

**DEPARTEMENT DES PYRENEES-ORIENTALES**  
**COMMUNE DE PEZILLA-LA-RIVIERE**  
**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**  
**DU CONSEIL MUNICIPAL**

**Délibération N° 2022/093**

**Membres en exercice** : 27

**Membres présents** : 19

**Membres absents** : 8

**Dont membres représentés** : 4

L'an deux mille vingt-deux, le treize décembre à 18 h30, les membres du conseil municipal de la commune de Pézilla-La-Rivière se sont réunis au centre culturel sous la présidence de Monsieur Jean-Paul BILLES, Maire.

**Sont présents** : Jean-Paul BILLES, Nathalie PIQUE, Guy PALOFFIS, Jeannine VIDAL, Jean TELASCO, Yves ESCAPE, Pascale PUY, Laurent FOURMOND, Corinne ROLLAND-MCKENZIE, Yannick COSTA, Laurence BARBERA, Chrystelle LEBOEUF, Joël PACULL, Karine CAROLA, Carine DEVOYON, Marc BILLES, Nicolas OLIVE, Christian FALZON, Xavier ROCA.

**Absents excusés ayant donné pouvoir** : Catherine MIFFRE (pouvoir à Nathalie PIQUÉ), Françoise CAMPREDON (pouvoir à Pascale PUY), Pascal-Henri BASSET (pouvoir à Joël PACULL), Jean-Pascal GARDELLE (pouvoir à Jean-Paul BILLES).

