

## PROCÈS VERBAL

---

### CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 21 SEPTEMBRE 2023

---

#### *L'an deux mille vingt trois*

Et le vingt et un septembre à neuf heures et quinze minutes, les membres du Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque se sont réunis en salle Bakia du Conseil Départemental de Bayonne, sous la présidence de Monsieur Claude OLIVE, Président de l'EPFL Pays Basque.

Présents : MMES ETCHAMENDY, NADAUD, LUBERRIAGA, ESPAGNAC et MM. MAILHARIN, OLIVE, GONZALEZ, SANSBERRO, MASSÉ, BARETS, DELGUE, ITHURRALDE, HIRIGOYEN, DARRICARRERE, BUSSIRON, PONS, DAMESTOY, DIRATCHETTE, LABORDE, ELHORGA.

Excusés : MME PITRAU et MM. URRUTIAGUER, LACASSAGNE, ALZURI, INCHAUSPÉ, IRIART, ARLA, TELLIER, SAINT-ESTEVEN, SAINTE-MARIE.

#### Assistaient également :

Mme EMERAND – Communauté d'Agglomération Pays Basque,  
M. BERARD – Schéma de cohérence territoriale,  
M. PORTIER – Directeur de l'EPFL Pays Basque,  
M. FIEUX – Chargé de missions de l'EPFL Pays Basque,  
M. MOCORREA – Chargé de missions de l'EPFL Pays Basque,  
M. DURGUE – Chargé de missions de l'EPFL Pays Basque,  
M. FAUT – Chargé de missions de l'EPFL Pays Basque,  
M. MAILLEY – Chargé de missions de l'EPFL Pays Basque,  
M. MEHEUT – Chargé de missions de l'EPFL Pays Basque,  
M. MOULIA – Chargé de missions de l'EPFL Pays Basque,  
M. MOULUN – Chargé de missions de l'EPFL Pays Basque,  
M. VISSIERES – Juriste de l'EPFL Pays Basque,  
Mme ZUNDA – Assistante de l'EPFL Pays Basque.

#### Absent ayant donné procuration :

M. LACASSAGNE a donné procuration à M. HIRIGOYEN.

Mme NADAUD a été désignée secrétaire de séance.

### **1. Validation du Procès-Verbal Conseil d'Administration du 4 juillet 2023**

Le Procès-Verbal du Conseil d'Administration du 4 juillet 2023 a été adopté à l'unanimité.

\* \* \* \*

## 2. Décisions réglementaires

### 2.1. Constitution de provision pour créances douteuses

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Dans un souci de sincérité budgétaire, de transparence des comptes et de fiabilité des résultats de fonctionnement, le CGCT rend nécessaire les dotations aux provisions pour créances douteuses.

#### 1) Provisions pour Créances douteuses

La notion de créances douteuses recouvre les restes à recouvrer en recettes de plus de deux ans.

Le montant de ces créances s'élève à 89.367,00 €.

Le taux minimum de provision pour créances douteuses est de 15%.

Proposition de constituer une provision de 15% des recettes à recouvrer supérieurs à deux ans au 31/12 soit un montant arrondi de 13.406,00 €.

Les dépenses correspondantes à ces provisions seront inscrites sur la décision modificative n°1 du Budget Principal.

**M. PORTIER** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

#### **LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :**

- **D'approuver la constitution de provisions pour créances douteuses.**

#### **ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*

### 2.2. BUDGET 2023 : Budget Primitif Décision Modificative n°1

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Les crédits nécessaires à la constitution de provisions pour Créances douteuses sont rajoutés au Budget Primitif 2023.

C'est par conséquent que je vous propose l'adoption d'une décision modificative n°1 ainsi établie :

<b>FONCTIONNEMENT</b>				
<b>Chp.</b>	<b>Libellé</b>	<b>BS</b>	<b>DM N°1</b>	<b>Total</b>
<b>DEPENSES</b>				
023	Virement à la section investissement	16.179.677,17 €	0,00 €	16.179.677,17 €
011	Charges à caractère général	35.500.000,00 €	0,00 €	35.500.000,00 €
012	Charges de personnel et frais assimilés	1.600.000,00 €	0,00 €	1.600.000,00 €



042	Opération d'ordre entre section	124.366.737,00 €	0,00 €	124.366.737,00 €
65	Autres charges de gestion courante	256.000,00 €	0,00 €	256.000,00 €
66	Charges financières	701.294,00 €	0,00 €	701.294,00 €
67	Charges exceptionnelles	810.236,00 €	0,00 €	810.236,00 €
68	Dotations aux amortissements dépréciations et provisions	32.000,00 €	11.406,00 €	43.406,00 €
<b>TOTAL DEPENSES FONCTIONNEMENT</b>		<b>179.445.944,17 €</b>	<b>11.406,00 €</b>	<b>179.457.350,17 €</b>
<b>RECETTES</b>				
002	Excédents antérieurs reportés fonctionnement	13.028.147,17 €	0,00 €	13.028.147,17 €
013	Atténuations de charges	39.000,00 €	0,00 €	39.000,00 €
042	Opérations d'ordre entre section	154.285.737,00 €	0,00 €	154.285.737,00 €
70	Prestations de services	5.386.000,00 €	11.406,00 €	5.397.406,00 €
73	Produits issus de la fiscalité	4.515.944,00 €	0,00 €	4.515.944,00 €
75	Autres Produits de Gestion Courante	2.114.616,00 €	0,00 €	2.114.616,00 €
76	Produits financiers	50.000,00 €	0,00 €	50.000,00 €
77	Produits exceptionnels	26.500,00 €	0,00 €	26.500,00 €
<b>TOTAL RECETTES FONCTIONNEMENT</b>		<b>179.445.944,17 €</b>	<b>11.406,00 €</b>	<b>179.457.350,17 €</b>

<b>INVESTISSEMENT</b>				
<b>Chp.</b>	<b>Libellé</b>	<b>BS</b>	<b>DM N°1</b>	<b>Total</b>
<b>DEPENSES</b>				
001	Solde d'exécution d'investissement reporté	11.591.633,77 €	0,00 €	11.591.633,77 €
040	Opérations d'ordre entre section	154.285.737,00 €	0,00 €	154.285.737,00 €
041	Opérations d'ordre à l'intérieur de la section	32.157.000,00 €	0,00 €	32.157.000,00 €
16	Emprunts et dettes assimilées	6.377.759,00 €	0,00 €	6.377.759,00 €
20	Immobilisations incorporelles	30.000,00 €	0,00 €	30.000,00 €
21	Immobilisations corporelles	11.000,00 €	0,00 €	11.000,00 €
27	Autres Immobilisations financières	6.332.241,00 €	0,00 €	6.332.241,00 €



<b>TOTAL DEPENSES INVESTISSEMENT</b>		<b>210.785.370,77 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>210.785.370,77 €</b>
RECETTES				
001	Report excédents antérieurs	0,00 €	0,00 €	0,00 €
021	Virement de la section de fonctionnement	16.179.677,17 €	0,00 €	16.179.677,17 €
10	Dotations fonds divers réserves	0,00 €	0,00 €	0,00 €
16	Emprunts et dettes assimilées	28.525.662,60 €	0,00 €	28.525.662,60 €
27	Autres Immobilisations financières	9.556.294,00 €	0,00 €	9.556.294,00 €
040	Opérations d'ordre entre section	124.366.737,00 €	0,00 €	124.366.737,00 €
041	Opérations d'ordre à l'intérieur de la section	32.157.000,00 €	0,00 €	32.157.000,00 €
<b>TOTAL RECETTES INVESTISSEMENT</b>		<b>210.785.370,77 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>210.785.370,77 €</b>

Le budget total est donc :

- porté à 390.242.720,94 €,
- équilibré en section de fonctionnement à hauteur de 179.457.350,17 €, et en section d'investissement à hauteur de 210.785.370,77 €.

Après lecture, analyse et explication, il est proposé de valider cette modification telle que ci-avant décrit.

**M. PORTIER** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

**LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :**

- **de valider la Décision modificative n°1 sur le budget primitif telle que présentée ci-dessus.**

**ADOPTÉ A L'UNANIMITÉ**

\* \* \* \*

### 2.3. Modification du Règlement de Gestion du Personnel

#### Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°3 en date du 11 décembre 2012, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque a validé le Règlement de Gestion du Personnel de l'EPFL Pays Basque. Ce règlement fixe les règles applicables en matière de discipline et de procédure disciplinaire en rappelant les garanties qui y sont attachées ainsi qu'en matière d'hygiène et de sécurité.

Pour se conformer à la législation, nous devons procéder à la modification de notre Règlement de Gestion du Personnel, et afin de respecter notamment l'article L 1311-1 du code du travail, notre Règlement de Gestion du Personnel devra se nommer Règlement Intérieur.

