

Communauté de Communes ALBRET COMMUNAUTE  
Conseil Communautaire

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU 31 JANVIER 2024

**11- Objet : VENTE D'UNE PARCELLE A BATIR – ZA DE CUGNERAYRES – LAVARDAC –  
MODIFICATION DELIBERATION N°DE-104-2023**

**N° Ordre : DE-010-2024**

Rapporteur : Nicolas Lacombe, vice-président au Développement économique

Nomenclature : 3.2.2. aliénations – autres cessions

L'an deux mille vingt-quatre, le 31 janvier à 19h, le Conseil de la Communauté de Communes ALBRET COMMUNAUTE était réuni en session ordinaire, à la salle des fêtes de Bruch, après convocation régulière du Président du 25 janvier 2024, et sous la présidence de Monsieur Alain LORENZELLI.

### **Membres présents (43) :**

**Andiran** : M. Lionel LABARTHE

**Barbaste** : Mme Valérie TONIN

**Bruch** : M. Alain LORENZELLI

**Buzet-sur-Baïse** : Mme Patricia CHENUIL et M. Jean-Louis MOLINIÉ

**Calignac** : Mme Stéphanie DAVID

**Espiens** : M. Serge LARROCHE

**Feugarolles** : M. Jean-François GARRABOS

**Fieux** : M. Joël AREVALILLO

**Francescas** : Mme Paulette LABORDE

**Lamontjoie** : M. Pascal BOUTAN

**Lannes-Villeneuve de Mézin** : M. Jacques ÉCHÉVÉRIA

**Lasserre** : M. Serge PERES

**Lavardac** : Mme Isabelle SALIS, MM Ludovic BIASOTTO et Sébastien CRUSSIÈRES

**Le Frechou** : M. André APPARITIO

**Le Nomdieu** : M. Jean-Pierre LUSSAGNET

**Le Saumont** : M. Jean-Louis LALAUDE

**Mézin** : Mme Dominique BOTTÉON et MM Jacques LAMBERT et Jean-Michel MANABÉRA

**Moncaut** : M. Francis MALISANI

**Moncrabeau** : M. Nicolas CHOISNEL

**Montgaillard-en-Albret** : M. Henri de COLOMBEL

**Montagnac-sur-Auvignon** : -

**Montesquieu** : M. Alain POLO

**Nérac** : Mmes Laurence BERTHOUMIEUX, Edith BUSQUET, Evelyne CASEROTTO, Stéphanie GARBAY, MM Serge ARNAUNÉ, Hugues DAVID, Patrice DUFAU, Nicolas LACOMBE

**Pompiéy** : M. Jean-Pierre SUAREZ

**Poudenas** : M. Jean de NADAILLAC

**Réaup-Lisse** : M. Pascal LEGENDRE

**Saint Pe Saint Simon** : M. Michel SABATHIER

**Saint-Vincent-de-Lamontjoie** : M. Daniel AIRODO

**Sainte-Maure-de-Peyriac** : -

**Sos-Gueyze-Meylan** : M. Didier SOUBIRON

**Thouars-sur-Garonne** : M. Jean-Pierre VICINI

**Vianne** : Mme Laurence BENLLOCH

**Xaintrailles** : Mme Michèle AUTIPOUT

**Membres absents ayant donné procuration (4) :**

**Nérac** : Mme Ana-Paula BES à M. Patrice DUFAU, M. Marc GELLY à M. Nicolas LACOMBE, M. Frédéric SANCHEZ à Mme Evelyne CASEROTTO,

**Sainte-Maure-de-Peyriac** : M. Thierry PLANTÉ à M. Didier SOUBIRON

**Membres absents excusés (3) :**

**Barbaste** : M. Michel DAUNES

**Lavardac** : M. Georges BARBARA

**Montagnac-sur-Auvignon** : M. Jean-Louis TOLOT

**Membres absents non excusés (2) :**

**Nérac** : Mme Mélanie SERRE-SOLANO et M. Patrick GOLFIER

Secrétaire de séance : M. Jean-Louis MOLINIÉ a été élu secrétaire de séance à l'unanimité.

Nombre de conseillers

En exercice : 52

Présents : 43

Votants : 47

Absents : 9

- Dont « pour » : 47

- Dont suppléé : 0

- Dont « contre » :

- Dont représentés : 4

- Dont abstention :

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu les statuts d'Albret Communauté,

Vu la compétence Développement économique conformément à l'article L. 4251-17 du CGCT, et notamment *la création, l'aménagement, l'entretien et la gestion des zones d'activité industrielle et commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire,*

Vu la saisine des domaines en date du 10 juillet 2023 sur le prix de vente de la parcelle ZD-231 de la ZA de CUGNERAYRES,

Vu le bornage effectué sur site le 19 octobre 2023,

Vu la délibération n°DE-104-2023 du 15 novembre 2023 décidant de vendre sur la ZA de CUGNERAYRES la superficie restante d'environ 7 029 m<sup>2</sup> à M. Patrick CHAMINADE, au tarif de **11 € HT / m<sup>2</sup>**, soit 77 319€HT à affiner suivant bornage, et approuvant notamment les termes de la clause anti-spéculative, du pacte de préférence, et de la clause de maintien d'activité avec clause résolutoire,

