



COMMUNE DE VERNIOLLE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 23 SEPTEMBRE 2024

Délibération n°2024-79		
Nombre de membres afférents au conseil : 19	Nombre de membres en exercice : 19	Date d'affichage de la convocation : 19 septembre 2024
TOTAL VOTANTS : 13 = 12 Conseillers présents + 1 Représenté - 0 Non participation		
TOTAL VOIX EXPRIMEES : Pour : 13 + Contre : 0		Abstention : 0

Par suite d'une convocation en date du 19 septembre 2024, les membres composant le Conseil municipal de Verniolle se sont réunis à la mairie, place de la République à Verniolle le lundi 23 septembre 2024 à 18h30 sous la présidence de Mme Annie BOUBY, maire,

ETAIENT PRESENTS AU DEBUT DE LA SEANCE : BOUBY Annie, BERGES Sylvie, ROGGERO Gérard, PAULY Geneviève, PERRON Sylvie, EYCHENNE Hervé, DUCAROUGE Jérémy, DEJEAN Aurélie, AUTHIE Nathalie, SANCHEZ Emmanuelle, MUÑOZ Cédric, TREFEL Jean-Marc, BIBENS Hubert,
Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L.2121-17 du Code général des collectivités territoriales.

ABSENTS AYANT DONNÉ POUVOIR : A l'ouverture de la Séance, Mme la Présidente a déposé sur le Bureau de l'Assemblée les pouvoirs écrits de voter en leur nom, donnés par les Conseillers Municipaux empêchés d'assister à la séance, à l'un de leurs collègues, en exécution de l'article L2121.20 du Code Général des Collectivités Territoriales : DUPUY Didier a donné pouvoir à BERGES Sylvie, ROUBY Bernard a donné pouvoir à BOUBY Annie,

ABSENTS : RAMOS Patrick, LOZANO Karine, DUFRESSE Audrey, MUÑOZ Numen,

Madame le maire ayant ouvert la séance et fait l'appel nominal, il a été procédé, en conformité avec l'article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil. Madame Sylvie BERGES est désignée pour remplir cette fonction.



RAPPORT N° 8 : DESAFFECTATION, DECLASSEMENT ET VENTE D'UN TERRAIN NON BATI A DETACHER DE LA PARCELLE CADASTREE SECTION A N° 1466

Conformément à l'article L.2131-11 du code général des collectivités territoriales, un membre du conseil étant intéressé à l'affaire soumise à l'examen de l'assemblée en raison du lien de parenté avec l'acquéreur du terrain objet de la transaction, Madame Annie BOUBY, maire, sort de la salle au moment du débat sur la présente délibération afin de ne pas influencer les autres conseillers. Elle est absente durant le débat et le vote.

Madame Sylvie BERGES, adjoint au Maire, prend alors la présidence de l'assemblée et présente le rapport suivant :

Mesdames
Messieurs,

La commune de Verniolle est propriétaire d'un terrain cadastré section A n° 1466 d'une superficie de 413m² qui supporte un bâtiment mis à disposition de l'Agglo Foix Varilhes affecté à l'accueil des jeunes, la voie d'accès à la place Adelin Moulis et un point d'apport volontaire pour les emballages verre, pour les journaux et papier ainsi que pour les vêtements usagés.

A proximité des conteneurs à déchets, un espace enherbé ouvert au public vient rejoindre un muret bordant l'avenue de Pyrénées. Le projet de cession qui vous est soumis porte sur cet espace.

Des infirmières regroupées en société civile souhaitent transférer leur cabinet professionnel sur la commune de Verniolle à proximité du pôle médical et paramédical présent avenue des Pyrénées. Ce projet nécessite l'acquisition d'une partie de la parcelle communale précitée d'une superficie de 80m² environ.

Une offre d'achat émanant de l'acquéreur potentiel a été notifiée à la mairie.

Devant le risque d'interférence entre un intérêt public et des intérêts privés de nature à influencer ou à paraître influencer l'exercice indépendant, impartial et objectif de sa fonction, madame le Maire a pris un arrêté en date du 31 mai 2024 mentionnant la teneur des questions pour lesquelles elle estime ne pas de voir exercer ses compétences et a désigné monsieur Karim GHILACI, conseiller municipal dépourvu de délégation, pour instruire cette demande d'achat de terrain communal et notamment consulter France Domaine pour l'évaluation de la valeur vénale du terrain et consulter les commissions municipales intéressées.

