

REPUBLIQUE FRANCAISE

=====

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA VILLE DE GAP**

Le trente septembre deux mille vingt-deux à 18h15,
Le Conseil Municipal de la Ville de Gap, s'est réuni en l'hémicycle de l'Hôtel de Ville,
après convocation légale, sous la présidence de M. Roger DIDIER .

NOMBRE DE CONSEILLERS	En exercice : 43 Présents à la séance : 34
DATE DE LA CONVOCATION	23/09/2022
DATE DE L'AFFICHAGE PAR EXTRAIT DE LA PRESENTE DELIBERATION	07/10/2022

OBJET :

**Echange bilatéral - Ensemble immobilier - Lieudit "La Ferme de l'Hôpital" -
Précisions sur conditions particulières - Insertion d'un cahier des charges SAFER**

Étaient présents :

M. Roger DIDIER , Mme Maryvonne GRENIER , M. Olivier PAUCHON , Mme Rolande LESBROS , M. Jérôme MAZET , M. Jean-Louis BROCHIER , Mme Catherine ASSO , Mme Solène FOREST , M. Daniel GALLAND , Mme Zoubida EYRAUD-YAAGOUB , Mme Martine BOUCHARDY , M. Vincent MEDILI , Mme Françoise DUSSERRE , M. Claude BOUTRON , Mme Ginette MOSTACHI , M. Pierre PHILIP , Mme Chantal RAPIN , M. Joël REYNIER , Mme Françoise BERNERD , M. Richard GAZIGUIAN , Mme Mélissa FOULQUE , M. Gil SILVESTRI , M. Alexandre MOUGIN , Mme Evelyne COLONNA , M. Fabien VALERO , Mme Sabrina CAL , M. Eric MONTOYA , Mme Christiane BAR , Mme Charlotte KUENTZ , Mme Isabelle DAVID , M. Eric GARCIN , Mme Pimprenelle BUTZBACH , Mme Marie-José ALLEMAND , M. Elie CORDIER

Conseillers Municipaux, formant la majorité des membres en exercice.

Excusé(es) :

Mme Paskale ROUGON procuration à M. Olivier PAUCHON, M. Cédryc AUGUSTE procuration à M. Richard GAZIGUIAN, M. Jean-Pierre MARTIN procuration à Mme Françoise BERNERD, M. Alain BLANC procuration à M. Pierre PHILIP, Mme Pauline FRABOULET procuration à Mme Charlotte KUENTZ, M. Nicolas GEIGER procuration à Mme Pimprenelle BUTZBACH

Absent(s) :

Mme Chiara GENTY, M. Bruno PATRON, M. Christophe PIERREL

Il a été procédé, conformément à l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil : M. Alexandre MOUGIN, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné(e) pour remplir ces fonctions qu'il(elle) a acceptées.

Le rapporteur expose :

Suivant délibération en séance du 27 janvier 2021, le Conseil Municipal a approuvé le principe d'une opération de cession avec contrepartie à intervenir entre le CHICAS et la ville de Gap, aux conditions suivantes :

- Cession, par la Ville de GAP au profit du CHICAS du lot-volume constitué par le parking dit de La Providence II ;
- Cession en contre-partie, du CHICAS au profit de la Ville de GAP, d'un tènement foncier bâti et non bâti dont il est propriétaire au lieudit "Ferme de l'Hôpital".

Il convient tout d'abord de préciser que suite à une erreur purement matérielle, les parcelles suivantes ont été omises de la liste énumérée dans le corps de la délibération, concernant le lot cédé par le CHICAS :

- Parcelle cadastrée Section DM Numéro 178, figurant bien dans le plan joint à la délibération et intégrée dans la superficie totale indiquée dans le corps de celle-ci ;
- Parcelle cadastrée Section DO Numéro 633, d'une superficie de 41 m² qu'il convient de rajouter aux autres parcelles énumérées.

Ainsi, il y a lieu de lire, pour ce qui est de la désignation du bien cédé en contrepartie par le CHICAS au profit de la Commune :

Un tènement foncier bâti et non bâti dont il est propriétaire et figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section DM Numéros 30 et 178, et Section DO Numéros 119, 120, 121, 128, 129, 130, 131, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 185, 186, 187, 188, 189, 348, 350, 352, 630 et 633 d'une superficie totale de 26 hectares 11 ares et 28 centiares.

Le reste de la délibération et des conditions demeurent inchangées.

