



DELIB 48-2025

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL de la Commune de VIVIERS LES MONTAGNES Séance du 17 décembre 2025 à 19h30

Nombre de membres

Afférents au Conseil : 12

Date de la convocation : 12/12/2025

En exercice : 19

Date d'affichage : 12/12/2025

Qui ont pris part à la délibération : 15

L'an deux mille vingt et cinq et les dix-sept décembres à 19h35, le Conseil Municipal de VIVIERS-LES-MONTAGNE, légalement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans la salle Elisa LEMONNIER, sous la présidence de M. Alain VEUILLET, Maire.

Présents : Mesdames Arlette GLORIA, Isabelle DE VIVIES, Marie-France ALRIC, Sylvie CALAS et Françoise BARBERI
Et Messieurs Alain VEUILLET, Rodolphe DUCAMP, Daniel MONTAGNE, Frédéric MAIXANDEAU, Jean-Michel MAUREL, Claudian BRUN, Joseph BRAMARDI et François MONTAGNE

Excusés : Mme Marie-Rose LADOWICHT pouvoir à M. Claudian BRUN, Mme Myriam MADAULE pouvoir à M. Alain VEUILLET et M. Paul SALVAN pouvoir à Mme Arlette GLORIA

Absents : Mme Marie-Pascale PRADES, Mme Maud FLAMANT, Mme Blandine TESTE, M. Joseph BRAMARDI

Secrétaire de séance : Mme. Arlette GLORIA

M. le maire annonce que si des questions arrivent pendant la séance, une réponse leur sera apportée lors du prochain conseil municipal. Il rappelle qu'il convient de mettre sur le mode silencieux les téléphones portables afin que la séance ne soit pas perturbée par des sonneries.

Conformément à l'article L 2121-21 du CGCT, M. le maire propose de voter à main levée

Pour : 15 Contre : 0 Abstention : 0

Je rappelle que l'ensemble des sujets traités et des décisions du maire sont préparées lors des réunions hebdomadaires avec les personnes présentes qui ont déclarés vouloir participer à la vie communale en juillet 2020.

Objet de la délibération : DELIBERATION RACHAT PARCELLE A 0588 SUITE ESTIMATION EPF OCCITANIE

M. le Maire annonce au Conseil qu'en date du 24/11/2025 il a pris un arrêté afin de pouvoir finaliser l'acte administratif du rachat de la parcelle A 0588 à l'EPF Occitanie, et de ne pas bloquer l'achat du 15 décembre 2025, pour prendre en compte les frais afférents au portage (frais notariés d'acquisition par l'EPF) et la TVA sur marge.

M. le Maire rappelle que lors de la séance du 18 juin 2025, par la délibération 29-2025, il a été décidé à l'unanimité de racheter la parcelle A 0588 (ancien cabinet FOLTETE) pour la somme de 63 000,00€.

Monsieur le Maire rappelle que dans le cadre de la convention opérationnelle « Bastide » conclue le 20/10/2022, l'Etablissement public foncier d'Occitanie a acquis l'immeuble cadastré A 588 situé 39 Rue des Tamaris à Viviers-lès-Montagnes par acte en date du 13/06/2023.

Conformément aux dispositions de la convention opérationnelle susvisée, précisant en son article 6.4 « *Cession des biens acquis : Les biens acquis par l'EPF ont vocation à être cédés, au plus tard à l'échéance de la présente convention, à l'opérateur désigné par la collectivité suivant les règles concurrentielles en vigueur pour réaliser son opération. A défaut d'une telle désignation, la commune s'engage, d'une part à racheter l'ensemble des biens acquis par l'EPF dans le cadre de la présente convention et, d'autre part, à prévoir les fonds nécessaires à son budget afin de procéder au paiement au moment de la cession.* », il y a lieu de délibérer en vue de demander la cession de cet ensemble immobilier à l'EPF et d'autoriser la commune à le racheter. Etant précisé que le projet envisagé consiste en un logement communal et un espace d'accueil au public.

Il est également rappelé que l'article 6.5 de cette convention prévoit que : « *Dans le cas de cession à la commune ou l'opérateur qu'elle aura désigné à cet effet, le prix de cession des biens correspond à un prix de revient prévisionnel comprenant :*

- *le prix d'achat des terrains ;*
- *les dépenses liées aux acquisitions :*
- *les frais accessoires : frais de notaire, de géomètre, d'avocat, frais de publicité et autres frais liés aux acquisitions... ;*
- *les indemnités d'éviction, de transfert et de relogement ;*
- *les frais d'agence ou de négociation mis à la charge de l'acquéreur ;*
- *les frais d'études engagés par l'EPF, hors cofinancement ;*