Il peut être complété par des notes de service comportant des règles générales et permanentes que la direction estime nécessaires. Nous vous informons que Monsieur le Directeur prendra les notes de service n°26 à 33 qui sont les suivantes :

- Note de service n°26 venant préciser les horaires de travail et les conditions du télétravail ;
- Note de service n°27 venant préciser les règles de rémunération et l'ancienneté ;
- Note de service n°28 venant préciser les règles applicables aux congés, ARTT et CET ;
- Note de service n°29 venant préciser les règles applicables à la prise en charge et au remboursement des frais de mission ;
- Note de service n°30 venant préciser les dispositifs mis en place en matière de Prévoyance, Mutuelle, Complémentaire et Retraite Complémentaire ;
- Note de service n°31 Règlement Intérieur venant préciser les règles applicables à l'utilisation du véhicule personnel et des conditions d'assurance ;
- Note de service n°32 venant préciser les règles applicables aux véhicules de fonction attribués à certains salariés ;
- Note de service n°33 venant préciser les règles applicables à l'utilisation du véhicule de service ;

Le présent règlement intérieur entrera en vigueur au plus tôt après l'accomplissement des formalités de publicité et dépôt prévus par les textes. Pour parfaite information, cette date doit être postérieure d'un mois à l'accomplissement des formalités de dépôt et de publicité.

Les notes de service sont soumises aux mêmes formalités de publicité et de dépôt que le présent règlement intérieur.

Le nouveau Règlement annexé à la présente délibération est mis au débat.

**M. PORTIER** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

**LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :**

- **de valider le Règlement Intérieur de l'EPFL Pays Basque tel que présenté en annexe.**
- **d'autoriser Monsieur le Directeur à procéder aux démarches administratives nécessaires à son application.**
- **de prendre acte des notes de service complémentaires.**

**ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*

2.4. Modification du Règlement Intérieur

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°6 du Conseil d'Administration du 27 mai 2014, vous avez validé le Règlement Intérieur de l'EPFL Pays Basque.

Pour rappel, ce règlement précise le fonctionnement de l'EPFL Pays Basque et de ses assemblées (Assemblée Générale, Conseil d'Administration, Bureau).

Par délibération n°3 du Conseil d'Administration de ce jour, vous venez de valider la modification du Règlement de Gestion du Personnel qui se nommera Règlement Intérieur. Par conséquent, nous vous proposons de modifier le nom du présent règlement par Règlement des Assemblées.

En raison de l'évolution de la législation, nous avons constaté qu'il était nécessaire d'apporter des modifications relatives à l'envoi des convocations.

Le projet de Règlement des assemblées est annexé à la présente délibération.

**M. PORTIER** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

**LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :**

- **de valider le Règlement des Assemblées tel que présenté en annexe.**

**ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*

### **3. PPI 2019-2023 : Bilan des acquisitions engagées et réalisées**

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Comme demandé par les administrateurs et préalablement à toute analyse d'une sollicitation d'intervention, il vous est présenté la synthèse des engagements d'acquisition validées par le Conseil d'Administration afin d'analyser le rythme de consommation du PPI 2019-2023, par thématique d'action.

A ce jour et depuis le début d'application du PPI 2019-2023, le Conseil d'Administration a validé **132 sollicitations d'intervention**, traitées soit par :

- voie amiable ;
- application d'un Droit de Préemption, qu'il soit urbain (DPU) et de ZAD (DPZAD) ;
- voie d'adjudication ;
- voie d'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'ensemble des acquisitions autorisées représente un montant total de **105.841.180,99 €**.

<b>Thématique PPI 2019-2023</b>	<b>Montant engagé</b>	
HABITAT ET MIXITE SOCIALE	77 509 891,99 €	73,2%
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	24 298 295,00 €	23%
STOCKS FONCIERS DE LONG TERME		0%
EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES PUBLIQUES	3 513 588,00 €	3,3%
PRESERVATION DU FONCIER AGRICOLE ET ENVIRONNEMENTAL	519 406,00 €	0,5%
<b>Total général</b>	<b>105 841 180,99 €</b>	

**M. PORTIER** commente le rapport.

Le Président propose de prendre note de ces informations préalablement aux délibérations d'engagements d'interventions ou de validations des acquisitions.

**LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :**

- **de prendre note des informations présentées.**

**ADOPTE A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*

#### 4. Sollicitation(s) d'intervention

##### 4.1. Commune de GARRIS – Opération « 148 chemin KARRANKA »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

En complément de ses actions visant à procéder à des opérations d'aménagement pour notamment répondre aux besoins en logements, la commune de GARRIS a identifié les biens bâtis non occupés susceptibles d'être réhabilités pour mener des projets d'initiative publique.

Dans ce cadre, une maison vacante depuis plusieurs années située en prolongement de la Place du Foirail et du fronton, a été ciblée par la commune comme un secteur d'intervention prioritaire. Sa localisation et son accessibilité lui confère en effet des caractéristiques favorables pour la réalisation d'un projet communal permettant d'accroître l'offre de logements dans le parc bâti existant et/ou de renforcer les équipements de la commune et ainsi satisfaire les besoins de la population.

Pour se donner les moyens de mener à bien ce projet, la commune sollicite l'EPFL Pays Basque pour engager les négociations avec le(s) propriétaire(s) de la maison en vue de procéder à son acquisition et à son portage foncier dont les modalités seront précisées ultérieurement via une convention de portage dédiée.

SECTEUR D'INTERVENTION	EMPRISE	ACTION FONCIERE	ZONE PLU	Thématique PPI
148 CHEMIN KARRANKA	Parcelles E 102, 314 et 315 2.770 m <sup>2</sup>	Négociations foncières	UA	Habitat et mixité sociale

**M. MOCORREA** commente le rapport.

**M. DURGUE** apporte des compléments d'information sur le dossier.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

#### **LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :**

- **d'approuver la sollicitation d'intervention telle que présentée par la commune de GARRIS,**
- **d'engager les moyens techniques et financiers nécessaires aux négociations et d'agir le cas échéant par voie d'adjudication,**
- **de demander, en cas d'accord, que les dossiers comprenant le prix définitif ainsi que les modalités d'acquisition, lui soient présentés à nouveau.**

#### **ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*





#### 4.2. Commune de MONTORY – Opération « Boulangerie Vival »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de MONTORY, à la limite du Pays Basque en haute-soule, souhaite mobiliser les services de l'EPFL Pays Basque sur la propriété cadastrée E3, E658 et E659.

En effet, le bien bâti situé en cœur de bourg, abrite un enjeu fort de vitalité pour ce village rural de montagne, accueillant en rez-de-chaussée le dernier commerce de proximité de la commune. A l'étage, le bien accueille un appartement intimement lié à l'exploitation du local d'activité.

Le boulanger qui a développé l'activité d'épicerie sous l'enseigne « Vival », a récemment fait valoir ses droits à la retraite, et n'a pour le moment pas de repreneur. Sa zone de chalandise irriguait de nombreuses communes avoisinantes.

Par ailleurs, ce dernier, également membre de l'indivision propriétaire, a manifesté son intention de vendre le bien dans son ensemble.

Ainsi, pour garantir la continuité de l'activité économique en cœur de bourg, et la poursuite de ce commerce de proximité fondamental, également lieu social, la propriété foncière publique est un préalable inévitable.

Les modalités de portage seront précisées ultérieurement via une convention de portage dédiée, en fonction des conditions d'acquisition.

SECTEUR D'INTERVENTION	EMPRISE	ACTION FONCIERE	URBANISME	Thématique PPI
BOULANGERIE VIVAL	Parcelles E 3, 659 et 658 2.770 m <sup>2</sup>	Négociations amiables	RNU (en cœur de bourg et dans la tache urbaine)	Mixte

**M. MOULIA** commente le rapport.

**M. PORTIER** précise qu'au-delà de l'activité d'épicerie, c'est le maintien de l'activité de la boulangerie qui est très importante.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

#### **LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :**

- **d'approuver la sollicitation d'intervention telle que présentée par la commune de MONTORY,**
- **d'engager les moyens techniques et financiers nécessaires aux négociations et d'agir le cas échéant par voie d'adjudication,**



- **de demander, en cas d'accord, que les dossiers comprenant le prix définitif ainsi que les modalités d'acquisition, lui soient présentés à nouveau.**

### **ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*

## **5. Etat des procédures**

### 5.1. Intervention(s) par préemption

#### 5.1.1. *Commune d'ANGLET – ZAD CENTRE VILLE – CO 140*

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°06 du 04 juillet 2023, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque décidait :

- de prendre acte de la DIA n°064024 23 B0114 adressée par Me PETITJEAN ;
- de prendre acte de la délégation du droit de préemption ZAD de M. le Maire de la Commune d'ANGLET à notre profit ;
- de prendre acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2023-16-P du 09 juin 2023 ;
- dans le cas où le vendeur acceptait notre prix en application de l'art. R. 213-10-a) du Code de l'Urbanisme, d'autoriser le Directeur à signer l'acte authentique et à payer le prix ;
- en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par les propriétaires, d'autoriser le Directeur à saisir Mme le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et à exécuter l'ensemble des actes et procédures permettant la bonne fin de l'opération y compris la consignation des fonds ou partie des fonds, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- plus largement, de donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.

