

OBSERVATIONS

DU

PUBLIC

—

Josie BELLOC  
1353 Route de Port Lalande  
47260 CASTELMORON SUR LOT  
Propriétaire de la maison  
sise 200 rue Fernand Cantin  
47260 COULX

à Castelmoron, le 20 Juillet 2022

À l'attention de Mme Gilberte GIMBERT,  
Commissaire-enquêteur

Objet : Enquête publique relative à la déclaration d'utilité publique et parcellaire concernant le projet de création d'un habitat partagé sur la commune de Coulx.

Madame le Commissaire-enquêteur,

Pour des raisons impératives je serai absente pendant toute la durée de l'enquête publique, je ne pourrai pas vous rencontrer pour consigner mes observations sur le registre en mairie. Je vous fais part, par mail de mes contestations.

Dans le cadre de l'enquête publique susmentionnée, je m'oppose à la déclaration d'utilité publique et parcellaire concernant le projet de création d'un habitat partagé sur la commune de Coulx.

Je relève les problèmes et les principales erreurs contenus dans le compte rendu de délibération du conseil municipal de Coulx, du 9 Février 2022, qui sert de base à la demande de déclaration d'utilité publique.

1-Je conteste la désignation abusive prononcée par la mairie : « unité foncière en nature de terrain à bâtir , encombré d'un bâti en mauvais état » pour traduire maison à rénover qui pourrait encore être proposée à la vente par les agences immobilières. Elle a une structure saine, et une charpente saine. Des diagnostics ont été réalisés à plusieurs reprises sans qu'aucune dégradation ne soit mentionnée. Ce n'est absolument pas une ruine qui pourrait représenter un quelconque danger.

À titre de comparaison la maison Cavichini était dans un état semblable et a été rénovée avec goût.

Un acheteur était prêt à rénover mon bien (prix de vente 55000€ FAI) avant la préemption par la mairie (voir explications de l'échec de la procédure LRAR adressée au maire le 14/07/22). Cet échec imputable à la mairie, ne correspond pas à ses dires : « cette procédure n'a pu aboutir, indépendamment de notre volonté ». Un préempteur n'est il pas censé se soucier du respect des délais légaux de vente qu'il m'a lui même imposés dans son courrier de notification de l'exercice du droit de préemption du 26/08/21 ?

2-Les photos de la maison, annexées au dossier, sont totalement galvaudées cherchant à apporter un état de dégradation qui ne correspond pas à celui de la maison.

Ces photos ont toutes été prises soit en 2015 (lors de l'estimation par les service du domaine), soit en mon absence et divulguées sur internet, sans mon accord. (voir en comparaison photos en pièces jointes de l'agent immobilier réalisées en 2020)

3-Il est écrit « il est primordial que l'habitat partagé soit situé au plus proche de la maison d'accueil ». Seul le bureau ADMR et des parkings sont réalisés sur mes parcelles donc au plus proche de la maison d'accueil. La construction de ce bureau pour une structure privée justifie t-elle qu'une maison, gênante pour la mairie, soit rasée ?

Sur les plans l'habitat partagé est situé au plus loin possible de la maison d'accueil, implanté sur des parcelles appartenant déjà à la mairie ( parcelles que j'ai vendues à la mairie en 2002 au prix de un euro le mètre carré.... quelle belle plus-value effectuée par la mairie toujours à mes dépens !)

4- Il est écrit : « l'acquisition de ce bien étant indispensable à la réalisation de ce projet des élus ». Ce n'est pas ce qui m'a été dit par le maire, à plusieurs reprises et devant témoins. Deux projets étaient étudiés par l'architecte. L'un incluant ma maison, l'autre était tout à fait réalisable sans mes parcelles et sans détruire ma maison ( voir LRAR du 14/07/22). Je ne comprends donc toujours pas l'acharnement, ni la nécessité de raser cette maison pour un simple bureau. Le préjudice subi est clairement disproportionné par rapport au bénéfice que pourrait apporter le déplacement de ce bureau ADMR (association privée!!)

