



Commune de Bayenghem-lez-Eperlecques

Délibération du Conseil Municipal

L'an deux mil vingt-trois, le vingt-six septembre à dix-neuf heures et zéro minute, les Membres du Conseil Municipal se sont réunis, suivant convocation du premier septembre deux mille vingt-trois, sous la présidence de Monsieur Jean-Michel BOUHIN, Maire.

Etaient Présents Monsieur Jean-Michel BOUHIN, Maire, Mesdames Marie-Antoinette RAYMOND, Murielle DELEZOIDE Adjointes au Maire, Monsieur Vincent KERCKHOVE, Adjoint au Maire, Sylvain IKET, Michel BRAME, Dorianne DUBOCQUET, Stéphanie DORLENCOURT, Jennifer DELTOMBE, Hélène SAISON (arrivée à 19h30), conseillers municipaux, la majorité étant atteinte, les membres en exercice peuvent délibérer en exécution de l'article L2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales, M. Willy SCHRAEN, absent ; M. Hervé DEBARRE, absent excusé

M. Alain ZEGRE donne procuration à Monsieur le Maire

Mme Dorianne DUBOCQUET est désignée pour remplir les fonctions de secrétaire de séance, qu'elle accepte, assistée des Services Administratifs, pour rédiger les Procès-verbaux de séance, l'assister dans les opérations de vote et de tenue du Registre des Délibérations conformément à l'article L2121-15 du CGCT. Monsieur le Maire demande l'approbation du compte-rendu du neuf juin deux mil vingt-trois propose la signature du Registre précisant l'article 2121-23 du Code Général des Collectivités Territoriales ; à l'unanimité le compte-rendu du neuf juin deux mil vingt-trois est adopté à l'unanimité.

Les membres présents formant la majorité des Membres en exercice, Monsieur le Maire déclare la séance ouverte pour le conseil municipal à dix-neuf heures huit minutes

=====

Délibération 23 09 128

REÇU EN SOUS-PREFECTURE
DE SAINT-OMER, le

- 3 OCT. 2023

PREEMPTION TERRAIN M ALLES - convention avec la CAPSO

Par déclaration d'intention d'aliéner (DIA) du 5 mai 2023, reçue en mairie le 9 mai 2023 et adressée à la CAPSO le 16 mai 2023, l'étude notariale de Maître PACCOU- BOYAVAL a notifié la décision de l'indivision ALLES de vendre un immeuble non-bâti, libre d'occupation, situé à BAYENGHEM-LEZ-EPERLECQUES, lieu-dit Les Moulins, sur les parcelles cadastrales ZB 86 et ZB 88, d'une emprise foncière totale de 1995 m², au prix de 64 000 € dont 4500 € de commission + frais notariés.

Au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) du pôle territorial de LONGUENESSE, le bien est situé à cheval sur :

- une zone UDb, pour environ 680 m² à prendre dans la parcelle ZB 86
- une zone agricole (A) pour le surplus de la parcelle ZB 86 et la totalité de la parcelle 88 (Cf répartition sur le plan cadastral joint en annexe).

Le bien présente un intérêt pour la commune qui a pour projet d'y aménager une aire sportive de type skate-park, en lien avec les équipements communaux présents à proximité immédiate : l'espace de tir à l'arc et la salle des fêtes, opération qui répond au champ d'application prévu à l'article L 300-1 du code de l'urbanisme.

Dans ce cadre, par délibération du 9 juin 2023, le conseil municipal a validé le fait de solliciter de la CAPSO la mise en œuvre du droit de préemption urbain, à sa demande et pour son compte, afin de se rendre propriétaire du bien.

Considérant que le bien est situé pour partie en zone UDb et en zone A, seule la partie en zone UDb (parcelle ZB 86 partie pour environ 680 m²) est comprise dans le champ d'application du droit de préemption urbain.

Aussi, par décision administrative du bureau du 21 juin 2023, la CAPSO a décidé d'exercer le droit de préemption urbain pour l'acquisition de la parcelle ZB 86 partie pour environ 680 m², au prix de 50,00 euros le m², soit la somme de 34 000,00 euros dont 4500 € de commission + frais notariés.

Conformément à l'article 213-2-1 du Code de l'Urbanisme, par courrier reçu le 11 août 2023, le vendeur demande à la CAPSO d'acquérir la totalité du bien aux conditions reprises dans la DIA.

Par conséquent, il est demandé au conseil municipal de :

- confirmer l'intention de la commune de se porter acquéreur de la totalité du bien objet de la DIA, soit les parcelles ZB 86 et 88, pour une surface totale de 1995 m², au prix de 64 000 € dont 4500 € de commission + frais notariés.

- autoriser Monsieur le Maire à signer la convention à intervenir avec la CAPSO fixant les conditions de la préemption et notamment de revente du bien à la commune (projet en annexe) ainsi :

Ce bien acquis fera l'objet d'une cession à la commune de BAYENGHEM LEZ EPERLECQUES au plus tard le 31 décembre de l'année N+1 suivant la date de décision de mise en œuvre du droit de préemption soit au plus tard le 31 décembre 2024. La cession à la commune s'effectuera au prix de l'acquisition augmenté des frais supportés par la CAPSO : prix d'achat, commission d'agence, frais d'acte notarié, enregistrement, hypothèques, taxes, etc...

Un état financier sera adressé à la commune préalablement à la cession.

Le conseil où l'exposé et à l'UNANIMITE des membres présents

CONFIRME l'intention de la commune de se porter acquéreur de la totalité du bien objet de la DIA, soit les parcelles ZB 86 et 88, pour une surface totale de 1995 m², au prix de 64 000 € dont 4500 € de commission + frais notariés.