De plus, il convient de préciser que la grande majorité du tènement foncier objet de l'échange se trouve classé en zones naturelle et agricole au Plan Local d'Urbanisme de la Commune et que toutes les parcelles répondant à ce classement sont grevées du Droit de Préemption de la SAFER, conformément aux dispositions des articles L 143-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime et aux missions de la SAFER dont font partie la protection des espaces agricoles, naturels et forestiers ainsi que l'installation, le maintien et la consolidation des exploitations agricoles.

Les parties à l'opération ont échangé à plusieurs reprises à la SAFER qui adhère au projet et considère comme stratégique l'acquisition dudit foncier par la Commune dans une optique de développement agricole et d'autonomie alimentaire locale.

Aussi, la SAFER consent à renoncer à l'exercice de son droit de préemption et ainsi à faire obstacle à la réalisation de l'échange malgré l'enjeu agricole majeur de l'opération et sollicite les parties comme condition déterminante à ce renoncement, dans le cadre du respect de ses missions, d'intégrer à l'acte qui constatera la réitération authentique de l'échange, la protection des surfaces agricoles pour une durée de quinze années.

Cette protection sera matérialisée par l'inclusion, dans le contenu de l'acte authentique d'échange, d'un cahier des charges dont les conditions essentielles sont rappelées ci-dessous :

- Maintien de la destination agricole des biens pendant quinze ans à compter de la date de l'acte authentique ;
- Maintien de usages agricoles existants jusqu'au terme des baux et conventions auxquelles sont soumises une grande majorité des parcelles concernées ;
- Mise en place, à l'expiration des différents contrats d'occupation (baux et conventions), d'un ou plusieurs projet(s) agricole(s) en partenariat conventionné avec la Chambre d'Agriculture et la SAFER ;
- Interdiction d'aliéner, de lotir ou de céder les biens concernés sans autorisation préalable de la SAFER.

Le détail précis des conditions du cahier des charges figure en annexe de la présente délibération.

Il est toutefois ici précisé :

- que ce cahier des charges ne sera applicable qu'aux surfaces parcellaires classées en zones agricole et naturelle mais sera inopposable à tout projet de construction, par la Commune, d'un équipement public, y compris sur les parcelles ainsi classées ;
- qu'il intégrera la future emprise de la Section Sud de la Rocade de GAP ainsi que la possibilité d'y réaliser les ouvrages nécessaires à sa réalisation.

Décision :

Il est proposé sur avis favorables des Commissions de l'Urbanisme, de l'Agriculture et de la Transition Énergétique et des Finances réunies le 20 et 21 Septembre 2022 :

Article 1 : d'approuver les modifications matérielles de la délibération du 27/01/2021 ci-dessus exposées en première partie ;

Article 2 : d'approuver les conditions du cahier des charges imposé par la SAFER en contrepartie du renoncement de celle-ci à l'exercice de son droit de préemption, ainsi que l'inclusion de ce cahier des charges dans l'acte authentique d'échange.

Mise aux voix cette délibération est adoptée ainsi qu'il suit :

- POUR : 38

- ABSTENTION(S) : 2

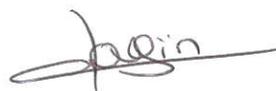
Mme Marie-José ALLEMAND, M. Elie CORDIER

