



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU mardi 13 mars 2012
19 heures 00

AS/MG

N° 001324

**Administration
Générale - Contrôle
de la destination de
biens communaux
vendus par la
collectivité - Clause
de réméré avec pacte
de préférence**

Affiché le :

Le mardi 13 mars 2012 à 19 heures 00 le Conseil Municipal s'est réuni au nombre de ses membres prescrits par la Loi, dans la **SALLE DU CONSEIL MUNICIPAL**, sous la Présidence d'**Olivier CUREL**, Maire.

ETAIENT PRESENTS : M. Olivier CUREL (Maire d'Apt), Mme Marie RAMBAUD (Maire Adjoint), M. Pierre BOYER (2ème Adjoint), Mme Marie-Christine KADLER (3ème Adjoint), M. Jean-Marc DESSAUD (4ème Adjoint), M. Jean-François DORE (6ème Adjoint), Mme Hélène MARTINEZ (7ème Adjoint), M. Bruno BOUSCARLE (9ème Adjoint), Mme Jacqueline BAROT (Conseillère Municipale), Mme Isabelle PITON (Conseillère Municipale), Mme Solange BECERRA (Conseillère Municipale), M. Pierre ELY (Conseiller Municipal), Mme Leïla BECHICHE (Conseillère Municipale), M. Dominique MARIANI-VAUX (Conseiller Municipal), Mme Françoise RIPOLL (Conseillère Municipale), M. Thierry CARRELET (Conseiller Municipal), Mme Aurore SALETTI (Conseillère Municipale), M. Jean-Pierre STOUVENEL (Conseiller Municipal), M. Yves JAOUEN (Conseiller Municipal), M. Christian PANOT (Conseiller Municipal), Mme Katherine COUZINET (Conseillère Municipale), M. Jean-Marie MARTIN (Conseiller Municipal), M. Jean-Louis de LONGEAUX (Conseiller Municipal), M. André LECOURT (Conseiller Municipal), Mme Elise ISNARD (Conseillère Municipale), M. Patrick ESPITALIER (Conseiller Municipal)

ONT DONNE PROCURATION : Mme Véronique GACH (5ème Adjoint) représentée par M. Jean-Marc DESSAUD (4ème Adjoint), M. Christophe CARMINATI (8ème Adjoint) représenté par M. Pierre BOYER (2ème Adjoint), M. José VINCENNELLI (Conseiller Municipal) représenté par M. Jean-Pierre STOUVENEL (Conseiller Municipal), Mme Caroline ALLENE (Conseillère Municipale) représentée par M. Olivier CUREL (Maire d'Apt), M. Etienne FOURQUET (Conseiller Municipal) représenté par Mme Marie-Christine KADLER (3ème Adjoint), Mme Amina ELKHATTABI (Conseillère Municipale) représentée par M. Jean-Marie MARTIN (Conseiller Municipal), Mme Corinne PAIOCCHI (Conseillère Municipale) représentée par M. Patrick ESPITALIER (Conseiller Municipal)

La séance est ouverte, Mme Solange BECERRA est nommée Secrétaire.

Il est rappelé au conseil que l'ordre du jour du précédent Conseil Municipal du 8 février 2012 proposait aux Conseiller(e)s municipaux de délibérer (points 8, 9 et 10 inscrits à l'ordre du jour) sur la vente de terrains appartenant à la ville d'APT.

A cette occasion, une question écrite avait été présentée par un élu du Groupe d'Opposition. Ce dernier rappelait que le PLU est actuellement en cours d'élaboration et « à l'évidence les délimitations des zones U, AU, N, A et les C.O.S associés aux zones U et AU ne sont pas connus par l'ensemble de la Population. »

Cette intervention soulignait que « d'après les différentes déclarations, le PLU serait opérationnel en juillet 2012. » En conséquence de quoi, il avait été demandé « afin de sauvegarder les intérêts de toutes les parties pouvant être concernées et en particulier ceux de la Commune, une délibération, visant à suspendre toutes les ventes de terrains appartenant à la ville d'Apt, jusqu'à la mise en place officielle du PLU. »

Cette question a fait l'objet de discussions lors du conseil municipal. Outre le point évoqué dans l'intervention susmentionnée, il a été souligné lors des débats que l'avis des domaines pouvait ne pas être toujours en corrélation avec les prix pratiqués sur le marché. Il avait été par ailleurs précisé que le fait d'appliquer ce tarif sans ajustement ou modulation ne constituait aucunement une obligation et que la collectivité est en droit de négocier avec les acquéreurs un prix de vente supérieur à celui évalué par France Domaines.