Considérant que par courrier cosigné, M. Patrick CHAMINADE a demandé à la communauté de communes par courrier du 24/01/2024 une modification au profit de M. Anthony CHAMINADE, qui souhaite se porter acquéreur dans les mêmes termes et conditions que celles prévues par la délibération n° DE-104-2023 ;

*Et sous réserve de la levée des conditions suspensives inscrites à l'avant-contrat, notamment :*

- *Clause suspensive liée à l'obtention du permis de construire, stipulée en faveur du bénéficiaire et du promettant (condition essentielle et déterminante sans laquelle le promettant n'aurait pas contracté, il ne sera pas possible pour le bénéficiaire d'acquérir le bien sans avoir obtenu un permis de construire pour l'opération projetée, ni d'y renoncer sans accord du promettant).*

**Exposé des motifs :**

Albret Communauté est l'établissement compétent pour la création, l'aménagement, l'entretien, mais également la commercialisation des lots des zones d'activités listées dans le périmètre des zones d'activités intercommunales.

- Déductions faites des superficies réservées à l'aménagement de la zone sur l'emprise **ZD-231** appartenant à Albret Communauté, il reste une superficie disponible de **7 000 mètres carré environ** à commercialiser sur la ZA de Cugnérayres. Monsieur Anthony CHAMINADE souhaite acquérir cette superficie enherbée restante pour le développement de son activité professionnelle VRD.

Le conseil communautaire s'est prononcé sur les tarifs de commercialisation de la ZA par délibération du 15 novembre dernier à 11€HT/m<sup>2</sup>, la présente délibération n'a vocation qu'à modifier l'identité de l'acquéreur étant entendu que l'avant-contrat pourra comporter une clause de substitution.

Par ailleurs, il conviendra d'indiquer dans les actes authentiques de cession des lots, et dès les avants contrats, une clause anti-spéculative, un pacte de préférence et une clause de maintien d'activité avec clause résolutoire :

### **CLAUSE ANTI-SPECULATIVE**

Afin d'écartier tout risque de spéculation contraire à l'esprit poursuivi par la Communauté de Communes Albret Communauté, 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 (fournitures de factures), le tout indexé sur l'indice INSEE du coût de la construction (l'indice de base étant celui de la date de 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 l'aménageur de la zone (la Communauté de Communes Albret Communauté). Cette clause se justifie au regard de la politique de développement économique poursuivie par la Communauté de Communes, le prix de cession du terrain correspondant à un prix d'équilibre pour l'opération publique d'aménagement.

A cette fin, en cas de revente des biens durant cette période de 10 ans, l'acquéreur devra en informer la Communauté de Communes Albret Communauté, par tout moyen permettant de donner une date de réception certaine, préalablement à la signature de la promesse de vente des biens vendus, 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 PREFERENCE**

La Communauté de Communes Albret Communauté bénéficiera d'un droit de préférence d'une durée de 10 ans à l'occasion de chaque nouvelle vente, 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 de revente de terrains nus ou construits, sera conduit au prix initial sans indexation, augmenté, le cas échéant, du coût de la construction.

### **CLAUSE DE MAINTIEN D'UNE ACTIVITE COMPATIBLE AVEC LA VOCATION DE ZONE D'ACTIVITE**

Afin de préserver l'objectif de développement économique à destination des activités productives ou artisanales de la zone d'activités Cugnérayres à Lavardac, le futur acquéreur, mais également ses éventuels locataires ou preneurs à bail successifs, devront bénéficier d'un agrément de l'aménageur de la zone (la Communauté de Communes Albret Communauté) ou de toute autre structure amenée à s'y substituer.

La clause a une durée de 20 ans, l'ensemble des dispositions de la présente clause devra être porté dans les actes de revente successifs, pendant 20 ans, à compter de la date de l'acte de vente. En cas de non-observation de la clause, l'acte authentique prévoira la possibilité de sanction (condition résolutoire, à défaut, la Communauté de Communes se réserve le droit de demander des indemnités à titre de clause pénale).

### **CLAUSE D'ENGAGEMENT DE CONSTRUIRE**

Dans le délai de 3 ans suivant la signature de l'acte authentique.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE  
Considérant l'exposé du Président,  
Après en avoir délibéré,  
DECIDE à l'unanimité

- ▶ **D'accepter la modification d'identité d'acquéreur pour la cession de la parcelle ZD231a d'une superficie restante d'environ 7 029 m<sup>2</sup> au profit de Monsieur Anthony CHAMINADE (au lieu de Monsieur Patrick CHAMINADE), ou de toute autre personne morale dont il serait directement ou indirectement associé majoritaire et qu'il souhaiterait se substituer, au tarif de 11 € HT / m<sup>2</sup>,**
- ▶ **D'approuver** les termes de la clause anti-spéculative, du pacte de préférence, de la clause de maintien d'activité avec clause résolutoire, et autres conditions exposées ci-dessus et qui seront repris dans les actes à intervenir,
- ▶ **D'autoriser** le Président à signer tout type de document notarié, administratif, technique ou financier se rapportant à la présente délibération.

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits.  
Pour extrait certifié conforme,

A Nérac,

Alain Lorenzelli,  
Président



Jean-Louis Molinié  
Secrétaire de séance



Publication le : - 2 FEV. 2024