La Conseillère Municipale Déléguée



Evelyne COLONNA

Le Secrétaire de Séance

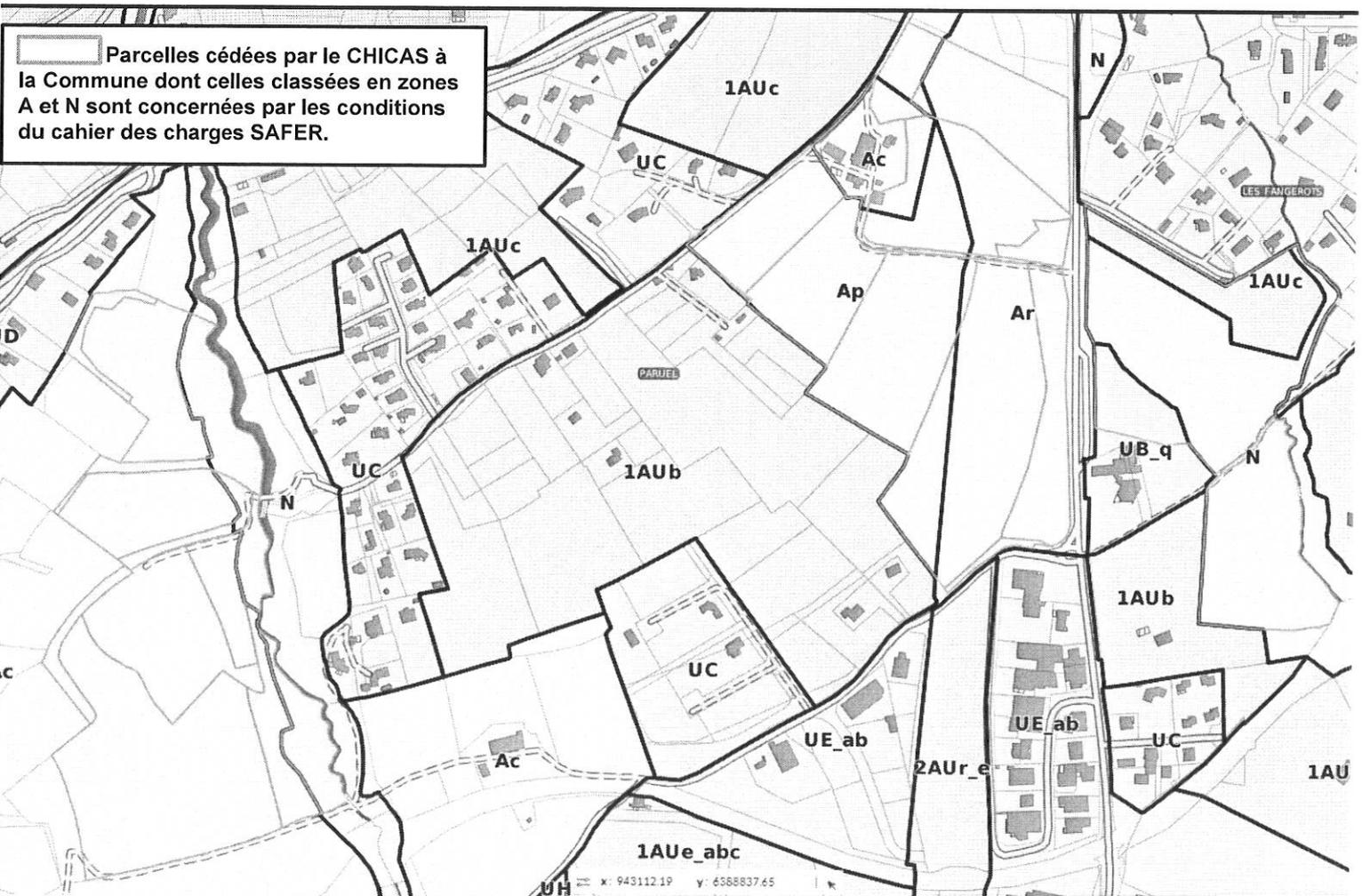
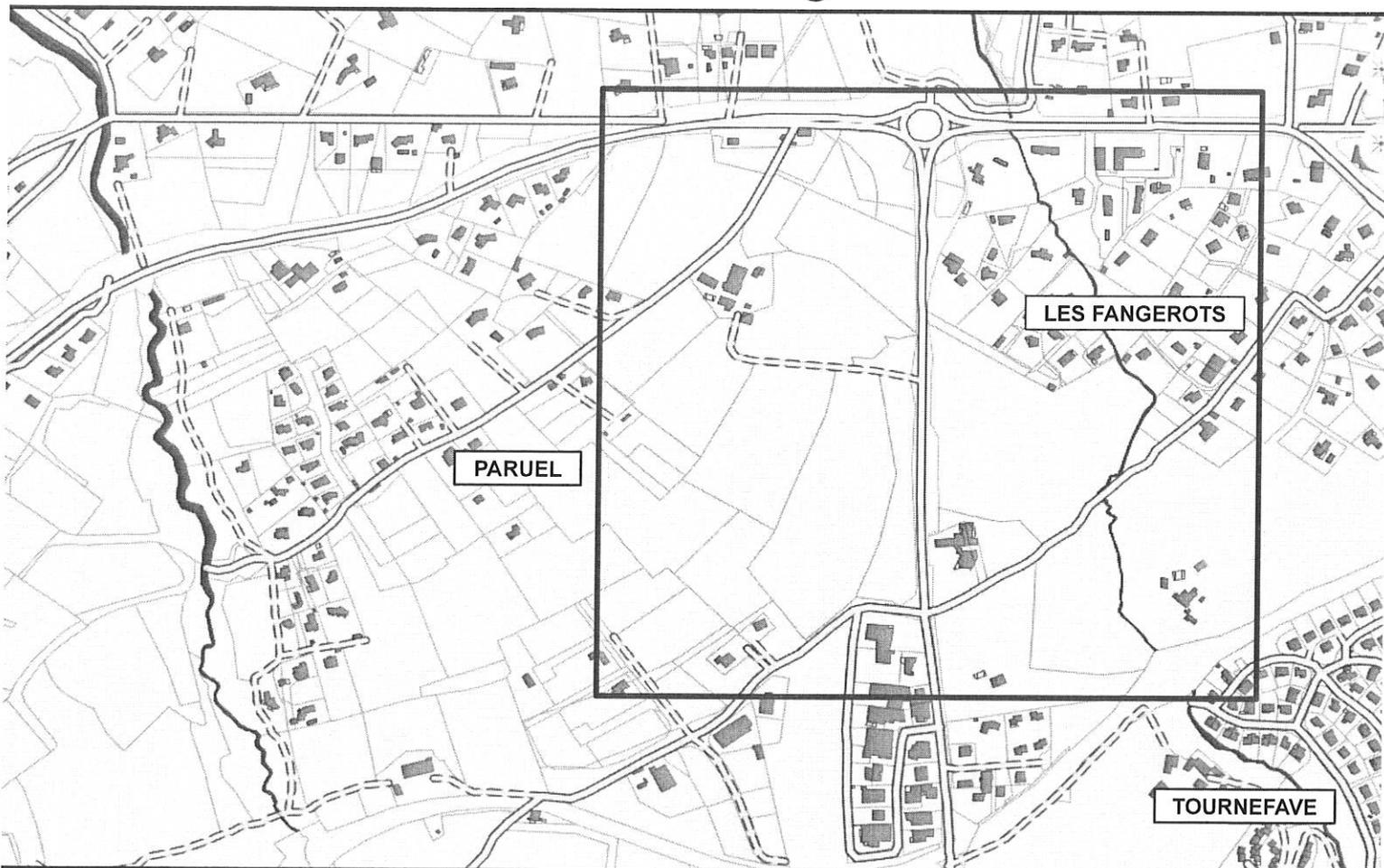


