

Affaire 09-220724

Mutation foncière – Cession des parcelles communales cadastrées AM 412-149 / Vente au profit de la Société Morgabine Ecosystème

NOTA. / Le Maire certifie que le compte rendu de cette délibération a été affiché à la porte de la Mairie, que la convocation avait été faite le 18 juillet 2024 et que le nombre de membres en exercice étant de **29**, le nombre de présent(s) est de : **19**

Absents : 01

Procurations : 09

Total des votes : 28

Secrétaire de séance : Victorien JUSTINE



-----  
EXTRAIT DU PROCES VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU VINGT DEUX  
JUILLET 2024

L'an deux mille vingt-quatre le VINGT DEUX JUILLET à DIX-HUIT HEURE le Conseil Municipal de La Plaine des Palmistes dûment convoqué par Monsieur le Maire s'est assemblé au lieu habituel de ses séances sous la Présidence de Monsieur PAYET Johnny.

**PRÉSENTS :** Johnny PAYET Maire – Sabine IGOUFE 1<sup>ère</sup> adjointe – Jean-Yves FAUSTIN 2<sup>ème</sup> adjoint – Mylène MAHALATCHIMY 3<sup>ème</sup> adjointe – Gina DALLEAU 5<sup>ème</sup> adjointe – Jean-Claude DAMOUR 6<sup>ème</sup> adjoint – Marie-Héliette THIBURCE 7<sup>ème</sup> adjointe – Frédéric AZOR conseiller municipal – Micheline CLAIN conseillère municipale – Érick BOYER conseiller municipal – Alain RIVIERE conseiller municipal – Joseph Luçay CHEVALIER conseiller municipal – Marie-Lourdes VÉLIA conseillère municipale – Victorien JUSTINE conseiller municipal – Sophie ARZAL conseillère municipale – Yannick BOYER conseiller municipal – Sylvie LEGER conseillère municipale – Jean-Luc SAINT-LAMBERT conseiller municipal – Joëlle DELATRE conseillère municipale – Jean-Yves VACHER conseiller municipal

**ABSENT(S) :** Daniel JEAN-BAPTISTE dit PARNY conseiller municipal

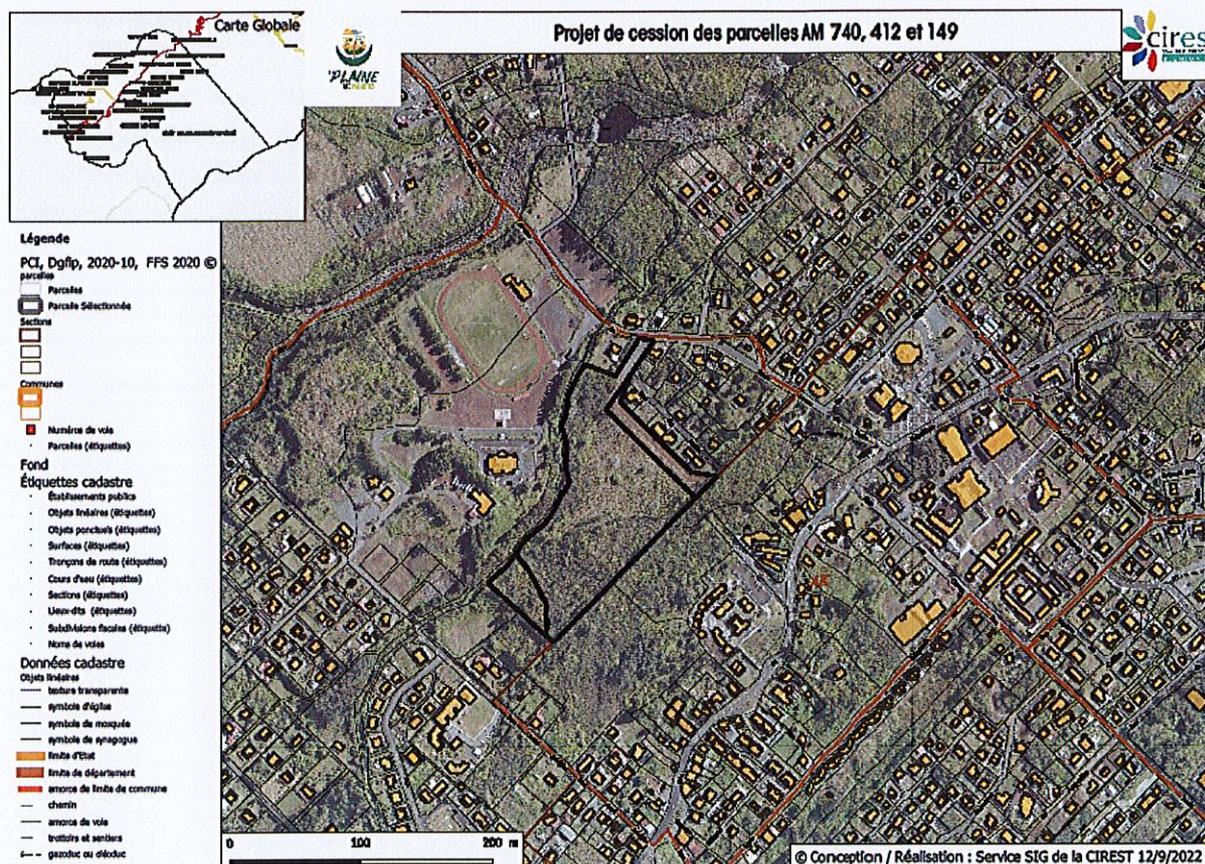
**PROCURATION(S) :** Joan DORO 4<sup>ème</sup> adjoint à Johnny PAYET – Sonia ALBUFFY conseillère municipale à Jean-Yves FAUSTIN – Sabrina HOARAU conseillère municipale à Marie-Lourdes VÉLIA – Sandra GRONDIN conseillère municipale à Marie-Héliette THIBURCE – Mickaël PAYET conseiller municipal à Jean-Claude DAMOUR – Elisabeth BAGNY conseillère municipale à Mylène MAHALATCHIMY – Emilie NALEM conseillère municipale à Sabine IGOUFE – Mélissa MOGALIA conseillère municipale à Gina DALLEAU

Publicité faite le 29/07/2024

## Affaire 09-220724

### Mutation foncière – Cession des parcelles communales cadastrées AM 412-149 / Vente au profit de la Société Morgabine Ecosystème

La société Morgabine Ecosystème a manifesté son intérêt d'acquérir les parcelles cadastrées AM 412 d'une superficie de 36 307 m<sup>2</sup> et AM 149 d'une superficie de 3 460 m<sup>2</sup> en vue de réaliser un hôtel et un ensemble de villas. Les parcelles cadastrées AM 412 et 149 situées rue Arzal Adolphe et avenue du stade ont une superficie cadastrale totale de 39 767 m<sup>2</sup>.



*Plan de situation des terrains AM 412-149*

La voirie desservant le lotissement sis à la rue des Jardies sera conservée dans le domaine communal et pour les besoins d'exploitation de l'hôtel une servitude de passage sera établie sur la parcelle AK 59. Cette servitude pourra être utilisée afin d'accéder directement à l'hôtel depuis la RN3, sous réserve d'accord du Département qui est propriétaire de la voie menant au Domaine des Tourelles. Le preneur fera son affaire de cette négociation avec le Département.

Les parcelles ont fait l'objet d'une consultation du service France Domaine dont l'avis a été rendu en date du 12 septembre 2023. La cession portera ainsi sur une surface d'environ 39 767 m<sup>2</sup> au prix de 2 600 000 euros.

Pour les conditions de réalisation de la vente, il est proposé au Conseil Municipal d'accepter l'ensemble des conditions indiquées dans le mail de la Société Morgabine Ecosystème en date du 05 décembre 2023 qui sont les suivantes :

Une opération en deux temps :

- Dans un premier temps, l'acquisition d'une parcelle d'environ 9 000 m<sup>2</sup> à détacher de l'ensemble avec pour condition suspensive l'obtention d'un certificat d'urbanisme opérationnel positif et après réception du diagnostic environnemental avec un premier paiement effectif de 600 000 € ;
- Et dans un deuxième temps, l'obtention d'un permis de construire pour un ensemble comprenant un hôtel et un ensemble de villas, l'obtention d'un prêt pour le financement de l'opération, la réalisation d'une voie

de bouclage et parkings sur la parcelle AM 740 par la collectivité, avec un paiement de 1 000 000 d'euros à la signature de l'acte définitif et 1 000 000 d'euros un an après la date de la signature de l'acte.

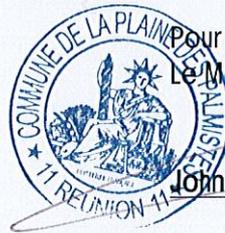
Aussi, il est proposé au Conseil Municipal de valider la vente des parcelles AM 412 et 149 au prix de 2 600 000 €, hors frais notariaux devant rester à la charge des acquéreurs. Au-delà du délai de réalisation de la vente précité, l'offre deviendra caduque et la Commune se réserve le droit d'annuler la présente décision, sans autre formalité. L'acquéreur peut se faire subroger dans l'acquisition définitive par un tiers, personne physique ou des sociétés civiles immobilières (SCI).

Appelé à en délibérer, le Conseil municipal à la **MAJORITÉ** des membres présents et représentés, **4 contres** (Frédéric AZOR, Micheline CLAIN, Joseph Luçay CHEVALIER, Érick BOYER), et **6 abstentions** (Sophie ARZAL, Yannick BOYER, Sylvie LÉGER, Jean-Luc SAINT-LAMBERT, Joëlle DELATRE, Jean-Yves VACHER),

- **INVITE** les membres du conseil municipal ayant un intérêt direct ou indirect à cette affaire à ne pas prendre part au vote,
- **VALIDE** les termes du présent rapport,
- **VALIDE** la cession des parcelles référencées AM 412 et 149 à la Société Morgabine Ecosystème au prix de 2 600 000 € pour environ 39 767 m<sup>2</sup>, aux conditions susnommées,
- **AUTORISE** le Maire ou en son absence, l'adjoint délégué, à effectuer toutes les démarches y afférentes.

---

Fait et délibéré en mairie les jours, mois et an ci-dessus et ont signé les membres présents



Pour copie conforme,  
Le Maire,

Johnny RAYET

Date: 5 décembre 2023 à 19:02:56 UTC+4

À: MOHAMED BEMAT <[mohamed.bemat@notaires.fr](mailto:mohamed.bemat@notaires.fr)>, Thierry Michel <[tmichel200@gmail.com](mailto:tmichel200@gmail.com)>

Objet: **acquisition des parcelles AM 412-149**

PROJET pour Avis

Monsieur le maire,

Je fais suite à notre proposition du 03/10 et notre entretien du 19/10 au sujet de l'acquisition des parcelles visées en objet.

Nous vous confirmons notre souhait d'acquérir l'ensemble des parcelles AM 412-419 pour une superficie d'environ 42 000m<sup>2</sup> au prix de 2 500 000€ par la société Morgabine Ecosysteme ( ou une société filiale ad hoc )

Cette opération pourrait être menée en deux temps :

- acquisition d'une parcelle d'environ 9000 m<sup>2</sup> à détacher de l'ensemble avec pour condition suspensive l'obtention d'un Certificat d'urbanisme opérationnel positif et après réception du diagnostic environnemental que nous nous apprêtons à confier au bureau d'étude Biotop ( notice prévue pour février, diagnostic pour mars ).  
paiement comptant : 500 000€.

- signature d'un compromis de vente pour le solde du terrain au prix de 2 000 000€ avec pour conditions suspensives :

L'obtention d'un Permis de construire pour un ensemble comprenant un Hôtel et un ensemble de villas .

Obtention d'un prêt pour le financement de l'opération

Réalisation d'une voie de bouclage et parkings sur la parcelle AM 740 par la collectivité.

Paiement d'un million d'euros à l'acte et un million d'euros un an plus tard ;

Pour mener à bien cette opération nous devons disposer d'un accès principal par la parcelle AK 59 d'une largeur de 8 m ( modalités d'aménagement de cette voie à définir ensemble )



Jean-Claude BOYER  
[morgabine@orange.fr](mailto:morgabine@orange.fr)