AUTORISE Monsieur le Maire à signer la convention en annexe à intervenir avec la CAPSO fixant les conditions de la préemption et notamment de revente du bien à la commune

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an que dessus

Publié et rendu exécutoire le vingt-six septembre deux mille vingt-trois

A Bayenghem-lez-Eperlecques, le vingt-six septembre deux mille vingt-trois

Pour extrait certifié conforme

Le Maire,

Jean-Michel BOUHIN



REÇU EN SOUS-PREFECTURE
DE SAINT-OMER, le

- 3 OCT. 2023

Numéro de l'acte	C408-23 SF/AC
Nature de l'acte	Convention
Matière de l'acte	232

BAYENGHEM LEZ EPERLECQUES

CONVENTION POUR L'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION A LA DEMANDE ET POUR LE COMPTE DE LA COMMUNE

ENTRE :

La Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer, représentée par son Président, M. Joël DUQUENOY dûment accrédité à la signature des présentes par décision administrative du bureau n° D-074-23 du 21 juin 2023.

ET

La commune de BAYENGHEM LEZ EPERLECQUES représentée par Monsieur Jean-Michel BOUHIN, Maire, dûment accrédité à la signature des présentes par délibérations du conseil municipal en date du 9 juin 2023 et du

Il est préalablement rappelé que :

Au titre de ses compétences statutaires en matière d'aménagement de l'espace communautaire, le droit de préemption est exercé par la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer (CAPSO), dans le respect des dispositions de l'article L210-1 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L300-1 dudit code.

Soucieuse d'apporter son concours aux communes membres, la CAPSO intervient à leur demande, en exerçant son droit de préemption et en assurant le financement de l'acquisition du bien préempté.

ARTICLE 1 :

La CAPSO exerce son droit de préemption pour l'acquisition d'un bien situé au lieu-dit « LES MOULINS » à BAYENGHEM LEZ EPERLECQUES sur les parcelles cadastrées ZB86 et ZB88 d'une emprise de 1995 m², tel que matérialisé sur l'extrait cadastral ci-joint.

Ce bien, situé en zones UDb et A au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, a fait l'objet d'une déclaration d'intention d'aliéner du 05 mai 2023 reçue en mairie le 9 mai 2023 souscrite par l'étude de Maître Béangère PACCOU-BOYAVALL, notaire à Audruicq, mandataire de Madame Marie ALLES épouse de Monsieur Philippe COUSIN et de Madame Marie-Cécile ALLES épouse de Monsieur Eric LEFEBVRE, (moitié indivise chacune), vendeurs, moyennant le prix de 64 000,00 euros, dont 4 500,00 euros de commission à la charge des vendeurs.

Par décision du 21 juin 2023, la CAPSO a décidé de mettre en œuvre le DPU afin d'acquérir la partie du bien comprise dans le périmètre du droit de préemption, soit la parcelle ZB86 pour partie (680 m²). Cette décision a été notifiée au notaire par courrier reçu le 06 juillet.

Par courrier reçu le 11 août 2023, le vendeur demande à la CAPSO d'acquérir la totalité du bien objet de la DIA et au prix de la DIA, comme le permet l'article L.213-2-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 2 :

Ce bien acquis aux conditions visées à l'article 1 fera l'objet d'une cession à la commune de BAYENGHEM LEZ EPERLECQUES au plus tard le 31 décembre de l'année N+1 suivant la date de décision de mise en œuvre du droit de préemption (date de la décision du bureau communautaire), soit au plus tard le 31 décembre 2024.

REÇU EN SOUS-PREFECTURE
DE SAINT-OMER, le

- 3 OCT. 2023

ARTICLE 3 :

La cession à la commune s'effectuera au prix de l'acquisition augmenté des frais supportés par la CAPSO : prix d'achat, commission d'agence, frais d'acte notarié, enregistrement, hypothèques, taxes, etc...
Un état financier sera adressé à la commune préalablement à la cession.

Le bien est remis en affectation à la commune le jour de la réitération par acte notarié de la préemption. C'est alors la commune qui en assume l'intégralité des charges comme un propriétaire (et notamment l'assurance)

A cet effet, les impôts et taxes existant ou pouvant être créés et grevant l'immeuble seront supportés par la CAPSO, et feront l'objet d'un remboursement par la commune à la CAPSO, à première demande.

La commune de BAYENGHEM LEZ EPERLECQUES fera également son affaire de l'entretien du bien.

ARTICLE 4 :

La rétrocession s'opérera par acte notarié établi par l'étude de Maître Bérangère PACCOU BOYAVAL. Les frais notariés seront supportés par la commune de BAYENGHEM LEZ EPERLECQUES.

ARTICLE 5 :

La commune de BAYENGHEM LEZ EPERLECQUES s'engage à donner à l'immeuble préempté une affectation conforme aux dispositions de l'article L300-1 du code de l'urbanisme dans un délai de 5 ans à compter de l'acquisition du bien par la CAPSO.

Fait en deux exemplaires

A BAYENGHEM LEZ EPERLECQUES,
Le ... / ... / ...

Commune de
BAYENGHEM LEZ EPERLECQUES
Le Maire

A LONGUENESSE, le ... / ... / ...

La Communauté d'Agglomération
du Pays de Saint-Omer,

REÇU EN SOUS-PREFECTURE
DE SAINT-OMER, le
- 3 OCT. 2023

Liste des annexes :

- déclaration d'intention d'aliéner
- extrait cadastral
- décision de préemption
- délibérations du conseil municipal
- copie courrier vendeurs