

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DEPARTEMENT DES PYRÉNÉES-ORIENTALES

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
COMMUNE DE FORMIGUERES**

Date convocation
08/12/2023

Nombres de membres en exercice : 10

Nombres de membres Présents : 7

Nombres de membres Absents : 1

Date Affichage
08/12/2023

Nombre de procurations : 2

Nombre de votants : 9

Séance du 14 décembre 2023

L'an deux mille vingt-trois et le quatorze décembre à 18h00, le Conseil Municipal de cette Commune régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances sous la présidence de Monsieur PETITQUEUX Philippe, Maire,

Présents : P. PETITQUEUX, A. COMPAGNON, JN. GOULLIER, R. VILALTA, J. CORREIA, V. PICHEYRE, S. VAILLS

Absents : P. MIRAN

Procurations : F. BADIE à A. COMPAGNON et J. LAUBRAY à V. PICHEYRE

Secrétaire de séance : S. VAILLS

Selon la loi n° 2021-1465 du 10 novembre 2021 et le décret n° 2021-699 du 1er juin 2021 modifié détaillent les règles applicables.

Le conseil peut valablement délibérer si le tiers de ses membres en exercice est présent. Un membre de l'assemblée peut être porteur de deux pouvoirs

Objet de la Délibération

RETRAIT DE LA DECISION DE PREEMPTION – RENONCIATION A L'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN DES PARCELLES AB 1108, 1109, 1110 ET 1111

Monsieur le Maire rappelle que par une précédente délibération n°23-D081 en date du 28 septembre 2023, le conseil municipal de la commune a décidé de préempter les parcelles cadastrées Section AB 1108 ; AB 1109 ; AB 1110 ; AB 1111 située route de Puyvalador, en vue de procéder une opération d'aménagement, correspondant aux objectifs visés à l'article L.300-1 du code de l'urbanisme au prix de 110.000 euros, c'est-à-dire un parking public à proximité immédiate du centre du village.

Le bien préempté avait préalablement fait l'objet d'un permis d'aménager obtenu par la SAS PLAZA INVEST le 11 juillet 2022, soit plus d'un an avant la date de la réception de la déclaration d'intention d'aliéner (04 août 2023) et l'exercice du droit de préemption (28 septembre 2023), sans que ce projet de lotissement ne connaisse de suite.

Les acquéreurs évincés, à savoir la SAS PLAZA INVEST (pour les trois parcelles AB 1108 ; AB 1109 ; AB 1110) ainsi que Monsieur Fabien PLAZA (parcelle AB 1111), ont immédiatement entamé des démarches auprès de la commune pour tenter de préserver leur opération et éviter l'aboutissement de l'exercice du droit de préemption urbain par la commune.

Toutefois, ils sont fautifs, ou à tout le moins leur notaire, de ne pas avoir purgé le droit de préemption en temps utile, bien plus tôt, laissant croire ainsi à la commune le fait que l'opération pouvait être abandonnée.

C'est ainsi qu'ils ont sollicité, par un courrier recommandé de leur avocat en date du 04 octobre 2023, la communication d'un certain nombre de documents administratifs. Ils ont notamment cherché à obtenir les justificatifs de la publication de la délibération du 02 février 2023 relative au droit de préemption alors que celui-ci avait été institué par une délibération du 23 janvier 2007.

Des pourparlers s'en sont suivis et la commune a tenté de trouver un accord amiable en proposant diverses solutions alternatives, tout en conservant le bien préempté, et ce en vain.

Monsieur Fabien PLAZA et la SAS PLAZA INVEST ont alors introduit le 23 novembre 2023 deux actions contentieuses devant le Tribunal Administratif de MONTPELLIER, l'une au fond et l'autre tendant à obtenir la suspension de la même délibération du conseil municipal du 28 septembre 2023.

Ces recours sont pendants sous les n° n°2306818-6 pour le recours pour excès de pouvoir et n°2306819-6 pour le référé suspension.

L'audience de référé a eu lieu ce lundi 11 décembre 2023 à 14h00 et l'ordonnance du Juge des Référé n'a pas encore été rendue à ce jour. Il est précisé qu'une demande de report de la clôture de l'instruction a été demandée, par courrier, pour pouvoir produire en justice la délibération à intervenir.

Indépendamment du bien-fondé des moyens sur lesquels reposent ces deux actions contentieuses, il est proposé, et sans aucune reconnaissance de responsabilité et/ou de l'illégalité de la délibération, de procéder au retrait, en opportunité, de la délibération du conseil municipal et donc de renoncer à l'exercice du droit de préemption urbain sur les quatre parcelles.

Alors qu'il est impossible de retirer une décision renonçant à l'exercice du droit de préemption, il est parfaitement possible de revenir sur une décision de préemption.

La commune renoncerait à un projet d'intérêt général, tout en s'extrayant d'une procédure contentieuse, et ce dans le but de clore le dossier et de se concentrer sur d'autres, en ciblant notamment d'autres travaux communaux.

