



**CONSEIL MUNICIPAL**  
**27 SEPTEMBRE 2023**  
**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

**DELIBERATION N° 2023-303**

L'an deux mille vingt-trois, le 27 septembre à 17h00, le Conseil Municipal de la Ville de Perpignan, régulièrement convoqué le 20 septembre 2023 s'est réuni Salle du Conseil, sous la présidence de Louis ALIOT.

**ETAIENT PRESENTS :** M. Louis ALIOT, M. André BONET, Mme Marion BRAVO, M. Rémi GENIS, Mme Marie-Thérèse COSTA-FESENBECK, M. Frédéric GUILLAUMON, Mme Soraya LAUGARO, M. Jean-Yves GATAULT, M. Jacques PALACIN, Mme Laurence PIGNIER, M. Sébastien MENARD, Mme Christelle MARTINEZ, M. François DUSSAUBAT, Mme Danielle PUJOL, Madame Isabelle BERTRAN, M. Frédéric GOURIER, Mme Patricia FOURQUET, M. Xavier BAUDRY, M. David TRANCHECOSTE, M. Edouard GEBHART, M. Jean-Claude PINGET, Mme Michèle RICCI, M. Jean-François MAILLOLS, M. Gérard RAYNAL, Mme Christine ROUZAUD DANIS, Mme Florence MOLY, M. Georges PUIG, M. Pierre-Louis LALIBERTE, M. Jean-Luc ANTONIAZZI, Madame Marie ESTEVES, Monsieur Charles IFSSAH, M. Pierre PARRAT, Mme Chantal GOMBERT, Mme Chantal BRUZI, Mme Fatima DAHINE, M. Yves GUIZARD, M. Bruno NOUGAYREDE, Mme Laurence MARTIN, Mme Catherine PUJOL.

**REPRESENTE(S) :** Charles PONS, ayant donné pouvoir à François DUSSAUBAT, Sandrine SUCH, ayant donné pouvoir à Marion BRAVO, Roger BELKIRI, ayant donné pouvoir à Jean-François MAILLOLS, Véronique DUCASSY, ayant donné pouvoir à Isabelle BERTRAN, Marie-Christine MARCHESI, ayant donné pouvoir à Florence MOLY, Catherine SERRA, ayant donné pouvoir à Jacques PALACIN, Michèle MARTINEZ, ayant donné pouvoir à André BONET, Anaïs SABATINI, ayant donné pouvoir à Xavier BAUDRY, Jean CASAGRAN, ayant donné pouvoir à Jean-Luc ANTONIAZZI, Jean-Marc PUJOL, ayant donné pouvoir à Pierre PARRAT, Joëlle ANGLADE, ayant donné pouvoir à Bruno NOUGAYREDE, Philippe CAPSIE, ayant donné pouvoir à Yves GUIZARD, Christine GAVALDA-MOULENAT, ayant donné pouvoir à Fatima DAHINE, Bernard REYES, ayant donné pouvoir à Catherine PUJOL.

**ABSENT(S) EXCUSE(S) :** Mme Marie BACH.

**ABSENT(S) :** Monsieur Roger TALLAGRANDE.

**SECRETAIRE DE SEANCE :** Pierre-Louis LALIBERTE

=====  
**PNRQAD - 32 rue Courteline**  
**Cession d'un immeuble aux Consorts MEYRIGNAC**

M. Charles PONS expose :

Mes chers collègues,

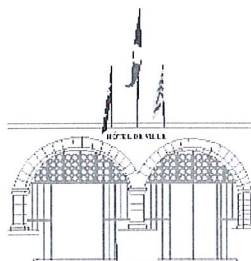
La Ville est propriétaire d'un immeuble inscrit dans le périmètre du Programme National de Requalification des Quartiers Dégradés du quartier gare.

Il vous est proposé de le céder dans les conditions suivantes :

Immeuble : **32 rue Courteline** cadastré section **AM n° 14**

Acquéreurs : **Consorts MEYRIGNAC**

Prix : **70 000 €**, validé par France Domaine.



Condition essentielle et déterminante : Engagement de restauration du bien dans un délai de 30 mois à compter de la signature de l'acte authentique et d'affecter cet immeuble à un usage d'habitation **de 3 logements de type T2 ou T3 avec création d'une terrasse pour les appartements R+2 et R+3, 1 buanderie et 1 garage.**

L'acquéreur s'engage à maintenir la locataire occupante du 1<sup>er</sup> étage dans l'immeuble et à lui conserver les mêmes conditions locatives après rénovation. Son appartement fera l'objet d'une rénovation en toute fin de chantier et la locataire sera maintenue dans son appartement pendant la durée des travaux.

