

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

Nombres de membres :

En exercice : **32**

Présents ou représentés : **32**

Qui ont pris part à la délibération : **32**

Date de la convocation : **22/06/2017**

Date d'affichage : **22/06/2017**

**de la Commune de COGOLIN
Séance du jeudi 29 JUIN 2017**

L'an deux mille dix-sept et le 29 JUIN à 19 heures 30, le Conseil municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni à la Bastide Pisan, sous la présidence de Monsieur Marc Étienne LANSADÉ, Maire

PRESENTS : Éric MASSON - Audrey TROIN - Régine RINAUDO - Rémy FÉLIX - Laëtitia PICOT - René LE VIAVANT - Maria de Fatima FIANDINO - Aimé GARNIER - Élisabeth CAILLAT - Patrick GARNIER - Patricia BERENGUIER - Monique LEBLANC - Valérie ROBIN - Pascal CORDÉ - Jonathan LAURITO - Anthony GIRAUD - Jeanne LAURITO - Manuel REQUIN - Michel DALLARI - Ernest DAL SOGLIO - Frédéric LACOUR - Carole RUIZ - Malika OUAREZKI -

POUVOIRS : Margaret LOVERA à Elisabeth CAILLAT / Sébastien MACREZ à Eric MASSON / Christelle DUVERNET à Patricia BERENGUIER / Renée FALCO à Audrey TROIN / Michel BERTIN à Valérie ROBIN / Gaëtan MULLER à Jonathan LAURITO / Patricia PENCHENAT à René LE VIAVANT / Jean-François FARNET à Michel DALLARI /

SECRÉTAIRE de SÉANCE : Jeanne LAURITO

Monsieur le Maire rappelle que, dans le but de permettre à l'EHPAD (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes) Peirin la construction d'un nouvel établissement conforme aux normes actuelles, le conseil municipal a, par délibération n°2012-079 en date du 26 juin 2012, approuvé la conclusion d'une convention d'intervention foncière avec l'Etablissement Public Foncier PACA chargeant ce dernier dans une première phase, d'une mission d'impulsion foncière (études préalable et portage foncier), et en seconde phase, d'une mission de réalisation sur le secteur d'une résidence pour saisonniers et des logements permanents.

Pour contribuer au financement de la construction du futur établissement, l'EHPAD Peirin a cédé, le 28 mars 2014, l'ensemble bâti sis 2 place de la Liberté d'une superficie de 1 648 m² à l'EPF PACA au prix de deux millions d'euros.

N° 2017/063

ACCORD TRIPARTITE ENTRE LA COMMUNE, L'EPF PACA ET L'EHPAD PEIRIN POUR LE RACHAT DE L'ANCIENNE MAISON DE RETRAITE PEIRIN

CM 29/06/2017

N° 2017/063

ACCORD TRIPARTITE ENTRE LA COMMUNE, L'EPF PACA ET L'EHPAD PEIRIN POUR LE RACHAT DE L'ANCIENNE MAISON DE RETRAITE PEIRIN

Cette cession a été réalisée sur la foi d'un acte de notoriété acquisitive établi le 27 mars 2014.

En effet, malgré les recherches effectuées pour établir l'origine de propriété des biens concernés, il n'a pas été possible aux notaires en charge de la vente de retrouver un titre translatif publié au service de la publicité foncière de Draguignan antérieurement à 1955, ni auprès des archives départementales.

C'est ainsi que l'acte de notoriété a été rédigé sur la fois de déclarations disposant que les biens concernés appartenaient à l'EHPAD Peirin pour les posséder depuis plus de trente ans de manière continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire, ainsi que cela est confirmé par les autorisations de construire qui lui ont été délivrées au fur et à mesure du temps.

Monsieur le Maire expose que l'appel à candidatures lancé par la commune et l'EPF a été infructueux, les projets ne répondant pas au cahier des charges qui prévoyait, notamment, un pourcentage de 40 % de logements aidés.

A la suite des élections municipales de 2014, la nouvelle majorité municipale avait pour projet de réaliser sur le site une résidence services pour seniors.

Ce projet ne correspondant pas aux modalités d'intervention de l'EPF PACA, la commune s'est trouvée dans l'obligation de racheter le bien à l'EPF PACA au titre de la garantie de rachat contenue dans la convention d'intervention foncière.

Un projet de promesse de vente ayant été établi, le notaire de la commune a contesté l'efficacité de la notoriété acquisitive sur laquelle la vente s'appuyait, en considérant, au vu de divers éléments en sa possession, que les biens vendus par l'EHPAD Peirin ne lui appartenaient pas dans leur totalité et que la commune de Cogolin était propriétaire de la majeure partie du terrain sur lequel a été édifiée la maison de retraite.