**Absents excusés** : Blaise FONS, Liliane HOSTALLIER-SARDA, Evelyne SARRAZIN, Bertille MARTY

**Secrétaire de séance** : Corinne ROLLAND MCKENZIE.

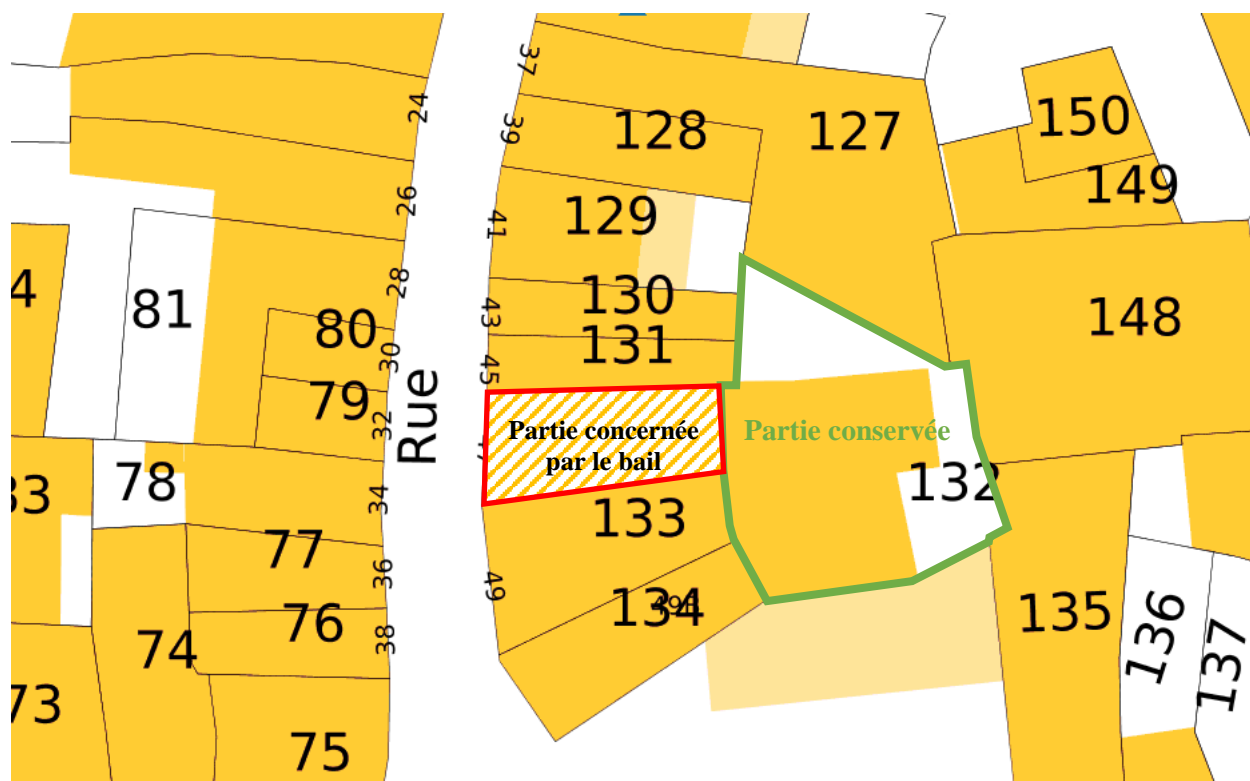
**Date de la convocation** : 07/12/2022

**BAIL ADMINISTRATIF AVEC PROMESSE DE VENTE**  
**47 RUE DES AIRES – M. et Mme BOFFREDO**

**RAPPORTEUR** : Jean-Paul BILLES

M. le Maire informe le conseil que suite à l'estimation par le service France Domaine en juin 2022 d'une partie de l'immeuble cadastrée AK 132 (cf. plan ci-dessous), d'une surface plancher d'environ 135m<sup>2</sup> répartis sur 3 niveaux, situé 47 rue des Aires, au prix de 75 000 €, un accord a été trouvé avec M. BOFFREDO Patrice et Mme BOFFREDO née GHEMMAZ Myriam pour la location avec promesse de vente de cette maison au prix de 800€/mois pendant 9 ans.

Il précise que le rez-de-chaussée serait réservé à un commerce, et que les étages serviraient d'habitation.



Un géomètre expert a été mandaté sur cette affaire afin de procéder à la division cadastrale de cet immeuble.

Ce bail administratif s'accompagne d'une possibilité de rachat du bien au bout de 3 moyennant 50 000 €, ou 6 ans moyennant 25 000 €. Au terme des 9 ans, la propriété du bien est acquise à condition que le locataire soit à jour des loyers et des charges. A défaut de signature de l'acte de vente, le bail s'arrêtera au terme des 9 ans et les sommes perçues par la mairie ne seront pas remboursées.

Avant l'application de ce bail administratif, il a été convenu avec les futurs locataires que la Commune mette à disposition gracieusement les locaux pour une durée de 6 mois à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023, afin que M. et Mme BOFFREDO effectuent les travaux de rénovation de ce bien immobilier.

M. le Maire invite le conseil municipal à délibérer sur ces propositions.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés,

► **APPROUVE** la mise à disposition à titre gracieux, du 1<sup>er</sup> janvier 2023 au 30 juin 2023, de la partie Ouest de l'immeuble situé 47 rue des Aires comme délimité dans le plan ci-dessus, à M. BOFFREDO Patrice et Mme BOFFREDO née GHEMMAZ Myriam, domiciliés 6 Place du Canigou à Pézilla-La-Rivière -66370- ;

► **APPROUVE** la conclusion d'un bail administratif avec promesse de vente d'une durée de neuf ans entre la Commune et M. BOFFREDO Patrice et Mme BOFFREDO née GHEMMAZ Myriam, domiciliés 6 Place du Canigou à Pézilla-La-Rivière -66370- pour la location, avec

possibilité de rachat, de la partie Ouest de l'immeuble situé 47 rue des Aires comme délimité dans le plan ci-dessus, à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2023 ;

► **DECIDE** de fixer le loyer mensuel à la somme de 800 €, et le montant du rachat à 50 000 € au bout de 3 ans et 25 000 € au bout de 6 ans ;

► **PRECISE** qu'au terme des 9 ans, la propriété du bien est acquise à condition que le locataire soit à jour des loyers et des charges. A défaut de signature de l'acte de vente, le bail s'arrêtera au terme des 9 ans et les sommes perçues par la mairie ne seront pas remboursées.

