

**COMMUNE
DE MEYRARGUES**



**Séance du jeudi 09 mars 2023
à 19h30**

Le Conseil Municipal de la commune de Meyrargues s'est réuni en le lieu ordinaire de ses séances sur convocation adressée par le maire à chacun de ses membres, conformément aux dispositions du code général des collectivités territoriales et notamment de ses articles L. 2121-7, L. 2121-9, L. 2121-10 et L. 2121-12.

CONSEILLERS MUNICIPAUX :		
Effectif légal	En exercice	Ayant pris part à la délibération
27	27	24

Secrétaire de séance :	Jean-Michel MOREAU
Conseillers municipaux présents :	20 Fabrice POUSSARDIN, Sandra THOMANN, Jean-Michel MOREAU, Sandrine HALBEDEL, Eric GIANNERINI, Maria-Isabel ROSADO MARCHENA, Gérard MORFIN, Andrée LALAUZE, Brigitte DAILCROIX, Gilles DURAND, Pierre BERTRAND, Mireille JOUVE, Frédéric BLANC, Béatrice MICHEL, Peggy MAGNETTO, Louis BURLE, Stéphane DEPAUX, Gilbert BOUGI, Audrey REMEDIOS BRUN, Sabrina SMATI.
Conseillers municipaux ayant donné pouvoir :	4 Philippe GREGOIRE (à Gérard MORFIN), Daniel BARBIER (à Brigitte DAILCROIX), Philippe NAHON (à Audrey REMEDIOS BRUN), Dominique GIRAUD-CLAUDE (à Stéphane DEPAUX).
Conseiller municipaux absents sans pouvoir :	3 David FRUTTERO, Dominique GIRAUD, Emilie KACHKACH.

Délibération n° D2023-14UD

Objet : **AUTORISATION DONNEE AU MAIRE DE SIGNER UNE PROMESSE UNILATERALE DE VENTE AVEC LA SOCIETE FAMILLE ET PROVENCE ET LA SOCIETE CETIC – BIENS IMMOBILIERS CADASTRES SECTION E N° 207 ET 208 RELEVANT DU DOMAINE PRIVE DE LA COMMUNE.**

Exposé des motifs :

Dans le double objectif de résorber le déficit de logements locatifs sociaux (LLS), au titre duquel a été édicté à son encontre un arrêté préfectoral de carence, mais également d'offrir aux Meyrarguais de tous âges éligibles des logements leur permettant de demeurer dans le village, la commune a identifié, à travers son Plan Local d'Urbanisme, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°5 dans le secteur du Moulin qui lui donne vocation à accueillir un nombre potentiels d'une trentaine de logements dont 50% de LLS.

La société Famille et Provence, qui gère l'ensemble des appartements de « La Pourane » et a conduit d'autres opérations dans la commune (quartier dit du « Moulin », « l'Argentière », la réalisation d'un bâtiment d'habitat inclusif sur le site de l'ancienne maison « Garcin ») par ailleurs, s'est rapprochée d'un opérateur, la société CETIC, pour présenter un programme de construction de deux bâtiments de 17 logements collectifs chacun, comprenant 17 logements en accession libre et 17 LLS (7 PLAI ; 8 PLUS ; 2 PLS). Précision est donnée que ce programme affecte, dans sa globalité, une emprise touchant les parcelles cadastrées section E, n°207, 208 et 210 parmi lesquelles seules les deux premières appartiennent à la commune, la dernière appartenant à une personne morale de droit privé tierce.

Cette emprise correspond à une ancienne carrière, dite « de Davoli », dont l'exploitation a cessé il y a plus de cinquante ans. Les parcelles E n°207 et E 208 relèvent du domaine privé de la commune, en ce qu'elles n'ont jamais fait l'objet d'une affectation à l'usage direct du public ou d'un service public.