Le pôle d'évaluation domaniale a estimé en date du 20 juin 2024 ce terrain à 10 000€ (127€ le m² x 80 arrondi à 10 000€) assortie d'une marge d'appréciation de 10%. L'avis de France domaine est joint au présent rapport. Jugeant excessive cette estimation, M. GHILACI a fait un recours gracieux auprès du service du Domaine. Celui-ci maintient son estimation par courriel du 11 juillet 2024. Le recours gracieux et la réponse sont joints à la note de synthèse. Dans la séance du 15 juillet dernier, M. Karim GHILACI avait exposé cette situation à l'assemblée municipale hors la présence de madame le Maire qui s'est retirée et a quitté la salle du conseil pour ne pas influencer les débats, M. Bernard ROUBY prenant alors la présidence de l'assemblée. Les élus présents étaient défavorables à la prise en compte du prix de référence le plus élevé par le service du domaine.

Je vous propose tout d'abord d'accepter la vente de ce terrain qui ne présente aucune utilité pour la commune, après déclassement de ce dernier. Bien que non aménagé pour l'accueil du public, le terrain considéré n'est pas clôturé, il est donc accessible au public et doit préalablement à sa cession, être déclassé du domaine public.

Je vous invite ensuite à arrêter le prix de vente à 65€ le m², montant inférieur à l'estimation rendue par le Domaine qui s'élève à 127€ le m². La jurisprudence n'exclut pas que le prix de cession soit inférieur à la valeur du bien mais dans ce cas, l'opération doit être justifiée par un motif d'intérêt général et le contrat doit prévoir des contreparties suffisantes. Il ne doit pas en résulter une libéralité.

Ainsi, sur la base des déclarations d'intention d'aliéner de terrains constructibles sur les années 2021 à 2023, le prix au m² s'établit entre 24€ et 97€, la moyenne étant de 64,55€. Le prix de 127€ le m² retenu par le Domaine correspond à un terrain situé dans un lotissement compris dans un secteur bénéficiant d'un projet urbain partenarial (PUP) où le prix de vente comprend nécessairement le coût de la participation versée à la commune par le lotisseur. De plus, un lot est obligatoirement viabilisé alors que le terrain à bâtir hors lotissement est simplement desservi par les réseaux. Les quatre références de terrain situées rue du Pigeonnier retenues dans l'évaluation domaniale sont inconnues de la commune puisqu'elles se situent dans un secteur non soumis au droit de préemption et comprises dans un PUP.

Les références de prix du marché immobilier à Verniolle sont donc objectivement bien inférieures à celles fondant l'estimation du Domaine.

Le prix de 65€ le m² se justifie plus particulièrement au regard de l'intérêt collectif attaché au maintien d'un cabinet infirmier au cœur du village. En effet, les praticiens qui intégreront ce cabinet infirmier exercent déjà sur la commune et souhaitent assurer une continuité de soins à leurs patients, sans quitter leur secteur géographique et éviter ainsi une désertification sanitaire du village. Par ailleurs, situé à proximité d'un pôle médical et paramédical important (3 médecins, 1 pharmacie, un cabinet de kinésithérapie), le travail en équipe multidisciplinaire favorisera une meilleure prise en charge des patients en raison de la centralisation de l'offre de soins.

Les frais afférents à l'acte translatif de propriété sont, comme il est d'usage, à la charge de l'acquéreur (, acte notarié...). Les frais de bornage seront partagés entre les deux parties.

La parcelle relevant du domaine public, il y a lieu de constater, préalablement à la vente, sa désaffectation et de prononcer son déclassement du domaine public pour la partie concernée par la cession.

