



CONSEILLERS EN EXERCICE : 33

NOMBRE DE PRESENTS : 23

NOMBRE DE VOTANTS : 27

L'an deux mille vingt-cinq, le 27 mars, à 18 heures 30, le Conseil Municipal légalement convoqué le 21 mars, s'est assemblé en la salle du conseil municipal à l'hôtel de ville à CESTAS (33610), sous la présidence de Pierre DUCOUT, Maire.

PRESENTS : Mesdames et Messieurs DUCOUT, AUBRY, BAVARD, BETTON, BINET, BOUSSEAU, CERVERA, CHIBRAC, COMMARIEU, DESCLAUX, LANGLOIS, MERCIER, MOUSTIE, PILLET, PUJO, REMIGI, RIVET, SILVESTRE, STEFFE, BAUCHU, MOREIRA, OUDOT, ZGAINSKI.

ABSENTS : Mesdames ACQUIER, APPRIOU, COUBIAC, LANGEL et REVERS.

ABSENTS AYANT DONNE PROCURATION : Mme HUIN à Mme BAVARD, Mme GASTAUD à Mme SILVESTRE, M. CELAN à M. LANGLOIS, M. RECORS à M. DESCLAUX,

SECRETAIRE DE SEANCE :

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. Ayant obtenu la majorité des suffrages, M. STEFFE a été désigné(e) pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

La convocation du Conseil Municipal a été affichée en Mairie, conformément à l'article 2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, et le compte-rendu de la présente séance sera affiché conformément à l'article L.2121-25 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le procès-verbal de la séance précédente est adopté à l'unanimité.

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 27 MARS 2025- DELIBERATION N° N°2/7

Réf: Secrétariat Général Elodie Elias – 3.2

OBJET : VENTE DE LA PROPRIETE SITUEE A SAINT LEGER DE BALSON – MODIFICATION DES CONDITIONS ET SIGNATURE D’UNE NOUVELLE PROMESSE DE VENTE.

Monsieur le Maire expose,

Par délibération n°4/9 du Conseil Municipal en date du 26 septembre 2023, vous vous êtes prononcés favorablement pour vendre le bien immobilier appartenant à la commune et se situant sur la commune de Saint Léger de Balson à la SCI Nos Jours Heureux pour un montant de 270 000 euros, mobilier et électroménager compris.

Cette vente a été actée par la signature d’un sous-seing privé sous conditions suspensives en date du 31 octobre 2023 pour une durée de 9 mois.

La date de la construction de la bâtisse de cette propriété est antérieure à 1949, aussi elle nécessite d’importants travaux de réhabilitation, notamment à l’issue de la réalisation des diagnostic préalables à la vente relatif au système d’assainissement non collectif.

Compte tenu des difficultés rencontrées pour l’obtention de prêts bancaires et pour solliciter des aides à la rénovation et à l’isolation auprès des différents organismes agréés (CREAQ, Région, EPCI...), le futur acquéreur nous a informé ne pas pouvoir signer l’acte de vente fin juillet 2024.

Par délibération n°3/11 du Conseil Municipal en date du 13 juin 2024, vous avez autorisé la prorogation de la promesse de vente de 6 mois.

En parallèle, la SCI Nos Jours Heureux a continué à mener des démarches auprès de différents organismes agréés et auprès d’établissements bancaires. Le représentant de la SCI a informé la collectivité des difficultés à obtenir le financement du projet compte tenu notamment des nombreux travaux.

La SCI Nos Jours Heureux a également transmis à la collectivité un projet social pour ces locaux.

Ce projet social s’appuie sur trois axes :

- Il s’agirait d’abord d’un lieu d’accueil pour les enfants au titre de l’aide social à l’enfance dans le cadre des missions d’assistant familial du porteur de projet. Sa superficie devrait permettre l’accueil d’enfant en situation d’urgence
- Un second bâtiment serait aménagé en logement loué à une association pour permettre l’hébergement de femmes avec enfants victimes de violence.
- Enfin, le porteur de projet envisage, à la retraite d’y réaliser une colocation pour personnes âgées.

Compte tenu du projet social présenté, de la vacance de ce bien depuis de nombreuses années ainsi que des travaux nécessaires à sa réhabilitation, il paraît opportun de réviser son prix de vente et de le porter à 225 250 € qui reprend l’évaluation des services de la DGFIP qui est de 265 000 € assortie de la marge d’appréciation de 15%.

La promesse de vente précédemment signée et son avenant sont abrogés et une nouvelle promesse de vente sera signée.

Il vous est proposé de réviser le montant de la vente initiale de 270 000 € à 225 250 € comme le permet l'évaluation de la DGFIP en appliquant la marge d'appréciation de 15% et d'autoriser la signature d'une nouvelle promesse de vente.

Entendu ce qui précède et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, par 22 voix pour et 4 abstentions (Groupe Demain CESTAS), Mme SILVESTRE ne votant pas pour son mandant.

Vu le code général de la propriété des personnes publiques,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu la délibération n°4/9 du conseil municipal en date du 26 septembre autorisant de la vente de la propriété située sur la commune de Saint Léger de Balson à la SCI Nos Jours Heureux pour un montant total de 270 000 €, mobilier et électroménager compris,

Vu la délibération n°3/11 du conseil municipal en date du 13 juin 2024 autorisant la prorogation de la promesse de vente avec la SCI Nos Jours Heureux,

Considérant que ce bien est inoccupé depuis de nombreuses années et dans un souci de bonne gestion des biens communaux,

Considérant que la réhabilitation ce bien nécessite la réalisation de lourds travaux,

Considérant le projet social que la SCI Nos Jours Heureux souhaite réaliser sur cette propriété,

Considérant la demande de la SCI Nos Jours Heureux de réviser le montant de la vente initialement prévu,

Considérant que l'évaluation des services de la DGFIP est assortie d'une marge d'appréciation de 15%,

- Fait siennes les conclusions du rapporteur,
- Autorise la révision du prix de vente de la propriété communale située sur la commune de Saint Léger de Balson à sa valeur minimale d'évaluation soit au prix de 225 250 €,
- Dit que la promesse de vente signée le 31 octobre 2023 est abrogée,
- Dit que l'avenant n°1 prorogeant la promesse de vente et signé le 26 juin 2024 est abrogé,
- Autorise la signature d'une nouvelle promesse de vente avec la SCI Nos Jours Heureux pour la vente de la propriété située au lieu-dit Ilias sur la commune de Saint Léger de Balson ayant une superficie de 10 444 mètres carrés sur laquelle est implantée une maison d'environ 250 mètres carrés au prix de 225 250 euros, mobilier et électroménager compris.
- Autorise le Maire à réaliser toutes les formalités administratives nécessaires à la conclusion de cette vente et à signer l'acte authentique de vente devant Maître BALLADE, notaire de la commune,
- Charge Maître BALLADE du suivi et de la régularisation de ce dossier.

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME

LE SECRETAIRE DE SEANCE

Jérôme STEFFE



LE MAIRE

Pierre DUCOUT

Le Maire,

- Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cette délibération compte-tenu de la réception en Préfecture le et de sa publication sur le site internet de la commune le
- 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 31/03/2025

Reçu en préfecture le 31/03/2025

Publié le



ID : 033-213301229-20250327-DELIB_07_2_2025-DE