Alexandre MOUGIN

Transmis en Préfecture le : 10 OCT. 2022

Affiché ou publié le : 10 OCT. 2022

Echange bilatéral - Ensemble Immobilier - Lieudit "Ferme de l'Hôpital" - Précisions sur conditions particulières - Insertion d'un cahier des charges SAFER



Droit de préemption de la SAFER – cession avec contre-partie de l'ensemble immobilier « Ferme de l'Hôpital »

Projet de cahier des charges à insérer dans l'acte

A insérer en première partie :

CAHIER DES CHARGES

La Commune sera tenue d'exécuter fidèlement, ainsi qu'elle s'y engage en obligeant également ses ayants droit, les conditions spéciales développées en deuxième partie de l'acte. Il est expressément convenu que le non-respect dudit cahier des charges entraînera la mise en œuvre de la procédure de délaissement prévue ci-après.

Cette clause ne s'applique pas à la partie de la parcelle cadastrée DM178 classée en zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme.

DÉLAISSEMENT AU PROFIT DE LA SAFER

Il est fait réserve expresse au profit de la SAFER du droit d'exiger le délaissement prévu au cahier des charges défini en deuxième partie de l'acte et ce, dans un délai de 15 ans à compter de ce jour pour ce qui concerne les biens reçus par la Commune.

Cette clause ne s'applique pas à la partie de la parcelle cadastrée DM178 classée en zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme.

PACTE DE PRÉFÉRENCE

La SAFER fait réserve expresse à son profit d'un droit de préférence détaillé en deuxième partie de l'acte en cas d'aliénation à titre onéreux de tout ou partie des biens reçus par la Commune, comme en cas de vente de tout ou partie des parts ou actions de la Société ou de toute personne morale qui est, ou deviendrait, propriétaire des biens reçus par la Commune, dans un délai de 15 ans à compter de ce jour.

Cette clause ne s'applique pas à la partie de la parcelle cadastrée DM178 classée en zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme.