En cas de :

- Non achèvement des travaux dans un délai de 30 mois à compter de la signature de l'acte de vente
- Modification du projet dans les huit ans à compter de la signature de l'acte de vente l'acquéreur sera redevable, envers la Ville, d'une indemnité de 21 000 €, indexée sur la valeur INSEE du coût de la construction. Cette indemnité correspond à 30 % du prix de vente de 70 000 € pour un bien acquis par la Ville en 2022 pour 65 884,60 €.

Conditions suspensives: obtention, par l'acquéreur des autorisations d'urbanisme purgées des délais de recours et de retrait et de financement.

Pour la Ville, l'objectif essentiel est la dé-densification et la rénovation totale de l'immeuble très dégradé en vue d'une configuration plus moderne et fonctionnelle.

En conséquence, le Conseil Municipal décide :

1. D'autoriser la cession foncière ci-dessus décrite et d'approuver les termes du compromis de vente ci-annexé.
2. D'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer toutes pièces utiles en la matière.
3. De prévoir la recette au budget annexe PNRQAD.

OÙ cet exposé,

Le Conseil Municipal adopte :

52 POUR

1 ABSTENTION(S) : Mme Chantal GOMBERT.

=====

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

Ont signé au registre tous les membres présents.

"Pour extrait certifié conforme au registre des délibérations"

ID Télétransmission :

Accusé reçu le :

Affiché le :

066-216601369-20230927-J78763-DE-JJ  
17 OCT. 2023  
17 OCT. 2023

M. Charles PONS, Pour le Maire l'Adjoint délégué

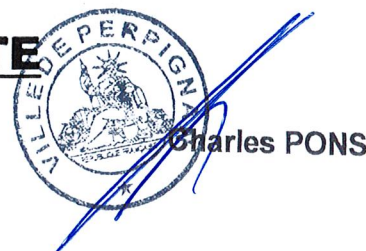


Vu pour être annexé à la délibération

du Conseil Municipal en date du **27 SEP. 2023**

Pour le Maire,  
L'Adjoint délégué

## **COMPROMIS DE VENTE**



### **Entre les soussignés :**

La **Ville de PERPIGNAN** représentée par M. Louis ALIOT, Maire, ou son représentant dûment autorisé aux présentes par délibération du Conseil Municipal en date du

*Ci-après dénommée "le vendeur"  
D'une part,*

### **Les propriétaires**

- **M. Bruno MEYRIGNAC** né le 28 Juillet 1991 à Perpignan (66000)
- **M. Lucas MEYRIGNAC** né le 22 Octobre 1994 à Perpignan (66000)  
domiciliés ensemble, 39 rue Jean baptiste LULLI à Perpignan ( 66000)

*Ci-après dénommés "l'acquéreur"  
D'autre part,*

Par la présente, la Ville de PERPIGNAN promet et s'oblige à céder amiablement à **M. Bruno MEYRIGNAC et M. Lucas MEYRIGNAC**, qui acceptent, le bien ci-après désigné dans les conditions suivantes :

### **Article 1 - Désignation**

Les lots 1 à 6 de copropriété constituant la totalité de l'immeuble sis à **PERPIGNAN, 32 rue Courteline**, cadastré section **AM n° 14** pour une contenance au sol de 66 m<sup>2</sup> et le lot de jouissance n° 7 constituant le jardin à l'arrière de la maison jusqu'à la moitié du ruisseau existant.

### **Article 2 – Effet Relatif**

Le bien objet des présentes est propriété de la Ville de PERPIGNAN pour l'avoir acquis de, Consorts MARTI par acte reçu par Maître Cristelle CANOVAS-GADEL, les 29 octobre et 15 novembre 2019, en cours de publication au fichier immobilier

### **Article 3 – Propriété - Jouissance**

L'acquéreur aura la propriété du bien objet des présentes à compter du jour de la signature de l'acte authentique réitératif des présentes.