REÇU EN PREFECTURE

le 10/03/2023

Application agréée E-legalite.com

Les deux sociétés ont déposé, en cotitularité, une demande de permis de construire qui a fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme délivré par la commune le 4 août 2022 sous le numéro PC 013 059 21 M0052, aujourd'hui purgé de tous recours.

La décision d'agrément pour les LLS a par ailleurs été obtenue.

Au vu des opérations citées *supra* menées par la société Famille et Provence de manière tout à fait satisfaisante comme au regard de la contribution à l'intérêt général que celle dont il est question aujourd'hui du fait de la construction de LLS, la cession des parcelles E 207 et E 208 a été envisagée, sachant que les acquéreurs rétrocéderont à la commune 303 m² distraits des parcelles en question.

S'agissant de la cession projetée de biens immobiliers appartenant à la commune et quoiqu'ils relèvent de son domaine privé, le service du Domaine a dûment été saisi le 3 décembre 2022 pour avis non seulement sur la transaction mais encore sur le montant projeté de ladite cession, envisagé à 315 000 €.

Ce dernier service n'ayant pas répondu dans le délai d'un mois, son avis quant à la cession comme au montant lié est réputé donné et le conseil municipal peut valablement statuer.

Les conseillers municipaux sont ainsi appelés à se prononcer sur l'approbation d'une promesse unilatérale de vente des parcelles communales cadastrées E 207 et E 208 aux bénéficiaires (la Société Famille et Provence et à la société CETIC ainsi que toute société que CETIC ou toute personne morale que la société CETIC pourrait désigner) pour qu'il y réalise 34 logements, dont 17 LLS, selon les conditions et caractéristiques essentielles ci-après synthétisées :

1/ Nature de l'acte : Promesse unilatérale de vente (PUV) régie notamment par les dispositions du second alinéa de l'article 1106 et de l'article 1124 du Code civil.

2/ Objet de la PUV : la Commune vend aux bénéficiaires les parcelles contiguës cadastrées E 207 et E 208 relevant de son domaine privé, pour une surface totale de 00 ha 34 a 82 ca (3 482 m²).

L'objectif poursuivi par les bénéficiaires est de réaliser sur ces parcelles ainsi que sur la parcelle cadastrée E 210, étrangère à la promesse car devant être acquise auprès d'une tierce personne, un programme de construction de deux bâtiments de 17 logements collectifs chacun, comprenant 17 logements en accession libre et 17 LLS (7 PLAI ; 8 PLUS ; 2 PLS) avec 68 places de stationnement situées partiellement en sous-sol aménagé dans les deux bâtiments, sur une surface de plancher totale de 2 101 m².

3/ Prix : La Commune a saisi le service du Domaine d'un avis sur cette vente, lui demandant de se prononcer sur une valeur estimée des biens de 315 000 €. Ce dernier service de l'État n'ayant pas répondu dans le délai prescrit par la loi, son avis sur la valeur est réputé accordé.

Les autres frais, droits et émoluments de la vente seront à la charge des bénéficiaires.

4/ Délai : la PUV est consentie pour une durée de 4 mois à compter de sa signature.

5/ Réalisation de la PUV :

- Soit par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée du versement par virement sur le compte du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente d'une somme correspondant au prix stipulé payable comptant déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes, à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel, à l'éventuelle commission d'intermédiaire et de manière générale de tous comptes et proratas.

- Soit par la levée d'option faite par les bénéficiaires à l'intérieur de ce délai, suivie de la signature de l'acte authentique de vente dans le délai visé ci-dessus. Si la levée d'option a lieu alors que des conditions suspensives sont encore pendantes, elle n'impliquera pas renonciation à celles-ci, sauf volonté contraire exprimée par les bénéficiaires. Cette levée d'option sera effectuée par les bénéficiaires auprès du notaire rédacteur de l'acte de vente par tous moyens et toutes formes ; elle devra être accompagnée, pour être recevable, du versement par virement sur le compte dudit notaire d'une somme correspondant au montant de l'apport personnel déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes (étant précisé que, pour la partie du prix payé au moyen d'un emprunt, il convient de justifier de la disponibilité des fonds ou d'une offre de prêt acceptée), à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel, à l'éventuelle commission d'intermédiaire.