5-Il est écrit « surveillance médicale constante 24h/24 » : où sont les médecins ? Peut on croire à la présence continue d'un médecin dans cette structure ou s'agit il là aussi de propos abusifs ?

Les lot et Garonnais confrontés à un très grand désert médical ne peuvent même pas se soigner !  
Les auxiliaires de vie de Coulx seraient elles inscrites à l'ordre des médecins ?

6-En ce qui concerne la notoriété de Coulx et son dynamisme une simple recherche google ou wikipédia permettra de se faire une idée de son attractivité : « la commune est hors attraction des villes » et « est marquée par l'importance des territoires agricoles » ( définition wikipédia).

Où est l'intérêt public ? Où est même l'intérêt de nos anciens ?

Aucun commerce ni service dans le bourg, ou aux alentours pour améliorer et dynamiser leur VIE !

7-Il est écrit « ce projet va permettre d'harmoniser, revitaliser et enjoliver le cœur de notre village ». Coulx était un joli bourg entouré de nature vivante. Va t-il être enjolivé grâce au bitume, gazon synthétique, grilles de fer, en « harmonie » avec le jardin artificiel de la maison d'accueil ?

Est-il d'intérêt public qu'une maison d'habitation sur les trois que compte le bourg, toutes du même âge, (moins de deux cents ans tout de même...) soit détruite plutôt que rénovée ? Et je le répète, dans le but de construire à la place, non pas un habitat partagé mais un bureau !

8-Je conteste fermement les propos de Mme Elodie Favre paragraphe 4.4. S'est elle rendue sur place et a t-elle visité la maison pour affirmer que «la maison a une dégradation avancée, n'a plus d'entretien depuis de nombreuses D'années, elle se trouve à l'abandon total. L'état intérieur : installation électrique n'est pas aux normes, les menuiseries sont en bois et très anciennE (s?), aucune isolation et sans chauffage. »

\*Aucune loi, n'interdit de vendre à la rénovation une maison dont l'installation électrique et les menuiseries ne respectent pas la RT 2020 !

\*Les combles ont ils été visités pour affirmer qu'il n' y a aucune isolation ? Cette maison est isolée par de la laine de verre mais évidemment pas aux normes RT 2020...

\*Le jardin a toujours été entretenu à la faveur de notre temps libre. Mon mari en assurait l'entretien jusqu'à ce que son état de santé ne se dégrade. Un jardinier a pris la suite, interrompu par l'avis d'expropriation. (voir photos de la maison prises en 2020, bien différentes de celles fournies par la mairie...)

Une telle accumulation de fausses informations, diffusées par la mairie de Coulx et destinées à dévaloriser mon bien, me portent un important préjudice moral et financier.

La mairie semble vouloir utiliser la force pour m'expulser de ma maison sans réelle utilité publique.

J'avais proposé l'alternative suivante sauvegardant ma maison : la vente des parcelles AM 99 et AM 190 juxtant l'implantation de l'habitat partagé. Proposition refusée par le maire.

Selon ses propos, « cette maison, verrue du village, est stratégique. On guettera la moindre vente pour s'en saisir ».

Je précise que je ne suis pas opposée à une vente « amiable » au prix déjà communiqué au maire.

Comme vous pourrez le constater grâce aux deux estimations de la valeur du bien au prix du marché actuel, la proposition du maire est biaisée, indécente et inacceptable.

Je compte donc porter cette affaire devant la justice, une plainte sera déposée dans ce but.

En souhaitant que mon point de vue contestant l'utilité publique de mon expropriation soit entendu et compris, veuillez agréer, Madame le commissaire-enquêteur l'expression de toute ma considération.