Il en aura la jouissance à compter de la même date par la prise de possession réelle, le bien objet des présentes étant occupé de la façon suivante :

- 1 logement au 1<sup>er</sup> étage occupé par Mme Simone LAFITTE par bail du 1<sup>er</sup> Février 2023 moyennant un loyer mensuel actualisé de 200 € et 20 € de charges

LM  
BN

#### **Article 4 – Prix**

Cette vente sera réalisée sous les charges et conditions ordinaires et de droit, moyennant le prix principal de **SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (70.000 €)**.

Ce prix s'entend taxe à la valeur ajoutée sur la marge comprise.

Ce prix sera payable comptant, le jour de la signature de l'acte authentique.

L'acquisition par le vendeur n'a pas ouvert de droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée mais ce dernier entrant dans le champ d'application de l'article 256 A du Code Général des Impôts déclare néanmoins opter pour la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge telle que déterminée par le rescrit fiscal numéro 2010/21 du 27 Avril 2010 et par l'article 268 dudit Code.

Le montant de la taxe sur la valeur ajoutée sur marge fourni par le vendeur s'élève à 0 €.

Le prix hors taxe sur la valeur ajoutée sur la marge s'élève à 70.000 €.

#### **Article 5 – Condition essentielle et déterminante**

##### Obligation de restauration

Cet immeuble est dégradé et souffre d'un faible niveau d'équipement. La nécessité d'une réhabilitation totale de l'immeuble pour une configuration plus moderne et fonctionnelle est indispensable, ce dont le vendeur déclare avoir parfaite connaissance.

A titre de condition essentielle et déterminante des présentes, les parties ont convenu de ce qui suit :

**a/ L'acquéreur s'engage à restaurer le bien dans un délai de trente mois à compter de la signature de l'acte authentique ET à affecter cet immeuble à un usage d'habitation de 3 logements (de type T2 ou T3, avec création d'une terrasse pour les appartements R+2 et R+3), 1 garage et 1 buanderie.**

L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation d'une déclaration d'achèvement.

b/ Toute modification du projet tel que défini ci avant, souhaitée par l'acquéreur, devra être soumise à l'accord express du vendeur.

La demande, détaillée et motivée, devra être adressée par courrier recommandé avec avis de réception, à la Direction Gestion Immobilière – Mairie – BP 931 – 66931 PEPRIGNAN CEDEX.

c/ Sauf cas de force majeure, dans un délai de 30 mois à compter de la date de signature de l'acte authentique et dans le cas de non achèvement de l'opération de restauration projetée, telle que définie au a/ du présent article et ce afin d'empêcher toute revente spéculative de l'immeuble non restauré, l'acquéreur sera redevable, au profit du vendeur et même en cas d'une revente par lots, d'une indemnité de VINGT ET UN MILLE EUROS (21 000 euros).

Cette indemnité de VINGT ET UN MILLE EUROS (21 000 euros) sera indexée sur la valeur de l'indice INSEE du coût de la construction, connu au moment de son paiement. L'indice de base sera le dernier indice connu lors de la signature de l'acte authentique.

LM.  
SM 2

d/ Pendant une durée de huit ans à compter de la date de signature de l'acte authentique et dans le cas où l'acquéreur viendrait à réaliser un programme différent de son engagement aux présentes ou à modifier le programme réalisé, il est expressément convenu que ledit acquéreur sera redevable, envers le vendeur, d'une indemnité de VINGT ET UN MILLE EUROS (21 000 euros) et même en cas d'une revente par lots.

Cette indemnité de VINGT ET UN MILLE EUROS (21 000 euros) sera indexée sur la valeur de l'indice INSEE du coût de la construction, connu au moment de son paiement. L'indice de base sera le dernier indice connu lors de la signature de l'acte authentique.

Le vendeur conservera par ailleurs la faculté de demander la résolution de la vente.

e/ L'acquéreur s'engage à maintenir la locataire occupante du 1<sup>er</sup> étage dans l'immeuble et à lui conserver les mêmes conditions locatives après rénovation. Son appartement fera l'objet d'une rénovation en toute fin de chantier et Mme LAFITTE sera maintenue dans son appartement pendant la durée des travaux.

#### **Article 6 – Privilège de vendeur – Action résolutoire**

A la sûreté et garantie de l'exécution de toutes les charges, clauses et conditions de la vente, sans aucune exclusion ni réserve, et notamment celles rapportées aux articles 5 et 7, relatives à la nature des travaux, aux délais convenus pour les entreprendre et les achever,

Le vendeur fait réserve expresse à son profit, de son privilège, indépendamment de l'action résolutoire qu'il entend également se réserver.