Conformément à l'art. R. 213-10 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme, il vous est rappelé que « à réception de l'offre d'acquiescer [...], le propriétaire dispose d'un délai de 2 mois pour notifier au titulaire du droit de préemption :

- a) soit qu'il accepte le prix ou les nouvelles modalités proposés en application des art. R. 213-8(c) ou R. 213-9(b) ;
- b) soit qu'il maintient le prix ou l'estimation figurant dans sa déclaration et accepte que le prix soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation ;
- c) soit qu'il renonce.

*Le silence du propriétaire dans le délai de 2 mois mentionné au présent article, équivaut à une renonciation d'aliéner ».*

Il est porté à votre connaissance que par LRAR reçue le 11 juillet 2023, les propriétaires nous informaient de leur décision de renoncer à l'aliénation de leur bien comme l'y autorise le c) de l'article R. 213-10 du Code de l'Urbanisme.

Par conséquent, nous vous proposons de :

- prendre acte de cette renonciation de vente ;
- retirer ce dossier de notre PPI 2019-2023 ;
- mais conformément à la demande de la Commune de ANGLET, autoriser les services à poursuivre les tentatives d'acquisition par voie amiable ou de préemption si une nouvelle DIA nous était notifiée.



Le Président propose de délibérer sur cette demande.

**LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :**

- **de prendre acte de cette renonciation de vente ;**
- **de retirer ce dossier de notre PPI 2019-2023 ;**
- **mais conformément à la demande de la Commune de ANGLET, d'autoriser les services à poursuivre les tentatives d'acquisition par voie amiable ou de préemption si une nouvelle DIA nous était notifiée.**

**ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*

5.1.2. *Commune de BIARRITZ – ZAD Milady – BR 133p et BW 32p : FJP Appel*

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Aux termes de la délibération n°15 du 07 juil. 2022, le Conseil d'Administration :

- prenait acte du jugement n°2022/28 rendu par Mme le Juge de l'Expropriation des Pyrénées-Atlantiques le 24 juin 2022, fixant le prix à la somme de 2.187.712,10 € et condamnant l'EPFL Pays Basque aux entiers dépens ainsi qu'au paiement de la somme de 4.500,00 € au propriétaire sur le fondement des dispositions de l'art. 700 du CPC ;
- donnait tous pouvoirs pour exécuter la décision que prendra la Commune de BIARRITZ pour laquelle il intervient ;
- donnait pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque, en cas d'appel des héritiers, toutes actions en défense, faire appel incident si nécessaire et solliciter le concours d'un avocat ;
- demandait à ce que le dossier soit à nouveau présenté au vu de la décision du propriétaire.

Par délibération n°08 du 15 sept. 2022, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque décidait de :

- prendre acte de la requête en appel du 21 juil. 2022 par devant la Cour d'Appel de PAU ;
- d'autoriser Mr le Directeur à solliciter le concours de Me Gautier DREVET (Cabinet PINTAT), avocat à PARIS, pour nous représenter à la procédure ;
- plus généralement, d'autoriser Mr le Directeur à mettre en œuvre toutes procédures et signer tous actes et contrats nécessaires à la bonne fin de cette opération.

Me DREVET (avocat au Barreau de PARIS), agissant pour l'EPFL Pays Basque, dans son mémoire d'appel, demandait à la Cour de :

- INFIRMER le jugement rendu en première instance par la juridiction de l'expropriation le 24 juin 2022, RG 21/00021, en tant qu'il fixe à la somme de 2 187 712,10 euros la valeur de l'ensemble immobilier constitué des parcelles BR 133p et BW 32p sis à 64200 BIARRITZ, 49 avenue de la Milady, appartenant aux consorts ██████████, et condamné l'EPFL-PB à verser aux consorts ██████████ la somme de 4.500 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;
- DECLARER IRRECEVABLE les écritures de ██████████ qui ont été déposées le 24 janvier 2023 du fait de leur tardiveté.



À TITRE PRINCIPAL, EN APPLICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L. 322-9 DU DE L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE

- FIXER le prix du Bien appartenant à l'indivision [REDACTED], libre de toute occupation, location, encombrement et/ou mise à disposition, cadastré sections BR n°133p et BW 32p d'une contenance cadastrale de 5 561m<sup>2</sup> et sis 49 avenue de la Milady à Biarritz (64200) à 860 000 euros ;
- REJETER les demandes de condamnation de l'indivision [REDACTED] à l'encontre de l'EPFL Pays Basque.

À TITRE SUBSIDAIRE, EN APPLICATION DE LA METHODE PAR COMPARAISON,

- FIXER le prix du Bien appartenant à l'indivision [REDACTED], libre de toute occupation, location, encombrement et/ou mise à disposition, cadastré sections BR n°133p et BW 32p d'une contenance cadastrale de 5 561m<sup>2</sup> et sis 49 avenue de la Milady à Biarritz (64200) à 860 000 euros ;
- REJETER les demandes de condamnation de l'indivision [REDACTED] à l'encontre de l'EPFL Pays Basque.

Les propriétaires, représentées par Me PERSONNAZ (avocat au barreau de PARIS), demandait dans son mémoire d'appel que la Cour :

- RECEVOIR L'indivision dans son appel incident ;
- INFIRMER le jugement du Juge de l'Expropriation du Tribunal Judiciaire de PAU du 24 juin 2022 (RG 21/00021), en ce qu'il a fixé la valeur de l'ensemble immobilier constitué des parcelles BR 133p et BW 32p, 49 avenue de la Milady à 64200 BIARRITZ d'une contenance globale de 5.561m<sup>2</sup> appartenant à [REDACTED], [REDACTED] et [REDACTED] à la somme de 2.187.712,10 € ;
- CONFIRMER le jugement du Juge de l'Expropriation du Tribunal Judiciaire de PAU du 24 juin 2022 (RG 21/00021), en ce qu'il a :
  - o rejeté l'application des dispositions de l'article L.322-9 du Code de l'Expropriation ;
  - o dit que l'EPFL Pays Basque prendra à sa charge les frais d'acte, droits et émoluments découlant du transfert de propriété entre le préempté et le préempteur et les frais de bornage et de division ;
  - o condamné l'EPFL Pays Basque au paiement de la somme de 4.500,00 € sur le fondement de l'article 700 du CPC ;

ET STATUANT A NOUVEAU :

- FIXER le prix de préemption des terrains cadastrés section BR n°133p et BW 32p d'une contenance cadastrale de 5.561m<sup>2</sup> sis 49 avenue de la Milady à Biarritz (64200) à la somme minimale de 2.591.426,00 € décomposée comme suit :  $446 \text{ €} \times 5.561\text{m}^2 = 2.591.426,00 \text{ €}$  ;
- DEBOUTER l'EPFL Pays Basque de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions d'appel et notamment de sa demande au titre de l'article 700 du CPC ;
- CONDAMNER l'EPFL Pays Basque à verser à [REDACTED] et [REDACTED] la somme de 100.000,00 € au titre de l'art. 700 du CPC en cause d'appel ;
- CONDAMNER l'EPFL Pays Basque aux entiers dépens de l'instance d'appel.

Enfin, le Commissaire du Gouvernement concluait à ce qu'il plaide à la Cour de bien vouloir fixer l'indemnité de dépossession à 191 €/m<sup>2</sup> pour le bien immobilier moins 15.000,00 € de démolition soit une indemnité principale de 1.047.151,00 €.

L'audience a eu lieu le 10 juin 2023 devant la Chambre des Expropriations à la Cour d'Appel de PAU.



La Cour d'Appel, par arrêt n°23/02439 du 06 juillet 2023 :

- DECLARE recevables les conclusions et l'appel incident notifiées par [REDACTED], [REDACTED] le 24 janvier 2023 ;
- INFIRME le jugement rendu le 24 juin 2022 par le juge de l'expropriation du Tribunal Judiciaire de PAU en ce qu'il a fixé le prix de préemption des terrains cadastrés BR 133p et BW 32p d'une contenance de 5.561m<sup>2</sup> situés au 49 avenue de la Milady à BIARRITZ (64200) à la somme de 2.187.712,10 € décomposée comme suit :  $396,10 \times 5.561 = 2.202.712,10 - 15.000,00 = 2.187.712,10$  €

STATUANT A NOUVEAU ET Y AJOUTANT

- FIXE le prix de préemption des terrains cadastrés BR 133p et BW 32p d'une contenance de 5.561m<sup>2</sup> situés au 49 avenue de la Milady à BIARRITZ (64200) à la somme de :  $239 \times 5.561 = 1.314.079$  €
- DIT QUE le bien préempté sera laissé libre de toute occupation, location, encombrement ou mise à disposition ;
- DIT que l'EPFL Pays Basque prendra en charge, outre les frais mentionnés dans la disposition du 1<sup>er</sup> jugement, les frais de division des parcelles détachées de l'ensemble de la propriété indivise objet de la préemption ;
- CONDAMNE l'EPFL Pays Basque à payer à [REDACTED] la somme de 22.800,00 € au titre de l'art. 700 du CPC ;
- CONDAMNE l'EPFL Pays Basque aux entiers dépens d'appel.

