

## **PROCÈS-VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL de Vue** **Séance du vendredi 4 mars 2022**

Le Conseil Municipal de la Commune de VUE, dûment convoqué le 28 février 2022, s'est réuni sous la présidence du Maire, Nadège PLACÉ, en séance ordinaire le quatre mars deux mille vingt-deux à dix-neuf heures trente minutes, dans la salle municipale, par dérogation préfectorale liée aux mesures sanitaires du moment.

Le Conseil Municipal a été ouvert à dix-neuf heures trente minutes par Madame le Maire qui a procédé ensuite à l'appel.

**Etaient présents** : Nadège PLACÉ, Franck SULPICE, Isabelle PICHON, Samuel GOUY, Cédric BIDON, Jérôme HALLIER, Annie CHAUVET, Stéphane GOOSSENS, Coralie LE ROUX, Patrick VITET, Didier BEAUCHÊNE, Jonathan CHABAUD, Jean-Pierre MAZZOBEL, René BERTIN, Nathalie LEGUILLON, Samuel BRUNET

**Excusé (e)s** : Laurence GARNIER qui a donné pouvoir à Annie CHAUVET, Patrick MUSSAT qui a donné pouvoir à Nadège PLACÉ

**Absente** : Ginette WERLER

Le quorum est atteint.

**Madame le Maire**, après avoir fait l'appel des conseillers municipaux, propose Madame Isabelle PICHON comme secrétaire de séance.

Madame Isabelle PICHON est désignée secrétaire de séance.

**Madame le Maire** propose d'approuver le procès verbal de la séance du 26 janvier 2022 lors de la prochaine séance du conseil municipal.

---

### **DCM 2022 – 0301 : Droit de préemption urbain parcelle cadastrée section A n° 821 : saisine du juge de l'expropriation et information des conseillers municipaux**

Rapporteur : Nadège PLACÉ

La commune de Vue a le projet d'aménager un groupe scolaire.

Deux éléments concourent à ce projet, celui de faire face à l'augmentation de la population de la commune considérant l'école publique actuelle sous-dimensionnée et celui de sécuriser les déplacements des enfants,

Pour ce faire, la commune exerce son droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée section A n° 821 appartenant à Monsieur et Madame RENAUDINEAU sise route de Nantes à Vue,

**VU** l'avis des services des domaines en date du 3 février 2022 statuant sur une valeur vénale de 215 000,00 euros dudit bien situé 27 Route de Nantes à Vue,

**VU** l'arrêté du maire en date du 8 février 2022 décidant de préempter le bien en question au prix principal de 215 000,00 euros, notifié aux propriétaires, au notaire et transmis au Préfet,

**VU** le courrier de M. et Mme. Renaudineau, reçu en mairie le 22 février 2022 faisant part de leur « refus de l'offre comme le prévoit l'article L.211-5 du code de l'urbanisme » et par lequel ils maintiennent le prix figurant dans leur déclaration d'intention d'aliéner,

**CONSIDÉRANT** les articles R213-10 et R213-11 du code de l'urbanisme imposant de saisir le juge de l'expropriation dans le délai de 15 jours à compter de la manifestation du désaccord, sans quoi la commune sera réputée avoir renoncé à l'exercice de son droit de préemption,

Madame le maire demande si il y a des remarques.

Monsieur BRUNET indique qu'il a préparé un texte de 5 minutes au nom du groupe Bien Vivre Ensemble :

*« Madame Le Maire, Mesdames Messieurs les conseillers,*

*Mon texte ne dépassera pas les 5 minutes, je vous remercie de l'annexer à l'identique dans le compte-rendu de ce conseil municipal. Je peux vous fournir le document en pdf si nécessaire.*

#### **1<sup>er</sup> aspect : Achat maison Renaudineau**

*Mr et Mme Renaudineau ont réalisé un contrat avec une agence Immobilière et trouvé un acheteur pour 230 000 Euros net vendeur grâce à cet agent immobilier.*

*La commission de l'agent immobilier était fixée à 10 000 Euros.*

*L'agent immobilier a réalisé un compromis chez Notaire entre les vendeurs et les acheteurs. L'office de Maître Thomas a donc envoyé une DIA (demande d'intention d'aliéner) à la Mairie de Vue, qui a répondu en notifiant une préemption du bien pour une valeur de 169 000 Euros net vendeur dans un premier temps (évaluation réalisée par les domaines).*

*Dans un deuxième temps, les domaines ont effectué une réévaluation du bien à acquérir à 215 000 Euros avec une variation du prix possible de 10 % : donc 236 500 Euros maxi net vendeur.*

*J'ai donc demandé à Mme le Maire, comment était prévue l'indemnisation de l'agent immobilier, pour sa prestation de promotion du bien ainsi que pour son travail d'état de mise en vente du bien ?*

*Mme le Maire m'a répondu que la proposition est de 215 000 Euros et que la commission de l'agent immobilier n'est pas de son ressort (c.f mail du 1/03/2022).*

*Ce qui veut donc dire que la mairie de Vue propose à Mr et Mme Renaudineau d'acheter leur maison à 215 000 Euros net vendeur. Et qu'il tient à eux seuls de rémunérer l'agent immobilier de 10 000 euros sur les 215 000 euros de vente de leur maison.*

*Ce qui donne un prix de vente réel de 205 000 Euros pour Mr et Madame Renaudineau en fin de comptes. J'aimerais bien pouvoir acquérir une maison complètement rénovée dans cet état à Vue pour ce prix-là !*

*Cette situation est très défavorable à Mr et Mme Renaudineau car cela leur génère un Delta de 25 000 euros sur une promesse de vente notariée initiale de 230 000 Euros avec Maître Thomas.*

La logique voudrait que Mr et Mme Renaudineau soient indemnisés de 240 000 Euros net vendeur afin qu'ils puissent par la suite rémunérer l'agent immobilier avec 10 000 Euros, ou éventuellement trouver un arrangement si possible avec l'agent immobilier puisqu'il n'a pas besoin de conclure la vente finale.

