

**EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

**Séance du mardi 12 juillet 2022**

**19 heures 00**

Accusé de réception en préfecture  
084-218400034-20220713-002879-DE  
Date de télétransmission : 13/07/2022  
Date de réception préfecture : 13/07/2022

❖❖❖❖❖❖❖❖❖❖

GF/EB

N° 002879

Urbanisme - Fin du  
crédit-bail Imprimerie  
Nouvelle Patrice  
COUMES

Affiché le :

**Le mardi 12 juillet 2022 à 19 heures 00** le Conseil Municipal, convoqué le 06/07/2022, s'est réuni au nombre de ses membres prescrits par la Loi, dans la **SALLE DU CONSEIL MUNICIPAL**, sous la Présidence de Véronique ARNAUD-DELOY, Maire.

**ETAIENT PRÉSENTS** : Mme Véronique ARNAUD-DELOY (Maire), M. Jean AILLAUD (1er adjoint), Mme Emilie SIAS (2ème adjoint), M. Cédric MAROS (3ème adjoint), Mme Gaëlle LETTERON (4ème adjoint), M. Frédéric SACCO (5ème adjoint), Mme Isabelle TAILLIER (6ème adjoint), M. Yannick BONNET (7ème adjoint), Mme Sylvie TURC (8ème adjoint), M. Patrick ESPITALIER (9ème adjoint), M. André LECOURT (Conseiller municipal), M. Pascal CAUCHOIS (Conseiller municipal), Mme Brigitte BENOIT DE SOLLIERS (Conseillère Municipale), M. Denis DEPAULE (Conseiller municipal), M. Stéphane REBAUDI (Conseiller municipal), Mme Dominique SANTONI (Conseillère Municipale), Mme Sandrine BEAUTRAIS (Conseillère Municipale), Mme Laurence GREGOIRE (Conseillère Municipale), Mme Célia BARBIER (Conseillère Municipale), M. Dominique THEVENIEAU (Conseiller municipal), M. Rémi ROLLAND (Conseiller municipal), M. Christophe CARMINATI (Conseiller municipal), Mme Céline CELCE (Conseillère Municipale), Mme Céline RIGOUARD (Conseillère Municipale)

**ONT DONNÉ PROCURATION** : M. Jean-Louis CULO (Conseiller municipal) donne pouvoir à M. Jean AILLAUD (1er adjoint), M. Pierre DIDIER (Conseiller municipal) donne pouvoir à Mme Sylvie TURC (8ème adjoint), Mme Sabrina HARCHACHE (Conseillère Municipale) donne pouvoir à Mme Dominique SANTONI (Conseillère Municipale), M. Elhadji NDIOUR (Conseiller municipal) donne pouvoir à Mme Emilie SIAS (2ème adjoint), Mme Amélie LEBRETON (Conseillère Municipale) donne pouvoir à M. Frédéric SACCO (5ème adjoint), M. Nathan SAIHI (Conseiller municipal) donne pouvoir à M. Yannick BONNET (7ème adjoint)

**ABSENTS EXCUSÉS**: M. Henri GIORGETTI (Conseiller municipal), M. Jean-Marc DESSAUD (Conseiller municipal)

**ABSENTS** : Mme Julie BOVAS (Conseillère Municipale)

La séance est ouverte, M. Yannick BONNET est nommé(e) Secrétaire.

VOTES POUR : 30

VOTES CONTRE : 0

ABSTENTION(S) : 0

Il est rappelé au conseil municipal que par délibérations des 17 mai et 19 juillet 1999 par lesquelles la collectivité a approuvé le principe de la conclusion d'un crédit-bail immobilier au profit de L'IMPRIMERIE NOUVELLE COUMES.

Le projet correspondant à ce premier crédit-bail immobilier concernait la construction d'un atelier de 337 m² en rez-de-chaussée plus un étage, sur un terrain appartenant à la commune, situé Boulevard Camille Pelletan.

Par délibération n° 45 du 31 mars 2000, le conseil municipal a approuvé le projet de crédit-bail immobilier entre la Commune d'Apt et Monsieur Patrice COUMES portant sur une partie de la parcelle cadastré section AX n° 56  
- aujourd'hui cadastrée AX 251 pour 438 m² - pour une durée de 20 ans expirant le 30 avril 2020 et moyennant un loyer de 762,25 € payable du 1er mai 2000 au 30 avril 2004 puis un loyer de 998,59 € payable du 1er mai 2004 au 30 avril 2020

Ce premier contrat de crédit-bail a été établi le 7 juin 2001 par Maître Pascale PRUVOT notaire associé, membre de la SCP « Jacques JAFFARY et Pascale PRUVOT ». Il a été publié et enregistré le 6 août 2001 à la conservation des hypothèques d'Avignon.