L'arrêt de la Cour d'Appel a été signifié par voie d'huissiers aux parties.

L'arrêt de la Cour d'Appel a été transmis à la commune de BIARRITZ pour qui nous sommes intervenus et l'EPFL Pays Basque à proposer à la commune d'acquiescer à cet arrêt de la Cour d'Appel de PAU.

Il convient désormais que le Conseil d'Administration :

- prenne acte de l'arrêt de la Cour d'Appel n°23/02439 rendu par la Cour d'Appel de PAU-Chambre de l'Expropriation le 06 juillet 2023, fixant le prix des biens préemptés cadastrés BR 133p et BW 32p d'une contenance de 5.561m<sup>2</sup> situés au 49 avenue de la Milady à BIARRITZ (64200) à la somme de 1.314.079,00 € et condamnant notamment l'EPFL Pays Basque à verser 22.800,00 € aux intimés au titre de l'art. 700 du CPC ainsi qu'aux entiers dépens de la procédure d'appel, et y acquiescer ;
- en cas d'acceptation par l'indivision du prix fixé par la Cour d'Appel, autorise Mr le Directeur à signer l'acte d'acquisition et payer le prix dans les conditions et délais fixés par le Code de l'Urbanisme et à défaut, à consigner cette somme auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- en cas de pourvoi en cassation de l'indivision :
  - o autorise Mr le Directeur à ester en justice ;
  - o autorise Mr le Directeur à solliciter le concours d'un avocat à la Cour de Cassation ;
  - o autorise Mr le Directeur à payer et/ou consigner tout ou partie du prix en application des règles en vigueur.

Le Conseil d'Administration, lors de sa prochaine séance, sera informé des suites données à ce dossier.

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.



**LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :**

- **de prendre acte de l'arrêt de la Cour d'Appel n°23/02439 rendu par la Cour d'Appel de PAU-Chambre de l'Expropriation le 06 juillet 2023, fixant le prix des biens préemptés cadastrés BR 133p et BW 32p d'une contenance de 5.561m<sup>2</sup> situés au 49 avenue de la Milady à BIARRITZ (64200) à la somme de 1.314.079,00 € et condamnant notamment l'EPFL Pays Basque à verser 22.800,00 € aux intimés au titre de l'art. 700 du CPC ainsi qu'aux entiers dépens de la procédure d'appel, et d'y acquiescer ;**
- **en cas d'acceptation par l'indivision du prix fixé par la Cour d'Appel, d'autoriser Mr le Directeur à signer l'acte d'acquisition et payer le prix dans les conditions et délais fixés par le Code de l'Urbanisme et à défaut, à consigner cette somme auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;**
- **en cas de pourvoi en cassation de l'indivision :**
  - **d'autoriser Mr le Directeur à ester en justice ;**
  - **d'autoriser Mr le Directeur à solliciter le concours d'un avocat à la Cour de Cassation ;**
  - **d'autoriser Mr le Directeur à payer et/ou consigner tout ou partie du prix en application des règles en vigueur.**

**ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*

5.1.3. *Commune de CAMBO-LES-BAINS – Centre Bourg – BA 106 à 109, 113, 114 et 116*

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner n°064160 23 B 0034 datée du 19 juin 2023 reçue en mairie de CAMBO-LES-BAINS le 20 juin 2023, Maître Iban DE REZOLA (Notaire à CAMBO-LES-BAINS) informait la collectivité de l'intention de ses clients, de vendre leurs biens sis 5-7 place de l'Eglise à CAMBO-LES-BAINS et cadastrés BA n°106 à 109, 113, 114 et 116 (cont. cad. : 2.925 m<sup>2</sup>).

Plus précisément, il s'agit d'un ensemble bâti sur terrain propre :

- à usage d'habitation ;
- d'une surface construite au sol de 350 m<sup>2</sup> ;
- d'une surface habitable déclarée de 790 m<sup>2</sup> ;
- vendu pour partie occupé.

Le prix mentionné dans la DIA est de 1.100.000,00 € auquel s'ajoute une commission d'agence d'un montant de 50.000,00 € à la charge de l'acquéreur.

Par décision du 12 juillet 2023 transmise au service du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de BAYONNE le même jour, et à la demande expresse de la commune de CAMBO LES BAINS, Mr le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque nous délèguait son droit de préemption urbain pour la DIA susmentionnée.

Une demande de visite de ce bien a été adressée par LRAR du 1<sup>er</sup> août 2023 aux propriétaires et au notaire ayant rédigé la DIA en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1573 du 22 déc. 2014.



Une demande de pièces complémentaires a été adressée par LRAR du 1<sup>er</sup> août 2023 aux propriétaires et au notaire ayant rédigé la DIA en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1572 du 22 déc. 2014.

Conformément à l'art. L. 213-2 du Code de l'Urbanisme, la DIA a été transmise par nos services le 02 août 2023, pour avis, au service des Domaines.

Par lettre recommandée électronique (AR24) du 04 août 2023 reçue le 07 août 2023, l'étude de Me DE REZOLA, Notaire, nous informait que les propriétaires acceptaient la visite.

Par lettre recommandée électronique (AR24) du 04 août 2023 reçue le 07 août 2023, l'étude de Me DE REZOLA, Notaire nous communiquait les documents demandés (diagnostics techniques et leur renouvellement, données géoristiques).

La visite du bien a été réalisée le 16 août 2023 en présence d'un des propriétaires, d'un représentant de l'EPFL Pays Basque et de l'évaluateur des Domaines.

Après instruction et par arrêté n°2023-24-P du 11 septembre 2023 reçu par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le 12 septembre 2023, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé d'exercer son droit de préemption urbain :

- en refusant le prix figurant dans la DIA, conformément à l'article R. 213-8-c) du Code de l'Urbanisme ;
- en offrant le prix de 1.000.000,00 € (Un Million d'Euros) auquel s'ajoutent la commission d'agence à la charge de l'acquéreur ainsi que les frais d'acte et le prorata de taxes foncières.

Ledit arrêté a été signifié par acte extrajudiciaire :

- au notaire ayant rédigé la DIA, le 13 sept. 2023 ;
- à l'acquéreur évincé, le 13 sept. 2023 ;
- aux 14 propriétaires indivis (entre le 14 sept. 2023 et le 19 sept. 2023)

Conformément à l'art. R. 213-10 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme, « à réception de l'offre d'acquérir [...], le propriétaire dispose d'un délai de 2 mois pour notifier au titulaire du droit de préemption :

- a) soit qu'il accepte le prix ou les nouvelles modalités proposés en application des art. R. 213-8(c) ou R. 213-9(b) ;
- b) soit qu'il maintient le prix ou l'estimation figurant dans sa déclaration et accepte que le prix soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation ;
- c) soit qu'il renonce.

*Le silence du propriétaire dans le délai de 2 mois mentionné au présent article, équivaut à une renonciation d'aliéner ».*

Nous n'avons pour l'instant aucune information sur la suite qu'entend donner les propriétaires et ayants-droits à ce offre d'acquérir.

Par conséquent, nous vous proposons de :

- de prendre acte de la DIA n°64160 23 B0034 adressée par Me Iban DE REZOLA ;
- de prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain de M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à notre profit ;
- prendre acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2023-24-P du 11 septembre 2023 ;
- dans le cas où le vendeur acceptait notre prix en application de l'art. R. 213-10-a) du Code de l'Urbanisme, autoriser le Directeur à signer l'acte authentique et à payer le prix ;



- en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par les propriétaires, autoriser le Directeur à saisir Mme le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et à exécuter l'ensemble des actes et procédures permettant la bonne fin de l'opération y compris la consignation des fonds ou partie des fonds, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- plus largement, donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.

Le dossier vous sera à nouveau présenté dès qu'une suite sera donnée par la propriétaire.

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

**LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :**

- **de prendre acte de la DIA n°64160 23 B0034 adressée par Me Iban DE REZOLA ;**
- **de prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain de M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à notre profit ;**
- **de prendre acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2023-24-P du 11 septembre 2023 ;**
- **dans le cas où le vendeur acceptait notre prix en application de l'art. R. 213-10-a) du Code de l'Urbanisme, d'autoriser le Directeur à signer l'acte authentique et à payer le prix ;**
- **en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par les propriétaires, d'autoriser le Directeur à saisir Mme le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et à exécuter l'ensemble des actes et procédures permettant la bonne fin de l'opération y compris la consignation des fonds ou partie des fonds, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;**
- **plus largement, de donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.**

**ADOPTE A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*





Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°09 du 04 juillet 2023, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque décidait :

- de prendre acte de la DIA n°64277 23 B0002 adressée par Me Romain MILLET-BARBE ;
- de prendre acte de la délégation du droit de préemption ZAD de M. le Maire de la Commune d'ISTURITS à notre profit ;
- plus largement, donner tous pouvoirs à M. le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque :
  - o toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements;
  - o toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix.

