Envoyé en préfecture le 27/03/2025
Reçu en préfecture le 27/03/2025
Publié le 28/03/2025
ID : 033-243301165-20250324-2025_1_26-DE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
JALLE EAU BOURDE
CANÉJAN
CESTAS
SAINT JEAN D'ILLAC

DELEGUES EN EXERCICE : 28

NOMBRE DE PRESENTS : 21

NOMBRE DE VOTANTS : 24

L'an deux mille vingt-cinq, le 24 Mars à 18 h 30, le Conseil Communautaire légalement convoqué le 18 Mars, s'est assemblé à l'Hôtel de Ville de Cestas, sous la présidence de Monsieur Pierre DUCOUT, Président.

PRESENTS :
Messieurs DUCOUT – BEYRAND – CHIBRAC – GARRIGOU - GASTEUIL – LANGLOIS – PROUILHAC – PUJO - QUINTANO – QUISSOLLE – RECORS - ZGAINSKI

Mesdames – BINET - BOUSSEAU – BOUTER – COMMARIEU - HANRAS - MOREIRA - PENARD – REMIGI – SIMIAN

ABSENTS EXCUSES :
Monsieur BODINEAU
Monsieur BABAYOU
Monsieur CELAN
Madame ROUSSEL

ABSENTS EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :
Madame ETCHEVERS à Monsieur QUINTANO
Madame SILVESTRE à Monsieur PUJO
Madame BETTON à Madame BINET

SECRETAIRE DE SEANCE
Madame BOUSSEAU est désignée comme secrétaire de séance.

Conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire de séance pris au sein même du Conseil. Madame BOUSSEAU qui a obtenu la majorité des suffrages, a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

La convocation du Conseil Communautaire a été affichée en Mairie conformément à l'article L.2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, et le procès-verbal de la présente séance sera publié conformément aux articles L5211-1 et L5711-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le procès-verbal de la séance du Conseil Communautaire du 18 Décembre 2024 est adopté à l'unanimité.

Envoyé en préfecture le 27/03/2025
Reçu en préfecture le 27/03/2025
Publié le 28/03/2025
ID : 033-243301165-20250324-2025_1_26-DE

SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 24 MARS 2025 - DÉLIBÉRATION N° 2025/1/26.
Réf 8.7

OBJET : ZONE D'ACTIVITES DE POT AU PIN II – AVENANT A LA CONVENTION TRIPARTITE – AUTORISATION

Monsieur le Président expose :

Par délibération n°2024/4/10 du 3 juillet 2024, vous avez autorisé la signature d'une convention tripartite pour permettre l'acquisition et la commercialisation des terrains de la Zone d'Activités de Pot au Pin II.

La durée de ce protocole d'accord était fixée à mars 2025.

Compte tenu des délais nécessaires à la réalisation de ce type d'opération, il est nécessaire de proroger ce protocole d'accord par voie d'avenant.

L'avenant proposé permet également d'ajuster :
- les conditions suspensives pour prendre en compte des dispositions spécifiques à la réalisation d'un lotissement dans le cadre d'un permis d'aménager
- le périmètre des terrains cédés à la SCI AMASSA pour permettre la cession d'un terrain de 5000 m2 au propriétaire du terrain mitoyen (ALDI)

A ce jour, le projet de permis d'aménager est en cours de finalisation ainsi que les modalités du porté à connaissance qui va être transmis aux services de l'Etat. Le projet de plan de composition est joint à au projet d'avenant.

Par ailleurs, le pôle d'évaluation domaniale de Bordeaux a été consulté en juin 2024 pour la réalisation de cette acquisition et a rendu un avis en date du 2 décembre 2024. Le prix d'acquisition est évalué à 29€ assorti d'une marge d'appréciation de 10% (avis joint).

Il vous est donc proposé de fixer le prix d'acquisition à 30€ le m² conformément au protocole d'accord signé.