Il est précisé au conseil que l'article 50 du Règlement Intérieur du Conseil Municipal, prévoit que les membres de l'assemblée délibérante ont le droit de demander la mise en discussion de toute proposition sur un sujet de la compétence de l'assemblée et un vote. (Conseil d'Etat 22 juillet 1927, Bailleul).

Telle était l'objet de l'intervention effectuée lors du précédent conseil qui est donc présentée à l'ordre du jour du présent conseil.

S'agissant, des délimitations des zones U, AU, N, A et les C.O.S associés aux zones U et AU, l'adoption du PLU est susceptible d'avoir des incidences sur la valeur des terrains.

C'est pourquoi, il est rappelé au conseil municipal que par délibération AS/CP n° 714 du 28 août 2008, le conseil avait décidé d'appliquer les dispositions de l'article 1529 du Code Général des Impôts, instituant sur le territoire de la commune une taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles.

Cette taxe forfaitaire sur la cession des terrains devenus constructibles permet de restituer à la commune une part de la plus-value engendrée par ce classement en zone constructible, afin de permettre notamment de faire face aux coûts des équipements publics découlant de cette urbanisation. Cette taxe est acquittée lors de la première cession à titre onéreux d'un terrain intervenue après son classement en terrain constructible. Elle s'applique aux cessions réalisées par les personnes physiques et les sociétés et groupements, soumis à l'impôt sur le revenu selon le régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers. Son taux, fixé à 10%, s'applique sur une base égale à 2/3 du prix de cession (équivalent à un taux réel de 6,66%).

Il est précisé au conseil que selon l'inventaire établi par la Direction Générale des Impôts, la liste des communes du Vaucluse ayant adopté ce dispositif sont les suivantes : Ansois, Apt, Avignon, Bedarrides, Cabrières d'Avignon, Caumont sur Durance, Cavaillon, Châteauneuf du Pape, Courthézon, Crillon le Brave, Gargas, Grambois, Jonquerettes, Jonquières, La Bastide des Jourdans, Lauris, Le Pontet, Loriol du Comtat, Ménerbes, Morières les Avignon, Mornas, Murs, Pertuis, Piolenc, Puyvert, Roaix, Saint Saturnin les Avignon, Serignan du Comtat et Villelaure.

Il est rappelé au conseil que cette taxe sur les cessions de terrains nus devenus constructibles a été instaurée par l'article 26 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, complété par l'article 19 de la loi de finances rectificative pour 2006

Le conseil est informé par ailleurs que l'article 55 de la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche a institué au profit de l'Agence de services et de paiement et en vue d'alimenter un fonds pour l'installation des jeunes agriculteurs, une taxe sur la cession à titre onéreux des terrains nus ou des droits relatifs à des terrains nus rendus constructibles du fait de leur classement, postérieurement au 13 janvier 2010, par un PLU ou par un autre document d'urbanisme en tenant lieu, en zone urbaine ou à urbaniser ouverte à l'urbanisation ou, par une carte communale, dans une zone où les constructions sont autorisées, ou par application de l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme.

Cette taxe, a été codifiée sous l'article 1605 nonies du CGI. Elle est exigible au titre de la première cession à titre onéreux à compter du 29 juillet 2010 de terrains rendus constructibles postérieurement au 13 janvier 2010.

Il est précisé au conseil qu'aucune clause de non-cumul entre ces deux taxes n'étant prévue, elles s'appliquent cumulativement au titre d'une même cession – Cf. Question écrite n° 17460 de M. Thierry Repentin (Savoie - SOC) publiée dans le JO Sénat du 03/03/2011 - page 502.