Pour rappel, il s'agit d'une maison ;

- d'une surface habitable de 82 m<sup>2</sup> ;
- libre de toute occupation, location et/ou mise à disposition.

Le prix mentionné dans la DIA était de 312.000,00 € dont une commission d'agence d'un montant de 18.120,00 € T.T.C. à la charge du vendeur.

Après instruction et par arrêté n°2023-23-P du 11 septembre 2023 reçu par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le 12 septembre 2023, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé d'exercer son droit de préemption urbain :

- en refusant le prix figurant dans la DIA, conformément à l'article R. 213-8 c) du Code de l'Urbanisme ;
- en offrant le prix de 198 000,00 € (Cent quatre-vingt-dix mille Euros) dont la commission d'agence à la charge du vendeur et auquel s'ajoutent les frais d'acte à la charge de l'acquéreur ;

Ledit arrêté a été notifié par signification d'huissier le 12 septembre 2023 :

- au notaire ayant rédigé la DIA ;
- aux propriétaires ;
- aux acquéreurs évincés.

Conformément à l'art. R. 213-10 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme, « à réception de l'offre d'acquérir [...], le propriétaire dispose d'un délai de 2 mois pour notifier au titulaire du droit de préemption :

- a) soit qu'il accepte le prix ou les nouvelles modalités proposés en application des art. R. 213-8(c) ou R. 213-9(b) ;
- b) soit qu'il maintient le prix ou l'estimation figurant dans sa déclaration et accepte que le prix soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation ;
- c) soit qu'il renonce.

*Le silence du propriétaire dans le délai de 2 mois mentionné au présent article, équivaut à une renonciation d'aliéner ».*

Par conséquent et dans l'attente de la suite qu'entendent donner les propriétaires à ce dossier, nous vous proposons de :

- prendre acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2023-23-P du 11 septembre 2023 ;
- dans le cas où le vendeur acceptait notre prix en application de l'art. R. 213-10-a) du Code de l'Urbanisme, autoriser le Directeur à signer l'acte authentique et à payer le prix ;
- en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par les propriétaires, autoriser le Directeur à saisir Mme le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et à



- exécuter l'ensemble des actes et procédures permettant la bonne fin de l'opération y compris la consignation des fonds ou partie des fonds, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- plus largement, donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.

**M. MOULUN** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

**LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :**

- **de prendre acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2023-23-P du 11 septembre 2023 ;**
- **dans le cas où le vendeur acceptait notre prix en application de l'art. R. 213-10-a) du Code de l'Urbanisme, d'autoriser le Directeur à signer l'acte authentique et à payer le prix ;**
- **en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par les propriétaires, d'autoriser le Directeur à saisir Mme le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et à exécuter l'ensemble des actes et procédures permettant la bonne fin de l'opération y compris la consignation des fonds ou partie des fonds, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;**
- **plus largement, de donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.**

**ADOPTE A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*



Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner n°064546 23 B 0011 reçue en mairie de BIDACHE le 30 juin 2023, Me Benoit LAPORTE (Notaire à BAYONNE) informait la collectivité de l'intention de ses clients, de vendre leur bien situé 229 route de Briscous à URT (64240) et cadastré section AK numéros 126 et 127 (superficie cadastrale totale de 5.020 m<sup>2</sup>).

Plus précisément, il s'agit d'un bien :

- bâti sur terrain propre ;
- à usage d'habitation ;
- d'une surface habitable de 260 m<sup>2</sup> ;
- grevé de droits réels ;
- libre de toute occupation, location et/ou mise à disposition.

Le prix mentionné dans la DIA est de 703.000,00 € auquel s'ajoute une commission d'agence à la charge de l'acquéreur d'un montant de 18.500,00 €.

Par décision du 03 août 2023 transmise au service du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de BAYONNE le même jour, M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque nous délèguait son droit de préemption urbain pour la DIA susmentionnée.

Conformément à l'art. L. 213-2 du Code de l'Urbanisme, la DIA a été transmise par nos services le 03 août 2023, pour avis, au service des Domaines.

Une demande de visite du bien a été adressée par LRAR du 08 août 2023 aux propriétaires ainsi qu'à leur notaire ayant rédigé la DIA susmentionnée, établie en application de l'art. L. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1573 du 22 déc. 2014.

Une demande de pièces complémentaires (diagnostics préalables, copie de l'avant-contrat...) a été adressée par LRAR du 08 août 2023 et par l'EPFL aux propriétaires et à leur notaire ayant rédigé la DIA en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1572 du 22 déc. 2014.

Par LRAR reçue le 04 août 2023, l'office de Me Xavier ROBIN-LATOUR nous transmettait les pièces demandées et nous informait de l'accord des propriétaires pour une visite.

L'avis des Domaines n° 2023- 64546 – 59684 a été reçu le 25 août 2023.

Après instruction de la DIA, visite du bien et au vu de l'avis des domaines, la commune d'URT a considéré qu'il n'était pas utile de poursuivre l'acquisition par voie de préemption et autorise les propriétaires à poursuivre leur vente.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte de la DIA n°064546 23 B 0011 adressée par Me Benoit LAPORTE ;
- prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain par M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à notre profit ;
- prendre acte de la décision de la commune d'URT ;
- prendre acte de l'abandon de la procédure de préemption.

**M. MOULUN** commente le rapport.

**M. MOCORREA** apporte quelques précisions sur le dossier.



Le Président propose de délibérer sur cette demande.

**LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :**

- **de prendre acte de la DIA n°064546 23 B 0011 adressée par Me Benoit LAPORTE ;**
- **de prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain par M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à notre profit ;**
- **de prendre acte de la décision de la commune d'URT ;**
- **de prendre acte de l'abandon de la procédure de préemption.**

**ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*

5.2. Procédure(s) contentieuse(s)

5.2.1. *Commune d'ANGLET – ZAD Centre Ville : CO 191 – Lots 1 et 2 : requête en annulation de l'arrêté de préemption*

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°37 du Conseil d'Administration en date du 06 mai 2021, l'EPFL Pays Basque décidait :

- de prendre acte de la requête n°2100623 enregistrée au Tribunal Administratif de PAU ;
- de donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour agir en défense des intérêts de l'EPFL Pays Basque ;
- de solliciter le concours d'un avocat ;
- de demander à être régulièrement informés du déroulement de la procédure et des décisions rendues.

Pour rappel, par cette requête, la propriétaire du bien constituant les lots 1 et 2 de l'immeuble en copropriété cadastré CO 191 à ANGLET et sur lequel l'EPFL Pays Basque a exercé son droit de préemption délégué en révision de prix, a sollicité du Tribunal Administratif de PAU :

- d'ANNULER la décision de préemption du 12 janvier 2021,
- de CONDAMNER l'EPFL Pays Basque à lui verser la somme de 3.000 € au titre des dispositions de l'article L.761-1 du Code de justice administrative, ainsi qu'aux dépens ;
- de LUI COMMUNIQUER, quel qu'en soit le contenu, tout document ou mémoire à intervenir dans la présente procédure par l'intermédiaire de son avocat, FORESTIER-HINFRAY SCP D'AVOCATS, 4 rue Galilée – 75116 PARIS.



Cette requête nous a été communiquée par du Tribunal Administratif, via la plateforme TELERECOURS (message réceptionné le du 21 avr. 2021).

Par délibération n°16 du Conseil d'Administration en date du 08 déc. 2022, l'EPFL Pays Basque décidait de :

- d'acquiescer à l'arrêt rendu par la Cour d'Appel de PAU – chambre des Expropriations ;
- de décider de l'acquisition du bien, libre de toute occupation, location, mise à disposition ou encombrement quelconque, tel que cela avait été notifié dans la DIA ;
- d'autoriser Mr le Directeur à signer l'acte et payer l'intégralité du prix ou le consigner si les locaux n'étaient pas libres d'occupation au jour de la signature de l'acte authentique.

L'acte authentique réitérant la vente a été signé le 28 juin 2023 par devant Me François CHALVIGNAC (notaire à BIARRITZ) avec le concours à distance de Me Nicolas DUFOUR (notaire à PARIS), et le prix fixé par la Cour d'Appel de PAU a été entièrement payé.

Nous vous informons que par mémoire du 07 juillet 2023, déposé au Tribunal administratif de PAU le 05 juillet 2023, l'avocat de la requérante a indiqué au Tribunal que sa cliente entendait se désister purement et simplement de sa requête.