6/ Force exécutoire de la promesse : Il est entendu entre les parties qu'en raison de l'acceptation par les bénéficiaires de la promesse faite par la commune, en tant que simple promesse, il s'est formé entre elles un contrat qui ne pourra être révoqué que par leur consentement mutuel pendant toute sa durée. Il en résulte notamment que la commune a, pour sa part, définitivement consenti à la vente, qu'elle est d'ores et déjà débitrice de

REÇU EN PREFECTURE

le 10/03/2023

Application agréée E-legalite.com

l'obligation de transférer la propriété au profit des bénéficiaires, qu'elle ne peut plus conférer une autre promesse à un tiers ni aucun droit réel ni charge quelconque sur le Bien, consentir aucun bail, location ou prorogation de bail. En outre, par la PUV, les parties conviennent que la formation du contrat de vente est exclusivement subordonnée au consentement des bénéficiaires, indépendamment du comportement de la commune. Les bénéficiaires seront propriétaires des biens le jour de la constatation de la vente en la forme authentique. Ils en auront la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les biens devant être impérativement, à cette même date, libre de toute location ou occupation.

7/ Conditions suspensives :

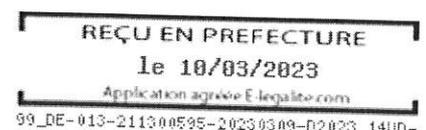
- condition suspensive à laquelle aucune des parties ne peut renoncer :
 - * Droit de préemption – préférence- priorité : en cas d'exercice de l'un de ces droits, la promesse sera caduque et la commune est déliée de toute obligation à l'égard des bénéficiaires.
 - conditions suspensives auxquelles seul le bénéficiaire pourra renoncer :
 - * établissement d'une origine de propriété régulière ;
 - * les renseignements d'urbanisme et les pièces produites ne révèlent aucun projet, travaux, vices ou servitudes de nature à déprécier de manière significative la valeur du bien ou à nuire à l'affectation à laquelle les bénéficiaires le destinent, ou encore d'augmenter notablement l'investissement des bénéficiaires de façon imprévisible pour lui.
 - * Absence de servitudes
 - Acquisition de la parcelle riveraine cadastrée section E numéro 210 par les bénéficiaires, étrangère à la PUV concomitamment à la signature de l'acte de vente, formant avec le terrain l'assiette du permis de construire.
 - Obtention d'une garantie financière d'achèvement par la société CETIC
- Le représentant de la société CETIC, ès qualité, s'oblige à faire ses meilleurs efforts pour l'obtention de cette garantie financière d'achèvement auprès d'une banque ayant son siège social en France et à cet effet, à procéder à la commercialisation des lots. Cette condition suspensive sera considérée comme réalisée dès lors que la société CETIC aura atteint un niveau de commercialisation équivalent à 50% du chiffre d'affaires hors taxes de son opération de promotion.

8/ Carence :

