



**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MARENNE ADOUR CÔTE-SUD
SÉANCE DU 26 SEPTEMBRE 2019 À 18 HEURES 30
SALLE LADISLAS DE HOYOS DU PÔLE CULINAIRE DE MACS À SEIGNOSSE**

Nombre de conseillers :
en exercice : 54
présents : 34
absents représentés : 15
absents : 5

**CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SÉANCE DU 26 SEPTEMBRE 2019**

L'an deux mille dix-neuf, le vingt-six du mois de septembre à 18 heures 30, le conseil communautaire de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, dûment convoqué le 18 septembre 2019, s'est réuni en session ordinaire, à la salle « Ladislav de Hoyos » du pôle culinaire de MACS à Seignosse, sous la présidence de Monsieur Pierre FROUSTEY.

Présents :

Mesdames et Messieurs Pierre FROUSTEY, Frédérique CHARPENEL, Jean-Claude DAULOUÈDE, Patrick LACLÉDÈRE, Jean-Claude SAUBION, Alain LAVIELLE, Jean-François MONET, Patrick BENOIST, Benoît DARETS, Aline MARCHAND, Didier SARCIAT, Francis BETBEDER, Lionel CAMBLANNE, Xavier GAUDIO, Henri ARBEILLE, Delphine BART, Jacqueline BENOIT-DELBAST, Nelly BÉTAILLE, Pascal BRIFFAUD, Pascal CANTAU, Anne-Marie DAUGA, Nathalie DECOUX, Jean-Luc DELPUECH, Michel DESTENAVE, Louis GALDOS, Éric KERROUCHE, Francis LAPÉBIE, Michel LAUSSU, Isabelle MAINPIN, Stéphanie MORA-DAUGAREIL, Pierre PECASTAINGS, Christine TOULAN-ARRONDEAU, Françoise TROCCARD, Jean-Louis VILLENAVE.

Absents représentés :

Mme Nicole CHUSSEAU a donné pouvoir à Mme Anne-Marie DAUGA, M. Hervé BOUYRIE est suppléé par M. Bernard MORESMAU, Mme Christine BENOIT a donné pouvoir à M. Jean-Claude SAUBION, M. Alain CAUNÈGRE a donné pouvoir à Mme Frédérique CHARPENEL, M. Fabrice DATCHARRY a donné pouvoir à M. Pascal BRIFFAUD, Mme Sylvie DE ARTECHE a donné pouvoir à M. Pascal CANTAU, Mme Christine GAYON a donné pouvoir à M. Benoît DARETS, Mme Valérie GELEDAN a donné pouvoir à M. Lionel CAMBLANNE, Mme Christine JAURY-CHAMALBIDE a donné pouvoir à M. Louis GALDOS, Mme Corine LAFITTE a donné pouvoir à Mme Françoise TROCCARD, Mme Marie-Thérèse LIBIER est suppléée par Mme Corine WALTER, Mme Patricia MARS-JOLIBERT a donné pouvoir à M. Aline MARCHAND, M. Michel PENNE a donné pouvoir à M. Jean-Claude DAULOUÈDE, Mme Kelly PERON a donné pouvoir à M. Pierre FROUSTEY, M. Jérôme PETITJEAN a donné pouvoir à M. Jean-Luc DELPUECH.

Absents : Monsieur Arnaud PINATEL, Mesdames Nathalie CASTETS, Catherine COLL, Cécile CROCHET, Chantal JOURAVLEFF.

Secrétaire de séance : Monsieur Francis LAPÉBIE.