Inscription de ce privilège de vendeur sera requise avec réserve de l'action résolutoire, à la diligence du vendeur et à son profit contre l'acquéreur, pour une durée de 8 ans.

En cas de financement bancaire, le vendeur s'engage à céder son rang et à renoncer à exercer l'action résolutoire pendant la durée de remboursement du prêt.

#### **Article 7 – Conditions Suspensives**

Les présentes sont expressément soumises aux conditions suspensives ci-après stipulées dans l'intérêt des deux parties, en conséquence la non-réalisation d'une seule de ces conditions entraînera la caducité des présentes sauf dans les hypothèses ci-après où l'acquéreur pourra renoncer à se prévaloir de celle-ci.

Etant indiqué que les conditions seront réputées comme accomplies si les débiteurs obligés sous ces conditions en ont empêché l'accomplissement.

##### **7.1/ - Conditions suspensives de droit commun**

Les présentes, destinées à arrêter la volonté des parties sans attendre l'expiration des délais nécessaires à l'obtention des pièces nécessaires à l'instrumentation de la vente, sont conclues sous les conditions suspensives de droit commun suivantes :

##### **Origine de propriété**

Que le vendeur justifie de la propriété régulière du bien objet des présentes. Par suite, il s'engage à fournir à cet effet tous titres, pièces et renseignements nécessaires au notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique.

LN  
DM

### Servitude de droit privé. Empiètement. Mitoyenneté

Que les titres de propriété antérieurs et les pièces d'urbanisme ou autres obtenus ne révèlent pas de servitudes ou des charges, autres que celles éventuellement indiquées aux présentes, ni de vices non révélés aux présentes, pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que l'acquéreur déclare être à **usage d'habitation**.

Il est précisé que cette condition suspensive est stipulée au seul bénéfice de l'acquéreur qui sera seul fondé à s'en prévaloir. Au cas où il déciderait de ne pas s'en prévaloir, il serait seul tenu des inconvénients en résultant, sans recours contre quiconque.

### Situation hypothécaire

Que l'état hypothécaire ne révèle pas de saisies ou d'inscriptions dont la charge augmentée du coût des radiations à effectuer serait supérieure au prix, et pour lesquelles inscriptions il n'aurait pas été obtenu de mainlevée ou dispense de purge des hypothèques.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien a la situation hypothécaire suivante : NEANT.

### Absence de servitude d'urbanisme

Que le certificat d'urbanisme requis en vue de la réalisation des présentes ne relève aucune servitude d'urbanisme de nature à porter atteinte, même partiellement au droit de propriété, ou à diminuer sensiblement la valeur du bien objet des présentes.

### Prescriptions archéologiques

Que le bien soit exempt de toutes prescriptions archéologiques préventives imposant:

- La conservation de tout ou partie du site objet des présentes
- Et/ou la modification du programme de l'acquéreur, tel que défini par son dossier de demande de PC. Il est convenu qu'en cas de prescription archéologique préventive, les parties se rapprocheront pour en étudier les incidences sur la présente convention. A défaut d'entente entre les parties, l'acquéreur pourra se prévaloir de ladite condition suspensive.

### Pollution

Qu'en cas d'existence de pollution, les parties se rapprochent, pour étudier les incidences sur la présente convention et pour convenir d'un accord à ce sujet.

### Droit de préemption

La présente promesse synallagmatique est consentie sous la condition qu'aucun droit de préemption quel qu'il soit, résultant de dispositions légales, ni aucun droit de préférence résultant de dispositions conventionnelles, ne puisse être exercé sur le BIEN concerné.

## **7.2 Conditions suspensives spécifiques**

### **Autorisation d'urbanisme**

La réalisation des présentes par acte authentique est suspendue à l'obtention, par l'acquéreur, d'une autorisation d'urbanisme purgée, dans les conditions et délai ci-après précisés, pour la réalisation du programme suivant :

**3 logements (de type T2 ou T3, avec création d'une terrasse pour les appartements R+2 et R+3), 1 garage et 1 buanderie.**

Il est précisé :

→ Que la demande d'autorisation d'urbanisme devra recevoir, en préalable et à la charge de l'acquéreur, l'accord du vendeur aux présentes.

