

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE BARBATRE**

L'an deux mil vingt-quatre, le 3 du mois de juillet à dix-huit heures trente minutes, le Conseil municipal de la commune de BARBATRE, dûment convoqué, conformément à l'article L2121-17 du Code général des collectivités territoriales, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie sous la présidence de Monsieur Louis GIBIER.

Nombre de membres en exercice : 19

Nombre de membres présents : 14

Date de la convocation du conseil municipal : le 27 juin 2024

Présents : M. Louis GIBIER, Maire – Mme Sylvie GUEGUEN, M. Jean-Maurice FOUASSON, Mme Catherine COESLIER, M. Alain CIEREN, Adjoints – Mme Christianne COGNEE, Mme Colette GROIZARD, Mme Véronique PERAUDEAU-CADIC, Mme Marie-Henriette ELIE, Mme Florence BURNEAU, M. Patrick FRIOUX, Mme Emmanuelle FOUASSON, M. Michel MORACCHINI, Mme Charlène MARIE

Excusés ayant donné procuration : M. Cyril PETRARU (donne pouvoir à Mme Catherine COESLIER), M. Grégory DELAUNE (donne pouvoir à M. Jean-Maurice FOUASSON), Mme Myriam PRAUD (donne pouvoir à M. Michel MORACCHINI)

Absents : M. Philippe MAURICE, M. Fabrice ROUSSEAU

Désignée secrétaire de séance : Mme Colette GROIZARD

Nombre de conseillers en exercice	Nombre de présents	Nombre de pouvoirs	Nombre de suffrages exprimés	Vote POUR	Vote CONTRE	Abstention
19	14	3	17	17	0	0

DEL2024-031 – Protocoles d'accord suite à la préemption de la parcelle cadastrée AN 363 au 108 rue de l'Estacade par la Commune de Barbâtre

Historique :

Suivant acte au rapport de Maître Baudoin STARCK, Notaire à SAINT JEAN DE MONTS, avec la participation de Maître Ariane VIGNERON, Notaire à MALAKOFF, en date du 2 août 2023, les consorts LEVEQUE ont consenti au bénéfice de Monsieur David AFTASSI une promesse de vente portant sur une maison d'habitation sise 108 rue de l'Estacade à BARBATRE (85630) et cadastrée section AN n°363, moyennant le prix de 250.000 €.



Dans la perspective de la régularisation de la vente de ce bien, une déclaration d'intention d'aliéner a été reçue en mairie de BARBATRE le 23 août 2023.

Suivant correspondances du 11 octobre 2023, le Maire de BARBATRE a formulé une demande unique de communication de documents ainsi qu'une demande de visite du bien. Les documents sollicités ont été communiqués suivant correspondance du 20 octobre 2023 et la visite des lieux a été effectuée le 8 novembre 2023. Par une décision du 20 novembre 2023, le Maire de la COMMUNE DE BARBATRE a décidé d'exercer son droit de préemption sur ce bien aux prix et conditions de la déclaration d'intention d'aliéner.

Par une requête enregistrée au greffe du Tribunal administratif de Nantes le 19 janvier 2024 sous le numéro 2400873-1, Monsieur David AFTASSI a demandé l'annulation de cette décision du 20 novembre 2023.

Depuis lors, par l'intermédiaire de leurs Conseils, les parties se sont rapprochées et sont convenues de mettre un terme au litige les opposant via un protocole d'accord qui a pour objet de déterminer les conditions dans lesquelles les parties conviennent de mettre fin au litige qui les oppose concernant les faits décrits en préambule. Il organise les engagements réciproques des deux parties, de même que les modalités d'application.

Protocoles d'accord à intervenir avec Monsieur David AFTASSI et les Consorts LEVEQUE et décision motivée du délégataire du droit de préemption

La présente délibération vise, d'une part, à autoriser le Maire à signer un protocole d'accord avec Monsieur David AFTASSI en précisant au conseil municipal les conditions générales de ce protocole et les conditions requises par ce dernier pour se désister du recours. D'autre part, cet acte vise également à autoriser le Maire à signer un protocole d'accord avec les consorts LEVEQUE dont les conditions générales porteront notamment sur leurs renoncements à ce que la commune leur propose le rachat de la partie de la propriété qui devrait être cédée à Monsieur AFTASSI.

