

# niort agglo

Agglomération du Niortais

Votants : 74

Convocation du Conseil d'Agglomération :  
le 12 novembre 2024

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL

Séance du 18 novembre 2024

### ATTRACTIVITÉ - RÉOLUTION DE LA VENTE DE LA PARCELLE CADASTRÉE EL N°86 (1 764 M<sup>2</sup>) SITUÉE SUR LE LOTISSEMENT D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES LA GARENNE À NIORT (PARC D'ACTIVITÉS LES PORTES DU MARAIS) À LA SOCIÉTÉ J.AL.P

#### Titulaires et suppléants présents :

Stéphanie ANTIGNY, Jérôme BALOGE, Annick BAMBERGER, Jeanine BARBOTIN, Ségolène BARDET, Fabrice BARREAULT, Daniel BAUDOUIN, Jean-Michel BEAUDIC, Jacques BILLY, Gérard BOBINEAU, Cédric BOUCHET, Sophie BOUTRIT, Christian BREMAUD, Sophie BROSSARD, Françoise BURGAUD, Christelle CHASSAGNE, Clément COHEN, Thierry DEVAUTOUR, Jean-Pierre DIGET, Patricia DOUEZ, Romain DUPEYROU, Gérard EPOULET, Emmanuel EXPOSITO, François GIBERT, Cathy Corinne GIRARDIN, François GUYON, Florent JARRIAULT, Nadia JAUZELON, Gérard LABORDERIE, Lucien-Jean LAHOUSSE, Anne-Lydie LARRIBAU, Gérard LEFEVRE, Philippe LEYSSENE, Alain LIAIGRE, Sonia LUSSIEZ, Elisabeth MAILLARD, Sophia MARC, Elmano MARTINS, Sébastien MATHIEU, Philippe MAUFFREY, Dany MICHAUD, Marie-Paule MILLASSEAU, Marcel MOINARD, Lucy MOREAU, Aurore NADAL, Frédéric NOURRIGEON, Michel PAILLEY, Eric PERSAIS, Franck PORTZ, Claire RICHECOEUR, Corinne RIVET BONNEAU, Nicolas ROBIN, Agnès RONDEAU, Jean-François SALANON, Florent SIMMONET, Dominique SIX, Johann SPITZ, Mélina TACHE, Philippe TERRASSIN, Nicolas VIDEAU, Florence VILLES, Lydia ZANATTA.

#### Titulaires absents ayant donné pouvoir :

Claude BOISSON pouvoir à Jean-Pierre DIGET, Marie-Christelle BOUCHERY pouvoir à Sophie BOUTRIT, Yamina BOUDAHMANI pouvoir à Nicolas VIDEAU, Alain CANTEAU pouvoir à Florent JARRIAULT, Alain CHAUFFIER pouvoir à Gérard LEFEVRE, Olivier D'ARAUJO pouvoir à Clément COHEN, Noémie FERREIRA pouvoir à Aurore NADAL, Elsa FORTAGE pouvoir à Sébastien MATHIEU, Anne-Sophie GUICHET pouvoir à Lucy MOREAU, Bastien MARCHIVE pouvoir à Jérôme BALOGE, Rose-Marie NIETO pouvoir à Dominique SIX, Valérie VOLLAND pouvoir à Jeanine BARBOTIN.

#### Titulaires absents :

François BONNET, Christophe GUINOT, Thibault HEBRARD, Guillaume JUIN, Richard PAILLOUX, Yvonne VACKER.

#### Titulaires absents excusés :

Alain LECOINTE, Séverine VACHON.

Président de séance : Jérôme BALOGE

Secrétaire de séance : Lydia ZANATTA

## **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS**

### **CONSEIL D'AGGLOMÉRATION DU LUNDI 18 NOVEMBRE 2024**

#### **ATTRACTIVITÉ - RÉOLUTION DE LA VENTE DE LA PARCELLE CADASTRÉE EL N°86 (1 764 M<sup>2</sup>) SITUÉE SUR LE LOTISSEMENT D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES LA GARENNE À NIORT (PARC D'ACTIVITÉS LES PORTES DU MARAIS) À LA SOCIÉTÉ J.ALP**

Monsieur **Gérard LEFEVRE**, Vice-Président Délégué, expose,

Après examen par la Conférence des Maires,

Sur proposition du Président,

Vu la délibération de vente de terrain du 23 février 2009, par laquelle le Conseil de Communauté a décidé de céder à la Société J.ALP deux parcelles de 1 764 m<sup>2</sup> et 1 612 m<sup>2</sup>, pour y construire un ensemble de bureaux destinés à la location ;