Entendu ce qui précède et après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire, à l'unanimité,

Vu la délibération n° 2024/4/10 du Conseil Communautaire en date du 3 juillet 2024 autorisant la signature de la convention tripartite
Vu l'avis du Pôle d'évaluation domaniale de Bordeaux en date du 2 décembre 2024
Vu la convention signée

- Autorise le Président à signer l'avenant ci-joint prorogeant cette convention, ajustant les conditions suspensives ainsi que le périmètre des terrains cédés à la SCI AMASSA
- Autorise le Président à signer la promesse synallagmatique d'acquisition au prix de 30€ le m2 à intervenir avec le Groupement Forestier de Pot au Pin
- Autoriser le Président à signer l'acte d'acquisition à intervenir avec le Groupement Forestier de Pot au Pin à la levée de l'ensemble des conditions suspensives
- Charge l'Etude de Maître BALLADE de la signature de l'ensemble de ces actes

Envoyé en préfecture le 27/03/2025
Reçu en préfecture le 27/03/2025
Publié le 28/03/2025
ID : 033-243301165-20250324-2025_1_26-DE

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME
LE PRESIDENT – Pierre DUCOUT

LA SECRETAIRE DE SEANCE,
Michèle BOUSSEAU

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES JALLE EAU BOURDE

Le Président,

Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cette délibération compte-tenu de la réception en Préfecture le 27/03/2025
et de sa publication sur le site internet de la Communauté de Communes le 28/03/2025

Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa réception par le représentant de l'Etat et de sa publication.

Envoyé en préfecture le 27/03/2025
Reçu en préfecture le 27/03/2025
Publié le 28/03/2025
ID : 033-243301165-20250324-2025_1_26-DE

AVENANT AU PROTOCOLE EN DATE DU 20 SEPTEMBRE 2024
Projet LNDT 26.02.2025

A la requête des parties ci-après identifiées.

1. **LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES JALLE EAU BOURDE**

Représentée par son président, autorisé par une délibération du conseil de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES JALLE EAU BOURDE en date du [•].

2. **Le GROUPEMENT FORESTIER DE POT AU PIN,** société civile au capital de 460.000 euros, dont le siège social est situé au 5 rue Turgot - 27150 ETREPAGNY, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de EVREUX sous le numéro 438 704 652,
Représentée par M. Christian LETIERCE en vertu [•]

3. **SCI AMASSA,** société civile immobilière au capital de 1.000 euros dont le siège social est situé 28 Bis Rue Barbès - 92120 MONTROUGE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro 339 753 725,
Représentée par Monsieur Laurent HORBETTE en qualité de co-gérant, dûment habilité en vertu de l'article 13 des statuts de ladite société.

E X P O S E

Les parties ont signé un protocole tripartite (ci-après le « Protocole ») en date du 20 septembre 2024 portant sur les biens désignés comme suit :

Un ensemble de terrains situés à (33) Cestas, lieudit Saint Raymond, en bordure de l'A63, représentant environ 52 ha 80 a 99 ca, à usage agricole, dont est propriétaire le GROUPEMENT FORESTIER DE POT AU PIN.

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	D	2159	Saint Raymond	9ha 31a 53ca
	D	2161	D°	3ha 17a 10ca
	D	2165	D°	12a 60ca
	D	2166	D°	94a 00ca
	D	2168	D°	7ha 87a 43ca
	D	2169	D°	4ha 21a 78ca
	D	2170	D°	4ha 90a 70ca
	D	3651	D°	81a 56ca
	D	3654	D°	1a 25ca
	D	3657	D°	4ha 76a 32ca
	D	3659	D°	7ha 73a 00ca
	D	3661	D°	8ha 49a 20ca
	D	4964	D°	44a 52ca
			Ensemble	52ha 80a 99ca

Aux termes dudit Protocole, les parties se sont engagées à signer concomitamment les actes suivants :

Envoyé en préfecture le 27/03/2025
Reçu en préfecture le 27/03/2025
Publié le 28/03/2025
ID : 033-243301165-20250324-2025_1_26-DE

- une promesse synallagmatique de vente sous conditions suspensives, portant sur la cession par le GROUPEMENT FORESTIER DE POT AU PIN à la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES JALLE EAU BOURDE de la pleine propriété du site (ci-après « **Promesse 1** »),