Par courrier en date du 9 avril 2004, Monsieur COUMES a informé la collectivité que sa société connaissait un accroissement d'activité rendant nécessaire l'extension des locaux actuels par l'adjonction d'un bâtiment à usage de stockage, d'une superficie de 100 m2 avec un auvent de 80 m2 environ et cela pour un coût qui avait été estimé à 100 000 € HT.

Accusé de réception en préfecture

084-218400034-20220713-002879-DE

Date de télétransmission : 13/07/2022

Date de réception préfecture : 13/07/2022

Le projet final s'est largement écarté de cette estimation.

Suite aux demandes de Monsieur COUMES, le conseil par délibération n° 111 du 4 juillet 2005 a approuvé le principe du découpage de la parcelle cadastrée section AX n° 252 afin de dissocier la partie relative au stationnement des véhicules de celle relevant du projet d'extension tout en précisant que son coût sera intégré dans le futur avenant au crédit-bail restant à établir.

Sur la base des résultats du marché lancé selon la procédure adaptée, par délibération n° 715 du 28 août 2008, le conseil municipal a pris acte du coût de l'extension du bâtiment à hauteur de 254 636,61 € afin de conclure l'avenant au contrat de crédit-bail restant à établir avec Monsieur Patrice COUMES.

Faisant suite à un échange de courrier survenu le 6 octobre 2008 et le 14 octobre 2008 entre la collectivité et Monsieur COUMES, un accord a pu être établi pour convenir d'un échéancier quant au paiement des loyers correspondant à l'extension du bâtiment et détaillé comme suit :

- Le loyer de la location-vente concernant l'extension s'étale sur 15 ans en 180 mensualités.
- Le loyer débute le 1er mai 2009 et s'achève le 30 avril 2024.
- Le loyer est calculé sur la base d'un emprunt à 4,95% sur 15 ans du coût HT de l'extension soit 254 636,61 €.
- Les 8 premières mensualités sont fixées à 1 050,00 €, du 1er mai 2009 au 31 décembre 2009.
- Les 172 mensualités suivantes sont fixées à 2 070.15 €, du 1er janvier 2010 au 30 avril 2024.

Le dossier a été transmis à l'étude notariale pour suite à donner le 30 mars 2009 mais n'a pas fait l'objet d'un traitement tenant compte des précisions apportées dans la délibération n° 715 du 28 août 2008 et des échanges de courrier avec Monsieur COUMES courant octobre 2008.

Il est plus précisément exposé au conseil les caractéristiques du premier contrat de crédit-bail établi le 7 juin 2001 :

**Article 8 :** Promesse de vente Le bailleur promet irrévocablement au preneur de lui vendre le terrain avec le bâtiment y édifié objet des présentes (nonobstant toutes les modifications en plus ou en moins qui auraient pu intervenir pendant la durée du contrat de location) aux conditions habituelles et de droit et notamment pour l'acheteur, de prendre les biens vendus en leur état et consistance au jour de la vente et à celles-ci après définies. La vente dont il est question devra être régularisée par acte authentique. [...]

**Article 10 :** Condition de la promesse et de la vente La présente promesse de vente est soumise à la condition expresse qu'à l'expiration du bail, le preneur ait satisfait à toutes les obligations résultant du présent contrat de crédit-bail, et notamment qu'il ait réglé la totalité des loyers dus au titre du bail, ceux-ci compte tenu de la nature particulière du crédit-bail ayant à la fois le caractère de loyer et d'acompte sur le prix. Si cette condition n'était pas satisfaite lors de la levée, la vente résultant de cette levée s'opérerait sous la même condition.

Le conseil est informé que Monsieur COUNES a exprimé le souhait de bénéficier de la disposition prévue à l'article 8 du contrat de crédit-bail avant le terme du crédit-bail reçu par Maitre Pascale PRUVOT, notaire à APT le 7 juin 2001, soit la promesse unilatérale de vente de l'ensemble du bien à l'issue du respect des engagements financiers aux conditions habituelles et de droit.

Dès lors que l'ensemble immobilier dans lequel Monsieur Patrice COUNES exploite son activité d'imprimerie est un ensemble indissociable dont la construction et l'aménagement ont été pris en charge par la collectivité sans qu'un second crédit-bail ait été pleinement formalisé, il est nécessaire à ce jour de régulariser les points

Accusé de réception en préfecture  
084-218400034-20220713-002879-DE  
Date de télétransmission : 13/07/2022  
Date de réception préfecture : 13/07/2022

**1- CONSTATER** la levée d'option effectuée par Monsieur Patrice COUNES concernant le crédit-bail établi par Maitre Pascale PRUVOT, notaire à APT le 7 juin 2001 avant le terme dudit crédit-bail et **REGULARISER** la vente du bien objet dudit crédit-bail portant sur un ensemble immobilier situé à APT (Vaucluse) lieudit « Boulevard Camille Pelletan » cadastré section AX n°251 pour 4a 38ca moyennant le prix de 0,15 € (franc symbolique).