En effet, l'article L 213-11 du Code de l'urbanisme dispose notamment que « *Si le titulaire du droit de préemption décide d'utiliser ou d'aliéner pour d'autres objets que ceux mentionnés au premier alinéa de l'article L. 210-1 un bien acquis depuis moins de cinq ans par exercice de ce droit, il doit informer de sa décision les anciens propriétaires ou leurs ayants cause universels*

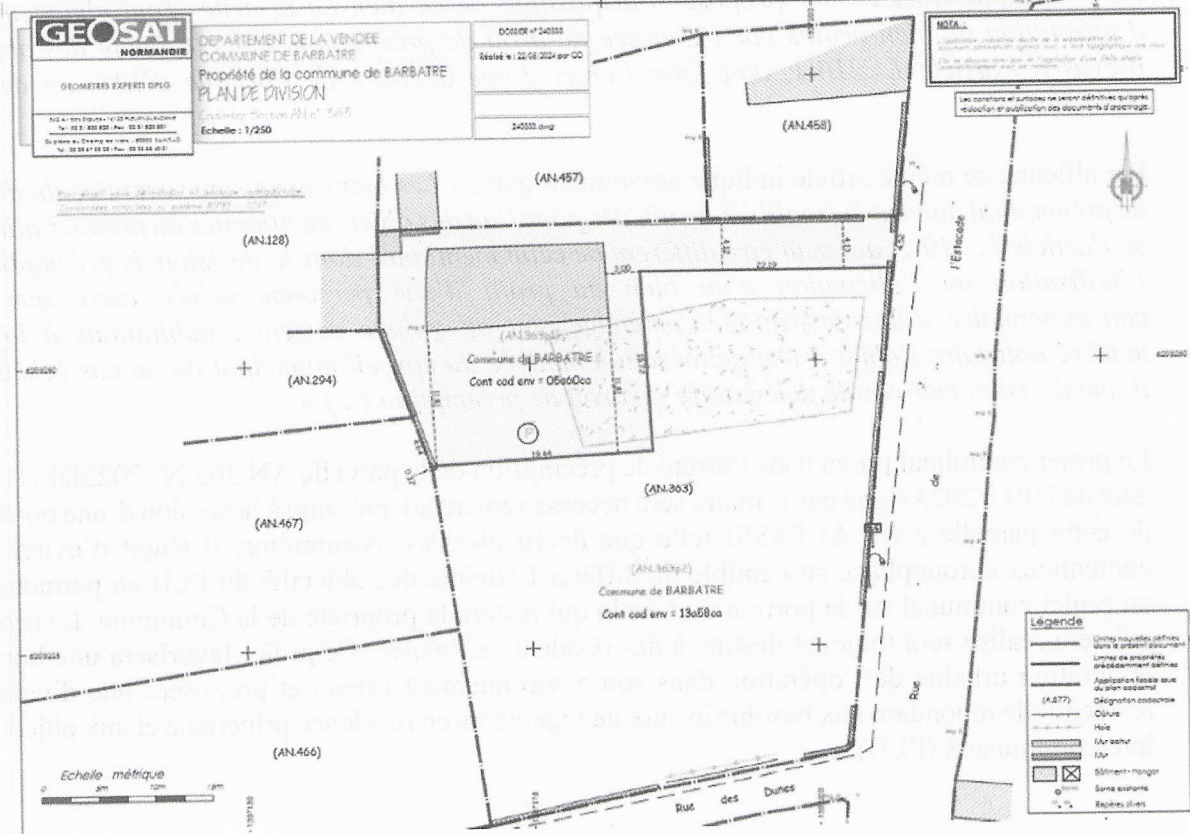
ou à titre universel et leur proposer l'acquisition de ce bien en priorité. Tout changement d'affectation du bien acquis par l'exercice du droit de préemption, dans la limite des objets prévus à l'article L. 210-1, doit faire l'objet d'une décision de l'organe délibérant de la collectivité.»