- une promesse synallagmatique de vente sous conditions, portant sur la cession par la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES JALLE EAU BOURDE à la SCI AMASSA de la pleine propriété du site, par phases correspondant à des lots de lotissement à créer par la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES JALLE EAU BOURDE (ci-après « **Promesse 2** »),

- un acte de désistement amiable de la SCI AMASSA sous conditions suspensives de la promesse synallagmatique de vente du 15 mai 2014 et de son avenant du 9 Juin 2021 signée avec le « GROUPEMENT FORESTIER DE POT AU PIN », sans indemnité de part ni d'autre à l'exception du remboursement de l'indemnité d'immobilisation versée alors par la « SCI AMASSA » (ci-après « **Avenant** » ou « **Acte de désistement** »).

L'article Article L442-4 du code de l'urbanisme stipule :
« Aucune promesse de vente ou de location d'un terrain situé dans un lotissement ne peut être consentie et aucun acompte ne peut être accepté avant la délivrance du permis d'aménager. ».
Il ne sera donc pas possible pour la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES JALLE EAU BOURDE de consentir à la SCI AMASSA une promesse de vente sous condition suspensive d'obtention d'un permis d'aménager, mais uniquement après obtention dudit permis d'aménager (ci-après le Permis d'Aménager), sans qu'il soit nécessaire d'attendre que le Permis d'Aménager ait obtenu un caractère définitif.
Par ailleurs, en cas de demande par la DREAL de la réalisation d'une étude d'impact préalable au dépôt de la demande du Permis d'Aménager, le calendrier global pourrait être décalé de plusieurs mois ; en tout état de cause, le Permis d'Aménager ne pourra être obtenu avant le 30 mars 2025, date de validité actuelle du Protocole.

Ceci étant exposé, les parties conviennent, compte tenu de l'impossibilité de signer la Promesse 2 sous la condition suspensive d'obtention du Permis d'Aménager, de :

- modifier l'article 1.1 du Protocole afférent aux avants contrats à régulariser entre les Parties,
- modifier les articles 1.3.1, 1.3.2, et 1.4 du Protocole, relatifs aux conditions suspensives des Promesses 1 et 2, et de l'Avenant,
- modifier les articles 2 et 3.4 du Protocole afin de reporter la signature de la **Promesse 1**, de la **Promesse 2** et de l'**Acte de désistement,** jusqu'à l'obtention d'un permis d'aménager par COMMUNAUTÉ DE COMMUNES JALLE EAU BOURDE, sans qu'il soit nécessaire que son caractère définitif ait été obtenu, et de proroger par conséquent la date de validité du Protocole.

AVENANT

Les Parties conviennent donc d'apporter les modifications suivantes au Protocole signé le 20 septembre 2024

Envoyé en préfecture le 27/03/2025
Reçu en préfecture le 27/03/2025
Publié le 28/03/2025
ID : 033-243301165-20250324-2025_1_26-DE

1 / A l'article 1.1.

Au lieu de lire :

« 1.1. Les Parties s'engagent respectivement à signer concomitamment, dans le cadre du calendrier visé ci-après en article 2, les actes suivants :

- *une promesse synallagmatique de vente sous conditions suspensives, telles que précisées au Point 1.3 ci après, portant sur la cession en plusieurs phases par le GROUPEMENT FORESTIER à la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES JALLE EAU BOURDE de la pleine propriété du Site (ci-après « Promesse 1 ») ;*
- *une promesse synallagmatique de vente sous conditions suspensives telles que précisées au Point 1.3 ci après, portant sur la cession en plusieurs phases par la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES JALLE EAU BOURDE à la SCI AMASSA de la pleine propriété du Site (ci-après « Promesse 2 ») ;*
- *un acte de désistement amiable de la SCI AMASSA sous conditions suspensives de la promesse synallagmatique de vente du 15 mai 2014 et de son avenant du 9 Juin 2021 signée avec le « GROUPEMENT FORESTIER » sans indemnité de part ni d'autre à l'exception du remboursement de l'indemnité d'immobilisation versée alors par la « SCI AMASSA » (ci-après « Avenant »).».*

