



**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MAREMNE ADOUR CÔTE-SUD  
SÉANCE DU 24 SEPTEMBRE 2020 À 18 HEURES 30  
SALLE DU CONSEIL DU SIÈGE DE MACS À SAINT-VINCENT DE TYROSSE**

Nombre de conseillers :  
en exercice : 58  
présents : 48  
absents représentés : 7  
absents : 3

**CONSEIL COMMUNAUTAIRE  
SÉANCE DU 24 SEPTEMBRE 2020**

L'an deux mille vingt, le vingt-quatre du mois de septembre à 18 heures 30, le conseil communautaire de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, dûment convoqué le 16 septembre 2020, s'est réuni en session ordinaire, à la salle du conseil du siège de MACS à Saint-Vincent de Tyrosse, sous la présidence de Monsieur Pierre FROUSTEY.

**Présents :**

Mesdames et Messieurs Françoise AGIER, Henri ARBEILLE, Alexandrine AZPEITIA, Armelle BARBE, Patrick BENOIST, Jacqueline BENOIT-DELBAST, Francis BETBEDER, Véronique BREVET, Pascal CANTAU, Géraldine CAYLA, Frédérique CHARPENEL, Nathalie DARDY, Benoît DARETS, Jean-Claude DAULOUÈDE, Jean-Luc DELPUECH, Bertrand DESCLAUX, Mathieu DIRIBERRY, Gilles DOR, Maëlle DUBOSC-PAYSAN, Régis DUBUS, Séverine DUCAMP, Florence DUPOND, Pierre FROUSTEY, Louis GALDOS, Régis GELEZ, Laetitia GIBARU, Olivier GOYENECHÉ, Patrick LACLÉDÈRE, Pierre LAFFITTE, Alexandre LAPÈGUE, Marie-Thérèse LIBIER, Isabelle MAINPIN, Aline MARCHAND, Elisabeth MARTINE, Nathalie MEIRELES-ALLADIO, Jean-François MONET, Damien NICOLAS, Olivier PEANNE, Pierre PECASTAINGS, Jérôme PETITJEAN, Carine QUINOT, Philippe SARDELUC, Alain SOUMAT, Patrick TAILLADE, Yves TREZIÈRES, Serge VIAROUGE, Christophe VIGNAUD, Mickaël WALLYN.

**Absents représentés :**

M. Lionel CAMBLANNE a donné pouvoir à M. Henri ARBEILLE, M. Alain CAUNÈGRE a donné pouvoir à Mme Frédérique CHARPENEL, Mme Chantal COMBEAU a donné pouvoir à M. Régis GELEZ, Mme Sylvie DE ARTECHE a donné pouvoir à M. Pascal CANTAU, Mme Isabelle LABEYRIE a donné pouvoir à Mme Isabelle MAINPIN, Mme Stéphanie MORA-DAUGAREIL a donné pouvoir à M. Régis DUBUS, Mme Kelly PERON a donné pouvoir à M. Pierre FROUSTEY.

Absents : Messieurs Hervé BOUYRIE, Eric LAHILLADE, Serge MACKOWIAK.

Secrétaire de séance : Madame Alexandrine AZPEITIA.

**OBJET : DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE - ZONE D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ARTIGUENAVE À LABENNE - AUTORISATION DE SIGNATURE DE LA PROMESSE ET DE L'ACTE DE VENTE DU LOT N° 3 À MONSIEUR FRÉDÉRIC BACHACOU, EURL BFH MENUISERIE**

**Rapporteur : Madame Frédérique CHARPENEL**

Dans le cadre de l'exercice de sa compétence en matière de création, aménagement, gestion et entretien des zones d'activité économique élargie à l'ensemble des zones de son territoire, la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud est chargée, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, de la commercialisation des lots aménagés par les communes avant cette date.

Conformément à la délibération du 14 mars 2017 portant approbation des conditions financières et patrimoniales du transfert des biens immobiliers nécessaires à l'exercice de la compétence, la zone d'activité

d'Artiguenave, totalisant 15 815 m<sup>2</sup> viabilisés et aménagés par la commune de Labenne, a été transférée en pleine propriété à la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud.

Ces 10 lots destinés aux activités artisanales, commerciales et industrielles sont commercialisés par la Communauté de communes compétente au prix de 60 € HT/m<sup>2</sup> pour les lots < 1 500 m<sup>2</sup> et 56 € HT/m<sup>2</sup> pour les lots > 1 500 m<sup>2</sup>.

