

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du Jeudi 29 Septembre 2016

Le Jeudi 29 Septembre 2016, le conseil municipal de la commune de Ramonville Saint-Agne s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, après convocation légale et affichage du 23 Septembre 2016, sous la présidence de Monsieur Christophe LUBAC, Maire.

Nombre de Conseillers : 33

En exercice : 33

Présents ou représentés : 33

Nombre de votants : 33

Conformément à l'article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, **Monsieur Pablo ARCE** est nommé secrétaire de séance, et ceci à l'unanimité des membres présents.

Membres présents :

M. Ch. LUBAC, Mme Cl. FAIVRE, M. P. ARCE, Mme Cl. GEORGELIN, Mme M-P. DOSTE, Mme V. LETARD, M. J-B. CHEVALLIER, Mme P. MATON, M. P-Y SCHANEN, Mme M- A. SCANO, M. E. JAECK, M. J- . PALÉVODY, Mme C. CIERLAK-SINDOU, Mme Cl. GRIET, M. B. PASSERIEU, Mme V. BLANSTIER, M. P. BROT, M. M. CHARLIER, M. Fr. MERELLE, M. H. AREVALO, M. J-P. PERICAUD et Mme L. TACHOIRES.

Numéro

2016/SEPT/100V2

Membres excusés et représentés par pouvoir :

M. G. ROZENKNOP a donné procuration à M. E. JAECK
M. S. ROSTAN a donné procuration à Mme M-P. DOSTE
Mme M-P. GLEIZES a donné procuration à M. J-B. CHEVALLIER
Mlle D. NSIMBA LUMPUNI donné procuration à Mme M-A. SCANO
M. A. CARRAL a donné procuration à M. B. PASSERIEU
Mme G. BAUX a donné procuration à Mme Cl. GRIET
Mme M. CABAU a donné procuration à M. Fr. MERELLE
M. Fr. ESCANDE a donné procuration à M. P. BROT
Mme A. POL a donné procuration à M. M. CHARLIER
Mme Ch. ARRIGHI a donné procuration M. J-P. PERICAUD
M. A. CLEMENT a donné procuration Mme P. MATON

Point de l'ordre du jour

14

OBJET

**FLORALIES – REVENTE DES
LOGEMENTS EXPROPRIÉS
CAHIER DES CHARGES DE
CESSION**

Exposé des motifs

Par délibération en date du 16 juin 2016, le conseil municipal a acté le principe de cession des logements expropriés au Groupe des Chalets afin de démolir la copropriété des Floralties.

En application de l'article L411-1 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, les immeubles expropriés peuvent être cédés de gré à gré à des personnes de droit privé ou de droit public, à la condition qu'elles les utilisent aux fins prescrites par le cahier des charges annexé à l'acte de cession.

Par conséquent, il est proposé ici de valider le cahier des charges qui définit les objectifs de la cession.

Rendu exécutoire compte-tenu de :
La transmission en Préfecture le : 03/10/2016
L'affichage en mairie le : 03/10/2016
La notification le : 03/10/2016

Le Maire
Christophe LUBAC

Objet de la cession :

La cession des lots de copropriété, annexés au présent cahier des charges, est consentie au Groupe des Chalets en vue de la démolition de la copropriété des Floralties et de création d'un groupe d'habitation.

Ce groupe d'habitation devra être réalisé conformément aux orientations d'aménagement et de programmation, du Plan Local d'urbanisme de la Commune, relatives au secteur Maragon-Floralties.

La démolition de la copropriété des Floralties et la reconstruction du groupe d'habitation ont été approuvées par les permis suivants :

- Permis de construire valant permis de démolir n° 31 446 15 C0020 délivré le 25 février 2016, correspondant à la démolition des logements de la copropriété des Floralties situés sur la parcelle cadastrée Section AR n°261 et la construction d'un ensemble de 130 logements collectifs ;
- Permis de construire valant permis de démolir n° 31 446 15 C0026 délivré le 10 juin 2016, correspondant à la démolition des logements de la copropriété des Floralties situés sur la parcelle cadastrée Section AR n°262 et la construction d'un ensemble de 44 logements collectifs.

Délais d'exécution de la démolition et de la construction du groupe d'habitations

Le Groupe des Chalets doit :

- Entreprendre les travaux de démolition totale du 17 octobre 2016 au 10 mars 2017 ;
- Entreprendre les travaux de construction dans un délai de 1 an après la démolition de la copropriété ;
- Avoir réalisé les constructions dans un délai de 5 ans à dater de la signature de l'acte de cession.

Le cahier des charges de cession est annexé à la présente.

Décision

- *Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;*
- *Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;*

Le Conseil Municipal, ouï l'exposé de Madame FAIVRE et après en avoir délibéré,
À L'UNANIMITÉ :

- **APPROUVE** le cahier des charges de cession relatif à la vente des 29 logements expropriés au Groupe des Chalets ;
- **MANDATE** Monsieur le Maire ou son représentant à signer l'acte authentique et tous les documents et actes découlant de la présente décision.

*Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus
Au registre sont les signatures*

Le Maire
Christophe LUBAC

Date la signature : 30/09/2016
Nom du signataire : *Christophe LUBAC*

**Délibération du Conseil Municipal de la Ville de Ramonville Saint-Agne
du 29 Septembre 2016**

CAHIER DES CHARGES ANNEXÉ À L'ACTE DE CESSION DES LOTS DE COPROPRIETE EXPROPRIES

PREAMBULE

En application de l'article L411-1 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, les immeubles expropriés peuvent être cédés de gré à gré à des personnes de droit privé ou de droit public, à la condition qu'elles les utilisent aux fins prescrites par le cahier des charges annexé à l'acte de cession.

Le présent cahier des charges définit les objectifs de la cession.

Article 1 - Objet de la cession.

La cession des lots de copropriété, annexés au présent cahier des charges, est consentie au Groupe des Chalets en vue de la démolition de la copropriété des Floralies et de création d'un groupe d'habitation.

Ce groupe d'habitation devra être réalisé conformément aux orientations d'aménagement et de programmation, du Plan Local d'urbanisme de la Commune, relatives au secteur Maragon-Floralies.

La démolition de la copropriété des Floralies et la reconstruction du groupe d'habitation ont été approuvées par les permis suivants :

- Permis de construire valant permis de démolir n° 31 446 15 C0020 délivré le 25 février 2016, correspondant à la démolition des logements de la copropriété des Floralies situés sur la parcelle cadastrée Section AR n°261 et la construction d'un ensemble de 130 logements collectifs.
- Permis de construire valant permis de démolir n° 31 446 15 C0026 délivré le 10 juin 2016, correspondant à la démolition des logements de la copropriété des Floralies situés sur la parcelle cadastrée Section AR n°262 et la construction d'un ensemble de 44 logements collectifs.

Des modificatifs de permis de construire valant permis de démolir sont autorisés dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation du secteur Maragon-Floralies et du PLU de la Commune.

Article 2 - Participation aux travaux d'équipements généraux.

Par délibération en date du 13 novembre 2014, le Conseil Municipal a approuvé la mise en place d'une taxe d'aménagement majorée au taux de 18% sur le secteur Maragon-Floralies couvrant les zones 1AU et 1AUa du PLU.

La délibération est annexée aux présentes. Le fait générateur de la taxe est la délivrance du permis de construire.

Article 3 - Délais d'exécution de la démolition et de la construction du groupe d'habitations

Le Groupe des Chalets doit :

- entreprendre les travaux de démolition totale du 17 octobre 2016 au 10 mars 2017 ;
- entreprendre les travaux de construction dans un délai de 1 an après la démolition de la copropriété ;
- avoir réalisé les constructions dans un délai de 5 ans à dater de la signature de l'acte de cession.

Si le Groupe des Chalets refuse de souscrire cet engagement, il sera mis en demeure de rétrocéder immédiatement ces terrains à la Commune ou de les vendre à un acquéreur qui lui sera désigné. Le prix de rétrocession ou le prix de vente sera, en ce cas, fixé dans les conditions prévues à l'article 6 ci-après.

Article 4 - Prolongation éventuelle des délais.

Les délais d'exécution prévus au présent cahier des charges seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le Groupe des Chalets a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du Groupe des Chalets.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

Toutefois seront considérés pour l'application du présent article comme constituant des cas de force majeure les retards non imputables au Groupe des Chalets, dans l'octroi des aides à la pierre ou tout autre financement du logement locatif social et de l'accession sociale.

Article 5 - Résolution en cas d'inobservation des délais.

La cession pourra être résolue par décision de la Commune, notifiée par acte d'huissier en cas d'inobservation d'un des délais fixés.

Le Groupe des Chalets aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

1. Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, déduction faite de 10 % à titre de dommages et intérêts forfaitaires ;
2. Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre utilisée.

La plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la Commune de Ramonville étant l'administration des domaines, celui du Groupe des Chalets pouvant, si ce

dernier ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le président du tribunal de grande instance sur requête de la Commune de Ramonville.

Tous les frais seront à la charge du Groupe des Chalets.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble du chef du cessionnaire défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution dans les conditions fixées à l'article L. 411-4 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article 6. - Vente, partage, location des terrains cédés.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de mise en copropriété, dans les termes de la loi du 10 juillet 1965, des bâtiments à édifier, ni en cas de vente d'immeuble à construire.

Ces dispositions ne tiendront pas non plus à s'appliquer dans le cadre des cessions de tout ou partie des terrains compris dans le périmètre des autorisations d'urbanisme relatées en tête des présentes et pour lesquelles la mise en œuvre sera assurée partiellement ou totalement par des promoteurs partenaires ayant été préalablement agréés par la Commune.

Les terrains ne pourront être vendus par le Groupe des Chalets qu'après réalisation des constructions conformément à l'article 1.

Toutefois, le Groupe des Chalets pourra procéder à la vente en partie ou en totalité des terrains à charge pour l'acquéreur de réaliser ou d'achever les travaux d'aménagement et de construction. Avant toute mise en vente, le Groupe des Chalets devra aviser au moins deux mois à l'avance la Commune de Ramonville de ses intentions.

La Commune pourra alors, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient vendus à un acquéreur désigné ou agréé par lui. En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une déduction de 10 %. En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par la Commune de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement aménagée, la Ville pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue.

Les actes de vente, de partage ou de location qui seraient consentis par le Groupe des Chalets en méconnaissance des dispositions du présent article seraient nuls en application de l'article L. 411-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.