Vu l'acte de vente reçu par Maître Cazenave le 29 septembre 2009 concernant la cession, par la Communauté d'Agglomération de Niort, à la Société J.APL, des parcelles cadastrées EL n°86 (1 764 m<sup>2</sup>) et EL n°87 (1 612 m<sup>2</sup>) situées sur le Lotissement d'Activités Économiques "La Garenne" (Niort) ;

Vu les dispositions du chapitre II du Cahier des Charges de Cession de Terrain du Lotissement d'Activités Économiques "La Garenne" (Niort) (intégralement reprises dans l'acte de vente du 29 septembre 2009), relatives aux obligations de l'acquéreur en matière de délais d'exécution et aux sanctions à son égard en cas d'inobservation de ses obligations ;

Vu la délibération du Conseil d'Agglomération du 11 décembre 2023 adoptant le Schéma Directeur d'Aménagement et de Développement des Zones d'Activités Économiques ;

Vu la mise en demeure pour inobservation du Cahier des Charges de Cession de Terrains du Lotissement d'Activités Économiques "La Garenne" (Niort), adressée le 17 septembre 2024, par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception n°2C 176 407 7383 6, à Mr Antoine JUBIEN (Représentant de la Société J.ALP) ;

Vu le Permis de Construire n° PC 79191 24 X0116 délivré par la Ville de Niort à la Société J.ALP le 27 septembre 2024 pour la réalisation d'un bâtiment tertiaire à usage de bureaux sur la parcelle cadastrée EL n°87 (1 612 m<sup>2</sup>) ;

Vu la lettre d'intention de Mr Antoine JUBIEN, représentant la Société J.ALP, en date du 7 octobre 2024.

#### Historique :

Le 29 septembre 2009, la CAN a cédé à la Société J.ALP un terrain de 3 376 m<sup>2</sup> situé sur le Lotissement d'Activités Économiques "La Garenne" (Niort), composé des parcelles cadastrées EL n°86 (1 764 m<sup>2</sup>) et EL n°87 (1 612 m<sup>2</sup>), pour un projet de construction de bâtiment destiné à être loué.

En devenant propriétaire de ces parcelles, la Société J.ALP s'est engagée à respecter et à exécuter toutes les charges et conditions contenues dans les documents annexés à l'arrêté autorisant ledit lotissement, et plus spécialement les dispositions du chapitre II du Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT), reproduites intégralement dans l'acte de vente signé le 29 septembre 2009.

Or, les engagements de l'acquéreur à déposer une demande de permis de construire dans un délai de 6 mois à compter de l'acte de cession, entreprendre les travaux de construction dans un délai de 12 mois à compter de la délivrance du permis de construire, et les terminer dans un délai de 18 mois, n'ont pas été respectés.

Dans le cadre de la mise en œuvre opérationnelle du Schéma Directeur d'Aménagement et de Développement des Zones d'Activités Économiques adopté le 11 décembre 2023, la collectivité a engagé une action visant à recouvrer la propriété des terrains d'activités économiques vendus il y a plusieurs années et sur lesquels les constructions projetées n'ont pas été réalisées.

Les parcelles cadastrées EL n°86 (1 764 m<sup>2</sup>) et EL n°87 (1 612 m<sup>2</sup>) étant concernées par une éventuelle procédure de résolution de vente (prévue au Cahier des Charges de Cession de Terrains du lotissement), la Communauté d'Agglomération du Niortais a mis en demeure la Société J.ALP, par Lettre Recommandée en date du 17 septembre 2024, de respecter les obligations du Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT).

Concomitamment, la Société J.ALP obtenait, le 27 septembre 2024, un Permis de Construire pour la réalisation d'un bâtiment tertiaire à usage de bureaux sur la parcelle cadastrée EL n°87 (1 612 m<sup>2</sup>).

Rappel des modalités de résolution de la vente (prévues au CCCT et reprises dans l'acte de vente) :

- Engagement de la procédure de "résolution de vente pour non-respect des délais d'exécution des constructions" après mise en demeure :

"En cas d'inobservation des obligations mises à la charge du constructeur par le présent CCCT et l'acte de vente, et notamment en cas de non-respect des dispositions stipulées à l'article 4, la cession pourra être résolue de plein droit par la collectivité publique, lotisseur, 1 mois après mise en demeure restée infructueuse adressée par cette dernière sous forme d'une lettre recommandée avec accusé de réception".