→ Que cette demande d'autorisation d'urbanisme devra être expressément délivrée et susceptible d'être mise en œuvre immédiatement, purgée de tout recours des tiers, retrait et déferé relatif à l'opération projetée **dans le délai de validité des présentes**.

→ Que l'acquéreur devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès du vendeur du dépôt d'un dossier complet de demande d'autorisation d'urbanisme et ce **avant le 1<sup>er</sup> Mars 2024**, au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente.

Au cas où l'acquéreur ne respecterait pas son engagement et ce, huit jours après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, le vendeur sera délié de toute obligation et sans indemnité de part ni d'autre.

La présente condition vaut autorisation immédiate, pour l'acquéreur :

- de déposer à ses frais la demande d'autorisation d'urbanisme conformément aux dispositions d'urbanisme applicables,

- de réaliser également à ses frais et sous sa seule responsabilité, tous sondages, études de sol, de sous-sol, tous prélèvements, toutes analyses, afin de vérifier que la construction ne nécessitera pas, au regard de son projet tel qu'il est défini ci-dessus un investissement dépassant le coût normal de tels travaux

Toutefois et en aucun cas ces sondages, prélèvements, analyses ou études ne devront porter atteinte à l'intégrité du bâti ou créer un sinistre.

Si l'autorisation d'urbanisme est accordée, l'acquéreur s'engage à faire procéder à son affichage sur le chantier dans les huit jours de sa réception et à justifier du tout auprès du vendeur, étant précisé que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage. L'acquéreur devra, en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier cet affichage à deux reprises : dans les cinq jours suivant la mise en place de l'affichage et dans les cinq jours suivant l'expiration du délai de recours des tiers.

Si cette autorisation d'urbanisme fait l'objet d'un recours contentieux dans les deux mois de son affichage et/ou d'un retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme nulles et non avenues sauf si l'acquéreur décidait de renoncer au bénéfice de ladite condition, faisant alors son affaire personnelle desdits recours.

En cas de recours gracieux ou contentieux, le délai de recours contentieux est prorogé de deux mois à compter du rejet express ou implicite du recours gracieux ou hiérarchique ce qui a pour effet de prolonger d'autant la condition suspensive.

Si cette autorisation d'urbanisme n'a pas fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait, ni d'un déferé dans les délais sus-indiqués, la condition sera réputée comme étant réalisée.

## **Article 8 – Conditions Générales**

La vente, si elle se réalise, aura lieu aux conditions ordinaires et de droit et, notamment, sous celles suivantes auxquelles l'acquéreur sera tenu :

LN  
SM. 5

→ De prendre le bien ci-dessus désigné dans l'état où il se trouvera au moment de réitération de la vente, sans garantie pour quelque cause que ce soit et notamment :

- de l'état des bâtiments, du sol, du sous-sol, des vices mêmes cachés, de vétusté, sauf dispositions législatives ou réglementaires contraires analysées le cas échéant aux présentes
- de l'état de recherche de la présence de termites sur le bien vendu, sauf ce qui peut être indiqué le cas échéant ci-après à ce sujet,
- des mitoyennetés, de défaut d'alignement ou de différence de contenance du terrain, même supérieure à un vingtième.

Le tout sauf si le vendeur peut être considéré comme un professionnel de l'immobilier ou sauf s'il y a lieu à application des articles 1792 et suivants du Code civil.

*Article 1792 : Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère.*

*Article 1792 -2 : La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un ouvrage, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert. Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage.*

*Article 1792-3 - Les autres éléments d'équipement de l'ouvrage font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de sa réception.*

*Article 1792-4-1 - Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 à 1792-4 du présent code est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en application des articles 1792 à 1792-2, après dix ans à compter de la réception des travaux ou, en application de l'article 1792-3, à l'expiration du délai visé à cet article.*

→ De profiter des servitudes actives et de supporter celles passives, le tout à ses risques et périls sans recours contre le vendeur et sauf à tenir compte de celles qui pourraient être révélées par les documents d'urbanisme.

Le vendeur déclare qu'il n'a créé, ni laissé acquérir aucune servitude, et, qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou obligations que celles, le cas échéant, relatées dans l'acte, ou celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règlements d'urbanisme, de règlements particuliers, ou encore des titres anciens.

