

N°2022-01/03B

Objet : CESSION DE LA PARCELLE AN 361 SUR LA COMMUNE DE SAINT-CYPRIEN.

L'an deux mille vingt-deux, le 19 janvier, le Bureau du Conseil de Communauté, dûment convoqué, s'est réuni à 18h00, au Centre José Arriéta à Saint-Cyprien, sous la présidence de Monsieur Thierry DEL POSO, Président.

Nombre de membres afférents au Bureau :	10		Pour :	9
En exercice :	10	Vote :	Contre :	0
Présents :	9		Abstention :	0

Présents : Dominique ANDRAULT, François BONNEAU, Thierry DEL POSO, Jean-André MAGDALOU, Christophe MANAS, Robert OLIVE, Nathalie PINEAU, Jean ROMEO, Jean-Jacques THIBAUT.

Absent excusé : Louis SALA.

Secrétaire de séance : Jean ROMEO

Date de convocation : 12 janvier 2022

Le Président expose à l'assemblée,

La Communauté de Communes Sud Roussillon est propriétaire d'une parcelle cadastrée AN 361, sise rue Courteline, sur la commune de Saint-Cyprien, d'une superficie de 799 m².

Grégory BAS est gérant de la société JUBLO qui fabrique des jouets en bois sous la marque ALORSTUJOU et souhaite acquérir cette parcelle en vue d'y implanter son activité.

Les services des Domaines ont estimé la valeur vénale de ce terrain à 85 € du m².

Toutefois, compte tenu de la forme de cette parcelle, en arrondi, qui complique la définition d'un projet architectural en conformité avec les règles d'urbanisme, de son emplacement en bout de lotissement et de la présence de réseaux d'éclairage public qui nécessitera l'établissement d'une servitude de passage au profit de la Communauté, il est proposé de fixer le prix de cette parcelle à 70€ du m².

L'acte à réaliser devra prévoir, qu'à l'achèvement de la construction, la bande de servitude sera rétrocédée à la Communauté de Communes Sud Roussillon au même prix.

Par ailleurs l'acte authentique de cession de la parcelle comprendra une clause anti-spéculative, un pacte de préférence, une clause de maintien d'activité et un engagement de construire avec clause résolutoire, telles que précisées ci-après :

Clause anti-spéculative :

« Afin d'écartier tout risque de spéculation contraire à l'esprit de la Communauté de Communes Sud Roussillon, en cas de vente dans le délai de 10 ans qui suit l'acte de vente initial, le prix ne pourra excéder le montant TTC du prix d'achat majoré des frais d'acquisition, des dépenses de construction et d'amélioration ultérieures à la livraison (fourniture de factures), le tout indexé sur l'indice INSEE du coût de la construction (l'indice de base étant celui de la date de la signature de l'acte authentique et l'indice de révision, le dernier publié au jour de la revente). Ce prix de cession devra avoir obtenu l'accord de la Communauté de Communes Sud Roussillon.

Cette clause se justifie au regard de la politique de développement économique poursuivie par la Communauté de Communes ; le prix de cession correspondant à un prix d'équilibre.

A cette fin, en cas de revente du bien durant cette période de 10 ans, l'acquéreur devra en informer la Communauté de Communes Sud Roussillon, par courrier avec accusé réception, préalablement à la signature de la promesse de vente du bien vendu, en précisant le prix de revente et en justifiant celui-ci au regard des modalités définies ci-dessus.

La clause ayant une durée de 10 ans, l'ensemble des dispositions de la présente clause devra être porté dans les actes de revente successifs, pendant 10 ans, à compter de la date de l'acte de vente. »

Pacte de préférence :

« La Communauté de Communes Sud Roussillon bénéficiera d'un droit de préférence, d'une durée de 10 ans, à l'occasion de toute mutation à titre onéreux (vente, échange, mise en société) lui permettant, en vertu de cette priorité, de se réserver la possibilité de racheter le bien en dehors du cadre du droit de préemption urbain.

Ce rachat, en cas mutation de terrain nu ou construit, sera conduit au prix initial sans indexation, augmenté, le cas échéant, du coût de la construction. »

Claude de maintien d'une activité relevant du champ des activités productives et de services

« Afin de préserver l'objectif de développement économique à destination des activités productives et de services de la zone d'activité du village de Saint-Cyprien, le futur acquéreur mais également ses éventuels locataires ou preneurs à bail successifs, devront bénéficier d'un agrément de la Communauté de Communes Sud Roussillon.

La clause ayant une durée de 20 ans, l'ensemble des dispositions de la présente clause devra être porté dans les actes de revente successifs pendant une durée de 20 ans à compter de la date de l'acte de vente initial.

En cas de non-observation de la clause, l'acte authentique prévoira une possibilité de sanction (condition résolutoire, à défaut, la Communauté de Communes Sud Roussillon se réserve le droit de demander des dommages et intérêts). »

Obligation de construire

« Il est expressément convenu, qu'en cas de non-début des travaux (ouverture de chantier) dans le délai de deux ans qui suivra la conclusion de la vente, ou de non-achèvement de la construction (immeuble utilisable conformément à sa destination) dans le délai de trois ans qui suivra l'acte de cession, la vente sera résolue de plein droit. Le vendeur redeviendra propriétaire du bien vendu et remboursera dans le délai de trois mois qui suivra l'expiration des délais ci-dessus fixés, et du constat d'huissier ne révélant aucun début de construction, ou aucun achèvement des travaux, le prix d'achat de la parcelle, et des frais d'acquisition à l'exclusion de tous autres, et ce à titre de clause pénale forfaitaire et irréductible. »

Ces quatre clauses sont des conditions essentielles et déterminantes, sans lesquelles la Communauté de Communes n'aurait pas consenti à la cession de cette parcelle.

L'acquisition devra être réalisée dans un délai de 2 ans, faute de quoi une nouvelle délibération devra être adoptée.

EN CONSEQUENCE LE BUREAU APRES EN AVOIR VALABLEMENT DELIBERE, ET A L'UNANIMITE DES PRESENTS,

↳ **DECIDE** de céder la parcelle cadastrée AN 361 sise sur la commune de Saint-Cyprien, d'une superficie totale de 799 m² à M. Grégory BAS ou toute personne morale substituée pour y installer une activité de fabrication et commercialisation de jeux en bois, au prix de 55 930,00 € ;

↳ **DIT QUE** l'acte prévoit une servitude de passage pour les réseaux d'éclairage public au profit de la Communauté de Communes, sans contrepartie financière ;

↳ **DIT QUE** l'acte contient une promesse de vente de cette bande de servitude ;

↳ **DIT QUE** l'acte contient les clauses susmentionnées ;

↳ **AUTORISE** le Président ou son représentant dûment habilité à signer tous actes à intervenir auprès de l'Office Notarial de la Prade, Notaires associés sis à Saint-Cyprien pour l'exécution de cette délibération.

Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus.

**Pour extrait conforme,
Le Président**



Accusé de réception en préfecture
066-246600282-20220119-2022-01-03Bb-DE
Date de télétransmission : 25/01/2022
Date de réception préfecture : 25/01/2022