 69150, 4 Bis rue Antoine Lumière ;
=> droits annotés au fichier immobilier ;
- ¼ indivis à EST METROPOLE HABITAT, établissement public foncier à caractère industriel et commercial dont le siège est à VILLEURBANNE (69100), 53 rue Paul Krüger ;
=> droits annotés au fichier immobilier ;
- ½ indivis à EST METROPOLE HABITAT, anciennement dénommé VILLEURBANNE EST HABITAT, établissement public foncier à caractère industriel et commercial dont le siège est à VILLEURBANNE (69100), 53 rue Paul Krüger ;
=> droits non annotés au fichier immobilier.

Cependant les mutations de la moitié des droits indivis liée à l'immeuble de la rue Léon Blum (situé au Nord de la parcelle BZ n° 48) posent un problème dans la mesure où, bien que les actes contiennent exactement la même formulation de la disposition que pour celles de la rue de la Soie (située à l'Ouest), les droits indivis sur la parcelle support du passage commun n'ont pas donné lieu à annotation au fichier immobilier.

De ce fait, une difficulté va se présenter pour la publication d'un nouvel acte de mutation les concernant et le respect de la règle de l'effet relatif de la publicité foncière. Cette règle est posée par l'article 3 du décret n°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière qui stipule que « *Aucun acte ou décision judiciaire sujet à publicité dans un service chargé de la publicité foncière ne peut être publié au fichier immobilier si le titre du disposant ou dernier titulaire n'a pas été préalablement publié.* »

En outre, l'article 1 du décret n°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière stipule que « *Le fichier immobilier présente, telle qu'elle résulte des documents publiés, la situation juridique actuelle des immeubles.* »

Ainsi, la publicité foncière rend les droits réels immobiliers opposables aux tiers. Et, au cas présent, le propriétaire de cette seconde moitié de droits indivis sur la parcelle BZ n° 48 est inconnu du fichier immobilier.

Fait à Lyon, le 1^{er} février 2022

Le Commissaire enquêteur,

Jean-Louis DELFAU

6 ANNEXES

0. Plan Géoportail – rue de la Soie – BZ n° 48
1. Arrêté préfectoral n° 2014338-0006 du 4 décembre 2014, déclarant d'utilité publique le projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté de La Soie sur la commune de Villeurbanne
2. Arrêté préfectoral n° E-2021-400 du 24 novembre 2021 prescrivant l'ouverture d'une enquête parcellaire complémentaire relative à l'identification des propriétaires et ayant droits de la parcelle BZ 48 à Villeurbanne
3. Avis d'enquête parcellaire - publications dans la presse
 - 3.1. « LE PROGRES » du 1^{er} décembre 2021,
 - 3.2. « LE TOUT LYON ESSOR Rhône Réunis » du 4 décembre 2021,
 - 3.3. « LE PROGRES » du 16 décembre 2021,
 - 3.4. « LE TOUT LYON ESSOR RHONE REUNIS » du 18 décembre 2021.
4. Avis d'enquête parcellaire – Affichage en mairie
 - 4.1. Avis au public
 - 4.2. Certificat n° 1
 - 4.3. Certificat n° 2
5. Notifications aux propriétaires
 - 5.1. Notification à SCI DU POËT
 - 5.2. Notification à EST METROPOLE HABITAT
 - 5.3. Notification à Propriétaire inconnu
6. Registre d'enquête parcellaire
7. Service départemental des impôts fonciers du Rhône – Relevé de propriété BZ 48
8. Archives départementales et métropolitaines – Répertoire des formalités hypothécaires
 - 8.1. MARTIN Justin
 - 8.2. ROCHE Madeleine
 - 8.3. GIRARD Pierre (GIRARD-REYDET)
 - 8.4. DUTHY Jean
 - 8.5. DUTHY Germaine
9. Service de la Publicité Foncière de Lyon 3ème Bureau – Etats-Réponses
 - 9.1. Parcelle BZ n° 48 (ex E n° 141) - Etat-réponse du 10/03/2020
 - 9.2. Parcelle BZ n° 48 - Etat-réponse complémentaire du 07/01/2022
 - 9.3. Parcelle BZ n° 56 (ex E n° 155) - Etat-réponse du 30/10/2020

- 9.4. Parcelle BZ n° 204 (ex BZ n° 56) - Etat-réponse du 06/11/2020
- 9.5. Parcelle BZ n° 204 – Etat-Réponse complémentaire 07/01/2022
- 9.6. Parcelle BZ n° 47 – Etat-réponse du 07/01/2022
- 9.7. Parcelle BZ n° 49 – Etat-Réponse du 07/01/2022

10. Actes côté Ouest – Extraits avec mention de la parcelle support du passage
 - 10.1. Acte du 03/06/1929 – vente par Martin à Girard-Reydet
 - 10.2. Acte du 26/03/1936 – vente par Girard-Reydet à Duthy
 - 10.3. Attestation après décès Duthy le 28/08/1955
 - 10.4. Acte du 19/05/1995 – vente par Duthy à Arnoldi
 - 10.5. Acte du 06/08/2002 – vente par Arnoldi à SCI du Poët
 - 10.6. Acte du 01/06/2018 – vente par Arnoldi à Est Métropole Habitat

11. Actes côté Nord – Extraits avec mention de la parcelle support du passage
 - 11.1. Acte du 09/12/1957 – vente par Martin à Carraro
 - 11.2. Acte du 21/06/1967 – vente Carraro à Société Laitière Martens
 - 11.3. Acte du 19/07/2000 – vente par Sodiaal à SCI La Petite Fleur
 - 11.4. Acte du 20/01/2014 – transmission SCI La Petite Fleur à VEH
 - 11.5. Acte du 10/06/2014 – changement dénomination VEH devient EMH

12. Plan BZ n° 48 et schéma des riverains