

DEL2023-072



MAIRIE DE PEYMEINADE

EXTRAIT
du registre des délibérations du Conseil Municipal
Séance du 20 septembre 2023
19 heures

NOMBRES DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
29	29	27

OBJET : Transfert de garantie de la parcelle AR n°181 vers la parcelle AE n°384, intervenant dans le cadre d'un viager

Le Conseil Municipal de la commune de Peymeinade, dûment convoqué le 13 septembre 2023, s'est réuni le mercredi 20 septembre 2023 à 19 heures en salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur Philippe SAINTE-ROSE FANCHINE, Maire.

PRÉSENTS : M. Philippe SAINTE-ROSE FANCHINE - Mme Catherine SEGUIN - M. Marc BAZALGETTE - Mme Catherine LE ROLLE - M. Michel DISSAUX - Mme Aleth CORCIN - M. Pierre FAURET - Mme Andrée MARCKERT - M. Jean-Luc FRANÇOIS - Mme Evelyne HIRELLE - M. Christian PERTICI - M. Emmanuel REDA - M. Gilles CHIAPELLI - Mme Odile DESPLANQUES - Mme Fabienne WALLON - Mme Nathalie SAGOLS - M. Pierre-François DERACHE - Mme Patricia DI SANTO - M. Joseph MATTIOLI - M. Eric VIDAL - M. Didier MOUTTÉ - Mme Audrey MOUTTÉ.

ABSENTS EXCUSES SANS POUVOIR : M. Yann GAMAIN – Mme Sophie PERCHERON.

ABSENTS EXCUSES AVEC POUVOIR : Mme Huguette LACROIX - M. Jean-Michel BATTISTI - M. Christian LEBÈGUE - Mme Laetitia INNOCENTI - Mme Clarisse PIERRE.

POUVOIRS DE : Mme Huguette LACROIX à Mme Aleth CORCIN - M. Jean-Michel BATTISTI à M. Pierre FAURET - M. Christian LEBÈGUE à M. Emmanuel REDA - Mme Laetitia INNOCENTI à M. Pierre-François DERACHE - Mme Clarisse PIERRE à Catherine SEGUIN.

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Pierre-François DERACHE.

DOMAINE / THÈME : FONCIER

RAPPORTEUR : Jean-Luc FRANÇOIS

SYNTHÈSE

La Commune avait acquis par viager la propriété de Monsieur et Madame SOURDOT cadastrée section AR n°181 en décembre 2002. Elle paie depuis lors une rente à Madame SOURDOT, devenue veuve.

En garantie du paiement de cette rente, Madame veuve SOURDOT dispose d'une action résolutoire et d'un privilège de vendeur, qui lui permettent de résoudre la vente pour récupérer sa maison, dans l'éventualité où la rente ne lui serait plus versée.

Par ailleurs, dans le cadre du projet d'aménagement de la ZAC Espace Lebon, la Commune devra céder le bien à la SAGEM, concessionnaire, vierge de toute occupation et de toute garantie. Par conséquent, il devra être procédé à un transfert de garantie comme prévu dans le titre de propriété de la Commune sur un autre bien appartenant à la Commune d'une valeur au moins équivalente à celle de la parcelle cadastrée section AR n°181.

Pour cela, un autre bien de substitution est proposé. Il s'agit de la parcelle cadastrée section AE n°384.

Il est proposé au Conseil Municipal d'approuver le transfert des garanties dont dispose Madame veuve SOURDOT sur la parcelle cadastrée section AR n°181 vers le bien immobilier, situé 6 rue Mirabeau, cadastrée section AE n°384 dont la commune est propriétaire

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L2241-1 et L2122-2,

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques et notamment son article L.2211-1,

Vu le courrier de Madame veuve SOURDOT en date du 03 septembre 2008 portant renonciation au droit d'usage et d'habitation,

Vu l'estimation de deux agences immobilières locales en date du 12 septembre 2023,

Monsieur Jean-Luc FRANÇOIS expose au Conseil Municipal :

Considérant que, par acte notarié en date du 17 décembre 2002, Monsieur et Madame Christian SOURDOT ont vendu à la Commune une maison d'habitation en viager située au 7 avenue Jules Funel, cadastrée section AR n°181, moyennant le prix de 297 275,58 euros,

Considérant qu'il avait été convenu aux termes de l'acte de vente notarié :

- d'une part, que ce prix serait payé :
- comptant à hauteur de 53 357 euros,
- et moyennant le versement par l'acquéreur d'une rente annuelle et viagère de 8 232 euros jusqu'au décès du survivant des vendeurs, sans réduction au décès du premier mourant.
- d'autre part, que Monsieur et Madame SOURDOT conserveraient jusqu'à leur décès, le droit d'usage et d'habitation de ladite maison.