► **DESIGNE** Maître Jean-Charles GOUVERNAIRE, notaire associé à MILLAS -66170- pour la rédaction et la conclusion de ce bail administratif avec promesse de vente ; les frais notariés étant pris en charge par la Commune

*Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an susdits.*

*Pour extrait conforme au registre des délibérations,*

**LE MAIRE,**

**Jean-Paul BILLES.**

*Transmis en Préfecture le :*

*Affiché le :*

*La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Montpellier – Espace Pitot – 6 Rue Pitot – 34 063 Montpellier cedex 02 dans un délai de deux mois à compter de la réception par le représentant de l'Etat et de sa publication. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site Internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr). Elle peut également faire l'objet, dans le même délai, d'un recours gracieux ou hiérarchique.*



**Direction Départementale des Finances Publiques  
des Pyrénées-Orientales**

Le 27 juin 2022

Pôle d'évaluation domaniale

4 boulevard John Fitzgerald Kennedy  
66000 PERPIGNAN

téléphone : 04 68 08 10 20  
mél. : ddfip66.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Nouri BERKANE

téléphone : 04 68 08 10 28  
courriel : nouri.berkane@dgfip.finances.gouv.fr

**Réf. DS: 8732983**

**Réf.OSE : 2022-66140-37124**

La Directrice départementale des Finances  
publiques des Pyrénées-Orientales

à

Monsieur le Maire de Pézilla-la-Rivière  
Mairie

31 bis avenue du Canigou  
66370 PEZILLA-LA-RIVIERE

**AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE**

Désignation du bien :	Immeuble mixte
Adresse du bien :	47 rue des Aires – 66370 PEZILLA-LA-RIVIERE
Département :	Pyrénées-Orientales
Valeur vénale :	75.000 €

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

## 1 - SERVICE CONSULTANT

Commune de Pézilla-la-Rivière  
affaire suivie par : M. Jean-Paul BILLES

## 2 - DATE

de consultation : 10/05/2022  
de réception : 10/05/2022  
de visite : 02/06/2022  
de dossier en état : 02/06/2022

## 3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

La Commune de Pézilla-la-Rivière sollicite l'avis du pôle d'évaluation domaniale, concernant la valeur vénale d'un immeuble sis 47 rue des Aires à Pézilla-la-Rivière, dans le cadre d'une cession amiable.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

Sur la commune de Pézilla-la-Rivière , parcelle cadastrée section AK n° 132 d'une superficie de 260 m<sup>2</sup> sise 47 rue des Aires.

Immeuble en R+2 d'une superficie totale d'environ 135 m<sup>2</sup>, comprenant :

Au rez-de-chaussée, un ancien local commercial avec arrière boutique.

Au premier étage, un salon aveugle, une cuisine et une chambre.

Au deuxième étage, une chambre, deux pièces aveugles et une salle d'eau.

L'ensemble est en très mauvais état d'entretien.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire du bien : Commune de Pézilla-la-Rivière

Origine de propriété : mutation du 15 mai 2017

Le bien est évalué libre d'occupation.

## 6 - URBANISME – RÉSEAUX

Le bien est classé au PLU de la commune de Pézilla-la-Rivière, dont la dernière procédure a été approuvée le 14/05/2018, en zone Ua.

La zone Ua regroupe les zones urbaines les plus anciennes de la commune (noyau villageois et hameaux ou mas). Ce sont des secteurs denses, où les constructions sont édifiées en ordre continu et à l'alignement.

## 7 - DATE DE RÉFÉRENCE

Date de la dernière modification du PLU.

## 8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Suite à l'étude à laquelle il a été procédé, la valeur vénale de ce bien est estimée à 75.000 €.

## 9 - DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité de cet avis est de 18 mois.

## 10 - OBSERVATIONS

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour la Directrice Départementale des Finances Publiques  
et par délégation,



Nouri BERKANE  
Inspecteur des Finances Publiques