



REPUBLIQUE FRANCAISE

MAIRIE DE LEDENON

**PROCES VERBAL
DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU
26 JUILLET 2023**

L'an deux mille vingt-trois, le mercredi 26 juillet, à dix-neuf heures,
Le Conseil Municipal de la commune de LEDENON, régulièrement convoqué, s'est réuni en
nombre prescrit par la loi, en mairie, sous la présidence de M. Frédéric BEAUME, Maire

Date de convocation : 20/07/2023
Ouverture de la séance : 19H03

Nombre de membres présents : 16
Nombre de procurations : 1
Nombre de votants : 17

Présents :

M. BEAUME Frédéric, Maire,
M. ZARAGOZA Christophe, Mme PONS Martine, M. FERRAZZANO Arthur, Mme RIERA
Patricia, Adjoints.
Mme HEBERT Lydie, M. LLETI Stéphane, M. ODIARD Yannick, M. MIRA Nicolas, Mme
GOUSSET Aurélie, M. MASSUELLE Benoît, Mme MUARD Morgane, M. RANC
Dominique, Mme BROBST Allissia, M. DEBELLONI Gil, M. BULLENTINI Gérard,
Conseillers municipaux.

Absents excusés :

Mme LOPEZ DÉCLE Chantal, M. GUIRAUD Christophe (procuration à M. BULLENTINI
Gérard), M. OSINSKI Frédéric.

Désignation d'un(e) secrétaire de séance :

Le conseil municipal, à l'unanimité, désigne Mme PONS Martine comme secrétaire de séance.

Approbation du procès-verbal de la précédente réunion du Conseil Municipal

Le procès-verbal de la séance du 11 juillet 2023, transmis en amont de cette réunion aux
conseillers municipaux, est approuvé à l'unanimité.

Ordre du jour :

- Décisions du Maire
- Prémption de la SAFER sur une parcelle agricole et naturelle
- Autorisation de signature d'un bail commercial
- Questions diverses

➤ Décisions du Maire

Depuis la dernière séance de conseil municipal, aucune décision n'a été prise dans le cadre des délégations accordées au maire.

Prémption de la SAFER sur une parcelle agricole et naturelle

Délibération n°2023-60

Monsieur le Maire donne la parole à Patricia RIERA, adjointe à l'urbanisme et à l'environnement.

Dans le cadre de la convention de surveillance et d'intervention foncière souscrite avec la SAFER, nous sommes informés que la parcelle cadastrée D 2110, située en zone A et AI du PLU, fait l'objet d'un projet de division avec vente de 3 lots.

Par délibération n°2023-051 en date du 11 juillet 2023, le conseil municipal a approuvé l'acquisition du lot C issu de la partie de parcelle cadastrée D 2110.

La SAFER avait rejeté la première DIA (portant sur la notification n°30 23 2590 01) regroupant 2 lots, en raison d'une incohérence entre la surface énoncée et le bornage effectué par géomètre. Une nouvelle DIA (portant sur la notification n°30 23 2743 01) a été déposée et porte sur le lot B.

Ce lot est intégré dans l'emplacement réservé C8 du PLU dont l'objet est "Equipement d'intérêt collectif et jardins familiaux".

Afin de répondre aux objectifs du PLU et poursuivre sa politique d'aménagement local, la commune a sollicité la SAFER afin qu'elle exerce son droit de prémption en révision de prix.

Les conditions financières suivantes proposées par la SAFER sont :

- Prix notifié : 38 885 € pour 1 111 m² (soit 350 000 €/ha)
- Prix révisé sur la base des références de marché : 5 550 € (soit 49 955 €/ha : 5 €/m²) ; à confirmer par analyse fine du marché et validation de France Domaine
- Frais d'huissier : 300 €
- Frais de notaire : 810 €
- Prestation SAFER (12% du prix principal) : 700 €
- Total prix de rétrocession HT : 7 360 €
- TVA : 1 472 €
- Prix de rétrocession TTC : 8 832€

- A cela s'ajoute des frais notariés pour l'achat d'environ 1 350 €
- Montant acte en main 10 182 € TTC soit 8 710 € HT

Par conséquent, il est proposé d'approuver la demande de préemption par la SAFER pour le lot B, d'une superficie de 11 ares et 11 centiares (1 111 m²), issu du projet de division de la parcelle cadastrée D 2110 aux conditions précitées.