Considérant que Monsieur Christian SOURDOT étant décédé, son épouse, Madame Colette veuve SOURDOT, avait renoncé au droit d'usage et d'habitation expressément par courrier en date 3 septembre 2008,

Considérant que Madame veuve SOURDOT, aujourd'hui âgée de 98 ans, continue toutefois à percevoir de la Commune, la rente susmentionnée, laquelle avait été revalorisée lors de sa renonciation au droit d'usage et d'habitation conformément aux termes de l'acte de vente,

Considérant qu'en garantie du paiement de cette rente, elle dispose d'une action résolutoire et d'un privilège de vendeur, qui lui permettraient de résoudre la vente pour récupérer sa maison, dans l'éventualité où la rente ne lui serait plus versée,

Considérant que la parcelle cadastrée section AR n°181 se situe dans le périmètre de la ZAC Espace Lebon et que pour permettre l'accomplissement du projet d'aménagement prévu, la Commune cédera le bien à la SAGEM, concessionnaire, vierge de toute occupation et de toute garantie,

Considérant que Madame veuve SOURDOT, précédente propriétaire de ladite parcelle AR n°181 et actuelle créditèrièrre de la Commune, dispose sur cette parcelle de garanties pour le paiement de cette rente viagère,

Considérant que, conformément aux termes de la clause « Transfert de garantie » contenue dans son titre de propriété, la Commune a pris l'attache du fils de Madame veuve SOURDOT, aux fins de lui proposer de substituer au bien cadastré section AR numéro 181 destiné à être démoli, un autre bien appartenant à la Commune d'une valeur au moins équivalente, à savoir le bien immobilier situé à 6 rue Mirabeau cadastré section AE n°384,

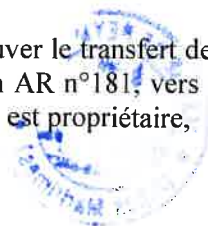
Considérant que ledit bien cadastré section AE n°384 a été estimé par deux agences immobilières entre 380 000 € et 400 000€,

Considérant ainsi que la Commune se propose, pour sécuriser Madame veuve SOURDOT sur le paiement de sa rente viagère, de transférer les garanties qu'elle détient de la parcelle AR numéro 181 sur la parcelle cadastrée section AE n°384, dès obtention de l'accord définitif de Madame veuve SOURDOT,

Considérant que la renonciation au droit d'usage et d'habitation par Madame SOURDOT devra faire l'objet d'un acte de dépôt reçu par un notaire et que ledit notaire sera également en charge de recevoir l'acte constatant le transfert des garanties ci-dessus évoquées,

Considérant qu'il appartient au Conseil Municipal de délibérer sur la gestion des biens et des opérations immobilières effectuées par la commune,

C'est pourquoi il est proposé au Conseil Municipal d'approuver le transfert des garanties dont dispose Madame veuve SOURDOT sur la parcelle cadastrée section AR n°181, vers le bien immobilier situé 6 rue Mirabeau cadastré section AE n°384 dont la Commune est propriétaire,



Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide :

- **DE TRANSFERER** les garanties dont dispose Madame veuve SOURDOT sur la parcelle cadastrée section AR n°181, sur le bien immobilier situé 6 rue Mirabeau cadastré section AE n°384 dont la Commune est propriétaire,
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les documents se rapportant à ce dossier.

VOTE :

POUR : 22

M. Philippe SAINTE-ROSE FANCHINE - Mme Catherine SEGUIN (2) -
M. Marc BAZALGETTE - Mme Catherine LE ROLLE - M. Michel DISSAUX
- Mme Aleth CORCIN (2) - M. Pierre FAURET (2) - Mme Andrée MARCKERT
- M. Jean-Luc FRANÇOIS - Mme Evelyne HIRELLE - M. Christian PERTICI -
M. Emmanuel REDA (2) - M. Gilles CHIAPPELLI - Mme Odile
DESPLANQUES - Mme Fabienne WALLON - Mme Nathalie SAGOLS -
M. Pierre-François DERACHE (2).

CONTRE : 5

Mme Patricia DI SANTO - M. Joseph MATTIOLI - M. Eric VIDAL -
M. Didier MOUTTÉ - Mme Audrey MOUTTÉ.

Peymeinade, le 20 septembre 2023

Le Maire,
Philippe SAINTE-ROSE FANCHINE



Le Secrétaire de séance,
Pierre-François DERACHE

A blue ink signature of Pierre-François Derache, the secretary of the meeting.