



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DU JEUDI 28 SEPTEMBRE 2023

Le 28 septembre 2023 à 18h30, le Conseil Municipal, légalement convoqué le 21 septembre 2023, s'est réuni sous la présidence de Monsieur CALLAIS, Maire.

Etaient présents :

Patrick CALLAIS, William GUILLARD, Marie LE COUSIN, Marie-Claude BEAUFILS, Jean Pierre MOURIER, Elisabeth BIDEAUX, Réjan SAUPIN, Sophie LOQUIN, François LANGLOIS, Béatrice TASSERY, Josiane POINFOUX, Charles LENOIR, Rachel FOUCART, Jean-Marie GILLE, Sandrine LEJEUNE, Karine CHERON, Monique COURSELLE, Vincent SGARLATA, Patricia LEFEBVRE, Evelyne LEROY, Jonathan NOEL, Rémy PONTY

Absent(s) excusé(s) ayant remis un pouvoir :

Céline DURVICQ À Marie LE COUSIN, Christian LETEURTRE À Elisabeth BIDEAUX, Juan Carlos VEGAS À Monique COURSELLE,

Excusé(s) :

Cécile GALHAUT

Absent(s) :

Paul BONMARTEL

formant la majorité des membres en exercice.

Madame Sophie LOQUIN est nommée secrétaire de séance.

Nombre de membres

| | |
|-------------------------------------|----|
| En Exercice | 27 |
| Présents | 22 |
| Qui ont pris part à la délibération | 25 |
| Pour | 25 |
| Contre | 0 |
| Abstention(s) | 0 |
| Non votant(s) | 0 |

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS

Si vous entendez contester la présente décision, vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification.

Vous pouvez également saisir le Maire d'un recours gracieux. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivants la réponse. L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite.

CESSION DE LA PARCELLE AN N°389 A LA SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE DE LA VILLE DE LE TRAIT (SEMVIT) - CM/23/133

Il est rappelé au Conseil Municipal que la parcelle AN N°389 a fait l'objet, avec d'autres biens, d'un bail emphytéotique au profit de la SEMVIT, suivant acte reçu par Maître DEVAUX, notaire à JUMIEGES, le 13 juin 1986.

Ce bail a été consenti pour une durée de 44 années à compter du 1^{er} janvier 1985 pour se terminer le 31 décembre 2028.

Dans cet acte, la SEMVIT a été autorisée à construire sur les terrains donnés à bail, des garages dont elle conservera la propriété pendant la durée du bail, la Commune en devenant propriétaire qu'à la cession du bail emphytéotique.

Aux termes d'un acte reçu par Maître FASSIER, notaire à JUMIEGES, en date du 1^{er} septembre 2011, le bail sus désigné a été prorogé jusqu'au 31 mai 2058.

Dans les faits, il se trouve qu'un pavillon construit sur la parcelle AN N°257 par la SEMVIT, propriétaire de celle-ci, empiète sur la parcelle AN N°389.

Le bail emphytéotique sus énoncé n'autorisait pas la construction d'habitation mais seulement des garages.

Aucun accord entre la Commune et la SEMVIT n'a été retrouvé dans leurs archives respectives, pouvant expliquer cet empiètement de la construction sur la parcelle AN N°389.

Concrètement, le terrain étant accidenté, cette situation peut expliquer l'erreur d'implantation du pavillon par la SEMVIT.

La construction sur sol d'autrui est régie par les dispositions de l'article 555 du Code civil qui indique que :

« Lors que les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers et avec des matériaux appartenant à ce dernier, le propriétaire du fonds a le droit, sous réserve des dispositions de l'alinéa 4, soit d'en conserver la propriété, soit d'obliger le tiers à les enlever. »

« Si le propriétaire du fonds préfère conserver la propriété des constructions, plantations et ouvrages, il doit, à son choix, rembourser au tiers, soit la somme égale à celle dont le fonds a augmenté de valeur, soit le coût des matériaux et le prix de la main-d'œuvre estimés à la date du remboursement, compte-tenu de l'état dans lequel se trouvent lesdites constructions, plantations et ouvrages. »

La Commune ne tirerait aucun avantage à exiger la démolition de la partie de la construction figurant sur la parcelle AN N°389, étant donné que compte tenu de la déclivité du terrain, elle ne peut envisager aucun projet sur ce terrain.

