



CONSEIL MUNICIPAL
19 DÉCEMBRE 2023
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DELIBERATION N° 2023-472

L'an deux mille vingt-trois, le 19 décembre à 17h00, le Conseil Municipal de la Ville de Perpignan, régulièrement convoqué le 12 décembre 2023 s'est réuni Salle du Conseil, sous la présidence de Louis ALIOT.

ETAIENT PRESENTS : M. Louis ALIOT, M. Charles PONS, M. André BONET, Mme Marion BRAVO, Mme Marie-Thérèse COSTA-FESENBECK, 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. Jean-Claude PINGET, Mme Michèle RICCI, M. Jean-François MAILLOLS, M. Gérard RAYNAL, Mme Véronique DUCASSY, Mme Christine ROUZAUD DANIS, Mme Marie-Christine MARCHESI, Mme Florence MOLY, M. Georges PUIG, M. Jean CASAGRAN, M. Jean-Luc ANTONIAZZI, Monsieur Roger TALLAGRAN, Madame Marie ESTEVES, Monsieur Charles IFSSAH, M. Pierre PARRAT, Mme Chantal GOMBERT, Mme Chantal BRUZI, M. Philippe CAPSIE, Mme Fatima DAHINE, M. Yves GUIZARD, M. Bernard REYES.

REPRESENTE(S) : Rémi GENIS, ayant donné pouvoir à Frédéric GOURIER, Frédéric GUILLAUMON, ayant donné pouvoir à Jacques PALACIN, Soraya LAUGARO, ayant donné pouvoir à Sébastien MENARD, Sandrine SUCH, ayant donné pouvoir à André BONET, Roger BELKIRI, ayant donné pouvoir à Jean-François MAILLOLS, Edouard GEBHART, ayant donné pouvoir à Michèle RICCI, Marie BACH, ayant donné pouvoir à Pierre PARRAT, Catherine SERRA, ayant donné pouvoir à Louis ALIOT, Michèle MARTINEZ, ayant donné pouvoir à Patricia FOURQUET, Anaïs SABATINI, ayant donné pouvoir à Charles PONS, Pierre-Louis LALIBERTE, ayant donné pouvoir à Charles IFSSAH, Jean-Marc PUJOL, ayant donné pouvoir à Philippe CAPSIE, Christine GAVALDA-MOULENAT, ayant donné pouvoir à Fatima DAHINE, Bruno NOUGAYREDE, ayant donné pouvoir à Chantal GOMBERT, Laurence MARTIN, ayant donné pouvoir à Yves GUIZARD, Catherine PUJOL, ayant donné pouvoir à Bernard REYES

ABSENT(S) : Mme Joëlle ANGLADE.

SECRETAIRE DE SEANCE : Sébastien MENARD

=====
6 Rue Courteline - Acquisition d'un immeuble à la SCI AJS CAYROU

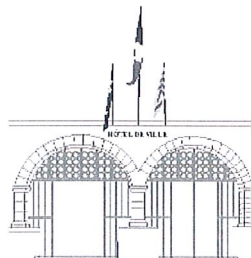
M. Charles PONS expose :

Mes chers collègues,

Par délibération n° 2020-59 du 07.02.2020, le Conseil Municipal a approuvé la cession d'un immeuble à usage d'habitation sis 6, rue Courteline et cadastré section AM n° 3, nécessitant d'importants travaux de réhabilitation à l'association Joseph SAUVY à l'euro symbolique, sous réserve des clauses résolutoires suivantes :

- Démarrage des travaux de réhabilitation dans les 6 mois à compter de la date de signature de l'acte authentique.
- Achèvement des travaux de réhabilitation conformément au permis de construire délivré dans les 2 ans suivant la date de signature de l'acte authentique avec obligation de réaliser les travaux de réfection totale de la toiture, des menuiseries extérieures, de l'installation électrique, de la plomberie et du chauffage.

La délibération n° 2021-297 du 23.09.2021 ayant autorisé la substitution de l'association Joseph SAUVY par la SCI AJS CAYROU, dont l'association est gérante et actionnaire majoritaire, l'acte de vente a été signé le 4 février 2022.



Par courrier du 16 juin 2023, l'Association Joseph SAUVY a indiqué être dans l'incapacité de respecter les contraintes imposées pour la réhabilitation et a demandé à la Ville de bien vouloir accepter la restitution du bien.

Considérant l'intérêt pour la Ville de récupérer la propriété de cet immeuble afin de le présenter à de nouveaux investisseurs dans le cadre de projets de réhabilitation,

Le Conseil Municipal décide :

- 1) D'approuver l'acquisition du bien à l'euro symbolique,
- 2) D'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer toutes pièces utiles en la matière,
- 3) 3) De prévoir la dépense au budget de la Ville.

OUI cet exposé,

Le Conseil Municipal adopte à l'unanimité :

54 POUR

=====

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 : 066-216601369-20231219-184 046-DE-1-1

Accusé reçu le : **03 JAN. 2024**

Affiché le : **03 JAN. 2024**

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



Vu pour être annexé à la délibération

du Conseil Municipal en date du **19 DEC. 2023****RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE***Liberté
Égalité
Fraternité*Pour le Maire
L'Adjoint délégué

Charles PONS



FINANCES PUBLIQUES

Direction départementale des Finances Publiques de

Pôle d'évaluation domaniale des PO/AUDE

4BDKENNEDY
66000 PERPIGNAN

Courriel : ddip66.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Christiane BRUNEAU

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

Téléphone : 04 68 08 10 23

Réf DS : 14190577

Réf OSE : 2023-66136-73098

Le 11/10/2023

La Directrice départementale des Finances
publiques des PO

à

Monsieur le Maire de Perpignan

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](https://www.collectivites-locales.gouv.fr)

*Nature du bien :*

immeuble

Adresse du bien :

6 Rue Georges COURTELINE 66000 Perpignan

Valeur :

1€

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme BLANC

2 - DATES

de consultation :	21/09/2023
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 type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input checked="" 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 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé : Ce bien avait été vendu par la Ville à la SCI AJS CAYROU (association Joseph SAUVY) en janvier 2022 au prix de 1€ en contrepartie d'une affectation à un usage d'intérêt général et d'utilité sociale et de réalisation de travaux de réhabilitation dans les délais impartis. Ces travaux n'ayant pas été réalisés, et l'association ayant fait savoir son impossibilité financière de mener à bien le projet, la Ville a proposé de racheter le bien au prix de vente.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale : Quartier de la Gare

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 3	6 Rue Georges COURTELINE Perpignan 66000	270 m ²	immeuble
TOTAL			270 m ²	

4.4. Descriptif

Maison de maître 4 faces, avec petit jardin attenant, sur parcelle 270 m² R+2 avec sous-sol (cave)

4.5. Surfaces du bâti

270 m²

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Association Joseph SAUVY.

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 rachat par la commune de 1€ prix payé par l'association n'appelle pas d'observation.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Acquisition

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 de rachat du bien fixée à 1€ 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 Divisionnaire des Finances
Publiques



Vu pour être annexé à la délibération
19 DEC. 2023
du Conseil Municipal en date du.....