Dans ce cadre, la Communauté de communes, qui a commercialisé 9 lots à ce jour, enregistre une nouvelle demande d'acquisition de lot sur cette zone :

Numéro de lot	Acquéreur	Activités	Contenance approximative	Prix H.T.
03	Frédéric BACHACOU	Artisan Menuisier	1 544 m <sup>2</sup>	86 464 €

Monsieur Frédéric BACHACOU est dirigeant de l'entreprise BFH MENUISERIE spécialisée dans la pose des menuiseries, dont le siège social est situé à Labenne.

A ce jour, son activité principale est le négoce de menuiseries ; il exerce son activité dans son garage. L'acquisition d'un lot dans la ZAE Artiguenave permettra notamment de faciliter les livraisons par les semi-remorques. Le projet prévoit la construction d'un entrepôt de 300 m<sup>2</sup>, d'un atelier de 170 m<sup>2</sup> et d'un bureau de 50 m<sup>2</sup>. Il prévoit à terme l'embauche de 2 salariés.

Le conseil communautaire est invité à se prononcer sur l'autorisation pour le Président de signer par devant notaire la promesse de vente, puis l'acte authentique de vente à intervenir avec le candidat bénéficiaire ci-dessus désigné, avec la faculté de substituer toute personne morale dont il serait l'associé majoritaire ou le gérant, ou éventuellement tout organisme de crédit-bail.

La vente du lot interviendrait aux conditions particulières définies dans le règlement de commercialisation des lots des zones d'activité de MACS, tel qu'approuvé lors de la séance du conseil communautaire du 18 octobre 2017 puis modifié par délibération du 26 septembre 2019 :

- la promesse de vente n'entraîne pas de transfert de propriété, celui-ci ne pouvant résulter que de la signature par les deux parties intéressées, la Communauté de communes d'une part et l'entreprise concernée d'autre part, 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 et dans 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 Marenne Adour Côte-Sud dans les 15 jours de son dépôt à la mairie ; à défaut, la promesse de vente sera 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 Marenne 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 Marenne Adour Côte-Sud, dans un délai de 3 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 ou non achevée dans les délais :
  - la Communauté de communes Marenne 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 liés à la revente, etc...);
  - si l'acquéreur n'a pas restitué le terrain à la Communauté de communes Marenne 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 Marenne 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 constitution déjà réalisée n'est pas réutilisable ou n'intéresse pas d'éventuels repreneurs.
  
- non-respect des activités autorisées :  
La Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud peut autoriser l'exercice de :
  - 2 activités maximum sur le même lot pour les lots de surface inférieure à 1 200 m<sup>2</sup>,
  - 3 activités maximum sur le même lot pour les lots de surface égale ou supérieure à 1 200 m<sup>2</sup>.  
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 m<sup>2</sup>,
  - 1/2 de la surface utilisée (terrain et construction) pour les lots de surface égale ou supérieure à 1 200 m<sup>2</sup>.

Toute division des 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 Marenne 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 14 mars 2017 portant définition des conditions financières et patrimoniales du transfert en pleine propriété des biens immobiliers nécessaires à l'exercice de la compétence de MACS en matière de création, aménagement, gestion et entretien des zones d'activité économique ;*

*VU la délibération du conseil communautaire en date du 18 octobre 2017 portant adoption du nouveau règlement des conditions de vente de terrains ;*

*VU la délibération du conseil communautaire en date du 26 septembre 2019 portant modification du règlement des conditions de vente de terrains de zones d'activité économique ;*

*CONSIDÉRANT que le dossier présenté par Monsieur Frédéric BACHACOU a été instruit, conformément au processus d'instruction des dossiers de candidature en vigueur à la Communauté de communes ;*

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

- d'approuver la vente du lot n° 3 d'une surface estimée de 1 544 m<sup>2</sup> située sur la ZAE communautaire d'Artiguenave, à Monsieur Frédéric BACHACOU, au prix de 86 464 € H.T., augmenté des frais d'actes,
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer, par devant notaire, la promesse de vente, puis l'acte authentique de vente à intervenir avec le candidat bénéficiaire, avec la faculté de substituer toute personne morale dont il serait l'associé majoritaire ou le gérant, ou éventuellement tout organisme de crédit-bail, étant précisé que :
  - la promesse de vente n'entraîne pas de 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 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 devra avoir signé la promesse de vente dans un délai de 2 mois à compter de la notification de la délibération qui lui sera faite par la Communauté de communes (possibilité pour le Président d'accorder une prorogation exceptionnelle). À la signature de la promesse, l'acquéreur devra verser une indemnité d'immobilisation égale à 5 % du prix de vente hors taxe,
- de prendre acte que l'acquéreur devra 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 26 septembre 2019,
- 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. 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](http://www.telerecours.fr).

Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus  
Pour extrait certifié conforme  
À Saint-Vincent de Tyrosse, le 25 septembre 2020

 Le président,  
Pierre Froustey