AUTORISATION DE REVENTE

Tout projet de cession à titre onéreux ou gratuit, d'apport en société, d'échange de tout ou partie des biens reçus par la Commune devra être soumis à l'agrément exprès de la SAFER dans les conditions définies en deuxième partie de l'acte au paragraphe DEMANDE DE DEROGATION AU CAHIER DES CHARGES.

Cette demande de dérogation s'appliquera également en cas de vente de tout ou partie des parts ou actions de la Société ou de toute personne morale qui est, ou deviendrait, propriétaire des biens reçus par la Commune.

Cette clause ne s'applique pas à la partie de la parcelle cadastrée DM178 classée en zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme.

A insérer en seconde partie :

DROIT DE PRÉEMPTION DE LA SAFER ET CAHIER DES CHARGES

Une partie de l'immeuble cédé par le CHICAS est situé dans la zone de préemption de la SAFER Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Le notaire l'a informée, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en date du ..., des prix et conditions de la vente.

La SAFER, intervenant aux présentes, renonce au droit de préemption qui lui est conféré par les articles L143-1 et suivantes du code rural et de la pêche maritime. Cette renonciation est consentie à la condition expresse et exclusive du respect par la Commune du cahier des charges détaillé ci-dessous pendant une durée de 15 ans à compter de ce jour.

Cahier des charges s'appliquant sur les parcelles reçues par la Commune à l'exception de la partie de la parcelle DM178 classée en zone U et AU

À défaut d'exécution des clauses ci-après, il est expressément convenu que la présente vente entrainera la mise en œuvre de la procédure de délaissement prévue ci-après.

En contrepartie de la renonciation de la SAFER à son droit de préemption, la Commune sera tenue d'exécuter fidèlement, ainsi qu'elle s'y engage en obligeant également ses ayants droit, les conditions spéciales ci-après.

Pendant la durée fixée au paragraphe DURÉE DES ENGAGEMENTS DU CAHIER DES CHARGES, la Commune ou ses ayants cause devra :

- Conserver au bien reçu une destination agricole conforme à l'article L 141-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime,
- Maintenir les baux ruraux et convention de mise à disposition en cours jusqu'à leurs termes,
- Ne pas aliéner à titre onéreux ou par donation entre vifs, ni échanger, ni vendre le bien vendu et/ou tout ou partie des parts de la Société qui est, ou deviendrait, propriétaire de ce bien.
- Ne pas morceler ou lotir le bien vendu.
- Ne pas hypothéquer, ni constituer aucune sûreté grevant totalement ou partiellement le bien vendu
- Ne pas consentir de mandat, sous quelque forme que ce soit, à une autre personne – physique ou morale – que la SAFER, au sujet du bien vendu, sans l'accord préalable écrit de la SAFER.

La SAFER a d'ores et déjà agréé la construction ou l'aménagement d'équipements d'intérêts collectifs et de services publics sur l'ensemble des parcelles soumises au cahier des charges, dans les conditions prévues au Plan Local d'Urbanisme de Gap, à savoir *lorsqu'ils sont nécessaires à la zone ou que leur localisation est impérative dans la zone pour raison technique ou économique, qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité*

agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

De ce fait, le changement de destination des biens ainsi que leur mutation (cession, vente...) ne feront pas l'objet d'une demande de dérogation à ce cahier des charges.

Il est précisé que les parcelles cadastrées DO 630 (pour partie), DO 119 (pour partie), DO 120, DO 121, DO 128, DO 129, DO 148, DO 149, DO 150, DO 151, DO 152, DO 153, DO 154, DO 185, DO 186, DO 187, DO 188 et DO 352 sont louées par bail rural en date du 1^{er} janvier 1999 expirant le 31 décembre 2008, depuis lors renouvelé tacitement par période de 9 ans conformément à l'article L411-46 du code rural et de la pêche maritime, au profit de monsieur Claude FERAUD, exploitant agricole, né le 11 avril 1963 à GAP ; demeurant à GAP (05000), ferme de l'hôpital.

Il est ici précisé que les parcelles cadastrées DO 630 (pour partie), DO 633, DO 119 (pour partie), DO 130, DO 131, DO 350, DM 178 sont mises à disposition par convention d'occupation précaire gratuite en date du 5 mai 2006 au profit de du GAEC DES CORDELIERS, représentée par monsieur Lionel CLAVEL et domicilié LA BATIE-VIEILLE (05000), Le Grand Lara, dans l'attente d'une vente, d'une cession, d'un don ou d'une utilisation future de ces terrains par le propriétaire.