Par ordonnance n°2100623 du 17 juillet 2023, le Tribunal Administratif de PAU ordonnait :

- art. 1er : Il est donné acte du désistement de la requête de la société [REDACTED] ;
- art. 2 : les conclusions présentées par l'Etablissement Public Foncier Pays Basque sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du CJA sont rejetées ;
- art. 3 : La présente ordonnance sera notifiée à la société [REDACTED] et à l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque et à la société par actions simplifiée Promotion Pichet.

Cette ordonnance met donc un terme à la procédure engagée devant le Tribunal Administratif de PAU par la société [REDACTED] contre l'EPFL Pays-Basque.

Il convient désormais que le Conseil d'Administration :

- prenne acte de la décision de la requérante de se désister de la procédure qu'elle avait engagée (requête n°2100623 du 12 mars 2021) ;
- prenne acte de la décision du Tribunal Administratif de PAU donnant acte du désistement (ordonnance n°2100623 du 17 juillet 2023) ;
- de constater le terme de cette procédure.

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

#### **LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :**

- **de prendre acte de la décision de la requérante de se désister de la procédure qu'elle avait engagée (requête n°2100623 du 12 mars 2021) ;**
- **de prendre acte de la décision du Tribunal Administratif de PAU donnant acte du désistement (ordonnance n°2100623 du 17 juillet 2023) ;**
- **de constater le terme de cette procédure.**

#### **ADOPTE A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*



## 6. Décision(s) d'acquisition/indemnisation

### 6.1. CAPB - Commune de CIBOURE – ENCAN 2 : AL 213 (lot 18)

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°07 du Conseil d'Administration du 06 mars 2020, vous avez validé la sollicitation d'intervention de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, pour acquérir sur la commune de CIBOURE un ensemble de parcelles comprises dans le périmètre d'intervention foncière « ENCAN 2 ».

Les négociations d'une fraction d'une de ces parcelles ont été entamées à l'initiative des propriétaires et ont abouti à un accord amiable.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 27 juillet 2023 et enregistrée le 04 août 2023 (Réf. 2023 A 01842).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

dans l'immeuble ci-après désigné, situé à CIBOURE (64500), 32-34 rue Turnaco, ledit immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU / €€	Surface vendue (m <sup>2</sup> )
	36 rue François Turnaco	Sol	AL	213	UCa-2a	1.148
<b>TOTAL</b>						<b>1.148</b>

la fraction suivante :

Lot n°18 : dans le bâtiment D, un appartement comprenant : entrée, dégagement avec placards, salle de séjour avec loggia, chambre communiquant avec la salle de séjour avec loggia, deux chambres communicantes avec loggia, penderie, une quatrième chambre, salle de bains, W.C., cuisine avec cellier, et les 68/1.740 des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

Ainsi que ladite fraction d'immeuble existe avec toutes ses dépendances, tous droits de mitoyenneté pouvant en dépendre, et tous immeubles par destination pouvant y être attachés sans exception ni réserve.

pour un montant de **240.000,00 €**.

Il s'agit d'un appartement traversant de type 3 situé au 4<sup>ème</sup> étage droite de l'immeuble, accessible par un escalier commun et comprenant :

- 1 couloir ;
- 1 cuisine avec cellier,
- 1 séjour/SAM avec balcon,
- 2 chambres dont 1 a la particularité d'avoir une forme en L (NB : avec un accès direct au balcon),
- 1 pièce sans fenêtre (juste une vitre en châssis fixe) d'une superficie < 9m<sup>2</sup>
- 1 SDD,
- 1 WC séparé.

La superficie déclarée est de 83,04 m<sup>2</sup>

Revêtements sol :

- Carrelage : cuisine, SDD



- Sol béton : cellier
- Parquet flottant stratifié : couloir, chambres, WC, et petite pièce
- Parquet bois : salon/SAM

Revêtements mûrs :

- Tapisserie peinte en blanc : couloir
- Tapisseries : chambres, cuisine, WC, petite pièce, salon/SAM

Revêtements plafonds : peinture blanche

Chauffage : gaz

Menuiseries : alu avec stores roulants rouges électriques

Cuisine aménagée avec feux gaz et four encastré, nombreux rangements  
SDD avec douche (bac) et paroi vitrée, meuble vasque, sèche serviette mural

Le bien est promis à la vente libre de toute occupation, location et/ou mise à disposition.

Il est ici précisé que les négociations et accords sont conclus directement et sans l'intervention d'un tiers.

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation prorogée n°2023-64189-23901 dûment établie par le service des Domaines en date du 24 avril 2023.

L'immeuble vendu étant achevé depuis plus de 5 années et les propriétaires n'ayant pas la qualité d'assujettis, la vente n'est pas soumise à l'application de l'imposition à la taxe sur la valeur ajoutée.

S'agissant d'un foncier stratégique pour l'opération « ENCAN 2 » sur la commune de CIBOURE, la Communauté d'Agglomération Pays Basque souhaite procéder à l'achat de cette propriété et sollicite l'acquisition et le portage par l'EPFL Pays Basque.

Le portage et la gestion de ce bien seront réalisés selon les conditions définies par la Convention d'Action Foncière signée le 12 mars 2020 entre la Communauté d'Agglomération Pays Basque et l'EPFL Pays Basque.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage selon les conditions précitées.

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

**LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :**

- **d'acquérir, pour le compte de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, les biens ci-dessus mentionnés aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;**
- **d'assurer le portage selon les conditions définies par la Convention d'Action Foncière signée le 12 mars 2020 entre la Communauté d'Agglomération Pays Basque et l'EPFL Pays Basque.**
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

**ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*



## 6.2. CAPB – Commune de CIBOURE – ENCAN 2 : AL 186 (lot 4)

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°07 du Conseil d'Administration du 06 mars 2020, vous avez validé la sollicitation d'intervention de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, pour acquérir sur la commune de CIBOURE un ensemble de parcelles comprises dans le périmètre d'intervention foncière « ENCAN 2 ».

Les négociations d'une fraction d'une de ces parcelles ont été entamées à l'initiative des propriétaires et ont abouti à un accord amiable.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 18 septembre 2023 et enregistrée en date du 20 septembre 2023 (Réf. : 2023 A 02122).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

dans l'immeuble ci-après désigné, situé à CIBOURE (64500), 24 rue Aristide Bourousse, ledit immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement	Surface vendue (m <sup>2</sup> )
-	24 rue A. Bourousse	Sol	AL	186	UCa-2a	238
TOTAL						<b>238</b>

la fraction suivante :

Lot n°4 : à l'étage auquel on accède par un escalier commun situé à droite, un appartement donnant sur la rue et comprenant entrée, cuisine, salle de séjour, trois chambres, salle de bains, W.C., débarras et les 500/000<sup>èmes</sup> des parties communes générales.

Ainsi que ladite fraction d'immeuble existe avec toutes ses dépendances, tous droits de mitoyenneté pouvant en dépendre, et tous immeubles par destination pouvant y être attachés sans exception ni réserve.

pour un montant de **205.000,00 €**.

Il s'agit d'un appartement traversant en duplex situé au 1<sup>er</sup> étage gauche de l'immeuble comprenant un couloir qui longe tout l'appartement et des pièces distribuées en enfilade sur la façade côté rue, savoir :

R+1 :

- 1 couloir,
- 1 cuisine (équipée avec gaz de ville, évier, hotte aspirante et chaudière),
- 1 salle à manger/salon
- 2 chambres (dont 1 donnant sur la rue et 1 sur la façade arrière),
- 1 SDD avec douche à l'italienne (paroi vitrée) et meuble vasque,
- 1 WC séparé

Combles :

- 1 coin aménagé sous rampant lambrissé à usage de salle de jeu ou de local de sommeil avec un meuble vasque (hauteur <1,80m)

Surf. habitable déclarée : 64m<sup>2</sup>

L'ensemble est en bon état d'usage et a fait l'objet de travaux fréquents (2021-remise en peinture)





Il est ici précisé que les négociations et accords sont conclus directement et sans l'intervention d'un tiers.

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2023-64189-27795 dûment établie par le service des Domaines en date 15 juin 2023.

L'immeuble vendu étant achevé depuis plus de 5 années, la vente n'est pas soumise à l'application de l'imposition à la taxe sur la valeur ajoutée.

S'agissant d'un foncier stratégique pour l'opération « ENCAN 2 » sur la commune de CIBOURE, la Communauté d'Agglomération Pays Basque souhaite procéder à l'achat de cette propriété et sollicite l'acquisition et le portage par l'EPFL Pays Basque.

Le portage et la gestion de ce bien seront réalisés selon les conditions définies par la Convention d'Action Foncière signée le 12 mars 2020 entre la Communauté d'Agglomération Pays Basque et l'EPFL Pays Basque.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage selon les conditions précitées.