Josie BELLOC  
1353 Route de Port Lalande  
47260 CASTELMORON SUR LOT

à Castelmoron, le 14 Juillet 2022

Monsieur le maire de Coulx  
Mairie de Coulx  
68 Allée des résidents  
47260 COULX

LETTRÉ RECOMMANDÉE AVEC ACCUSÉ DE RÉCEPTION

Objet: contestation de procédure de préemption  
contestation d'estimation du bien

Pièces jointes: copie message du notaire  
copie des estimations du bien immobilier

Monsieur le maire,

- 1) Concernant le deuxième paragraphe de votre courrier, je vous rappelle avoir fait les formalités nécessaires le 21 Décembre 2021, pour une signature d'acte avant le 24 Décembre 2021. Ppcuracion faite au notaire le 21/12/21. Plusieurs relances ont été faites à votre notaire, lui demandant de fixer une date pour la signature de l'acte dans les délais. Cette date a été fixée par votre notaire au 26 Janvier 2022 à 10h ( mail de Me Bousquet à l'appui). De fait, vous étiez hors délais, ce qui a rendu la vente caduque. J'ai dû vous en informer par voie d'huissier, puisqu'une fois encore votre notaire ne répondait à aucune sollicitation. Je maintiens que vous êtes responsable de l'annulation de la procédure de préemption. Vous parlez « d'errances de la commune », vous seul connaissez le fonctionnement de votre municipalité ! Pour ma part il s'agit de non respect de délai LEGAL.
- 2) Je conteste fermement le fait que votre projet « nécessite malheureusement d'acquérir certaines de vos [mes] parcelles ». Vous m'avez expliqué à plusieurs reprises, devant témoins et preuves à l'appui, que cette construction de résidences pour séniors pouvait s'effectuer SANS l'acquisition de ma maison. De plus, c'était en me menaçant, dans le cas d'une non acquisition, de construire un mur de sept mètres de haut au plus près des limites de la propriété pour la réalisation d'un local communal. Vous avez d'ailleurs fait travailler vos potentiels constructeurs sur deux projets différents : un avec l'acquisition de ma maison, et l'autre sans cette acquisition.
- 3) De plus, comme vous le savez, je suis également propriétaire de très grandes parcelles de terres constructibles jouxtant votre projet. Je vous les avais proposées à la vente. Mais déplacer votre projet de cinquante mètres ne vous convient pas puisque d'après vous « cette maison est stratégique ! »
- 4) Je conteste encore plus fermement votre estimation de mon bien à 14500€. La somme ne correspond pas à la valeur initiale du prix du marché actuel et vous le savez très bien ! (voir estimations faites par des agents immobiliers, basées sur le prix actuel du marché)

- 5) Comme indiqué dans mon courrier du 1er Juin, le montant de ma demande reste inchangé (voir explications dans le courrier du 1er Juin). Il est de soixante deux mille euros (=62 000€).
- 6) Je vous prie de bien vouloir m'adresser les justificatifs de l'estimation des services de l'État établie le 10 Mars 2022.

En tenant compte de l'estimation initiale et de la valeur du marché, je me réserve le droit de saisir la justice pour aboutir à une somme convenable.

Dans l'espoir de voir ce différend se régler de façon amiable, j'attends de votre part une réelle prise en compte de ma demande.

Si ma démarche actuelle n'aboutissait pas à une réelle proposition de votre part, je serais contrainte de saisir la juridiction compétente.

SCP  
**GILLES ANDRIEU**  
**YVES BRUNEAU**  
**GUILAINE MELLADO PROST**  
Huissiers de Justice associés  
100 Avenue d'Italie  
BP 70224  
47006 AGEN Cedex  
☎ : 05.53.66.07.18  
☎ : 05.53.66.25.02  
✉ : scp.abg@orange.fr  
🌐 Site web : <http://www.andrieu-bruneau.com>  
CDC / COMPTE AFFECTE  
IBAN N : FR 35 40031 00001  
0000143512R 91

Bureau Secondaire :  
60 Avenue de Fumel  
BP 54  
47302 VILLENEUVE-SUR-LOT  
Cedex  
☎ : 05.53.49.18.58  
☎ : 05.53.49.25.44

## **ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE**



Références : 38904  
GA - SMTGEN

## **SIGNIFICATION DE L'EXTINCTION DU DROIT DE PREEMPTION**

LE : MARDI DIX HUIT JANVIER DEUX MILLE VINGT DEUX

SCP G.ANDRIEU Y.BRUNEAU G.MELLADO PROST, HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIES, A LA RESIDENCE D'AGEN 47006 - 100 AVENUE D'ITALIE ET BUREAU SECONDAIRE A VILLENEUVE SUR LOT 47302 - 60 AVENUE DE FUMEL , l'un d'eux soussigné.

