



Département
de la Vendée

EXTRAIT DU REGISTRE DES DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DES HERBIERS

Envoyé en préfecture le 15/05/2025

Reçu en préfecture le 15/05/2025

Publié le

ID : 085-218501096-20250512-2025MAIDEL39-DE



Date de la convocation : 6 mai 2025
Séance du Conseil Municipal : 12 mai 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le douze mai à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de la Ville des HERBIERS s'est réuni dans la salle des conseils de la mairie des Herbiers, sous la présidence de M. Christophe HOGARD, Maire, hormis pour la délibération 9 sous la présidence de M. Luc SOULARD.

Présents : Christophe HOGARD (sauf à la délibération 9) - Luc SOULARD - Angélique RICHARD - Patrice BOUANCHEAU - Magali LOISEAU - Odile PINEAU - Estelle SIAUDEAU – Roger BRIAND - Hélène CHENAIS - Jean-Marie GRIMAUD – Pierrick THOMAS - Jean-Marie GIRARD – Angélique BOISSELEAU (sauf aux délibérations 33 et 47) - Isabelle CHARRIER-FONTENIT - Maryvonne GUERIN (sauf à la délibération 41) - Christophe VERONNEAU - Karine LOIZEAU (sauf aux délibérations 52 et 53) – Lilian BOSSARD – Marietta BOONEFAES – Jean-Marie RAUTUREAU – Marie-Annick MENANTEAU - Steven BARTHELEMY – Laurence MARTINEAU - Fabrice ABRAHAM (sauf à la délibération 2) – Joseph LIARD (sauf à la délibération 34) - Aurélie PAQUEREAU - Marie-Bernadette RIVIERE

Excusés : Jean-Yves MERLET donne pouvoir à Luc SOULARD
Stéphane RAYNAUD donne pouvoir à Angélique RICHARD
Véronique BESSE donne pouvoir à Christophe HOGARD
Fanny GIRARD donne pouvoir à Karine LOIZEAU

Absents : Etienne BLANCHARD
Denis BONNET

Nombre de conseillers en exercice : 33
32 aux délibérations 2, 9, 33, 41, 47, 52 et 53
Nombre de conseillers présents : 27
26 aux délibérations 2, 9, 33, 34, 41, 47, 52 et 53
Nombre de conseillers votants : 31
30 aux délibérations 2, 9, 33, 34, 41 et 47
29 aux délibérations 52 et 53

Secrétaire de séance : Aurélie PAQUEREAU

39- DÉROGATION À LA CLAUSE D'INALIÉNABILITÉ ET RENONCIATION AU DROIT DE PRÉFÉRENCE DU 7 RUE DES SOMMELIERS (LOT 26 DU LOTISSEMENT COMMUNAL DE LA PÉPINIÈRE) EN FAVEUR DE M. DENNIS TREILLARD ET MME CLOTILDE SOULLARD DANS LE CADRE D'UNE VENTE FUTURE

Par délibération n°18 du 15 avril 2019, le Conseil municipal a approuvé la cession du lot 26 du lotissement communal de la Pépinière, au 7 rue des Sommeliers cadastré section C numéro 5199 au profit de M. Dennis TREILLARD et Mme Clotilde SOULLARD. La signature de l'acte de cession du terrain à bâtir a eu lieu le 26 juin 2020. Cet acte stipulait des conditions particulières, en application de la délibération n°19 du 10 juillet 2017 :

↳ dans le cas de la revente d'une parcelle, avant ou après construction, 2 clauses sont envisageables :

→ *clause d'inaliénabilité* (validité : 10 ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente) : l'acquéreur d'un lot s'engage à occuper la maison à usage d'habitation qu'il aura construite pendant un délai de 10 ans au minimum, à titre de résidence principale. Par conséquent, pendant cette période, il ne pourra la revendre sans autorisation expresse de la Commune. Cette dérogation accordée doit être exclusive de toute intention spéculative (l'acquéreur démontre qu'il ne réalise pas de plus-value) et résulte notamment d'une mutation professionnelle, d'une modification du ménage (séparation – divorce), de difficultés financières. Elle pourra être accordée en cas de mutation à titre gratuit (donation, succession). En cas de dérogation au principe d'inaliénabilité, tout projet de mutation à titre onéreux portant sur un terrain bâti ou non bâti, intervenant dans le délai de 10 ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente, devra être porté à la connaissance de la Commune par lettre recommandée avec AR dans un délai de 2 mois préalablement à la signature de l'acte authentique. Ce courrier devra comporter les informations suivantes : nom de l'acquéreur, désignation du terrain vendu, date et prix du terrain vendu par la Commune, si le terrain est bâti, le montant des travaux de construction, nom du futur propriétaire, montant de la mutation envisagée.

→ *pacte de préférence (art. 1123 Code Civil)* : possibilité pour la Commune de se porter acquéreur prioritairement. En cas de dérogation expresse à l'interdiction de vendre pendant un délai de 10 ans à compter de la signature de l'acte initial de vente du terrain, si le vendeur cède à une personne répondant aux critères d'attribution des lots définis par délibération du 10 juillet 2017, la Commune n'exercera pas son droit de préférence.

En cas d'exercice de ce droit, si le terrain est non bâti, le prix appliqué sera le prix d'achat initial majoré des frais. Si le terrain est bâti, le prix appliqué sera le prix d'achat initial majoré des frais d'acquisition, auquel s'ajoutera le coût justifié de la construction diminué du coût des réparations à effectuer (ou à défaut réalisation d'une expertise de la maison tenant compte du seul prix de construction du bâti et non de la valeur vénale de ce dernier. La Commune mandatera, à ses frais, un expert chargé d'évaluer le coût des constructions réalisées au moment de la notification de la vente. Si le vendeur, attributaire du lot, n'est pas en accord avec l'expertise réalisée, il pourra mandater un expert à ses frais aux mêmes fins. Si les 2 parties ne parviennent pas à un accord sur le prix, une expertise judiciaire sera sollicitée près du TGI de La Roche-sur-Yon, à la charge des 2 parties pour moitié).

Ce pacte de préférence deviendra caduc au terme d'une durée de 10 ans à compter de la signature de l'acte de vente.

Par courriel en date 14 novembre 2024, M. Dennis TREILLARD et Mme Clotilde SOULLARD ont fait part à la commune de leur intention de céder leur maison sise 7 rue des Sommeliers dans le lotissement communal de la Pépinière.

En application des clauses d'inaliénabilité, et du pacte de préférence de l'acte du 26 juin 2020, cette vente future est conditionnée à l'approbation du Conseil municipal.

Considérant que les vendeurs démontrent qu'ils ne réalisent pas de plus-value avec la transmission des copies des factures acquittées, il est proposé d'autoriser cette vente au prix de 216 144 € à condition de reproduire à l'acte les clauses d'inaliénabilité et le pacte de préférence valides jusqu'au 26 juin 2030.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la délibération n°19 du Conseil municipal du 10 juillet 2017 fixant les prix et déterminant les conditions de vente des lots du lotissement communal à usage d'habitation de la Pépinière,

Vu la délibération n°20 du Conseil municipal du 10 juillet 2017 relative à la détermination des critères d'attribution des lots libres du lotissement communal à usage d'habitation de la Pépinière,

Vu la délibération n°18 du Conseil municipal du 15 avril 2019 approuvant la cession du lot 26 au profit de M. Dennis TREILLARD et Mme Clotilde SOULLARD,

Vu l'acte authentique conclu entre la Ville des Herbiers, M. Dennis TREILLARD et Mme Clotilde SOULLARD le 26 juin 2020,
Considérant que M. Dennis TREILLARD et Mme Clotilde SOULLARD ne réalisent pas de plus-value,
Considérant que la Ville n'a pas intérêt à se rendre propriétaire de ce bien,
Vu l'avis favorable de la commission Aménagement de la Ville et Grands Travaux du 29 avril 2025,
Vu le rapport de Luc SOULARD,

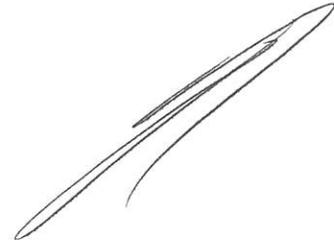
APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, À L'UNANIMITÉ :

- décide d'autoriser la vente du bien sis 7 rue des Sommeliers sous réserve expresse que soient reproduits à l'acte authentique les clauses d'inaliénabilité et de pacte de préférence telles que stipulées à l'acte authentique relatif à la cession du lot 26 du lotissement de la Pépinière conclu entre la Ville des Herbiers, M. Dennis TREILLARD et Mme Clotilde SOULLARD le 26 juin 2020, valides jusqu'au 26 juin 2030,
- renonce au bénéfice du pacte de préférence,
- autorise M. le Maire, ou l'adjoint délégué, à signer toutes les pièces nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Aurélie PAQUEREAU
Secrétaire de séance



Pour copie conforme,
Christophe HOGARD
Maire



Transmis en Préfecture le : 15 MAI 2025
Publié électroniquement le : 15 MAI 2025