

Séance du mercredi 15 février 2023

Date de la convocation: 07/02/2023

Membres en exercice :
12

L'an deux mille vingt-trois et le quinze février l'assemblée régulièrement convoquée, s'est réunie sous la présidence de Pierre CAPOU,

Présents : 8

Présents : Pierre CAPOU, Joseph FROMIGUE, Catherine LISSARRAGUE, Serge LAGUIBEAU, Didier LARDAT, Alexandra FRONTY, Benoît TOULOUZET, Félix SASSO

Votants : 9

Représentés : Noël PEREIRA DA CUNHA

Excusés : Sadek BOUBEKEUR, Pascal FLURIN

Absents : Xavier MACIAS

Secrétaire de séance : Joseph FROMIGUE

2023_003 - Objet : PROPOSITION DE VENTE DE L'ANCIEN HOTEL CHANTILLY A LA COMMUNE DE CAUTERETS

Le président rappelle que, lors de la séance du 4 octobre 2022, le conseil syndical a proposé le prix de vente de 350 000 € à la commune de Cauterets pour l'ancien hôtel Chantilly sur la base d'une valeur vénale estimée par le service des Domaines à 235 000 € en 2021, en s'appuyant sur ces arguments :

- Le fonds de commerce des anciens gérants avait été acheté en 2012 par la Commission Syndicale au prix de 230 000 € HT ;
- Une évaluation avait été réalisée par France Domaines concluant à une valeur vénale de 340 000 € en 2015 ;
- Le marché de l'immobilier à Cauterets a évolué à la hausse ces derniers mois (de 2000 à plus de 3000 € le m²). La surface de plancher actuelle du bâtiment se situe autour de 600 m².

La commune a depuis demandé une nouvelle évaluation de la valeur vénale du bâtiment par le service des Domaines. Par courrier en date du 12 janvier 2023, le maire de Cauterets informe le conseil que *« Nous avons manifesté le souhait de demander à ce même service une actualisation de cette valeur, afin d'intégrer les éventuelles importantes fluctuations du marché immobilier. Nous avons obtenu une fin de non-recevoir au motif que l'évaluation est toujours en cours de validité et qu'une nouvelle consultation serait recevable si les conditions du projet étaient appelées à changer ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité. La base donc de négociation reste celle de l'évaluation du service des domaines d'avril 2021. »*

Or, *« L'avis du service des domaines ne lie pas la collectivité territoriale. Elle est libre de retenir un prix différent de la valeur déterminée par celui-ci (avis non conforme). Toutefois les collectivités territoriales doivent expliquer les raisons de leurs choix dans le cadre des cessions immobilières alors qu'elles en sont dispensées dans le cadre des acquisitions immobilières. Contrairement aux acquisitions immobilières des collectivités territoriales, la jurisprudence est abondante s'agissant des cessions immobilières. Ainsi l'attention des collectivités doit être*

abondante s'agissant des cessions immobilières. Ainsi l'attention des collectivités doit être requis sur
Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 21/02/2023
065-256501321-20230215-2023_003-DE

- les cas où le prix des acquisitions immobilières est nettement inférieur au prix du marché ou à l'estimation du service des domaines
- les cas où le prix des acquisitions immobilières est nettement supérieur à sa valeur

Le juge administratif toutefois est fondé à annuler une acquisition immobilière en cas d'erreur manifeste d'appréciation (par exemple acquisition par une commune d'un bien à 250 000 EUR alors que le service des domaines a évalué le bien concerné à 15 000 EUR) »

(cf. fiche de synthèse sur la domanialité du bureau du contrôle de la légalité et du conseil aux collectivités de la préfecture de la Loire-Atlantique de 2020)

La Commission Syndicale n'est donc pas liée à l'avis des domaines, le caractère légal du prix de vente à la fin de la phase de négociation avec la commune, est à l'appréciation du bureau du contrôle de la légalité de la préfecture et éventuellement du juge administratif.

D'après le courrier du 2 novembre 2022, la vocation sociale du projet demandée par les membres du conseil syndical sera assurée par un conventionnement avec un établissement public foncier (EPF).

Suite à cette présentation, le conseil syndical, à l'unanimité, **DECIDE** :

- **DE PROPOSER** un prix de vente de l'ancien hôtel Chantilly à la commune de Cauterets de 300 000 €

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an susdits. Au registre sont les signatures.

Le président
Pierre CAPOU



Acte rendu exécutoire après dépôt en Préfecture le ___ / ___ / 20___ et publié ou notifié le ___ / ___ / 20___
--

RF Tarbes
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 21/02/2023 065-256501321-20230215-2023_003-DE