D'après les investigations des notaires, il est présumé que la commune de Cogolin serait propriétaire d'une partie du terrain représentant une superficie de 1438 mètres carrés, que l'EHPAD serait propriétaire d'une partie dudit terrain représentant une superficie de 210 mètres carrés ; étant rappelé que l'EHPAD a financé la totalité des constructions réalisées sur l'ensemble des terrains et qu'aucun document confirmant les surfaces supposées appartenir à l'un et à l'autre n'a été produit et que l'origine de propriété n'apparaît pas établie de manière certaine sur la totalité du site.

CM 29/06/2017

N° 2017/063

ACCORD TRIPARTITE ENTRE LA COMMUNE, L'EPF PACA ET L'EHPAD PEIRIN POUR LE RACHAT DE L'ANCIENNE MAISON DE RETRAITE PEIRIN

En effet, des divers éléments produits aux notaires de l'EHPAD et de l'EPF PACA il apparaissait que l'EHPAD s'était toujours comporté comme seul et unique propriétaire des biens (relevés de propriété à son nom, permis de construire délivrés à l'hospice de Cogolin par la Mairie, constructions réalisés sur le site par l'hospice, financement de ces constructions et des travaux de réfection et d'agrandissement effectués dans les années 1960 par l'hospice, vente consentie par l'EHPAD au profit de la commune).

Il ne peut donc être exclu qu'un acte administratif ait pu être signé entre 1924 et 1950 opérant un transfert de propriété au profit de l'hospice qui a pu rénover, agrandir et entretenir le bâtiment. Ce qui pourrait expliquer le fait que l'hospice civil Peirin figure sur les relevés de propriété pour l'ensemble des parcelles concernées.

La commune n'établit pas son titre de propriété de manière certaine et ne s'appuie que sur le testament de 1924, alors qu'à l'inverse il existe un faisceau d'éléments écrits, évoqués plus haut, de nature à démontrer que l'EHPAD était propriétaire desdits biens.

Ces éléments contraires reflètent le caractère incertain et éminemment contentieux de l'origine de propriété et des droits des parties sur les parcelles en cause.

C'est pourquoi, les parties en présence se sont rapprochées pour trouver une solution amiable et éviter toute procédure judiciaire résultant de l'absence d'origine de propriété non équivoque des biens dont il s'agit.

En effet, la commune est actuellement en pourparlers avec un opérateur privé qui envisage de se porter acquéreur de l'ancien site de la maison de retraite aujourd'hui cadastré section A0 numéro 585. Elle entend être en mesure de signer une promesse de vente à son profit dans les plus brefs délais et de lui garantir un droit de propriété incommutable.

Une réunion a donc été provoquée en Mairie de Cogolin qui s'est tenue le 18 octobre 2016 entre les participants, à l'issue de laquelle, l'EPF PACA, l'EHPAD et la commune sont convenus de trouver un accord amiable afin que :

CM 29/06/2017

N° 2017/063

ACCORD TRIPARTITE ENTRE LA COMMUNE, L'EPF PACA ET L'EHPAD PEIRIN POUR LE RACHAT DE L'ANCIENNE MAISON DE RETRAITE PEIRIN

1. les actes signés les 27 mars et 28 mars 2014 puissent être résolus en tout ou partie,
2. qu'un nouvel acte de vente par l'EHPAD au profit de la Commune soit signé pour la partie représentant une superficie estimée à 210 mètres carrés,
3. que le prix de vente perçu par l'EHPAD ayant servi à financer la construction du nouvel établissement de retraite, soit remboursé par la commune à l'EPF PACA.

Il est donc proposé au Conseil municipal d'autoriser la signature d'une convention tripartite à intervenir entre la commune, l'EPF PACA et l'EHPAD Peirin visant à conférer un droit de propriété incontestable dans le cadre du projet de vente à venir, dont les dispositions sont les suivantes :

1 - Division de la parcelle cadastrée section AO numéro 585 : Il sera procédé à l'établissement d'un document d'arpentage afin de diviser la parcelle cadastrée section AO numéro 585 en deux nouvelles parcelles.

2 - Résolution sous conditions des actes signés en mars 2014 : Les parties acceptent de faire constater par acte notarié, d'une part la résolution de la notoriété acquisitive dressée par Maître BASTUCK, d'autre part celle de l'acte de vente par l'EHPAD à l'EPF PACA reçu par maître BERNARD, de sorte que l'EHPAD soit de nouveau propriétaire de la surface lui appartenant et que la commune dispose des droits de propriété qu'elle revendique sur le surplus du terrain.