- Absence de levée d'option ou de signature de l'acte de vente dans le délai : si les bénéficiaires n'ont ni levé l'option ni signé l'acte de vente à l'intérieur du délai de réalisation, ils seront de plein droit déchu du bénéfice de la promesse au terme dudit délai de réalisation.
 - Levée d'option dans le délai : si les bénéficiaires ont valablement levé l'option dans le délai de réalisation, accompagné du paiement du prix et des frais, mais que l'acte de vente n'est pas intervenu dans les quinze jours de celle-ci, alors la partie la plus diligente mettra l'autre partie en demeure, par acte d'huissier, d'avoir à comparaître en l'étude du notaire chargé de recevoir l'acte de vente à l'effet de signer cet acte.
- Si, malgré la mise en demeure l'une des parties refusait ou s'abstenait de régulariser l'acte de vente le jour indiqué dans la mise en demeure, il sera procédé à ladite date à l'établissement d'un procès-verbal, dans les termes duquel il sera constaté le défaut de la partie défaillante.
- * Défaut de la commune : les bénéficiaires peuvent, dans le procès-verbal, faire part de leur intention de poursuivre l'exécution de la vente, soit de faire constater que la vente n'est pas exécutée et déclarer sa volonté de considérer la vente comme résolue de plein droit.
 - * Défaut des bénéficiaires : la commune peut, dans le procès-verbal, faire part de son intention de poursuivre l'exécution de la vente ou faire constater que la vente n'est pas exécutée et déclarer sa volonté de considérer la vente comme résolue de plein droit.
- Au vu de ce qui précède, et du projet de PUV tel que joint à la présente, le conseil municipal est ainsi conduit à se prononcer sur l'adoption de celle-ci.

Visas :

- Où l'exposé des motifs, rapporté ;
- Vu le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L. 1311-9 à L. 1311-12 et L. 2121-29 et L. 2241-1 ;
- Vu le code général de la propriété des personnes publiques et notamment ses articles L. 2111-1, L. 2141-1 L. 2221-1 et L. 3111-1 ;
- Vu la saisine du service du Domaine, dossier n°10768330, en date du 3 décembre 2022 et demeuré sans réponse ;



Vu le permis de construire PC 013 059 21 M0052 accordé le 4 août 2022 à la société Famille et Provence et à la société CETIC ;
 Vu le projet de promesse unilatérale de vente avec Famille et Provence et la société CETIC, établi par voie de notaire, tel qu'annexé à la présente ;
 À l'issue du débat contradictoire engagé entre les conseillers municipaux sur ce point de l'ordre du jour :

Le conseil municipal décide de :

Article 1 : Approuver la signature d'une promesse unilatérale de vente, avec les bénéficiaires, portant sur les parcelles cadastrées E 207 et E 208 relevant de son domaine privé, pour une surface totale de 00 ha 34 a 82 ca (3 482 m²) pour un montant de 315 000 €, dont le projet est annexé à la présente ;

Article 2 : Dire que les frais notariés et tous autres propres à la régularisation officielle de cette affaire incombent aux sociétés précitées, bénéficiaires.

Article 3 : Autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer l'acte notarié correspondant ainsi que tous autres documents afférents et subséquents, en particulier l'acte de vente.

Pour (présents et pouvoirs)	18	POUSSARDIN Fabrice GREGOIRE Philippe THOMANN Sandra MOREAU Jean-Michel HALBEDEL Sandrine GIANNERINI Eric ROSADO-MARCHENA Maria-Isabel MORFIN Gérard LALAUZE Andrée DAILCROIX Brigitte DURAND Gilles BARBIER Daniel BERTRAND Pierre JOUVE Mireille BLANC Frédéric MICHEL Béatrice MAGNETTO Peggy BURLE Louis
Contre (présents et pouvoirs)	6	DEPAUX Stéphane BOUGI Gilbert NAHON Philippe REMEDIOS-BRUN Audrey GIRAUD-CLAUDE Dominique SMATI Sabrina
Abstentions (présents et pouvoirs)	0	

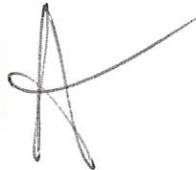
Le secrétaire de séance,

Sabrina SMATI



Le Maire,

Fabrice POUSSARDIN

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Marseille (31 rue Jean-François Leca, 13002 Marseille) ou par le site Télérecours citoyens (www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter du jour de sa publication sur le site internet de la commune.

après publication sur le site internet de la commune
 (<https://www.meyrargues.fr/rechercher-une-deliberation/>) le

15 Mars 2023.

Acte rendu exécutoire

après transmission au délégué du représentant de l'État dans l'arrondissement