Certes, compte-tenu de l'irrégularité fort probable de la DIA, au moins pour l'une des quatre parcelles, puisque le prix n'est pas mentionné pour la parcelle A 1110 destinée à la cession à la SAS PLAZA INVEST, il n'est pas impossible qu'il soit nécessaire pour le vendeur de purger à nouveau le droit de préemption, sauf à prendre le risque de fragiliser la vente.

Monsieur le Maire rappelle que pour se laisser le temps nécessaire de trouver un accord et/ou de solder ce litige, la signature de l'acte authentique chez le notaire a été repoussée et n'est pas intervenue, en accord avant les vendeuses du terrain.

Il en va de même pour le paiement du prix, qui n'a été ni versé, ni consigné, de sorte que la décision de préemption ne sera de toute façon plus valable au terme d'un délai de trois mois à compter de la décision de préemption, quel que soit l'issue du ou des recours contentieux.

Le retrait de la délibération du 28 septembre 2023 aurait aussi pour effet de remettre les choses en l'état et donc de permettre à Monsieur Fabien PLAZA et la SAS PLAZA INVEST de se porter acquéreurs des biens préemptés, et ce sans aucun préjudice financier pour les propriétaires actuelles du bien puisque le prix proposé à l'occasion de la préemption était identique à celui proposé par les acquéreurs évincés.

Le retrait de la décision de préemption rendra aussi nécessairement sans objet le contentieux porté devant la juridiction administrative par Monsieur PLAZA et la SAS PLAZA, lesquels pourraient alors envisager de se désister d'instance et d'action une fois que cette délibération leur aura été transmise par les soins de la commune et qu'elle sera définitive, à tout le moins pour le contentieux au fond, l'ordonnance du juge des référés étant susceptible d'être rendue par le juge des référés avant la transmission de la future délibération du conseil municipal.

En conclusion, le Maire invite le conseil municipal à examiner l'éventualité du retrait de la décision de préemption du 28 septembre 2023 et ses conséquences concrètes, pour l'intérêt général, puisque la commune renoncerait aussi à la réalisation d'un projet d'aménagement nécessaire à la satisfaction des habitants et des commerçants du village, mais aussi au plan budgétaire et contentieux.

Le conseil municipal, ouï l'exposé de son président, après en avoir débattu, **décide à l'unanimité** :

- de retirer, en opportunité, la délibération du conseil municipal du 28 septembre 2023 emportant l'exercice du droit de préemption urbain sur les parcelles cadastrées Section AB 1108 ; AB 1109 ; AB 1110 ; AB 1111 situé route de Puyvalador 66210 FORMIGUERES,
- de ne pas exercer le droit de préemption des parcelles cadastrées Section AB 1108 ; AB 1109 ; AB 1110 ; AB 1111 situé route de Puyvalador 66210 FORMIGUERES ;
- de notifier la présente décision de renonciation de l'exercice du droit de préemption et de retrait de la précédente délibération du 28 septembre 2023 à l'étude de Maître DUPONT Guillaume Notaire dont siège de sa société civile professionnelle se situe 1 rue des Abreuvoirs – CS 30517 – 66005 PERPIGNAN mandataire des deux propriétaires (cf. rubrique I de la DIA), par courrier Recommandé Accusé de Réception, après avoir été transmise à Monsieur le Sous-préfet de Prades au titre du contrôle de légalité. Elle sera également directement adressée aux deux vendeuses, Anne et Sylvie BOURDANEIL ainsi qu'aux acquéreurs, M. Fabien PLAZA et la société PLAZA INVEST, par courrier avec accusé de réception.

D'autoriser le Président à signer tout document en ce sens.

Monsieur le Maire est chargé de l'exécution de la présente délibération.

Fait et délibéré le jour, mois et an ci—dessus.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus
Copie certifiée conforme
A Formiguères, le 14 décembre 2023

Le Maire
P. PETITQUEUX



La présente délibération fera l'objet d'une publicité dans deux journaux diffusés dans le département des Pyrénées-Orientales.

Voies et délais de recours :

En application de l'article R.421-1 du code de justice administrative, toute personne intéressée peut contester la légalité de la présente décision dans les deux mois qui suivent la date de publication et/ou sa notification.

À cet effet, elle peut saisir le Tribunal administratif de MONTPELLIER (Espace Pitot, 6 Rue Pitot, 34063 MONTPELLIER CEDEX 02) d'un recours pour excès de pouvoir. Elle peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision et/ou d'un recours hiérarchique le représentant de l'État dans le département. Cette démarche proroge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit après l'écoulement d'un délai de deux mois suivant la réception de ce recours. L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut décision de rejet implicite. Toutefois, lorsqu'une décision explicite de rejet intervient avant l'expiration de cette période, elle fait à nouveau courir le délai de recours. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyen » accessible par le site internet www.telerecours.fr.