Il y a lieu de lire :

« **1.1.** « Les Parties s'engagent respectivement à signer concomitamment, dans le cadre du calendrier visé ci-après en article 2, les actes suivants :

- une promesse synallagmatique de vente sous conditions suspensives, telles que précisées au Point 1.3 ci après, portant sur la cession par le GROUPEMENT FORESTIER à la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES JALLE EAU BOURDE de la pleine propriété du Site (ci-après « **Promesse 1** ») étant ici précisé que le paiement sera effectué en plusieurs phases au fur et à mesure de la vente des lots issus du Permis d'Aménager qui aura été obtenue par la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES JALLE EAU BOURDE ;

- une promesse **unilatérale** de vente sous conditions suspensives telles que précisées au Point 1.3 ci après, portant sur la cession en plusieurs phases par la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES JALLE EAU BOURDE à la SCI AMASSA de la pleine propriété du Site à l'exception de la partie d'une surface d'environ 5 000 m² contiguë à la parcelle D 5007 à détacher des parcelles actuellement cadastrées section D numéro 2169 et 2170 ainsi qu'elle figure sur le projet de plan de composition ci-annexé ; cette partie ne sera pas incluse dans le périmètre du permis d'aménager et sera conservée par la COMMUNAUTE DE COMMUNES JALLE EAU BOURDE en vue de sa cession au profit du propriétaire de la parcelle cadastrée section D numéro 5007 (ci-après « **Promesse 2** ») ;

- un acte de désistement amiable de la SCI AMASSA sous conditions suspensives, de la promesse **unilatérale** de vente du 15 mai 2014 et de son avenant du 9 Juin 2021 signée avec le « GROUPEMENT FORESTIER » sans indemnité de part ni d'autre à l'exception du remboursement de l'indemnité d'immobilisation versée alors par la « SCI AMASSA » (ci-après « **Avenant** »).

Envoyé en préfecture le 27/03/2025
Reçu en préfecture le 27/03/2025
Publié le 28/03/2025
ID : 033-243301165-20250324-2025_1_26-DE

2 / A l'article « 1.3.1. Conditions suspensives de la Promesse 1 »

Au lieu de lire :

« 1.3.1. Conditions suspensives de la Promesse 1

(…)

(vi) Obtention, le cas échéant, de l'ensemble des autorisations administratives définitives nécessaires – Permis d'aménager - à la réalisation des Travaux d'Aménagement et de viabilisation

(…) ».

Il y a lieu de lire :

« 1.3.1. Conditions suspensives de la Promesse 1

(…)

(vi) Justification par la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES JALLE EAU BOURDE du caractère définitif du Permis d'Aménager qu'elle a obtenu avant la signature de la Promesse 2.

(…) ».

3 / A l'article « 1.3.2. Conditions suspensives de la Promesse 2 »

Au lieu de lire :

« 1.3.2. Conditions suspensives de la Promesse 2

(…)

- *Obtention par la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES JALLE EAU BOURDE d'une autorisation d'urbanisme définitive (permis d'aménager) autorisant la division du Site en plusieurs lots (Nouvel Ensemble Immobilier)*

(…) ».

Il y a lieu de lire :

« 1.3.2. Conditions suspensives de la Promesse 2

(…)

(iv) Obtention en plusieurs phases de l'ensemble des autorisations administratives nécessaires à la réalisation du Projet (les « Autorisations Administratives »), et en particulier :

- Justification par la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES JALLE EAU BOURDE du caractère définitif du Permis d'Aménager autorisant la division du Site, déduction faite d'une surface d'environ 5 000 m² ne devant pas être inclusé dans le périmètre du lotissement ainsi qu'il a été dit ci-dessus, en plusieurs lots (Nouvel Ensemble Immobilier) qu'elle a obtenu avant la signature de la Promesse 2.

Envoyé en préfecture le 27/03/2025
Reçu en préfecture le 27/03/2025
Publié le 28/03/2025
ID : 033-243301165-20250324-2025_1_26-DE

(…) ».