Audit acte, il sera constaté que la Commune d'APT a dispensé expressément Monsieur Patrice COUNES de lui notifier sa levée d'option par courrier recommandée avec accusé de réception, six mois avant la fin du bail.

**2- CONSTATER** la régularisation du second crédit-bail objet de la délibération n° 715 du 28 août 2008 et objet d'échange des courriers susvisés entre la commune d'APT et Monsieur Patrice COUNES, portant sur un ensemble immobilier situé sur la commune d'APT (84400) correspondant aux parties de la parcelle cadastrée section AX n° 252 pour une surface de 111 m<sup>2</sup> et ayant fait l'objet d'un document d'arpentage.

**3-REGULARISER** la levée d'option anticipée par Monsieur Patrice COUNES portant sur un ensemble immobilier situé sur la commune d'APT (84400) correspondant aux parties de la parcelle cadastrée section AX n° 252 pour une surface de 111 m<sup>2</sup> et ayant fait l'objet d'un document d'arpentage.

**4- CEDER** à Monsieur Patrice COUNES la parcelle située sur la Commune d'APT cadastrée section AX n°55 et les parties de la parcelle cadastrée section AX n°252 nouvellement numérotées AX 372 et AX 374 pour une surface respectivement de 110 m<sup>2</sup> et 1 m<sup>2</sup> ayant fait l'objet d'un document d'arpentage joint à la présente, moyennant le prix de TREIZE MILLE EUROS (13.000 EUR) correspondant à la valeur vénale du terrain (les constructions existantes sur ledit terrain appartenant à Monsieur Patrice COUNES pour les avoir financé en totalité).

Audit acte, il sera constaté que la Commune d'APT a renoncé à l'accession des constructions édifiées par Monsieur Patrice COUNES sur ledit terrain.

**Vu** la demande de levée d'option anticipée du crédit-bail par monsieur Patrice COUNES en date du 21.06.2022,

**Vu** le document d'arpentage établi par géomètre expert en date du 15.03.2022 portant sur la division de la parcelle AX 252 qui est devenue AX 372, AX 373 et AX 374,

**Vu** l'avis des domaines n° 2022-84003-08568 en date du 11 février 2022,

**Vu** la présentation en commission municipale de l'urbanisme du 10 février 2022,

**Vu** l'exposé en commission municipale des finances en date du 05 juillet 2022,

## LE CONSEIL MUNICIPAL A L'UNANIMITE

**1/Levée d'option du crédit-bail établi par Monsieur Patrice COUNES**

**Prend acte**, de la levée d'option effectuée par Monsieur Patrice COUNES concernant

le crédit-bail établi par Me Pascale PRUVOT, notaire à APT le 7 juin 2001 avant le terme dudit crédit-bail.

**Par suite, DIT** de régulariser la vente du bien objet dudit crédit-bail portant sur un ensemble immobilier situé à APT (Vaucluse) lieudit « Boulevard Maréchal Joffre » cadastrée section AX n°251 pour 4a 38 ca moyennant le prix de 0,15 € (franc symbolique).

Audit acte, il sera constaté que la Commune d'APT a dispensé expressément Monsieur Patrice COUMES de lui notifier sa levée d'option par courrier recommandée avec accusé de réception, six mois avant la fin du bail.

Accusé de réception en préfecture

084-218400034-20220713-002879-DE

Date de télétransmission : 13/07/2022

Date de réception préfecture : 13/07/2022

Étant ici précisé que les frais d'actes notariés seront à la charge de Monsieur Patrice COUMES.

**AUTORISE** Madame le Maire à régulariser l'acte de levée d'option entre la commune d'APT et Monsieur Patrice COUMES.

## **2/ Constatation du second Crédit-Bail au profit de Monsieur Patrice COUMES**

**Prend acte** de la nécessité de régulariser le second crédit-bail objet de la délibération n° 715 du 28 août 2008 et objet d'échange des courriers susvisés entre la commune d'APT et Monsieur Patrice COUMES, portant sur un ensemble immobilier situé sur la commune d'APT (84400) correspondant aux parties détachées de la parcelle cadastrée section AX n° 252 - nouvellement cadastrées AX 372 et AX 374 - pour une surface de 111 m<sup>2</sup> et ayant fait l'objet d'un document d'arpentage.