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

**LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :**

- **d'acquérir, pour le compte de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, les biens ci-dessus mentionnés aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;**
- **d'assurer le portage selon les conditions définies par la Convention d'Action Foncière signée le 12 mars 2020 entre la Communauté d'Agglomération Pays Basque et l'EPFL Pays Basque.**
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

**ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*



### 6.3. CAPB – Commune de CIBOURE – ENCAN 2 : AL 373 (lot 11)

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°07 du Conseil d'Administration du 06 mars 2020 vous avez validé la sollicitation d'intervention de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, pour acquérir sur la commune de CIBOURE un ensemble de parcelles comprises dans le périmètre d'intervention foncière « ENCAN 2 ».

Les négociations d'une fraction d'une de ces parcelles ont été entamées à l'initiative des propriétaires et ont abouti à un accord amiable.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 17 septembre 2023 et enregistrée en date du 20 septembre 2023 (Réf. : 2023 A 02121).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

dans l'immeuble ci-après désigné, situé à CIBOURE (64500), 15 avenue Errepira, ledit immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU / €€	Surface vendue (m²)
	15 av. Errepira	Sol	AL	373	UCa-2a	1.950
TOTAL						1.950

Lot n°11 : une construction à usage de garage particulier, et les 1/100<sup>ème</sup> des parties communes générales de l'ensemble immobilier, et des charges de copropriété y attachées.

Ainsi que ladite fraction d'immeuble existe avec toutes ses dépendances, tous droits de mitoyenneté pouvant en dépendre, et tous immeubles par destination pouvant y être attachés sans exception ni réserve.

pour un montant global de **28.500,00 €**.

Il s'agit d'un local à usage de garage de forme trapézoïdale, élevé d'un seul niveau en RDC, d'une superficie de 32,15 m<sup>2</sup>.

Il est construit en murs maçonnés (parpaings enduits) sur sol béton brut, avec charpente bois à 2 pans et couverture tuiles traditionnelles.

En façade, une porte métallique battante donne accès depuis la voie privée.

Le garage n'est pas isolé, n'est pas raccordé au réseau public d'électricité, ni à celui d'eau.

Il est relevé des fissures sur la façade principale du garage.

Il est ici précisé que les négociations et accords sont conclus directement et sans l'intervention d'un tiers.

Il est précisé que l'avis du service des domaines n'était pas requis, la valeur ci-dessus :

- ayant été arrêtée amiablement ;
- et étant inférieure au seuil de 180.000,00 €.

L'immeuble vendu étant achevé depuis plus de 5 années et les propriétaires n'ayant pas la qualité d'assujettis, la vente n'est pas soumise à l'application de l'imposition à la taxe sur la valeur ajoutée.



S'agissant d'un foncier stratégique pour l'opération « ENCAN 2 » sur la commune de CIBOURE, la Communauté d'Agglomération Pays Basque souhaite procéder à l'achat de cette propriété et sollicite l'acquisition et le portage par l'EPFL Pays Basque.

Le portage et la gestion de ce bien seront réalisés selon les conditions définies par la Convention d'Action Foncière signée le 12 mars 2020 entre la Communauté d'Agglomération Pays Basque et l'EPFL Pays Basque.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage selon les conditions précitées.

**M. FAUT** commente le rapport.

**M. PORTIER** ajoute que nous sommes confrontés à des propriétaires qui signifient le congé à leur locataire afin de vendre le bien libre de toute occupation et d'augmenter le montant du prix de vente. Il précise que juridiquement nous ne pouvons pas acheter un bien libre et garder les locataires actuels et que nous envisageons de les déplacer dans des appartements du même immeuble. Il alerte sur le fait que nous n'aurons pas toujours cette possibilité et que c'est une réelle problématique.

**M. ITHURRALDE** demande quelle est la plus-value d'une vente libre.

**M. FAUT** lui répond qu'en général on applique un abattement de 20% sur le prix entre le bien vendu libre et le bien vendu occupé.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

#### **LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :**

- **d'acquérir, pour le compte de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, les biens ci-dessus mentionnés aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;**
- **d'assurer le portage selon les conditions définies par la Convention d'Action Foncière signée le 12 mars 2020 entre la communauté d'Agglomération Pays Basque et l'EPFL Pays Basque.**
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

#### **ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*



#### 6.4. CAPB – Commune d'ANGLET – JORLIS : AY 341 (lots 6, 37 à 44)

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Lors de notre séance du 06 novembre 2020 et par délibération n°08, vous avez validé la sollicitation d'intervention de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, pour assurer une mission de veille foncière à l'échelle du périmètre dit de Jorlis.

A l'initiative du propriétaire, des discussions ont été entamées et ont abouti à un accord amiable.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 28 août 2023 et enregistrée le 06 septembre 2023 (Réf. 2023 A 02032).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

dans l'immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU / €€	Surface vendue (m <sup>2</sup> )
	Hausquette Sud Est	Sol	AY	641	UE2	2.097
<b>TOTAL</b>						<b>2.097</b>

les fractions suivantes :

Lot n°6 : un local côté Sud, Nord et Ouest avec toilettes, d'une surface de 225 m<sup>2</sup>,  
et les 128/1.000èmes des parties communes générales,  
et les 168/1.000èmes des parties communes du bâtiment.

Lot n°37 : un parking extérieur dénommé 27 sur le plan,  
et les 6/1.000èmes des parties communes générales.

Lot n°38 : un parking extérieur dénommé 28 sur le plan,  
et les 6/1.000èmes des parties communes générales.

Lot n°39 : un parking extérieur dénommé 29 sur le plan,  
et les 6/1.000èmes des parties communes générales.

Lot n°40 : un parking extérieur dénommé 30 sur le plan,  
et les 6/1.000èmes des parties communes générales.

Lot n°41 : un parking extérieur dénommé 31 sur le plan,  
et les 6/1.000èmes des parties communes générales.

Lot n°42 : un parking extérieur dénommé 32 sur le plan,  
et les 6/1.000èmes des parties communes générales.

Lot n°43 : un parking extérieur dénommé 33 sur le plan,  
et les 6/1.000èmes des parties communes générales.

Lot n°44 : un parking extérieur dénommé 34 sur le plan,  
et les 6/1.000èmes des parties communes générales.

Observation étant ici faite que le lot 6 est à ce jour aménagé à usage de bureau.

ainsi que lesdites fractions d'immeuble existent avec toutes leurs dépendances, tous droits de mitoyenneté pouvant en dépendre, et tous immeubles par destination pouvant y être attachés sans exception ni réserve.



pour un montant de **500.000,00 €**.

Il s'agit, dans un ensemble bâti en copropriété sur terrain propre, élevé de 1 étage + combles partiels sur RDC :  
Lot 6 : locaux d'activités tertiaires (bureaux), sis au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble, d'une superficie utile déclarée de 215m<sup>2</sup>.

Les locaux comprennent :

- 1 espace d'accueil avec guichet ;
- 1 petit placard dans l'espace accueil avec un évier, frigo et micro-ondes ;
- 1 WC séparé ;
- 1 large dégagement d'env. 40m<sup>2</sup> servant d'espace d'archivage (rayonnages), de distribution des bureaux et d'espace de reprographie (imprimantes et copieurs, fournitures) ;
- 6 bureaux (pouvant comprendre plusieurs postes de travail) ;

Ensemble en bon état d'usage.

L'immeuble est construit en parpaings et la couverture est en tuiles sur charpente métallique.

L'immeuble ne comprend pas d'ascenseur.

Présence d'amiante sous couverture de toiture selon diagnostics techniques.

Lots 37 à 44 : il s'agit de 8 places de stationnement extérieures bitumées, non closes et non couvertes, situées le long de la limite de propriété avec la parcelle cadastrée AY 328.

Il est ici précisé que les négociations et accords sont conclus directement et sans l'intervention d'un tiers.

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2023-64024-27283 dûment établie par le service des Domaines en date du 24 mai 2023.

L'immeuble vendu est un bien achevé depuis plus de 5 ans, la vente n'est pas soumise à l'application de l'imposition à la taxe sur la valeur ajoutée.

Il est rappelé que l'acquisition de ce bien a été déclarée d'utilité publique et que ces biens ont été déclarés cessibles à notre profit par arrêté préfectoral n°22-08 du 14 mars 2022.

A titre de condition particulière, la cession objet de la présente promesse de vente sera effectuée à charge pour l'EPFL Pays Basque, de procéder au paiement auprès du vendeur, en sus du prix ci-dessus mentionné, de la somme de **30.000,00 Euros** (Trente Mille Euros) pour indemnités de remploi dues au titre de l'art. R. 322-5 du Code de l'Expropriation ; laquelle somme sera payée en même temps que le prix de vente.

Le portage et la gestion de ce bien seront réalisés selon les conditions définies par la Convention à signer entre la Communauté d'Agglomération Pays Basque et l'EPFL Pays Basque.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage selon les conditions précitées.