**OBJET : DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE - ZONE D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE COMMUNAUTAIRE
LAUBIAN 2 À SEIGNOSSE - AUTORISATION DE REVENTE LOT 4.02 APPARTENANT À LA SCI GRIFFET
LAUBIAN À MADAME CÉLINE LAURENT ET MONSIEUR BRAHIM AISSOU**

Rapporteur : Monsieur le Président

Par délibération du 11 octobre 2012, la Communauté de communes MACS a approuvé la vente du lot 4.02, cadastré section AD n° 161, d'une surface de 1 049 m², situé sur la zone d'activité économique (ZAE) communautaire lieudit « Laubian 2 » à Seignosse, à la société dénommée SCI GRIFFET LAUBIAN, représentée par Monsieur Benoît Griffet, gérant de la société, demeurant à Saint-Vincent-de-Tyrosse (40230) au prix de 43 523,01 € HT, pour l'exercice d'un cabinet dentaire, de stomatologie, d'orthodontie et de kiné dentaire.

Le projet de construction initialement prévu par la SCI GRIFFET n'étant toujours pas réalisé dans les règles et achevé à ce jour, il est proposé au conseil communautaire :

- d'appliquer la condition particulière de vente de l'article « engagement de construire » de l'acte de vente qui stipule :

« l'acquéreur s'oblige, après obtention du permis de construire, à édifier sur le terrain objet des présentes, un bâtiment d'activité. La construction devra être commencée dans un délai de deux (2) ans et achevée dans le délai de trois (3) ans de la signature de l'acte authentique. L'acquéreur devra déposer à la mairie de Seignosse, une déclaration d'achèvement et de conformité des travaux » ;

« toutefois, au cas où un acquéreur se trouverait dans l'impossibilité de remplir les conditions (...), par cas de force majeure, ou pour toute raison que le vendeur appréciera, il pourra lui être accordé un sursis ou une autorisation de revente de son terrain au prix d'achat augmenté des frais d'actes et de constructions ».

Madame Céline LAURENT et Monsieur Brahim AISSOU, co-gérants de la SARL La Petite Tribu, se sont portés candidats à l'acquisition de ce lot afin d'y développer leur activité de commerce de gros et l'importation de bijoux fantaisie, de bijoux en métaux précieux, vêtements, objets de décoration, objet d'ameublement, et la vente ambulante de bijoux fantaisie entre autres.

Aujourd'hui implantée au 4, rue de la Doloire à Seignosse (40510), cette entreprise compte deux co-gérants, trois salariés en CDI à temps complet, trois CDD et 5 CDD à caractère saisonnier pendant la période estivale. Cette entreprise projette de développer son activité en proposant un site e-commerce.

La revente dudit lot est proposée au prix total de 238 115,00 € HT, équivalent au prix d'achat du terrain (43 523,01 €), aux frais de construction du bâtiment existant et frais annexes (194 591,99 €).

L'atelier développement économique a émis, en réunion du 4 septembre 2019, un avis favorable pour :

- fixer, conformément aux conditions ci-dessus énoncées le prix plafond de revente par le SCI GRIFFET LAUBIAN du lot 4.02 dans la zone d'activité économique communautaire de Laubian 2 à 43 523,01 € HT pour le terrain, augmentés de 194 591,99 € HT comprenant les frais de construction du bâtiment existant et divers frais annexes ;
- autoriser la revente dudit lot, compte tenu de l'intérêt et de la motivation de leur candidature, à Madame Céline LAURENT et Monsieur Brahim AISSOU.

Le conseil communautaire, après information du vendeur et de la commune de Seignosse, doit donc décider :

- d'appliquer la condition particulière de vente de l'article « engagement de construire » de l'acte de vente susvisée ;
- d'autoriser la revente du lot 4.02 directement par la SCI GRIFFET LAUBIAN au profit de Madame Céline LAURENT et Monsieur Brahim AISSOU, avec faculté de substituer toute personne morale dont ils seraient associés majoritaires ou gérants, ou éventuellement tout organisme de crédit-bail qui leur consentirait un bail à construction dans le but de développer leur activité sur le lot 4.02 au prix de vente de 43 523,01 € HT pour le terrain, augmenté de 194 591,99 € HT comprenant les frais de construction du bâtiment existant et divers frais annexes.