Par ailleurs, ce même article indique notamment que : « Les biens acquis par exercice du droit de préemption doivent être utilisés ou aliénés pour l'un des objets mentionnés au premier alinéa de l'article L. 210-1, qui peut être différent de celui mentionné dans la décision de préemption. L'utilisation ou l'aliénation d'un bien au profit d'une personne privée autre que le concessionnaire d'une opération d'aménagement ou qu'une société d'habitations à loyer modéré doit faire l'objet d'une délibération motivée du conseil municipal ou, le cas échéant, d'une décision motivée du délégataire du droit de préemption.(...) »

Le projet communal prévu dans l'arrêté de préemption de la parcelle AN 363 N° 2023DPU1 en date du 20/11/2023 signé par le maire sera nécessairement adapté suite à la cession d'une portion de cette parcelle à M. AFTASSI telle que décrit ci-après. Néanmoins, il s'agit d'éviter un contentieux chronophage susceptible de différer l'atteinte des objectifs du PLH en permettant un projet communal sur la portion du terrain qui restera la propriété de la Commune. Le projet qui sera réalisé sera toujours destiné à des résidents à l'année. Ce projet favorisera une bonne intégration urbaine de l'opération dans son environnement urbain et proposera une diversité résidentielle répondant aux besoins locaux de logements en résidence principale et aux objectifs intercommunaux (PLH).

Conditions générales du protocole avec M. AFTASSI :

La commune s'engage à vendre à Monsieur David AFTASSI une parcelle d'environ 560 m2 (nommée AN 363 p1 sur le document d'arpentage et représentée en jaune sur ledit plan ci-dessous) laquelle comprendra la maison d'habitation existante, à détacher de la parcelle cadastrée section AN n°363 conformément au document d'arpentage dressé le 22 mai 2024 par le cabinet de géomètre GEOSAT annexé aux présentes et auquel il est expressément renvoyé.



Cette vente interviendra aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière et moyennant le paiement d'un prix principal de 72.800 € (soixante-douze mille huit cents euros), les frais de l'acte étant à la charge de Monsieur AFTASSI ainsi qu'il sera dit ci-après.

Un compromis devra être signé dans un délai de 30 jours suivant la signature du protocole d'accord et il sera réitéré par acte authentique lorsque les diagnostics seront réalisés et lorsque la présente délibération autorisant le Maire à signer le protocole aura été purgée de tout recours.

Enfin, Monsieur AFTASSI se désistara de sa requête pendante devant le Tribunal administratif de Nantes précité. La commune s'engage à accepter purement et simplement ce désistement.

Les parties conviennent :

- que les frais afférents à cette vente (frais notariés, diagnostics de l'immeuble, établissement du document d'arpentage, frais de raccordement à l'assainissement collectif de la construction existante...) seront à la charge de Monsieur AFTASSI ;
- que néanmoins le coût des éventuels études ou diagnostics attachés au terrain qui restera la propriété de la commune, sera à la charge de la commune.

Conditions générales du protocole avec les consorts LEVEQUE :

Les conditions générales du protocole à signer avec les consorts LEVEQUE rappelleront l'historique du contentieux avec Monsieur AFTASSI et les conditions requises par ce dernier pour se désister du recours comme exposé ci-dessus. Elles porteront notamment sur le renoncement des vendeurs à ce que la commune leur propose le rachat de la partie de la propriété qui devrait être cédée à Monsieur AFTASSI.



Voilà le plan d'alignement approuvé le 21/03/2019 et modifié le 23/06/21 et le 09/02/23 ;
 Voilà le plan de parcelles et de parcelles cadastrales ;
 Voilà le plan de parcelles cadastrales ;
 Voilà le plan de parcelles cadastrales ;
 Voilà le plan de parcelles cadastrales ;
 Voilà le plan de parcelles cadastrales ;