→ De faire son affaire personnelle, dès le transfert de propriété, et conformément à l'article L 121-10 du Code des Assurances, de la mutation à son nom ou de la résiliation de toutes polices d'assurances contre l'incendie et autres risques, si elles ont été souscrites, ainsi que de tout autre contrat relatif au bien vendu.

A ce sujet, le vendeur déclare que le bien vendu est actuellement assuré.

Il appartient à l'acquéreur, pour le jour de la vente, de souscrire un nouveau contrat et de se munir d'une attestation d'assurance comportant les renseignements suivants : compagnie, date et numéro de contrat, nom et adresse de l'agent. Il devra alors avvertir le vendeur afin de permettre à ce dernier de résilier son assurance pour le jour de la vente.

En  
DM 6



→ D'acquitter à compter du jour de l'entrée en jouissance tous les impôts, charges et contributions de toute nature mis ou à mettre sur le bien vendu, ainsi que les redevances et cotisations pouvant le cas échéant concerner l'eau, le gaz et l'électricité.

Il sera purement et simplement subrogé dans les droits et obligations du vendeur à l'égard du ou des fournisseurs d'énergie, et fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation des contrats de fourniture souscrits par le vendeur, qu'il s'agisse ou non de contrats avec un tarif régulé.

### **Article 9 - Durée de validité**

Le présent compromis de vente demeurera valable **dans le délai d'un an à compter de la date de transmission des présentes en Préfecture des Pyrénées-Orientales.**

Passée cette date, les présentes seront considérées comme caduques et sans objet après mise en demeure de régulariser envoyée par courrier recommandé avec accusé de réception resté sans effet dans le délai de 30 jours après réception

Le vendeur s'interdit de céder le bien à qui que ce soit pendant ce délai, de ne conférer aucune servitude ni ne consentir ou renouveler aucune location.

### **Article 10 – Faculté de substitution**

L'acquéreur pourra se substituer, à titre gratuit, toute personne physique ou morale sous l'expresse réserve qu'il reste solidairement tenu, avec le substitué, des obligations nées des présentes.

### **Article 11 – Réitération Authentique**

En cas de réalisation des conditions suspensives stipulées au compromis, l'acte authentique sera reçu par le ministère de Maître Cristelle CANOVAS GADEL, notaire associée à PERPIGNAN, moyennant le versement du prix payable comptant et des frais, par virement.

L'attention de l'acquéreur est particulièrement attirée sur les points suivants :

- l'obligation de paiement par virement et non par chèque même s'il est de banque,
- il lui sera imposé de fournir une attestation émanant de la banque qui aura émis le virement et justifiant de l'origine des fonds sauf si ces fonds résultent d'un ou plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé.

### **Article 12 – Frais**

L'acquéreur payera tous les frais, droits et émoluments de l'acte authentique à régulariser et de ses suites.

En cas de non-réalisation de la vente, le coût et les émoluments relatifs aux demandes de toutes pièces telles que notamment pièces d'urbanisme, état-civil, état hypothécaire, seront supportés :

- par le vendeur si les droits réels révélés sur le bien empêchaient la réalisation de la vente,
- par l'acquéreur dans tous les autres cas.

ln  
DA 7

Le vendeur supportera les frais des diagnostics, constats et états obligatoires, de fourniture de titres, procuration.

### **Article 13 – Protection des données**

La commune de Perpignan utilise les données personnelles de l'acquéreur dans le cadre exclusif des présentes.

Les informations personnelles sont collectées et enregistrées dans un fichier informatisé par la Direction de la Gestion Immobilière de la Mairie de Perpignan. Elles sont conservées pendant toute la durée du contrat et peuvent être communiquées aux seules fins de réalisation des présentes.

Conformément à la loi informatique et libertés n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée et au règlement européen sur la protection des données du 27 avril 2016, l'acquéreur dispose d'un droit d'accès, de modification, de limitation, d'opposition et de suppression des informations le concernant dans la mesure où l'exercice de ce droit ne nuit pas à l'exécution du contrat ou au respect des obligations légales et réglementaires.