**A :**

COMMUNE DE COULX inscrite au répertoire SIREN sous le numéro 214700718, demeurant à (47260) COULX, en sa mairie, sise 38 Allée DES RESIDENTS, représentée par son Maire en exercice, Pour qui la copie du présent a été remise comme indiqué à la modalité de signification.

**A LA DEMANDE DE :**

Madame Josie BELLOC, née le 06/05/1956 à COULX (47), demeurant à (47260) CASTELMORON-SUR-LOT, 1353 Route DE PORT LALANDE

Elisant domicile en mon Etude.

**VOUS RAPPELLE ET VOUS SIGNIFIE :**

Que vous ne sauriez ignorer ni disconvenir, qu'en date du 26 août 2021, la commune de COULX a notifié à la requérante, une décision de préemption n° 2021 -001, en date du 19 août 2021, relative à un bien immobilier situé 200 rue Fernand Cantin, à COULX, dont les références cadastrales sont section AM n° 192, 205, 206 et 217.

Or, à ce jour, aucune signature d'acte authentique n'est intervenue et aucune consignation de la somme de 55000 euros, n'a été opérée auprès de la Caisse des Dépôts et Consignation, et ce contrairement aux exigences des articles L 213-14 et L 211-5 du Code de l'urbanisme, qui mentionnent un délai de quatre mois, pour ce faire.

En l'espèce, ce délai a commencé à courir le 26 août 2021, pour expirer le 26 décembre 2021.

En conséquence, par le présent ACTE, nous VOUS SIGNIFIONS :

L'extinction de votre droit de préemption, pour le bien sus énoncé situé 200 rue Fernand Cantin, à COULX dont les références cadastrales sont section AM n° 192, 205, 206 et 217.

La décision de notre requérante, de retirer de la vente le dit bien situé 200 rue Fernand Cantin, à COULX.

Afin que vous ne l'ignoriez. Dont acte.

SCP  
**ES ANDRIEU**  
**ES BRUNEAU**  
**IE MELLADO PROST**  
siers de Justice associés  
100 Avenue d'Italie  
BP 70224  
47006 AGEN Cedex  
☎ : 05.53.66.07.18  
☎ : 05.53.66.25.02  
✉ : scp.abg@orange.fr  
Site web : <http://www.andrieu-bruneau.com>  
CDC / COMPTE AFFECTE  
IBAN N°: FR 35 40031 00001  
0000143512R 91

Bureau Secondaire :  
60 Avenue de Fumel  
BP 54  
47302 VILLENEUVE-SUR-LOT  
Cedex  
☎ : 05.53.49.18.58  
☎ : 05.53.49.25.44

## ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

### MODALITE DE REMISE A PERSONNE (PERSONNE MORALE)

LE : MARDI DIX HUIT JANVIER DEUX MILLE VINGT DEUX

A la demande de :

Madame Josie BELLOC, née le 06/05/1956 à COULX (47), demeurant à (47260) CASTELMORON-SUR-LOT, 1353 Route DE PORT LALANDE

Etant mandaté à l'effet de signifier un acte de : Signification de l'extinction du droit de préemption

Celui-ci a été remis par l'huissier de justice soussigné selon les déclarations qui lui ont été faites, à :  
**COMMUNE DE COULX** sous le numéro 214700718, demeurant à (47260) COULX, 38 Allée DES RESIDENTS

suivant les modalités ci-après indiquées.