- les frais accessoires engagés par l'EPF, suite à un recours contentieux, même en cas d'échec de la procédure d'acquisition ;
- les frais de portage : impôts fonciers, assurances... ;
- les dépenses de gestion (frais de sécurisation, de conservation,...) réalisées à l'initiative de l'EPF ou sur demande de la collectivité ;
- les dépenses de travaux réalisées à la demande expresse du représentant de la collectivité cocontractante, comprenant les travaux préalables à l'aménagement (démolition, désamiantage, curage, pré-verdissement, renaturation, remise en état des sols selon le principe « pollueur-payeur en lien avec le projet futur, etc.), de clos et couvert pour les bâtiments conservés, ainsi que l'ensemble des prestations intellectuelles et études techniques s'y rattachant ;
- les éventuelles annuités d'actualisation en fonction de la durée de portage ;
- les frais financiers liés au remboursement éventuel de l'emprunt adossé à l'opération.

Le prix de cession correspondra au prix de revient prévisionnel, pour le cas où certains éléments de dépenses ne seraient pas connus de manière définitive au moment de la cession. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépenses dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession. »

Enfin, il est rappelé que ce même article prévoit que : « L'EPF pourra procéder à un apurement des comptes par émission d'un titre de recettes :

- complémentaire après cession totale ou partielle auprès du cocontractant ou de son opérateur économique, lorsque l'EPF aura connaissance de toutes les dépenses réelles imputables à l'opération
- unique auprès du cocontractant à échéance de la convention, ou à la date de sa résiliation en cas de dévoiement, si des dépenses ont été engagées et ce, même si aucune acquisition n'a été réalisée. »

Conformément à ces dispositions, le prix de revient de l'immeuble cadastré A 588 à Viviers-lès-Montagnes est évalué à la date du 17 septembre 2025 au prix de 67 629,09 €HT, soit 68 543,44 € TTC.

Afin de régulariser cette acquisition par la commune, il est envisagé de conclure un acte en la forme administrative conformément aux articles L 1311-13 du Code général des collectivités territoriales et L1212-1 du Code général de la propriété des personnes publiques administrative.

Il est donc proposé au conseil municipal :

- de demander à l'EPF d'Occitanie de procéder à la revente par l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie à la commune de Viviers-lès-Montagnes la parcelle cadastrée A 588 à Viviers-lès-Montagnes ;
- d'autoriser Monsieur le maire à acquérir de l'EPF d'Occitanie la parcelle cadastrée A 588 au prix de 68 543,44 € TTC, soit un prix hors taxes de 67 629,09 € ;
- d'accepter de payer, en plus, toute dépense, charge ou impôt que l'EPF d'Occitanie aurait acquitté sur lesdits biens sur la base d'un titre de recettes émis par ce dernier.
- de dire que les frais d'actes d'acquisition seront à la charge de la commune,
- d'autoriser M. Maire à recevoir et authentifier l'acte, accomplir toutes formalités administratives et financières pour mener à bien l'exécution de la présente délibération,
- d'autoriser M. le conseiller municipal dûment habilité par arrêté du maire en du date 18 novembre 2025 à représenter la commune pour signer l'acte et tous actes et documents s'y afférents.

Vu les articles L1212-1, L3211-14, L3221-1, L3221-6 du Code général de la Propriété des personnes publiques.

Vu les articles L 1311-13, L.2122-21, L.2241-1, R. 2241-1 et R. 2241-2, du Code général des collectivités territoriales.

Vu la délibération en date du 29 juin 2022 approuvant la convention opérationnelle « Bastide » conclue entre la Commune de Viviers-lès-Montagnes, la Communauté des Communes Sor & Agout et l'Etablissement public foncier d'Occitanie.

Considérant que pour mener à bien l'opération d'aménagement comprenant un logement communal et un espace d'accueil au public, la commune de Viviers-lès-Montagnes a missionné l'EPF d'Occitanie pour acquérir l'ensemble immobilier cadastré A 588 situé 39 Rue des Tamaris à Viviers-lès-Montagnes ;

Considérant que le prix de revient s'établit conformément à l'article 6.5 de la convention opérationnelle susvisée arrêté à la date du 19 septembre 2025 à la somme de 67 629,09 €HT, soit 68 543,44 € TTC ;

Considérant que si la vente du bien au profit de la commune intervient postérieurement au 19 septembre 2025, et si des dépenses imputables à l'opération sont engagées par l'EPF d'Occitanie, un titre de recettes complémentaires sera émis par ce dernier, le montant de ces dépenses devant être réglé par la commune ;

Pour :

15

Contre : 0

Abstention : 0

La secrétaire de séance
Arlette GLORIA

Fait en séance le jour mois et an usdits.
Le Maire, Alain VEUILLET