- L'alignement de la parcelle n° 250 m² à détacher de la parcelle cadastrale AN 103 au profit de Monsieur David ATASSI, moyennant le paiement d'un prix principal de 12 500 € (douze mille cinq cents euros), sous réserve que préalablement les procédures d'accord à intervenir avec Monsieur David ATASSI et les consorts LEVQUE soient signés par les parties. Le protocole d'accord à intervenir avec les consorts LEVQUE devra être signé par le titulaire de la parcelle cadastrale AN 103 au profit de Monsieur David ATASSI et des consorts LEVQUE. Tout document nécessaire à la mise en œuvre de cette vente sera fait par l'intéressé M. BARON STARK. Nominé à Saint-Jean-De-Hauts ;
- M. BARON STARK est autorisé par le fait qu'il est en condition pour vendre (à un contractuel ou pour avec Monsieur David ATASSI et les consorts LEVQUE) sans que la parcelle cadastrale AN 103 soit affectée à des besoins à l'année. Les procédures d'accord à intervenir avec les consorts LEVQUE doivent être signées par les parties. Le protocole d'accord à intervenir avec les consorts LEVQUE devra être signé par le titulaire de la parcelle cadastrale AN 103 au profit de Monsieur David ATASSI et des consorts LEVQUE. Tout document nécessaire à la mise en œuvre de cette vente sera fait par l'intéressé M. BARON STARK. Nominé à Saint-Jean-De-Hauts ;
- M. BARON STARK est autorisé par le fait qu'il est en condition pour vendre (à un contractuel ou pour avec Monsieur David ATASSI et les consorts LEVQUE) sans que la parcelle cadastrale AN 103 soit affectée à des besoins à l'année. Les procédures d'accord à intervenir avec les consorts LEVQUE doivent être signées par les parties. Le protocole d'accord à intervenir avec les consorts LEVQUE devra être signé par le titulaire de la parcelle cadastrale AN 103 au profit de Monsieur David ATASSI et des consorts LEVQUE. Tout document nécessaire à la mise en œuvre de cette vente sera fait par l'intéressé M. BARON STARK. Nominé à Saint-Jean-De-Hauts ;

Fait en délibéré, le jour, mois et an que dessus.
 Au Préfet des Pyrénées-Orientales
 M. BARON STARK
 11 JUL 2024

DELIBERATION MUNICIPALE
 Le 11 JUIN 2024

Le secrétaire de séance
 COLAS GROSJEAN



Le Maire
 Louis GUILLET

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;
Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;
Vu le Code de l'Urbanisme ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21/02/2019 et modifié le 23/06/21 et le 09/02/23 ;
Vu le projet de document d'arpentage précité ;
Vu l'arrêté de préemption de la parcelle AN 363 N° 2023DPU1 en date du 20/11/2023 ;

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité, :

- **AUTORISE** le maire à signer les deux protocoles d'accords avec Monsieur David AFTASSI et les consorts LEVEQUE suivants les conditions générales exposées ci-dessus ;
- **AUTORISE** la vente d'une parcelle de 560 m² à détacher de la parcelle cadastrée AN 363 au profit de Monsieur David AFTASSI, moyennant le paiement d'un prix principal de 72.800 € (soixante-douze mille huit cent euros), sous réserve que préalablement les protocoles d'accord à intervenir avec Monsieur David AFTASSI et les consorts LEVEQUE soient signés par les parties. Le protocole d'accord à intervenir avec les consorts LEVEQUE devra être signé par, à minima, deux des trois consorts cités dans la DIA du 23 août 2023. Tout document nécessaire à la mise en œuvre de cette vente se fera par l'intermédiaire de Me Baudoin STARCK, Notaire à Saint-Jean-De-Monts ;
- **DIT** que cette vente est motivée par le fait qu'elle est une condition pour mettre fin au contentieux en cours avec Monsieur David AFTASSI et d'éviter un recours des consorts LEVEQUE lié à cette vente. Il s'agit ainsi de permettre d'engager un projet communal sur la portion du terrain qui restera la propriété de la Commune à court terme, sans différer l'atteinte des objectifs du PLH par un contentieux chronophage. Le projet qui sera réalisé sera destiné à des résidents à l'année. Ce projet favorisera une bonne intégration urbaine de l'opération dans son environnement urbain et proposera une diversité résidentielle répondant aux besoins locaux de logements en résidence principale et aux objectifs intercommunaux (PLH) ;
- **DECIDE** que le protocole d'accord à intervenir avec M. David AFTASSI devra prévoir que les frais de raccordement à l'assainissement collectif de la construction existante seront à la charge de Monsieur AFTASSI.

DELIBERATION PUBLIEE

Le 11 JUL. 2024

Fait et délibéré, les jour, mois et an que dessus

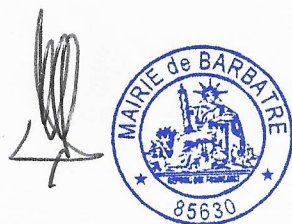
Au registre sont les signatures

Pour copie conforme,

En mairie, le

11 JUL. 2024

Le Maire,
Louis GIBIER



La secrétaire de séance,
Colette GROIZARD