étant précisé que :

- la SCI GRIFFET LAUBIAN, représentée par Monsieur Benoît GRIFFET, représentant de la société, devra signer par devant notaire, la promesse de vente puis l'acte authentique de revente à intervenir au profit de Madame Céline LAURENT et Monsieur Brahim AISSOU avec la faculté pour ces derniers de substituer toute personne morale dont ils seraient associés majoritaires ou gérants, ou éventuellement tout organisme de crédit-bail qui lui consentirait un bail à construction ;
- les candidats bénéficiaires, Madame Céline LAURENT et Monsieur Brahim AISSOU, ou toute personne qu'il leur

plaira de substituer, du fait de la nature du lot 4.02 situé en ZAE communautaire, devront s'engager à prendre tout engagement liant initialement la SCI GRIFFET LAUBIAN, à la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud.

La vente du lot interviendrait aux conditions particulières définies dans le règlement de commercialisation des lots des zones d'activité de MACS, tel qu'il a été approuvé lors de la séance du conseil communautaire du 18 octobre 2017 :

- la promesse de vente n'entraîne pas le transfert de propriété, celui-ci ne pouvant résulter que de la signature, par les deux parties intéressées, de l'acte en la forme authentique de la vente promise ;
- tous les frais, droits, taxes et honoraires de quelque nature que ce soit se rapportant à la signature de la promesse de vente, ainsi que ceux relatifs à la réalisation de la vente seront supportés par le candidat bénéficiaire ;
- l'acquéreur prendra l'engagement dans la promesse de vente, puis l'acte authentique de vente :
 - de se conformer au règlement de lotissement et au cahier des charges le cas échéant ;
 - de lever l'option dans les 10 mois maximum de la signature de la promesse de vente ;
 - de signer l'acte authentique de vente dans un délai d'un mois maximum après la levée de l'option ;
 - de déposer une demande de permis de construire dans les 4 mois qui suivent la signature de la promesse de vente, étant précisé que le récépissé de dépôt de permis de construire doit être transmis à la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud dans les 15 jours de son dépôt en mairie ; à défaut, la promesse de vente devient caduque ;
 - de démarrer les travaux de construction dans l'année qui suit la signature de l'acte de vente et de les achever dans le délai de 3 ans suivant cette signature ;
 - d'adresser à la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud le récépissé de la déclaration d'ouverture de chantier et la copie de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux ;
 - l'acquéreur ne pourra revendre son lot, sauf autorisation expresse de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, dans un délai de trois ans à compter du dépôt de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux. Ce délai sera automatiquement prorogé en cas de contestation de la conformité par la Communauté de communes.

- Non-respect des délais de construction :

En cas de construction non débutée et non achevée dans les délais :

- la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud pourra demander la restitution du terrain au prix d'achat hors taxes, l'acquéreur devant supporter les entiers frais de restitution (taxes, frais de géomètre, et frais d'actes notariés liés à la revente, etc...) ;
- si l'acquéreur n'a pas restitué le terrain à la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud dans un délai de 2 mois après une mise en demeure, le prix de rachat par MACS sera minoré de 10 % de sa valeur ;
- la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud se réserve le droit de faire supporter à l'acquéreur les frais de démolition éventuels (qui pourront être retenus sur le prix afin de remettre le terrain dans l'état où il se trouvait lors de la vente), si la construction déjà réalisée n'est pas réutilisable ou n'intéresse pas d'éventuels repreneurs.

- Non-respect des activités autorisées :

La Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud peut autoriser l'exercice de :

- 2 activités maximum sur le même lot pour les lots de surface inférieure à 1 200 m²,
- 3 activités maximum sur le même lot pour les lots de surface égale ou supérieure à 1 200 m².

L'activité pour laquelle le lot a été vendu doit, en ce cas, représenter au minimum :

- 2/3 de la surface utilisée (terrain et construction) pour les lots de surface inférieure à 1 200 m²,
- 1/3 de la surface utilisée (terrain et construction) pour les lots de surface égale ou supérieure à 1 200 m².

Toute division de lots en propriété ou en jouissance est interdite.