La politique de confidentialité est consultable à l'adresse suivante :  
<https://www.mairie-perpignan.fr/fr/la-municipalite/mentions-legales/politique-confidentialite-protection-donnees-caractere-personnel>

Si l'acquéreur souhaite exercer ce droit et obtenir communication des informations le concernant :

- Contact : Direction de la Gestion Immobilière de la Mairie de Perpignan  
par mail : [gestion.immo@mairie-perpignan.com](mailto:gestion.immo@mairie-perpignan.com)  
ou par courrier à Direction de la Gestion Immobilière - Hôtel de Ville - BP 20931 - 66931 Perpignan cedex.
- Si les suites données ne lui donnent pas satisfaction, le Délégué à la Protection des Données de la Mairie de Perpignan reste à sa disposition  
par mail : [dpo@mairie-perpignan.com](mailto:dpo@mairie-perpignan.com)  
ou par courrier à Hôtel de Ville - BP 20931 - 66931 Perpignan cedex.
- Si l'acquéreur estime, après avoir contacté la Mairie, que ses droits Informatiques et Libertés ne sont pas respectés ou que le dispositif de contrôle d'accès n'est pas conforme aux règles de protection des données, il peut adresser une réclamation à la CNIL « [www.cnil.fr](http://www.cnil.fr) »

### **Article 14 – Election de Domicile**

Pour l'entière exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur adresse respective.

#### **LE VENDEUR**

Fait à PERPIGNAN, le .....

Le Maire

#### **L'ACQUEREUR**

Fait à PERPIGNAN le... 11/08/23

Bruno MEYRIGNAC



Lucas MEYRIGNAC



Vu pour être annexé à la délibération

Pour le Maire,

7302 - SD

L'Adjoint délégué



du Conseil Municipal en date du **27 SEP. 2023**

**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



**Charles PONS**



FINANCES PUBLIQUES

Direction départementale des Finances Publiques de

Le 12/04/2023

Pôle d'évaluation domaniale des PO/AUDE

4BDKENNEDY  
66000 PERPIGNAN

La Directrice départementale des Finances  
publiques des PO

Courriel : ddfip66.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

**POUR NOUS JOINDRE**

à

Affaire suivie par : Christiane BRUNEAU

Courriel :christiane,bruneau@dgfip,finances,gouv,fr

Téléphone : 04 68 08 10 23

Monsieur le Maire de Perpignan

Réf DS :12087674

Réf OSE : 2023-66136-26922

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr](#)



*Nature du bien :*

immeuble

*Adresse du bien :*

32 Rue Georges COURTELINE 66000 Perpignan

*Valeur :*

70 000€

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme FERRES

## 2 - DATES

de consultation :	5/04/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

**3.3. Projet et prix envisagé : Cession de l'immeuble pour recyclage sis 32 rue Courteline dans le cadre du PNRQAD pour un prix de 70 000€.**

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale : Quartier de la Gare

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## 4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

tous réseaux

## 4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
PERPIGNAN	AM 14	32 Rue Georges COURTELINE Perpignan 66000	133 m <sup>2</sup>	immeuble
TOTAL			133 m <sup>2</sup>	

## 4.4. Descriptif

Immeuble acquis par la Ville aux Cts MARTI le 11 Avril 2022 au prix de 65 884.60 € (estimation des Domaines de 2018 : 58 986€)

1 logement est occupé par Mme LAFITTE avec engagement des investisseurs du maintien de la locataire aux conditions de loyer actuels loyer 200 € + 20 € de charges

Projet de rénovation : 3 Logements pour une surface de 133 m<sup>2</sup> habitable avec 1 garage/buanderie/local vélo 1 logement de type T2 + balcon - 1 Logement de type T3 avec balcon et 1 T3 avec terrasse Coût travaux et honoraires : 140 000 € Coût réel opérateur 126 917 soit 953 €/m<sup>2</sup>

## 4.5. Surfaces du bâti

133 m<sup>2</sup>

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

commune

### 5.2. Conditions d'occupation

libre

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

zone UB1

### 6.2. Date de référence et règles applicables

## 7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Par comparaison

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

*8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison*

*8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP*

### 8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

La valeur de cession par la commune compte tenu des contraintes exigées au propriétaire semble correcte.