4 / A l'article « 1.4. »

Au lieu de lire :

« 1.4. Désistement amiable de la SCI AMASSA de la promesse unilatérale de vente du 15 mai 2014 et de son avenant du 9 Juin 2021

L'Avenant sera conclu sous réserve de la condition suspensive relative à l'acquisition du Site par la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES JALLE EAU BOURDE dans les conditions de la Promesse 1. ».

Il y a lieu de lire :

« 1.4. Désistement amiable de la SCI AMASSA de la promesse unilatérale de vente du 15 mai 2014 et de son avenant du 9 Juin 2021

L'Avenant sera conclu sous réserve **de la réalisation** de la condition suspensive relative à l'acquisition du Site par la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES JALLE EAU BOURDE dans les conditions de la Promesse 1. ».

5 / A l'« ARTICLE 2 - CALENDRIER PRÉVISIONNEL »

Au lieu de lire :

« *Les Parties conviennent de coopérer de la façon la plus complète et la plus transparente, et s'engagent à faire leurs meilleurs efforts pour permettre la signature de la Promesse 1 de la Promesse 2 et de l'Acte de désistement dans le cadre de l'exécution du Protocole au plus tard le 30 Mars 2025* ».

Il y a lieu de lire :

« Les Parties conviennent de coopérer de la façon la plus complète et la plus transparente, et s'engagent à faire leurs meilleurs efforts pour permettre la signature de la Promesse 1, de la Promesse 2, et de l'Acte de désistement, dans le cadre de l'exécution du Protocole, au plus tard le **30 juin 2026 ».**

6 / A l'« ARTICLE 3 - DIVERS »

Au lieu de lire :

« 3.4.
Le Protocole est conclu pour une durée qui expirera au jour de la signature de l'Avenant, de la Promesse 1 et de la Promesse 2 et au plus tard le 30 Mars 2025. A défaut de conclusion de ces trois actes au plus tard à cette date, et ce pour quelque raison que ce soit, le Protocole sera caduc de plein droit, sans formalité ni indemnité de part et d'autre, sauf accord exprès des Parties pour proroger cette date.
(…) ».