- Coût de la rétrocession :

"En cas de rétrocession, le prix sera égal à la partie du prix de cession payé par l'acquéreur à la collectivité publique, si la rétrocession intervient avant le commencement des travaux".

- Indemnité de résolution pour le cessionnaire :

"Que la collectivité décide ou non de mettre en œuvre la résolution de la vente, l'acquéreur sera redevable d'une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000 du prix de cession hors taxes par jour de retard (avec un maximum de 10%) calculés : à compter du 15ème jour suivant la réception d'une lettre recommandée avec AR mettant en demeure le constructeur d'avoir à exécuter ses obligations et restée infructueuse".

- Frais de notaire :

"L'ensemble des frais, droits et honoraires auxquels donnerait lieu l'application du présent article seront à la charge de l'acquéreur".

**Concernant la parcelle cadastrée EL n°87 (1 612 m<sup>2</sup>) sur laquelle un Permis de Construire a été délivré le 27 septembre 2024 pour la réalisation d'un bâtiment tertiaire à usage de bureaux, il est proposé :**

- que la CAN ne mette pas en œuvre la résolution de la vente intervenue le 29 septembre 2009, au profit de la réalisation, par son propriétaire, d'un bâtiment tertiaire à usage de bureaux de

250 m2 environ, destiné à être loué (BEFA) à une entreprise prestataire dans le secteur mutuelles/assurances, contribuant ainsi au développement économique du territoire ;

- sous réserve que l'acquéreur entreprenne les travaux de construction dans un délai de 12 mois à compter de la délivrance du permis de construire, et qu'il termine les travaux et présente la déclaration d'achèvement de travaux dans un délai de 18 mois à compter du démarrage des travaux de construction ;

**Concernant la parcelle cadastrée EL n°86 (1 764 m2) sur laquelle aucun projet n'est identifié à ce jour, il est proposé :**

- que la CAN mette en œuvre la résolution de la vente intervenue le 29 septembre 2009 ;
- qu'elle fasse prononcer la résolution de plein droit de la vente, le prix étant égal à la partie du prix de cession payé par l'acquéreur, soit 88 200 € H.T. (105 840 € TTC) ;
- qu'elle mandate Maître Cazenave, (notaire en charge de la rédaction de l'acte originel) pour la rédaction de l'acte de résolution, les frais, droits et honoraires étant à la charge de la Société J.ALP ;
- qu'elle n'applique pas d'autres sanctions à l'égard de la Société J.ALP et renonce aux indemnités de retard sur cette parcelle, un projet étant porté par la Société J.ALP sur la parcelle voisine ;

Modalités financières de la résolution :

Le prix de vente initial de 50,00 € HT/m2, sera appliqué à la surface rétrocédée. Les dépenses résultant de cette résolution, estimées à 88 200 € H.T. (105 840 € Toutes Taxes Comprises), seront imputées sur le Budget Annexe Zones d'Activités Économiques.

Le Conseil d'Agglomération, après en avoir délibéré :

- Met en œuvre la résolution de la vente de la parcelle cadastrée EL 86 (1 764 m2) ;
- Désigne Maître Cazenave pour la rédaction de l'acte de résolution de la vente ;
- Approuve que le prix à payer par la Communauté d'Agglomération du Niortais soit de 88 200 € HT (105 840 € Toutes Taxes Comprises) ;
- Rappelle que les frais, droits et honoraires seront à la charge de la Société J.ALP ;
- Renonce aux indemnités de retard possiblement applicables ;
- Autorise le Président, ou le Vice-Président Délégué, à signer les actes authentiques à intervenir qui seront dressés par le notaire désigné pour la transaction ;
- Autorise le Président, ou le Vice-Président Délégué, à signer tous documents afférents.

Le conseil adopte à l'unanimité cette délibération.

Pour : 74

Contre : 0

Abstention : 0

Non participé : 0

**Lydia ZANATTA**

**Gérard LEFEVRE**

**Secrétaire de séance**

**Vice-Président Délégué**

Envoyé en préfecture le 26/11/2024

Reçu en préfecture le 26/11/2024

Publié le



ID : 079-200041317-20241118-C\_\_46\_11\_2024-DE