Je me suis transporté à l'adresse ci-dessus, et là étant, la copie du présent a été remise à **Mr Daniel FURLAN, Maire** ainsi déclaré(e),

qui a affirmé être habilité(e) à recevoir copie de l'acte, et confirmé que le domicile ou siège social du destinataire était toujours à cette adresse.

En outre l'exactitude dudit domicile ou du siège social m'a été confirmée par :

- Présence du nom du destinataire sur la porte de l'habitation,
- Confirmation du domicile par le voisinage

La lettre prévue à l'article 658 du Code de procédure civile a été adressée ce jour ou le premier jour ouvrable suivant la date du présent, au domicile du destinataire ci-dessus, avec copie de l'acte. Le cachet de l'huissier est apposé sur l'enveloppe.

Le présent acte a été établi en 2 feuillets.

La copie signifiée a été établie en 2 feuillets.

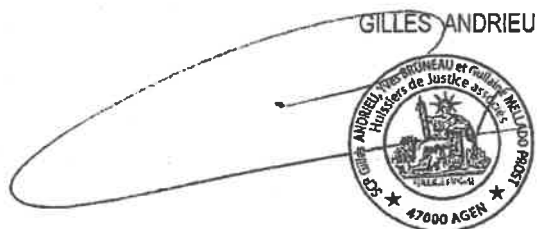
Le coût de l'acte est détaillé ci-contre.

Visées par moi les mentions relatives à la signification.

COUT DE L'ACTE	
Décret n°2016-230 du 26 février 2016	
Arrêté du 28 février 2020 fixant les tarifs réglementés des huissiers de justice	
Emolument (Art R444-3 C. Com)	44,68
Frais de déplacement (Art A444-48)	7,67
Total HT	52,35
TVA (20,00 %)	10,47
Total hors affranchissement	62,82
Affranchissement (Art R444-3)	
Affranchissement LS	3,60
Total TTC	66,42
Acte dispensé de la taxe	



Références : 38904  
GA - MRCPM







**Sébastien NORMAND**  
Conseiller Immobilier  
Dr House Immo  
0622758835

## **AVIS DE VALEUR**

Pujols, le 12/07/2022

**Madame Josie Belloc,**

**Vous avez bien voulu nous consulter pour connaître la valeur de votre bien sis :**

**200 rue Fernand Cantin à Coulx 47260.**

**Maison d'habitation T3 sur un niveau et parcelles pour des surfaces respectivement de 70m2 et de 700 m2 environ.**

**Points positifs de votre bien :**

**Maison individuelle en pierre avec terrain au calme à la campagne dans un charmant bourg. Beaucoup de charme et de potentiel dans un contexte immobilier où ce type de bien est recherché. Fibre optique disponible sur le secteur.**

**Points à considérer de votre bien :**

**Travaux à prévoir, commune sans commerce**

**Nous estimons la valeur de votre bien à ce jour à 50000€.**

**En vous remerciant de la confiance que vous avez bien voulu nous témoigner.**

**Recevez, Madame, Monsieur, mes sincères salutations.**

**Votre conseiller immobilier**

**Sébastien NORMAND**





Représenté par Laurent Baron gérant carte professionnelle CPI 4701 2016 000 011 764

### ESTIMATION DE BIEN, AVIS DE VALEUR

Fait à : Villeneuve/67  
Le : 12./07./2022

Madame, Monsieur,

Suite à votre demande d'estimation de votre maison sise à ..... nous avons pu relever les éléments suivants :

Environnement du bien :

En campagne, dans un boug sans commerce

Description globale du bien :

Maison d'habitation de plain-pied d'environ 70m<sup>2</sup> sur une parcelle de 700m<sup>2</sup>

Etat général du bien :

Beaucoup de potentiel et de charme  
Prévu des travaux de rafraichissement

Au regard du marché actuel, et compte tenu de l'état de votre bien, nous estimons la valeur marchande du bien désigné à ..... 50.000 €  
cinquante mille euros

Nous restons à votre disposition pour tous renseignements complémentaires, et vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'expression de nos sincères et respectueuses salutations.

Elisabeth

Conseiller immobilier LEDIL