J'ai donc l'honneur, mes Chers Collègues, si les conclusions de ce rapport recueillent votre accord, de vous demander de bien vouloir :

- constater la désaffectation, prononcer le déclassement du domaine public communal et autoriser la cession d'un terrain de 80m² environ à détacher de la parcelle cadastrée section A n° 1466 au prix de 65€ le m² et autoriser un élu à signer l'acte authentique de vente.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Après avoir entendu le rapport de Madame Sylvie BERGES

VU :

- Le code général des collectivités territoriales
- L'avis du pôle d'évaluation du domaine en date du 20 juin 2024

CONSIDERANT :

- que la commune est propriétaire d'un terrain en nature d'espace vert non aménagé à l'intersection de l'avenue des Pyrénées et de la voie d'accès à la place Adelin Moulis,
- que la SCM représentée par Mme SOULA et Mme GIL a proposé de faire l'acquisition d'une emprise de 80m² environ à extraire de ce terrain cadastré en section A sous le numéro 1466, pour y édifier un cabinet infirmier
- qu'une offre de cession à 65€ /m² leur a été faite et qu'elle l'a acceptée
- que le montant de cette offre, inférieur à l'estimation du pôle d'évaluation domaniale, tient compte :

↳ Des références de prix constituées par la commune en 2021, 2022 et 2023 se rapportant à des ventes de terrains à bâtir desservis par les réseaux publics, faisant ressortir une valeur moyenne de 64,55€/m², bien inférieure à la valeur moyenne de 103€/m² du pôle d'évaluation domaniale et ne traduit absolument pas la valeur réelle de ce bien compte tenu des caractéristiques de cet immeuble et du marché immobilier actuel,

↳ De l'intérêt collectif attaché à la présence d'un tel équipement au cœur du village. En effet, les praticiens qui intégreront ce cabinet infirmier exercent déjà sur la commune et souhaitent assurer une continuité de soins à leurs patients, sans quitter leur secteur géographique et éviter ainsi une désertification sanitaire du village. Par ailleurs, situé à proximité d'un pôle médical et paramédical important (3 médecins, 1 pharmacie, un cabinet de kinésithérapie), le travail en équipe multidisciplinaire favorisera une meilleure prise en charge des patients en raison de la centralisation de l'offre de soins.

- Qu'il convient préalablement à la cession de déclasser l'emprise à céder du domaine public communal

Retranscription des débats :

Mme DEJEAN est étonnée de l'écart important entre l'estimation du Domaine et la valeur réelle moyenne du terrain à bâtir hors lotissement constatée à Verniolle. Elle s'interroge sur le risque de recours du Préfet au titre de son contrôle de légalité.

M. MUÑOZ attire l'attention de l'assemblée sur les contraintes de l'accessibilité, du stationnement ponctuel d'une ambulance. Il propose que le géomètre délimite l'emprise de la voie publique d'accès à la place Adelin Moulis.

APRES EN AVOIR DELIBERE

VOTE : Pour : 13 - Contre : 0 - Abstention : 0

Article 1^{er} : CONSTATE la désaffectation d'une partie de la parcelle A n° 1466 conformément au plan joint, en tant qu'elle n'est pas affectée à l'usage direct du public et DECIDE d'en prononcer le déclassement du domaine public et de l'intégrer au domaine privé communal.


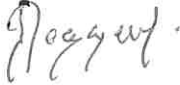
Article 2 : CEDE au bénéfice de la société civile à constituer entre Mesdames SOULA Emilie et GIL Julie dont le siège est 9B avenue des Pyrénées à Verniolle (Ariège), ou à toute autre personne morale qui s'y substituerait solidairement, le terrain non bâti suivant :

Indication des parcelles		Lieu-dit	Nature de la propriété	Surface
Section du cadastre	Numéro du cadastre			
A En cours de division	1466	7 avenue des Pyrénées	Terrain	80 m ² environ

au prix de 65€ le mètre carré (soixante-cinq euros le mètre carré)

Article 3 : Tous les frais et droits quelconques (notaire...) qui seront la suite et la conséquence nécessaires de la présente cession seront supportés par l'acquéreur à l'exception des frais d'arpentage du géomètre qui seront partagés.

Article 4 : Madame Sylvie BERGES est autorisée à passer l'acte définitif de cette vente et à signer tous actes, pièces et documents y relatifs.

<p>Le Président de séance Sylvie BERGES</p> 	<p>Le secrétaire de séance Gérard ROGGERO</p> 
---	---

Acte certifié exécutoire par le Maire, compte tenu de sa publication le,
de sa notification le.....et de sa transmission en Préfecture le.....

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir soit :

- A compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale
- Deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai