

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 16 SEPTEMBRE 2026

N° : 2026-108

OBJET : Cession d'un bien communal sis 1 et 3 rue François Caparros

L'an Deux Mille Vingt Six, le Seize septembre à 18h00, les membres du Conseil Municipal de la Commune de PORT DE BOUC étant assemblés en session ordinaire, au lieu habituel de ses séances, après convocation légale, sous la présidence de Monsieur Laurent BELSOLA, maire.

ÉTAIENT PRÉSENTS :

Mesdames : BERTET Magali; CADI Réhila; CASANDRI Laurence; CERBONI Rosalba; CICEK Dehlia; GUIRAMAND Aurélie; LOUDIYI Fatima; MORENO Aurore; MULLER Martine; NUNEZ Marie-France; SALLE Lusia; SOTTA Floriane; VAXES Cathy; CHECK MOHAMED CAMAL Shazia

Messieurs : BELSOLA Laurent; BOLANO Frederic; CANERI Gilbert; CHAPELLE Patrice; FERNANDEZ Louis; GUIOT David; JOVENET Eric; LADJAL Mohamed; LOZANO Samuel; M'HAMDI Akrem; PERFETTI Mathieu; REHABI Houssine; ROMANO Anthony; TORRES Christian; MICHELINI Dominique; SPANU Pascal

ÉTAIENT EXCUSES AVEC PROCURATION :

Mesdames : MARTINEZ Véronique ; EL GHAZZAR Naïma

ÉTAIENT EXCUSES :

Madame : MANSOURI Sabrine

ÉTAIENT ABSENTS : Néant

Le quorum étant atteint, conformément à l'Article L 2121-15 du CGCT, il a été procédé à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du conseil, à savoir Mr REHABI Houssine a été désigné pour remplir ces fonctions, qu'il a acceptées.

Rapporteur : Mr REHABI Houssine

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 2121-29, L. 2122-21 et L. 2241-1 ;

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques, notamment ses articles L. 2211-1 et L. 3211-14 ;

Vu les dispositions du Code de l'urbanisme relatives au droit de préemption urbain, notamment ses articles L. 213-1 et suivants ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme applicable sur le territoire de la commune ;
Vu l'avis des domaines en date du 2 juillet 2026 ;
Vu les documents cadastraux relatifs aux parcelles cadastrées section AP n° 65 et AP n° 66.

Considérant que la commune a réalisé une opération d'aménagement dénommée « Résidence de la Paix », aujourd'hui achevée et ayant fait l'objet d'une clôture comptable ;

Considérant que la commune demeure propriétaire de deux parcelles cadastrées section AP 65 (801 m²) et AP 66 (717 m²), représentant une superficie totale de 1518 m²,

Considérant que ces parcelles, issues de l'opération d'aménagement précitée, ne sont pas affectées à l'usage direct du public ni à l'exercice d'un service public et ne relèvent, dès lors, pas du domaine public communal ;

Considérant qu'elles constituent en conséquence des biens relevant du **domaine privé de la commune**, susceptibles d'être cédés dans les conditions de droit commun applicables aux cessions immobilières des collectivités territoriales ;

Considérant que la commune souhaite valoriser ce foncier communal en permettant la réalisation d'un programme de logements répondant aux besoins du territoire ;

Considérant l'intérêt manifesté par la société **INOVA PROMOTION** pour l'acquisition desdites parcelles en vue de la réalisation d'un programme immobilier comprenant **16 logements locatifs intermédiaires (LLI)** ;

Considérant que la réalisation de ce programme présente un intérêt pour la commune, notamment au regard de la production d'une offre de logements locatifs intermédiaires répondant aux besoins du territoire ;

Considérant que le prix de cession proposé est fixé à **400 000 euros net vendeur**, conforme à l'avis des domaines susvisé ;

Considérant que la cession est ainsi assortie de conditions destinées à garantir la réalisation effective du programme immobilier projeté et la préservation de l'intérêt de la commune ;

Considérant que les conditions essentielles de la vente, notamment la désignation des biens, leur superficie, leur destination, le prix de cession et les principales conditions suspensives, sont définies par la présente délibération ;

Le Conseil Municipal entendu l'exposé des motifs et après en avoir délibéré :

Article 1 :

APPROUVE la cession au profit de la société **INOVA PROMOTION**, ou de toute société qui lui serait substituée avec l'accord préalable de la commune, des parcelles cadastrées :

- section **AP n° 65**, d'une superficie de **801 m²** ;
- section **AP n° 66**, d'une superficie de **717 m²**,

soit une superficie totale de **1 518 m²**, sises **1 et 3 rue François Caparros à Port-de-Bouc**.

La cession est destinée à permettre la réalisation d'un programme immobilier comprenant **16 logements locatifs intermédiaires (LLI)**.

Article 2 :

FIXE le prix de cession à la somme de **400 000 euros (quatre cent mille euros) net vendeur**.
Ce prix constitue un **prix global**, les modalités fiscales applicables à la cession étant déterminées conformément à la réglementation en vigueur.

Les frais d'acte seront à la charge de l'acquéreur.

Article 3 :

PRECISE que la cession intervient dans le cadre du **droit commun applicable aux cessions des biens relevant du domaine privé communal**, les parcelles concernées n'étant pas affectées à l'usage direct du public ni à l'exercice d'un service public.

La cession est consentie en vue de permettre la réalisation d'un programme de **16 logements locatifs intermédiaires**, sous réserve de l'obtention par l'acquéreur des autorisations administratives, agréments, financements et garanties nécessaires à la réalisation de ce programme.

La destination du bien et les conditions essentielles de la cession seront reprises dans la promesse ou le compromis de vente ainsi que dans l'acte authentique.

Article 4 :

CONDITIONNE la vente notamment à :

- de l'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours,
- de la réalisation d'un programme de logements locatifs intermédiaires,
- de l'obtention des financements et agréments nécessaires,
- de l'absence de contraintes remettant en cause l'économie du projet,
- de l'obtention d'une Garantie Financière d'Achèvement,
- de la libération du bien,
- et de l'absence de préemption.
- Le bailleur devra obtenir d'une part, les agréments nécessaires pour la réalisation de logements locatifs intermédiaires et d'autre part, les garanties d'emprunt afférents à ce type de logements,
- Sous réserve que d'éventuelles prescriptions, notamment au titre de l'archéologie, de la loi sur l'eau, d'une étude d'impact ou de toute autre autorisation administrative, ne remettent pas en cause l'économie générale du projet,
- Que le résultat des sondages n'entraîne pas de surcoût, de fondations spéciales, ne révèle pas la présence d'eau, de roche, de pollution du sol et du sous-sol, de nature à compromettre l'équilibre financier de l'opération,
- Les études géotechniques et de sol seront réalisées aux frais de l'acquéreur,
- Absence d'amiante de nature à remettre en cause l'économie générale du projet,
- Absence de toute inscription hypothécaire ne permettant pas la réalisation du projet,
- Absence de servitudes ou de cahier des charges de nature à déprécier la valeur du bien ou à nuire au projet envisagé,
- Etat parasitaire négatif,
- Que le bien soit libre de toute occupation le jour de l'acte authentique de vente

Article 5 :

PREVOIT le versement d'une indemnité d'immobilisation équivalente à 5 % du prix de vente.

Article 6 :

DESIGNE Maître Thomas SCARRONE, notaire demeurant 1 Place d'Albertas 13100 Aix-en-Provence pour recevoir l'acte authentique de vente et accomplir, avec le notaire de l'acquéreur le cas échéant, l'ensemble des formalités notariales et foncières nécessaires à la réalisation de la cession.

Article 7 :

AUTORISE Monsieur le Maire, ou son représentant dûment habilité, à signer la promesse ou le compromis de vente, l'acte authentique de cession ainsi que tout document, acte, avenant ou pièce nécessaire à l'exécution de la présente délibération, sous réserve du respect des conditions et caractéristiques essentielles de la vente, définies par celle-ci.

Article 8 :

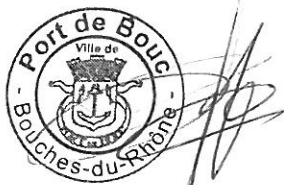
CHARGE Monsieur le Maire de l'exécution de la présente délibération et de sa notification à la société **INOVA PROMOTION**.

La présente délibération sera transmise au représentant de l'État dans le département conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Vote : adopté à l'unanimité

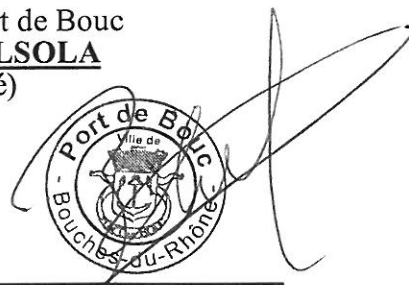
Ainsi fait et délibéré à Port de Bouc, le 16 septembre 2026

Le Secrétaire de Séance
REHABI Houssine
(Signé)



JE SOUSSIGNE, LAURENT BELSOLA, MAIRE DE PORT DE BOUC,
CERTIFIE LE CARACTERE EXECUTOIRE DE LA PRESENTE
DELIBERATION ET LA TRANSMISSION EN SOUS-PREFECTURE
D'ISTRES, ACCUSE DE RECEPTION EN DATE DU 18/09/2026
DATE DE PUBLICATION, LE 24.09.2026

Le Maire de Port de Bouc
Laurent BELSOLA
(Signé)



La présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou de sa notification, d'un recours contentieux par courrier adressé au Tribunal Administratif de Marseille 31 rue Jean-François LECA, 13235 MARSEILLE CEDEX 02, ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr. Dans le même délai, un recours gracieux interrompant le délai de recours de contentieux peut être adressé à l'auteur de l'acte.