Vu les articles L.143-1 et L.143-2 du code rural et de la pêche maritime,

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- **APPROUVE**, dans le respect des procédures administratives et réglementaires, l'acquisition par la commune de la partie de parcelle susmentionnée, à la SAFER au prix, après révision, de cession de 10 182 € TTC.
- **PRÉCISE** que la dépense sera imputée sur le budget principal de la commune de l'exercice en cours, opération 9016, article 2118,
- **PRÉCISE** qu'en cas de retrait de la vente par les vendeurs, les frais de dossier d'un montant de 700 € HT soit 840 € TTC seront à la charge de la commune et seront imputées sur le budget principal de la commune de l'exercice en cours, chapitre 011,
- **DIT** que les frais d'acte seront à la charge de la commune, si l'acquisition par la commune aboutit,

Le Conseil Municipal est informé que dans le cadre d'une demande de préemption avec révision des conditions qui sera exercée par la SAFER Occitanie, il a pris connaissance des possibilités de réponse du vendeur à réception de la préemption, prévues par l'article L.143-10 du Code rural et de la pêche maritime, et surtout de la possibilité de demander la révision du prix proposé par la SAFER au tribunal compétent de l'ordre judiciaire. Dès lors, il a été convenu que la mairie s'engage à acheter le bien au prix fixé par le tribunal dans les conditions prescrites par l'article L. 412-7 du Code rural et de la pêche maritime, sans plafond.

La commune de Lédenon prend dès à présent l'engagement de rembourser la SAFER de tous ses frais de contentieux engendrés par ce dossier, et de conserver à sa charge exclusive et définitive les frais notariés engendrés par son acte d'acquisition.

La SAFER transmettra donc toutes les factures ayant trait au contentieux afin que la commune procède à son remboursement sous un mois, à compter de leur réception.

La SAFER informe la commune de Lédenon que les factures pourront être des factures de frais notariés, frais d'huissier, frais d'avocat, montants indemnitaires et condamnations, et tous autres frais décidés par le juge.

- **AUTORISE** Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer l'ensemble des actes à intervenir à cet effet, notamment la promesse unilatérale d'achat ainsi que l'acte notarié qui sera rédigé notamment par le notaire.

Yannick ODIARD : si la mairie a droit de préemption, le vendeur ne peut rien dire ?

Patricia RIERA : le vendeur peut retirer son bien de la vente, il a 6 mois pour le faire à compter de la notification de la préemption. Il a également la possibilité de faire un recours au tribunal pour cette révision de prix.

Yannick ODIARD : c'est sans doute ce qu'il va faire.

Patricia RIERA : Actuellement le prix du terrain agricole est entre 1 et 2 euros le m², le vendeur le vend 35 euros le m², il est hors-normes. Si l'on fait monter le prix des terres agricoles, cela touche tout l'ensemble.

La SAFER s'est basé sur des ventes similaires pour fixer le prix de vente.

Allissia BROBST : est-ce que le tribunal peut fixer le prix de vente au-delà de 5€, ce qui représenterait un risque pour la commune ? Est-ce qu'il y a des cas de jurisprudence ?

Patricia RIERA : si le tribunal statue sur un prix au-delà de 5€ le m², il créerait un prix de référence différent.

Frédéric BEAUME : ces cas doivent être rares, surtout que la SAFER est déjà sur un plafond très haut. Pa contre le tribunal peut aussi fixer un tarif plus bas.

Autorisation de signature d'un bail commercial

Délibération n°2023-061

Monsieur le Maire expose :

Dans le cadre de la construction d'un bâtiment à usage commercial qui arrive à son terme et dans lequel est prévu notamment l'implantation d'un salon de coiffure, il y a lieu d'autoriser la signature du bail à intervenir.

Le bail commercial de location du salon de coiffure situé 3, rue Létino, sera conclu avec la SAS L'Atelier de Lauriane, représentée par M. Estève GILIBERT, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 912 922 820.

Le bail est consenti pour une durée de 9 années entières et consécutives qui commenceront à courir au jour de l'exploitation du salon de coiffure.

Le loyer mensuel est fixé à 320 € hors taxes et hors charges et sera payé le 1^{er} jour de chaque mois.

Le loyer sera révisé tous les 3 ans en fonction des variations de l'indice des loyers commerciaux publié par l'INSEE.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- **APPROUVE** le bail commercial avec la SAS L'Atelier de Lauriane, représentée par M. Estève GILIBERT, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 912 922 820, pour une durée de 9 ans, sur la base d'un loyer mensuel de 320 € HT,
- **AUTORISE** Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer ce bail commercial et à accomplir toutes les démarches nécessaires.

Yannick ODIARD : c'est énorme 9 ans ?

Frédéric BEAUME : la durée d'un bail commercial est de 3-6-9 ans, donc, non ce n'est pas énorme.

Yannick ODIARD : si au bout de 5 ans l'activité cesse, que se passe-t'il ?

Aurélié GOUSSET : Le bail peut être dénoncé avant son terme notamment en cas de cession d'activité.

Christophe ZARAGOZA précise que le loyer est modeste pour que les commerçants puissent amorcer leur activité. Le but est d'avoir des services, des commerces, au bénéfice des administrés.

Questions diverses

Néant.

Plus de questions n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 19H19.

Procès-verbal arrêté lors de la séance du 22 septembre 2023.

Le Maire,
Frédéric BEAUME



Le secrétaire de séance,
Martine PONS

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and strokes, positioned above a horizontal line.