**A ce titre, CONSTATE** que Monsieur COUMES a respecté les conditions stipulées par la Commune d'APT concernant le second crédit-bail susvisé, savoir :

- Paiement du loyer correspondant à l'extension du bâtiment pour la somme de 2 070,15 € jusqu'au terme de l'année 2022, avec engagement du paiement anticipé - lors de l'acquisition définitive - de l'ensemble des loyers restant dus jusqu'au 30.04.2024 soit 16 mois x 2070,15 € = 33 122,4 €, pour acquérir le bien de manière anticipée à compter du 01.01.2023, moyennant un prix de 0,15 €.

**AUTORISE** Madame le Maire à régulariser tout acte concernant le second bail au profit de Monsieur Patrice COUMES portant sur un ensemble immobilier situé sur la commune d'APT (84400) correspondant aux parties détachées de la parcelle cadastrée section AX n° 252 - nouvellement cadastrées AX 372 et AX 374 - pour une surface de 111 m<sup>2</sup> et ayant fait l'objet d'un document d'arpentage

Étant ici précisé que les frais d'actes notariés et les frais de géomètres seront à la charge exclusive de Monsieur Patrice COUMES.

## **3/Levée d'option par anticipation du second crédit-bail susvisé au profit de Monsieur Patrice COUMES.**

**ACCORTE** la levée d'option anticipée effectuée par Monsieur Patrice COUMES à compter du 01.01.2023, moyennant le paiement des loyers restant dus jusqu'au 30 avril 2024 et une vente de l'ensemble immobilier situé sur la commune d'APT (84400) correspondant aux parties détachées de la parcelle cadastrée section AX n° 252 - nouvellement cadastrées AX 372 et AX 374 - pour une surface de 111 m<sup>2</sup> moyennant le prix de 0,15 €.

Étant ici précisé que les frais d'actes notariés seront la charge de Monsieur Patrice COUMES.

**AUTORISE** Madame le Maire à régulariser et conclure l'acte de levée d'option entre la commune d'APT et Monsieur Patrice COUMES.

**4/ Cession au profit de Monsieur COUMES du terrain située sur la commune d'APT cadastré section AX n°55 et parties détachées de la parcelle AX n°252 - nouvellement cadastrées AX 372 et AX 374 - pour une surface de 111 m<sup>2</sup>.**

**ACCEPTE DE CEDER** à Monsieur Patrice COUMES la parcelle située sur la Commune d'APT cadastrée section AX n°55 et aux parties détachées de la parcelle cadastrée section AX n°252 - nouvellement cadastrées AX 372 et AX 374 - pour une surface de 111 m<sup>2</sup> et ayant fait l'objet d'un document d'arpentage, moyennant le prix de **TREIZE MILLE EUROS (13.000 EUR)** correspondant à la valeur vénale du terrain (les constructions existantes sur ledit terrain appartenant à Monsieur Patrice COUMES pour les avoir financé en totalité)

Accusé de réception en préfecture  
084-218400034-20220713-002879-DL  
Date de télétransmission : 13/07/2022  
Date de réception préfecture : 13/07/2022

Audit acte, il sera constaté que la Commune d'APT a renoncé à l'accession des constructions édifiées par Monsieur Patrice COUMES sur ledit terrain.

Monsieur Patrice COUMES prendra en charge le coût conforme à l'avis des domaines des parcelles nouvellement cadastrées AX 372 et AX 374 après découpage sur laquelle a été édifiée une partie de l'extension du bâtiment.

Monsieur Patrice COUMES prendra en charge le coût conforme à l'avis des domaines de la parcelle cadastrée n° AX 55 qui fait partie du projet et qui n'a pas été mentionnée dans l'accord initial.

Monsieur Patrice COUMES prendra en charge les honoraires du géomètre expert.

**AUTORISE** Madame le Maire à régulariser et conclure l'acte de cession entre la commune d'APT et Monsieur Patrice COUMES

**Dit**, que le prix de vente sera fixé à l'euro symbolique auquel s'ajouteront :

- Le prix des parcelles AX 372 et AX 374 pour respectivement 110 m<sup>2</sup> et 1 m<sup>2</sup>, conforme à l'avis des domaines soit 11 132,69 €,
- Le prix de la parcelle AX 55 de 12 m<sup>2</sup> conforme à l'avis des domaines d'une valeur de 1043,16 €,
- Les honoraires du géomètre d'un montant 750 €.
- Soit un total arrondi de **13 000 €**.

**Dit**, que tous les frais liés à cette mutation sont à la charge du preneur.

**POUR EXTRAIT CONFORME**

**LE MAIRE**  
**Véronique ARNAUD-DELOY**