Elle devrait donc en vertu de l'article 555 du Code Civil, verser une indemnité à la SEMVIT égale à celle dont le fonds a augmenté de valeur, soit le coût des matériaux et le prix de la main-d'œuvre estimés à la date du remboursement.

Cette parcelle AN N°389 est par ailleurs enclavée, et ne présente aucune utilité pour la Commune, qui ne peut y envisager aucun projet compte tenu de sa dénivellation. Elle génère par ailleurs des frais d'entretien à la charge de la Commune.

Les Domaines ont rendu en date du 22 février 2022 un rapport d'évaluation fixant le prix de cette parcelle à QUINZE MILLE EUROS (15 000.00 €).

La configuration du terrain fait qu'en dehors des propriétaires des parcelles contigües, aucune personne n'est susceptible de s'intéresser à cette parcelle.

Il est donc de l'intérêt de la Commune de céder à la SEMVIT la parcelle N°389 ou celles qui seront issues de sa division moyennant le prix de 6 000 €, bien que ce prix soit inférieur à la valeur fixée par les domaines.

Cette cession permettra de procéder aux rectifications des limites de la construction existante sur la parcelle AN N°257 et de libérer la commune des charges et contraintes d'un terrain pentu sur lequel aucun projet ne peut être envisagé.

En outre, cette cession à la SEMVIT permet de faire renoncer la SEMVIT à toutes indemnités auxquelles elle pourrait prétendre du fait de la construction sur la parcelle AN N°389.

Il est donc proposé au Conseil Municipal :

- D'autoriser Monsieur le Maire à résilier le bail emphytéotique du 13 juin 1986 et celui du 1^{er} septembre 2011 purement et simplement en tant qu'il porte sur la parcelle AN N°389, sans indemnité de part ni d'autre,
- D'autoriser Monsieur le Maire à céder à la SEMVIT la parcelle AN N°389, ou celles qui seront issues de la division de cette dernière, au prix de 6 000 € et par suite de passer outre l'avis des Domaines ayant fixé la valeur de cette parcelle à QUINZE MILLE EUROS (15 000.00 €).

Rappelant que la cession à la SEMVIT est motivée d'une part par la rectification d'une erreur de limite par rapport à la construction sur la parcelle AN N°257 et par ailleurs par le rattachement des parcelles issues de la parcelle AN N°389 aux parcelles construites contigües, qui procèderont ainsi à l'entretien de ces parcelles et ôteront cette charge à la Commune.

LE CONSEIL MUNICIPAL, APRES EN AVOIR DELIBERE,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L.2121-29 et L.2241-1,

VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, et notamment les articles L.2111-1 à 3, L.2141-1, et L.2211-1,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 30/05/2023 portant sur la rupture partielle et anticipée du bail emphytéotique de la parcelle AN N°389 pour partie,

VU le retrait de la délibération du Conseil Municipal en date du 30/05/2023 portant sur la rupture partielle et anticipée du bail emphytéotique de la parcelle AN N°389 pour partie, suite à recours de la Préfecture pour manque d'avis des Domaines,

VU l'avis favorable et unanime de la commission Patrimoine et urbanisme du 04 septembre 2023,

VU l'avis favorable et unanime de la commission Politique financière
du 12 septembre 2023,
VU le rapport de Monsieur le Maire.

AUTORISE Monsieur le Maire à céder au prix de 6 000€ la parcelle cadastrée section AN N°389 au profit de la SEMVIT.

MANDATE un notaire à l'effet d'établir l'acte correspondant, étant précisé que les frais d'acte seront à la charge de la SEMVIT.

AUTORISE Monsieur le Maire à entreprendre toutes les démarches utiles à la réalisation de cette opération.

CHARGE Monsieur le Maire de la mise en œuvre de cette délibération.

Le conseil adopte à l'unanimité cette délibération.

Fait au Trait et certifié exécutoire
le 29 septembre 2023

Patrick CALLAIS,
MAIRE