Cette taxe nationale est applicable de plein droit sur la première cession de terrains nus devenus constructibles depuis le 13 janvier 2010. Elle est calculée comme étant la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition (ou la valeur vénale

réelle à la date d'entrée dans le patrimoine du cédant, en cas d'héritage par exemple). Son taux progressif est fixé à 5 % de la plus-value, lorsque celle-ci est comprise entre 10 et 30 fois le prix d'acquisition et 10 % de la plus-value, lorsque celle-ci dépasse 30 fois le prix d'acquisition.

S'agissant des plus values susceptibles d'être créées en liaison avec les futurs classements du PLU, il apparait donc que l'instauration d'une taxe communale et d'une taxe nationale sur les plus-values apporte certaines garanties et qu'il n'existe pas de texte légal supplémentaire permettant de renforcer le dispositif actuel.

Par contre et s'agissant de la détermination des procédures afférentes à la fixation du prix de vente des terrains communaux et de la manière dont les négociations peuvent être organisées avec les acquéreurs potentiels, il n'existe pas de dispositif validé par le conseil municipal concernant les plus values pour des terrains déjà reconnus constructibles.

En application de l'article Article L2241-1 du Code Général des Collectivités Territoriales le conseil municipal délibère sur la gestion des biens et les opérations immobilières effectuées par la commune. A ce titre, le conseil doit approuver annuellement le bilan des acquisitions et cessions opérées sur le territoire d'une commune de plus de 2 000 habitants par celle-ci, ou par une personne publique ou privée agissant dans le cadre d'une convention avec cette commune.

Selon les dispositions de l'article susmentionné toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par une commune de plus de 2 000 habitants donne lieu à délibération motivée du conseil municipal portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles. Le conseil municipal délibère au vue de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat. Cet avis est réputé donné à l'issue d'un délai d'un mois à compter de la saisine de cette autorité.

L'avis domanial étant un avis simple, la collectivité peut céder ou acheter en retenant un prix différent de ce qui résulte de l'avis domanial.

Vu, les articles 1659 et 1673 du Code Civil.

Vu, l'arrêt de la Cour de Cassation civ. 3 n°08-18187 du 23 septembre 2009 - Commune de Saint-Pee-sur-Nivelle qui reconnaît la légalité de la clause d'un acte de vente d'un bien immobilier entre une commune et un particulier prévoyant un pacte de préférence, pour une durée de 20 ans, par laquelle la commune se réserve la possibilité de racheter ce bien au prix d'acquisition initial, réactualisé en fonction de l'indice du coût de la construction en cas de revente.

LE CONSEIL A LA MAJORITE QUALIFIEE

Préconise, que toute vente d'un terrain communal fera l'objet d'une information préalable auprès des propriétaires riverains susceptibles d'être intéressés.

Dit, qu'outre les propriétaires riverains susmentionnés, toute vente d'un terrain communal devra être présentée au vote du conseil municipal dès lors que plus de trois acquéreurs potentiels se seront manifestés.

Dit, qu'au regard des propositions formulées par les acquéreurs potentiels, il sera privilégié l'offre financièrement la plus attractive.

Dit, que les actes relatifs à la vente des biens communaux devront comporter sur le fondement de l'article 1659 du Code Civil une clause prévoyant qu'avant toute revente à un tiers, le rachat du bien devra être proposé à la commune pour un prix de revente ne pouvant excéder le prix d'acquisition initial, réactualisé en fonction de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction.

Préconise, qu'une clause de réméré avec pacte de préférence devra systématiquement figurer dans les actes de vente conclus par la collectivité à l'occasion des cessions des biens communaux.

Dit, que tout projet de vente d'un terrain communal dérogeant aux dispositions ci-avant préconisées devra faire l'objet d'un rapport motivé exposant les conditions particulières dans lesquelles les négociations sont intervenues avec les acquéreurs potentiels.

POUR EXTRAIT CONFORME

**LE MAIRE
Olivier CUREL**