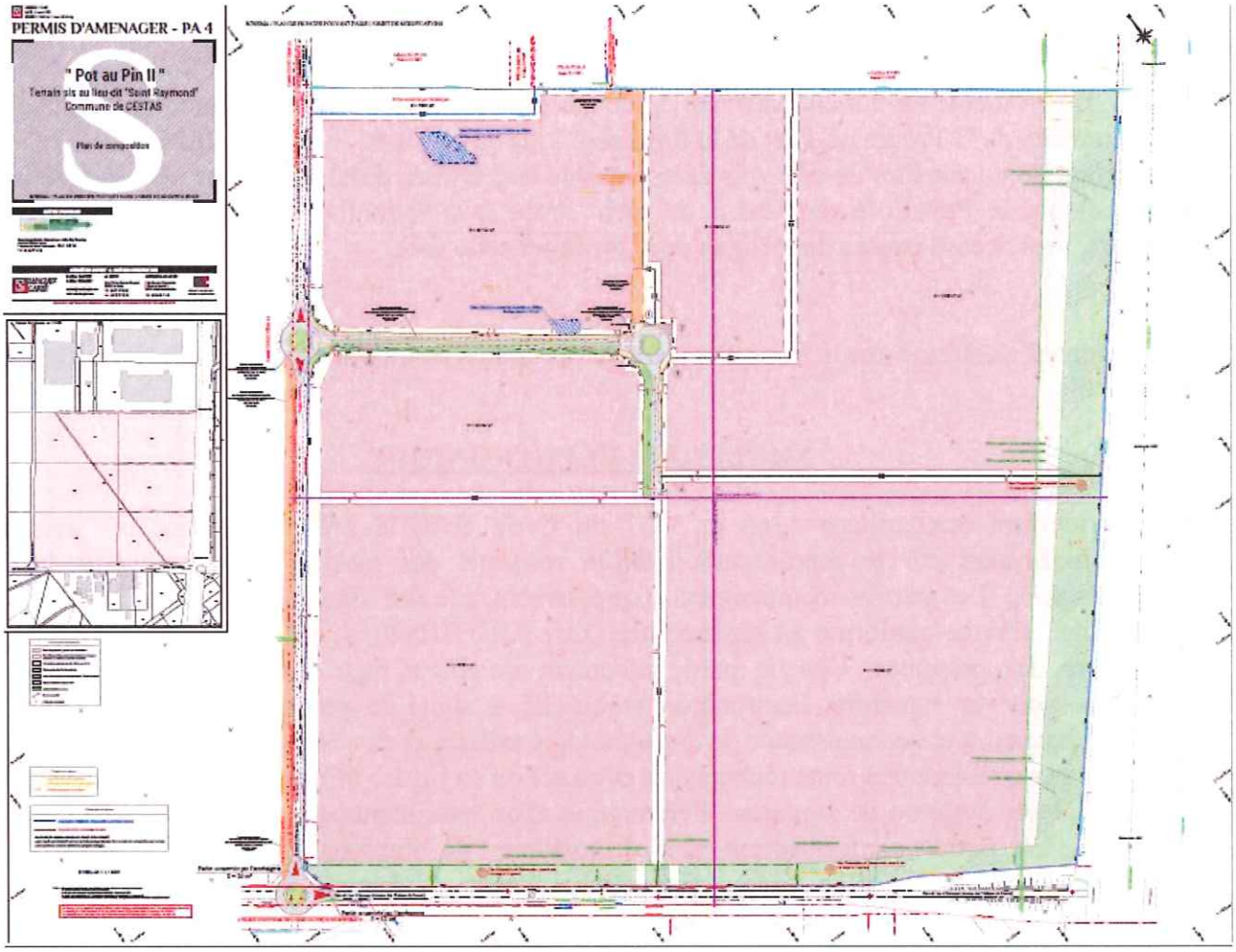
Envoyé en préfecture le 27/03/2025
Reçu en préfecture le 27/03/2025
Publié le 28/03/2025
ID : 033-243301165-20250324-2025_1_26-DE

Il y a lieu de lire :

« 3.4. Le Protocole est conclu pour une durée qui expirera au jour de la signature de l'Acte de désistement, de la Promesse 1, et de la Promesse 2, et au plus tard le **30 juin 2026**.
A défaut de conclusion de ces trois actes au plus tard à cette date, et ce pour quelque raison que ce soit, le Protocole sera caduc de plein droit, sans formalité ni indemnité de part et d'autre, sauf accord exprès des Parties pour proroger cette date.
(…) ».

Cet avenant n'entraîne aucun autre changement des autres conditions figurant dans le Protocole.

SIGNATURE ÉLECTRONIQUE

Conformément aux articles 1366 et 1367 du Code civil, le présent avenant est signé électroniquement par le représentant habilité respectif des parties mentionné dans les comparutions. Les parties reconnaissent expressément que des signatures électroniques via DocuSign, service conforme au règlement eIDAS (UE) 910/2014, ont été utilisées pour la signature des présentes. Chaque partie reconnaît qu'elle a reçu toutes les informations requises pour la signature électronique et qu'elle a signé le présent avenant par voie électronique en toute connaissance de la technologie utilisée et de ses conditions générales, et renonce par conséquent à toute réclamation et/ou action en justice afin de remettre en cause la fiabilité de ce système de signature électronique et/ou son intention de conclure le présent avenant. En outre, conformément aux dispositions de l'article 1375 du Code civil, l'obligation de remise d'un exemplaire original papier à chacune des parties n'est pas nécessaire comme preuve des engagements et obligations de chaque partie à cet accord. La remise d'une copie électronique du présent avenant directement par DocuSign à chacune des parties constitue une preuve suffisante et irréfutable des engagements et obligations de chaque partie au présent avenant.

Envoyé en préfecture le 27/03/2025
Reçu en préfecture le 27/03/2025
Publié le 28/03/2025
ID : 033-243301165-20250324-2025_1_26-DE