

**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 : **19/10/2017**

Date d'affichage : **26/10/2017**

**de la Commune de COGOLIN
Séance du jeudi 26 octobre 2017**

L'an deux mille dix-sept et le 26 octobre 2017 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 LANSADE, Maire

PRESENTS : Éric MASSON - Audrey TROIN - Régine RINAUDO - Rémy FÉLIX - Laëtitia PICOT - René LE VIAVANT - Maria de Fatima FIANDINO - Aimé GARNIER - Patrick GARNIER - Margaret LOVERA - Patricia BERENGUIER - Valérie ROBIN - Pascal CORDÉ - Sébastien MACREZ - Christelle DUVERNET - Jonathan LAURITO - Anthony GIRAUD - Jeanne LAURITO - Jean-François FARNET - Ernest DAL SOGLIO - Carole RUIZ -

POUVOIRS :

Élisabeth CAILLAT à Margaret LOVERA / Monique LEBLANC à Régine RINAUDO / Renée FALCO à Audrey TROIN / Michel BERTIN à Marc Etienne LANSADE / Gaëtan MULLER à Laëtitia PICOT / Manuel REQUIN à Aimé GARNIER / Patricia PENCHENAT à Rémy FELIX / Michel DALLARI à Ernest DAL SOGLIO / Frédéric LACOUR à Jean-François FARNET / Malika OUAREZKI à Carole RUIZ

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° 2017/109

ACTE CONFORTATIF DE LA PROPRIETE DE L'EPF PACA SUR L'IMMEUBLE DE L'ANCIENNE MAISON DE RETRAITE PEIRIN

CM 26/10/2017

N° 2017/109

ACTE CONFORTATIF DE LA PROPRIETE DE L'EPF PACA SUR L'IMMEUBLE 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 foi 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 séniors.

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 26/10/2017

N° 2017/109

ACTE CONFORTATIF DE LA PROPRIETE DE L'EPF PACA SUR L'IMMEUBLE 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 quant à elle revendique son titre de propriété en s'appuyant sur le testament de 1924, il résulte donc de ces deux analyses, une incertitude quant aux origines certaines de propriété.

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 AO 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.

Face à cette situation, conformément aux termes de la convention signée entre la commune de COGOLIN et l'EPF, les parties en présence se sont rapprochées pour conforter en tant que de besoin l'origine de propriété du site.

A la suite de diverses réunions et pourparlers entre les comparants, ceux-ci ont décidé de trouver un accord amiable afin que les actes signés les 27 mars et 28 mars 2014 puissent être confirmés et que les droits de propriété ne puissent être contestés à l'avenir.

CM 26/10/2017

N° 2017/109

ACTE CONFORTATIF DE LA PROPRIETE DE L'EPF PACA SUR L'IMMEUBLE DE L'ANCIENNE MAISON DE RETRAITE PEIRIN

Ainsi, la commune de COGOLIN, renonce à revendiquer un quelconque droit de propriété sur tout ou partie des biens et renonce de ce fait à exercer toute action pétitoire à l'encontre de l'EPF PACA.

Les parties confirment par conséquent le caractère définitif et incommutable de la vente opérée par l'EHPAD PEIRIN au profit de l'EPF PACA suivant acte reçu par Maître BERNARD, notaire, le 28 mars 2014, le tout de manière à conforter l'EPF PACA dans tous ses droits sur lesdits biens et qu'il puisse en disposer librement, s'interdisant pour l'avenir d'en contester les effets.

Enfin, il convient d'abroger la délibération n° 2017/063 en date du 29 juin 2017 par laquelle le conseil municipal autorisait la signature d'un accord tripartite entre l'EHPAD Peirin, l'EPF PACA et la commune.

Vu la délibération du conseil municipal n° 2017/063 en date du 29 juin 2017,

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

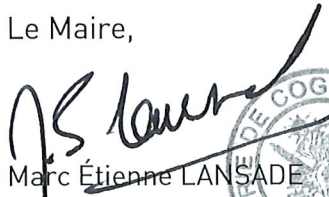
Vu le projet d'acte confortatif de propriété,

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

- de rapporter sa délibération n° 2017/063 en date du 29 juin 2017 autorisant la signature d'un accord tripartite entre l'EHPAD Peirin, l'EPF PACA et la commune ;
- d'approuver la signature d'un acte confortatif de propriété à intervenir entre la commune, l'EPF PACA et l'EHPAD Peirin visant à conférer un droit de propriété incontestable sur le bien à l'EPF PACA ;
- 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 LANSADE