Dans un second temps, la commune procédera au rachat de la partie du terrain appartenant à l'EHPAD sous des conditions et prix qui résulteront d'une convention séparée.

Cette résolution ne pourra être effectuée que moyennant le remboursement du prix payé par l'EPF PACA et sous cette condition essentielle, déterminante et indispensable à la validité de l'acte sans lequel il ne pourra être signé par l'EPF PACA.

La signature de l'ensemble des actes et le remboursement du prix à l'EPF PACA devront intervenir de manière concomitante et au plus tard le 31 Octobre 2017 ; à défaut le présent accord sera frappé immédiatement de caducité.

Le prix de vente ayant toutefois été totalement affecté à la construction du nouvel établissement par l'EHPAD PEIRIN, celui-ci n'est pas en mesure de procéder à sa restitution.

CM 29/06/2017

N° 2017/063

ACCORD TRIPARTITE ENTRE LA COMMUNE, L'EPF PACA ET L'EHPAD PEIRIN POUR LE RACHAT DE L'ANCIENNE MAISON DE RETRAITE PEIRIN

La commune prendra en charge ce remboursement, étant précisé que les sommes à restituer devront couvrir le prix de vente (2.000.000,00 d'euros), majoré des frais liés à l'acquisition et à la gestion, réalisés au taux prévu dans la convention initiale.

Lesdites sommes s'élèvent à ce jour à 2.184.069,47 euros TTC (TVA sur marge comprise d'un montant de 30.678,24 euros) soit un prix hors taxes prévisionnel de 2.153.391,22 euros.

Ce remboursement sera impérativement réalisé le jour de la signature de l'acte de vente par la commune de COGOLIN à l'opérateur privé constatant le paiement du prix, de sorte que le prix perçu par la commune soit immédiatement versé à l'EPF PACA à concurrence des sommes qui lui seront dues à cette date.

3- Abandon des recours : Par cet engagement, les parties mettent un terme définitif à tout litige entre elles au titre du droit de propriété du site de l'ancienne maison de retraite Peirin.

Enfin, il convient d'abroger la délibération n° 2016/248 en date du 15 décembre 2016 par laquelle le conseil municipal autorisait le rachat auprès de l'EHPAD Peirin de cette unité foncière et de prévoir que l'EHPAD Peirin devra rembourser à la commune la quote-part des frais de portage correspondant à la période où l'établissement a continué à occuper les lieux après la date prévue de libération, soit d'octobre 2015 à juin 2016, qui représente un montant de 24 000 €.

Vu la délibération du conseil municipal n° 2016/248 en date du 15 décembre 2016,

Vu la délibération du conseil d'administration de l'EHPAD Peirin n°2017/05 en date du 25 avril 2017 approuvant le projet d'accord tripartite,

Vu l'avis du service de France Domaine n° 2015-042V2289 en date du 28 décembre 2015 estimant la valeur vénale de ce bien à 1 985 000 €,

Vu le projet de convention tripartite,

CM 29/06/2017

N° 2017/063

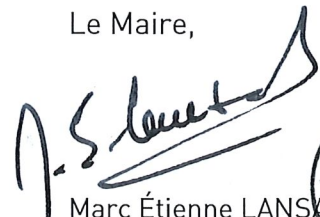
ACCORD TRIPARTITE ENTRE LA COMMUNE, L'EPF PACA ET L'EHPAD PEIRIN POUR LE RACHAT DE L'ANCIENNE MAISON DE RETRAITE PEIRIN

Après avoir entendu l'exposé qui précède et en avoir délibéré, le Conseil municipal décide :

- de rapporter sa délibération n° 2016/248 en date du 15 décembre 2016 décidant le rachat du bâtiment auprès de l'EHPAD Peirin ;
- d'approuver la signature d'une convention tripartite à intervenir entre la commune, l'EPF PACA et l'EHPAD Peirin visant à conférer un droit de propriété incontestable sur le bien et définissant les modalités de remboursement des sommes engagées par l'EPF PACA ;
- de dire que l'EHPAD Peirin devra rembourser à la commune les frais de portage correspondant à la période où l'établissement a continué à occuper les lieux après la date prévue de libération, soit d'octobre 2015 à juin 2016, qui s'élèvent à 24 000 € ;
- d'autoriser Monsieur le Maire à signer tout acte permettant de rendre effective cette décision.

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an susdits **A LA MAJORITE - 30 POUR - 1 ABSTENTION** (Pascal CORDÉ) - **1 CONTRE** (Anthony GIRAUD) -

Le Maire,



Marc Étienne LANSADÉ