Au cas où, avant l'expiration du délai de 15 ans prévu ci-dessus, le bail ou les conventions de mise à disposition viendraient à cesser, toute prise en location du bien vendu par une personne autre que le conjoint ou l'un des descendants ou ascendants du locataire, devra être soumise à l'agrément préalable de la SAFER dans les conditions prévues au paragraphe DEMANDE DE DÉROGATION AU CAHIER DES CHARGES.

Préalablement à cet agrément d'un nouveau projet agricole sur les biens reçus, il est d'ores et déjà convenu entre la Commune et la SAFER que la mise en valeur de cette propriété agricole aux portes de la ville de GAP ferait l'objet d'un travail approfondi mené en partenariat avec la Chambre d'Agriculture.

Ce travail de mise en valeur agricole la propriété (diagnostic de potentiel agricole et alimentaire, définition de scénarii de projet(s) agricole(s) et alimentaire(s), recherche et sélection de porteurs de projet...) ferait l'objet, le moment venu, d'une ou plusieurs conventions associant la Commune, la Chambre d'Agriculture et la SAFER.

DEMANDES DE DÉROGATION AU CAHIER DES CHARGES

Formalités

Au cas où avant l'expiration du délai prévu au paragraphe DURÉE DES ENGAGEMENTS DU CAHIER DES CHARGES, la Commune désire obtenir une dérogation aux conditions particulières prévues à cet article, elle devra adresser à la SAFER une lettre recommandée avec accusé de réception, sollicitant l'autorisation nécessaire et précisant l'identification et le contenu exacts du bien qu'elle se propose de céder ou louer, les origines de propriété succinctes, les conditions, charges, modalités et prix de la cession ou de la location.

La lettre recommandée dont il s'agit devra préciser formellement qu'elle est adressée en exécution des stipulations du présent contrat, faute de quoi le délai ci-après indiqué ne s'ouvrira pas. A défaut de réponse émise dans les deux mois suivant la réception de la lettre recommandée, la SAFER sera réputée avoir donné son agrément.

Dans tous les cas sauf donation à un descendant, cette demande de dérogation sera facturée au demandeur selon le barème en vigueur.

Cette demande de dérogation s'appliquera également en cas de vente de tout ou partie des parts ou actions de la Société ou de toute personne morale qui est, ou deviendrait, propriétaire des biens objet des présentes.

Obligations du cessionnaire

En cas d'agrément donné par la SAFER, le cessionnaire sera tenu de remplir toutes les charges imposées à la Commune par les présentes, aux mêmes conditions et sous les mêmes sanctions, pour le délai restant à courir.

En cas de vente aux enchères publiques par adjudication, le cahier des charges préalable à la vente devra contenir l'obligation, pour l'adjudicataire, de se conformer aux clauses et conditions imposées par le présent acte.

SANCTIONS EN CAS DE NON-RESPECT DES CLAUSES DU CAHIER DES CHARGES

Le non-respect des clauses du cahier des charges constitue un manquement aux engagements contractuels que les parties conviennent de constater et sanctionner selon les modalités suivantes :

Constat de manquement – mise en demeure

Pendant la durée d'application du cahier des charges, la Commune est tenue de respecter les engagements souscrits au paragraphe intitulé CAHIER DES CHARGES. Tout manquement à l'un des engagements souscrit relevé par la SAFER sera constaté par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à la Commune.

Le courrier sus évoqué précisera qu'à défaut de reprise et de tenue des engagements dans le mois suivant cette notification, la SAFER mettra en application la sanction contractuellement convenue suivante : le délaissement instauré par l'article L 141.1 III du Code Rural et de la Pêche Maritime et défini aux paragraphes intitulé PROCÉDURE DE DÉLAISSEMENT.

Le même courrier précisera les date, heure et conditions dans lesquelles la SAFER procédera à une visite approfondie et contradictoire du bien acquis en vue de déterminer les améliorations effectuées et les dépréciations commises. La Commune s'engage irrévocablement à accepter cette visite et y engage ses ayants droit.