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

### Cession

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien arbitrée à **70 000€ n'appelle pas d'observation.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

## 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 24 mois

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord\* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

*\*pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

## 11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

## 12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

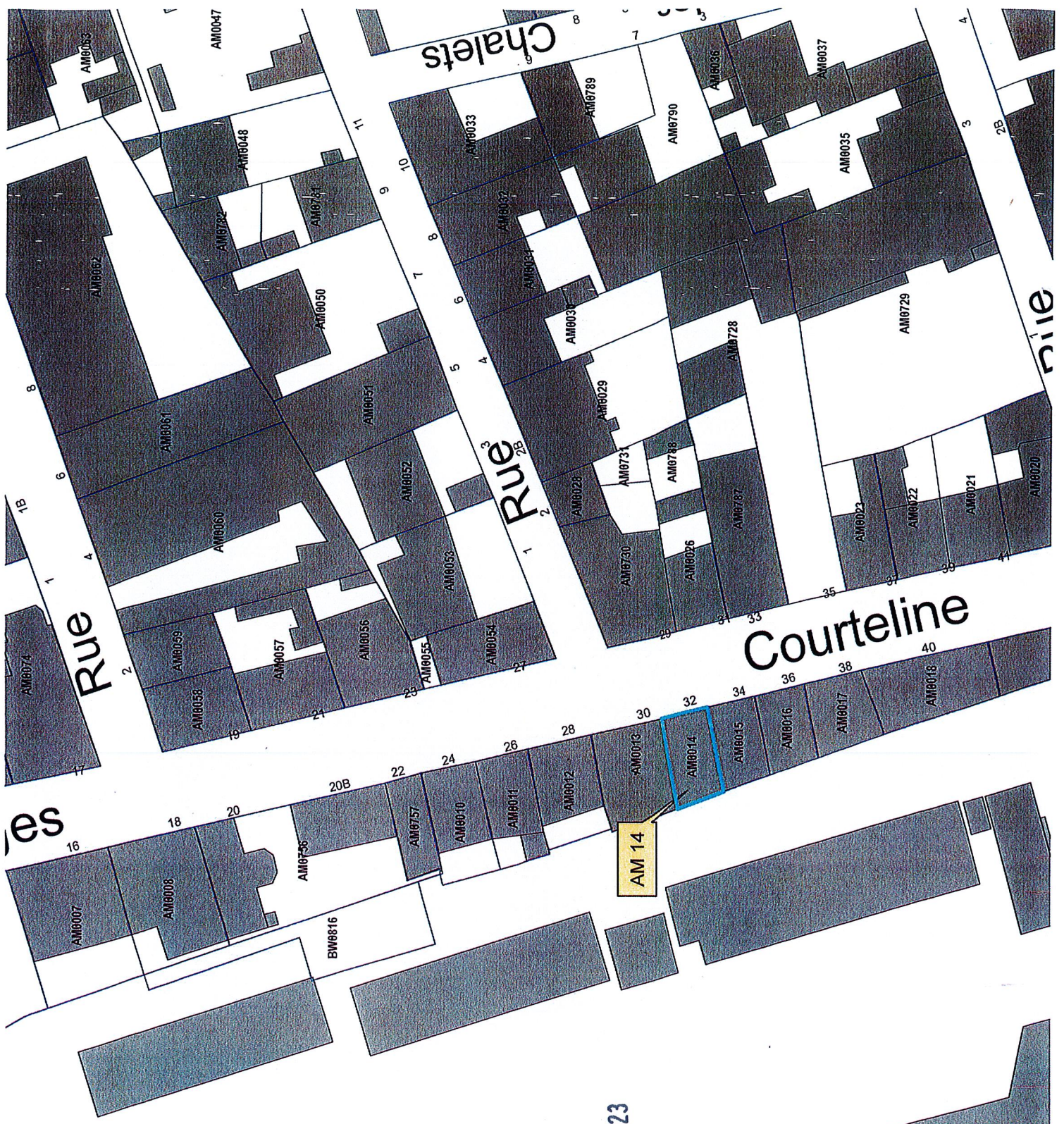
Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées

P/Pour le Directeur et par délégation,  
BRUNEAU Christiane  
Inspectrice des Finances Publiques



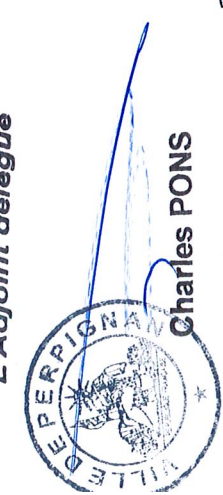






Vu pour être annexé à la délibération  
 du Conseil Municipal en date du **27.SEP.** 2023

Pour le Maire,  
 L'Adjoint délégué



Charles PONS