## **2<sup>ème</sup> aspect : Risques inconnus maison Renaudineau**

Je suis surpris que l'acceptation du compte-rendu du conseil du 26 Janvier 2022 ne soit pas à l'ordre du jour aujourd'hui. Comment peut-on dès lors réaliser un nouveau conseil municipal et statuer sur une délibération portant sur l'ancien conseil municipal non validé ? En effet le 26 Janvier dernier nous avons voté pour la demande de subvention pour les études pré-opérationnelles de la future école auprès du fonds régional jeunesse et territoires pour un montant de 95 880 Euros... Le déroulement logique c'est de faire une étude complète, puis la valider et après passer sur une exécution, non ?

Nous savons tous qu'à proximité du projet d'école se situe un site de stockage d'hydrocarbure avec en plus des mises à l'air de cuves d'inflammables (Société Livet, spécialisée dans la distribution et stockage du fuel et ses dérivés commerciaux : Gazoil, essences...)

Que se passera-t-il si le projet de l'école publique échoue ou s'il n'est pas réalisable selon vos perspectives ? Cela voudrait dire que la maison Renaudineau aura été acquise pour rien.

Madame Le Maire, Mesdames Messieurs les conseillers, je vous remercie de votre attention et j'espère réellement que la mairie de Vue saura éviter à minima un volet judiciaire inutile avec Mr et Mme Renaudineau ainsi qu'avec leur agent immobilier. Peut-être serait-il plus sage de temporiser à l'amiable l'acquisition du bien plutôt que de vouloir se précipiter tête baissée sans avoir le retour de l'étude faisabilité de l'école publique. »

Madame le maire répond à ses interrogations :

« Nous aurions dû rajouter dans la délibération le résultat des études de faisabilité reçu il y a quelques jours, qui valide le projet sur le site, en prenant en compte les remarques que vous avez faites et le site de fioul. L'étude de faisabilité est validée. Je demanderai que cela soit ajouté dans la délibération. J'entends votre avis de négociations et je suis dans la même perspective que vous. Ce projet nous l'avons depuis le début du mandat, nous avons rencontré pour la première fois la famille Renaudineau en novembre 2020, avant que cette famille ait décidé de mettre en vente leur logement. Nous leur avons fait part que nous serions acheteur le jour où elle serait en vente.

Donc, ils en étaient informés avant la mise en vente.

Nous avons rencontré M. et Mme. Renaudineau à de nombreuses reprises, je peux vous citer des dates (novembre 2020, janvier 2021 à plusieurs reprises, juin 2021 à plusieurs reprises également, septembre 2021) soit en rencontre présente ou par échange téléphonique.

Nous avons reçu une DIA en mairie, à partir du moment où la mairie reçoit une DIA, elle n'a pas le choix si elle est intéressée par du foncier de faire une préemption. Nous sommes obligés de suivre les procédures légales qui nous obligent à préempter sur un délai de 2 mois, ce que nous avons fait dans le délai.

Une fois que nous faisons préemption, les propriétaires ont plusieurs choix qui se posent à eux : soit de refuser la préemption (ils ont 2 mois pour refuser), soit de retirer leur bien de la vente, soit d'accepter la préemption qui leur est proposée. M. et Mme. Renaudineau ne sont pas revenus vers nous pendant ce délai, puisqu'ils ont répondu sous 7 jours et ils avaient 2 mois pour y répondre. Ils ont fait ce choix de répondre par un refus clair, net et précis dans un courrier, ce qui nous oblige à saisir le juge d'expropriation dans un délai de 15 jours.

J'entends et je partage votre avis de négociations et d'échanges, maintenant, nous avons aussi des procédures qui nous sont imposées et que l'on doit respecter, d'où notre rencontre de ce soir.

Concernant l'agent immobilier, j'entends un engagement qui a été pris par M. et Mme. Renaudineau auprès de cet agent immobilier, j'en suis désolée, sachant que nous nous étions manifestés avant qu'un agent immobilier intervienne, sur le fait que nous étions acheteur. Les mairies n'ont pas à passer par un

*agent immobilier, légalement nous n'avons pas à le faire. Il appartient à M. et Mme. Renaudineau de s'en expliquer auprès de l'agent immobilier. Je suis au regret pour eux, mais nous n'avons pas à intervenir de ce côté là. Je pense avoir répondu et je vous propose de passer au vote à bulletin secret. »*

Madame le maire précise le déroulement du vote à bulletin secret : « POUR » la saisie du juge d'expropriation et « CONTRE » la saisie du juge d'expropriation.

**Après en avoir délibéré, le conseil municipal,**

**RECONNAIT** avoir été informé de la décision du 8 février 2022 de se porter acquéreur de la parcelle cadastrée section A n° 821,

**AUTORISE** , après un vote à bulletins secrets, à 16 voix « pour », 1 voix « contre » et 1 « abstention », le maire à saisir le juge de l'expropriation selon l'article R213-11 du code de l'urbanisme,

**AUTORISE**, le cas échéant, le maire à consigner une somme égale à 15 % de l'évaluation des domaines auprès de la caisse des dépôts et consignation selon l'article L.213-4-1 du code de l'urbanisme,

**AUTORISE** Madame le maire à signer tous documents se rapportant à l'affaire.

Madame le maire indique qu'il n'y a pas d'informations et de questions diverses et clôture la séance.

*La séance est levée à 20h10.*