PROCÉDURE DE DÉLAISSEMENT

À défaut d'exécution des engagements énoncés dans le cahier des charges, après mise en demeure par la SAFER, par lettre recommandée avec accusé de réception visée au paragraphe CONSTAT DE MANQUEMENT – MISE EN DEMEURE, s'opposant à la modification intervenue et intimant le respect des engagements initiaux, il est expressément convenu que

la SAFER pourra décider, de sa seule initiative et sans préjuger du recours à d'autres sanctions, de l'acquisition du bien objet des engagements selon la procédure de délaissement instauré par l'article L 141-1 III du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Détermination de l'indemnité :

La mise en œuvre de la procédure de délaissement notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception par la SAFER à la Commune comportera une proposition d'indemnité compensatoire établie de la façon suivante :

prix principal d'acquisition réactualisé sur la base des données chiffrées du prix des terres agricoles par petite région agricole et par type de production communiqué, chaque année par le Ministère de l'Agriculture au Journal Officiel ; la référence au jour de la proposition étant la dernière publiée,

augmenté des impenses utiles faites par la Commune à qui il appartiendra de produire les justificatifs nécessaires,
et diminué, à savoir :

- de la valeur de toutes les dépréciations subies par le bien acquis, la Commune ayant alors à sa charge toutes causes de dépréciations, sans préjudice de tous dommages et intérêts que la SAFER pourra, si bon lui semble, lui réclamer dans les termes de droit commun,

- de tous frais engagés par la SAFER en raison de la non-exécution du présent engagement et s'il y a lieu, tous frais de purge des hypothèques et de mainlevées,

- des sommes éventuellement versées par la SAFER à la place de la Commune ou de ses ayants droit.

Les impenses et dépréciations seront de préférence déterminées à l'amiable, soit par état des lieux contradictoire ou expertise, l'expert devant être choisi sur la liste des experts agréés auprès des Tribunaux.

À défaut d'accord amiable, la partie la plus diligente pourra saisir le Tribunal Judiciaire de la situation du bien pour demander une expertise judiciaire et les mesures conservatoires nécessaires.

Si la notification faite à la SAFER à la Commune ne comporte aucune proposition ou si elle ne fait pas expressément référence au prix tel que les éléments ci-dessus mentionnés sont définis, le prix sera alors fixé conformément aux dispositions de l'article L 141-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime, par le Juge de l'expropriation saisi par la partie la plus diligente.

DROIT DE PRÉFÉRENCE EN CAS D'ALIÉNATION À TITRE ONÉREUX

Si, avant l'expiration du délai prévu au paragraphe DURÉE DES ENGAGEMENTS DU CAHIER DES CHARGES, une aliénation à titre onéreux intervient, la SAFER aura un droit de préférence indépendant du droit de préemption qu'elle peut détenir de la loi, pour se rendre acquéreur aux conditions, charges, modalités et prix qui devront lui être communiqués par lettre

recommandée avec demande d'avis de réception précisant formellement qu'elle est adressée en exécution des stipulations du présent contrat, faute de quoi le délai ci-après indiqué ne s'ouvrira pas. La SAFER disposera alors d'un délai de deux mois à compter de la réception de cette lettre pour émettre sa position au sujet de ce droit de préférence et faire connaître au cédant, son refus ou son acceptation. Son silence équivaudra à une renonciation à son droit de préférence.

Si elle estime que le prix et les conditions d'aliénation notifiés sont exagérés en fonction des prix pratiqués dans la région pour des immeubles du même ordre, elle pourra en demander la fixation par le Tribunal Judiciaire ; le cédant devra alors être avisé, dans le même délai de deux mois, de cette décision de saisir le Tribunal.

Si le cédant n'accepte pas la décision du Tribunal, il pourra renoncer à la vente. Dans le cas de vente, les frais de l'instance seront partagés entre le cédant et la SAFER. Dans le cas où la vente n'a pas lieu, ils seront à la charge de la partie qui refuse la décision du Tribunal.

Ce droit de préférence s'appliquera en cas de vente des biens objet des présentes, ou de droits démembrés, et également en cas de vente de tout ou partie des parts ou actions de la Société ou de toute personne morale qui est, ou deviendrait, propriétaire des biens objet des présentes.

En cas de vente globale du bien objet des présentes avec d'autres biens non compris aux présentes, le cédant procédera à une ventilation du prix afin de mettre la SAFER en mesure d'exercer son droit de préférence sur les seules parcelles comprises dans le présent cahier des charges.

L'ensemble de ces conditions spéciales de rétrocession, constitue une disposition dépendante des présentes, sans laquelle la cession ne pourra intervenir..