Le CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

VU le code civil ;

VU le code général des propriétés des personnes publiques, notamment son article L. 3211-14 ;

VU le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 1311-9 à L. 1311-11 et L.2241-1 ;

Vu l'article L. 5214-16 du code général des collectivités territoriales ;

VU les statuts de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, tels qu'annexés à l'arrêté préfectoral n° 2017/1076 en date du 22 décembre 2017 portant modification et mise en conformité des statuts de la communauté de communes conformément aux dispositions de l'article 76-II de la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République et portant modification des statuts ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 18 octobre 2017 portant adoption du nouveau règlement des conditions de vente de terrains des zones d'activité économique ;

VU l'acte authentique de vente signé le 5 février 2013 par la société SCI GRIFFET LAUBIAN, représentée par son gérant, Monsieur Benoît Griffet, et le 13 février 2013 par la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud ;

CONSIDÉRANT que la société SCI GRIFFET n'a pas respecté son engagement de construire dans le délai stipulé à l'acte authentique de vente ;

CONSIDÉRANT que le dossier de candidature pour la reprise du lot 4.02 de la zone d'activité économique Laubian 2 à Seignosse présenté par Madame Céline LAURENT et Monsieur Brahim AISSOU a été instruit, conformément au processus d'instruction des dossiers de candidature en vigueur à la Communauté de communes, par l'atelier développement économique, qui s'est prononcé favorablement lors de sa réunion du 4 septembre 2019 ;

CONSIDÉRANT que le vendeur et la commune de Seignosse ont été dûment informés de la revente du lot 4.02 de la zone d'activité économique Laubian 2 à Seignosse au bénéfice de Madame Céline LAURENT et Monsieur Brahim AISSOU ;

décide, après en avoir délibéré, et à l'unanimité :

- d'appliquer la condition particulière de vente de l'article « engagement de construire » de l'acte authentique de vente signé le 15 février 2013 par la société SCI GRIFFET LAUBIAN, représentée par son gérant, Monsieur Benoît Griffet, et le 13 février 2013 par la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud,
- d'autoriser la revente du lot 4.02 directement par la SCI GRIFFET LAUBIAN au profit de Madame Céline LAURENT et Monsieur Brahim AISSOU, avec faculté pour ces derniers de substituer toute personne morale dont ils seraient associés majoritaires ou gérants, ou éventuellement tout organisme de crédit-bail qui lui consentirait un bail à construction dans le but de développer leur activité au prix de vente de à 43 523,01 € HT pour le terrain, augmenté de 194 591,99 € HT comprenant les frais de construction du bâtiment existant et divers frais annexes, étant précisé que :
 - la promesse de vente n'entraîne pas le transfert de propriété, celui-ci ne pouvant résulter que de la signature par les deux parties intéressées, de l'acte en la forme authentique de la vente promise ;
 - tous les frais, droits, taxes et honoraires de quelque nature que ce soit se rapportant à la signature de la promesse de vente, ainsi que ceux relatifs à la réalisation de la vente seront supportés par le candidat bénéficiaire ;
 - les acquéreurs devront avoir signé la promesse de vente dans un délai de 2 mois à compter de la notification de la délibération qui leur sera faite par la Communauté de communes (possibilité pour le Président d'accorder une prorogation exceptionnelle),
- de prendre acte que les acquéreurs devront respecter l'intégralité des conditions particulières de vente des terrains situés sur la zone d'activité économique de la Communauté de communes, applicables en vertu de la délibération du conseil communautaire du 18 octobre 2017,
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à prendre tout acte et à signer tout document se rapportant à l'exécution de la présente.

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours contentieux pour excès de pouvoir dans un délai de deux mois devant le Tribunal administratif de Pau à compter de sa publication ou affichage et de sa transmission au représentant de l'Etat dans le département. Depuis le 30 novembre 2018, outre l'envoi sur papier ou dépôt sur place, le Tribunal administratif de Pau pourra être saisi par requête déposée via le site www.telerecours.fr.

Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus

Pour extrait certifié conforme
À Saint-Vincent de Tyrosse, le 27 septembre 2019



Le président,

Pierre Froustey