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

#### **LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :**

- **d'acquérir, pour le compte de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, les biens ci-dessus mentionnés aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;**
- **d'assurer le portage selon les conditions définies par la Convention à signer entre la Communauté d'Agglomération Pays Basque et l'EPFL Pays Basque.**



- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

### **ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*

#### 6.5. Commune d'ANGLET – ZAD Centre Ville – CO 133 (lot 3)

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°07 du 04 juillet 2023, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque décidait :

- de prendre acte de la DIA n°64024 23B0238 adressée par Me Iban DE REZOLA ;
- de prendre acte de la délégation du droit de préemption ZAD de M. le Maire de la Commune d'ANGLET à notre profit ;
- plus largement, donner tous pouvoirs à M. le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque :
  - o toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements;
  - o toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix.

Pour rappel, il s'agit d'un appartement au premier étage, d'une surface habitable de 87,28 m<sup>2</sup>, occupé par les propriétaires, constituant le lot n°3 de l'immeuble en copropriété sis 11 rue du 11 novembre à ANGLET (64600) et cadastré CO 133 (superficie de 313 m<sup>2</sup>).

Le prix mentionné dans la DIA était de 240.000,00 €.

Après instruction et au vu de l'avis des Domaines n°2023-64024-52243 du 24 juillet 2023, par arrêté n°2023-20-P du 25 juillet 2023 reçu par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le même jour, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé d'exercer son droit de préemption ZAD en validant le prix de 240.000,00 € (Deux Cent Quarante Mille Euros) auquel s'ajoutent les frais d'acte à la charge de l'acquéreur.

Ledit arrêté a été signifié par voie d'huissier le 28 juillet 2023 :

- au notaire ayant rédigé la DIA ;
- aux propriétaires ;
- aux acquéreurs évincés.

Cette décision a pour effet de rendre la vente de ce bien définitive, sauf à ce qu'elle soit l'objet d'un recours et annulée par la justice administrative.

Conformément aux dispositions de l'article R. 213-12 du code de l'urbanisme, un acte authentique doit être dressé dans les trois mois à compter de la date de la notification de l'arrêté de préemption. Dans les quatre mois à compter de la même date, doit intervenir le paiement du bien conformément à l'article L. 213-14 du code de l'urbanisme. Dans le cas où la signature et le paiement n'auraient pu être exécutés dans les délais ci-avant rappelés, M. le Directeur procèdera à la consignation du prix à la Caisse des Dépôts et Consignations.

Le portage et la gestion de ce bien seront réalisés selon les conditions définies par la Convention de Portage à signer entre la Commune d'ANGLET et l'EPFL Pays Basque.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage ;



- d'autoriser M. le Directeur :
  - o en cas de non recours contre la décision de préemption : à signer l'acte d'acquisition et à payer le prix dans les délais fixés par le Code de l'Urbanisme ou à défaut, de consigner le prix auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
  - o en cas de recours contre la décision de préemption : à ester en justice, solliciter éventuellement le concours d'un avocat et à payer et/ou consigner tout ou partie du prix en application des règles en vigueur ;
- donner mandat à M. le Directeur d'exercer si nécessaire et pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense.

**M. FAUT** commente le rapport.

**M. OLIVE** précise que c'est de la réserve foncière à long terme avec un projet cœur de ville.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

**LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :**

- **de décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage ;**
- **d'autoriser M. le Directeur :**
  - o **en cas de non recours contre la décision de préemption : à signer l'acte d'acquisition et à payer le prix dans les délais fixés par le Code de l'Urbanisme ou à défaut, de consigner le prix auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;**
  - o **en cas de recours contre la décision de préemption : à ester en justice, solliciter éventuellement le concours d'un avocat et à payer et/ou consigner tout ou partie du prix en application des règles en vigueur ;**
- **de donner mandat à M. le Directeur d'exercer si nécessaire et pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense.**

**ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*

6.6. CAPB – Commune de BAYONNE – MONTALIBET : BW 14

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner n°064102 23 B 0208 datée du 21 juin 2023 reçue en mairie de BAYONNE le 22 juin 2023, Me Pierre LAFONT (Notaire à BAYONNE) informait la collectivité de l'intention de ses clients, de vendre leur bien sis 61 avenue du Dr Léon Moynac à BAYONNE (64100) et cadastré BW 14 (cont. cad. 300 m²).

Plus précisément, il s'agit d'un bien bâti sur terrain propre :

- à usage d'habitation ;
- d'une surface construite au sol de 100 m² ;
- d'une surface habitable déclarée de 122 m² ;
- libre de toute occupation, location et/ou mise à disposition.

Le prix mentionné dans la DIA est de 475.000,00 € auquel s'ajoute une commission d'agence d'un montant de 25.000,00 €.



Par décision du 03 août 2023 transmise au service du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de BAYONNE le même jour, M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque nous délègueait son droit de préemption urbain pour la DIA susmentionnée.

Une demande de visite de ce bien a été adressée par LRAR du 04 août 2023 et par l'EPFL aux propriétaires et au notaire ayant rédigé la DIA en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1573 du 22 déc. 2014.

Une demande de pièces complémentaires (diagnostics préalables, copie de l'avant-contrat...) a été adressée par LRAR du 04 août 2023 et par l'EPFL aux propriétaires et au notaire ayant rédigé la DIA en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1572 du 22 déc. 2014.

Conformément à l'art. L. 213-2 du Code de l'Urbanisme, la DIA a été transmise par nos services le 18 août 2023, pour avis, au service des Domaines.

Par lettre recommandée électronique (AR24) reçue le 07 août 2023, l'office de Me LAFONT, Notaire à BAYONNE, nous adressait les pièces demandées (compromis de vente avec ses annexes).

Par lettre recommandée électronique (AR24) reçue le 08 août 2023, l'office de Me LARCHER, Notaire à BAYONNE, nous informait de l'accord des propriétaires pour une visite.

La visite a eu lieu le 18 août 2023 en présence de [REDACTED], propriétaire, de [REDACTED], de Mme Morgane CLEN, Evaluatrice des Domaines et d'un représentant de l'EPFL Pays Basque.

Par arrêté n°2023-21-P du 1<sup>er</sup> septembre 2023 reçu par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le même jour, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé d'exercer son droit de préemption sur le bien en validant le prix figurant dans la DIA soit 475.000,00 € auquel s'ajoutent une commission d'agence d'un montant de 25.000,00 € et les frais d'acte, conformément à l'article R. 213-8 b) du Code de l'Urbanisme et au vu de l'évaluation des Domaines n°2023 - 64102 - 62157 du 28 août 2023.

Ledit arrêté a été notifié par LRAR du 04 septembre 2023 :

- au notaire ayant rédigé la DIA ;
- aux propriétaires ;
- à l'acquéreur évincé.

Cette décision a pour effet de rendre la vente de ce bien définitive, sauf à ce qu'elle soit l'objet d'un recours et annulée par la justice administrative.

Conformément aux dispositions de l'article R. 213-12 du code de l'urbanisme, un acte authentique devra être dressé dans les trois mois à compter de la date de la notification de l'arrêté de préemption. Dans les quatre mois à compter de la même date, interviendra le paiement du bien conformément à l'article L. 213-14 du code de l'urbanisme. Dans le cas où la signature et le paiement n'auraient pu être exécutés dans les délais ci-avant rappelés, M. le Directeur procédera à la consignation du prix à la Caisse des Dépôts et Consignations.

Le portage et la gestion de ce bien seront réalisés selon les conditions définies par la Convention de Veille foncière signée le 20 novembre 2020 entre la Communauté d'Agglomération Pays Basque et l'EPFL Pays Basque.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- Prendre acte de la DIA n°064102 23 B 0208 adressée par Me LAFONT ;
- Prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain de M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à notre profit ;





- Prendre acte de la décision de préemption au prix de M. le Directeur par arrêté n°2023-21-P du 1<sup>er</sup> septembre 2023 ;
- Décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage ;
- D'autoriser M. le Directeur :
  - o En cas de non recours contre la décision de préemption : à signer l'acte d'acquisition et de payer le prix dans les délais fixés par le Code de l'Urbanisme ou à défaut, de consigner le prix auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
  - o En cas de recours contre la décision de préemption : à ester en justice, solliciter éventuellement le concours d'un avocat et à payer et/ou consigner tout ou partie du prix en application des règles en vigueur ;
- Donner mandat à M. le Directeur d'exercer si nécessaire et pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense.

**M. DURGUE** commente le rapport.

**M. PORTIER** intervient pour signaler que l'avis des domaines peut parfois être supérieur au montant de la Déclaration d'intention d'aliéner (DIA).

Il précise que nos deux interlocuteurs du service des domaines ont été remplacés : un étant parti à la retraite et l'autre ayant changé de secteur.

Il explique que nous avons réalisé des demandes au mois de juillet et que nous n'aurons pas de réponses avant le 15 novembre, ce qui est très problématique dans notre activité. Les textes précisent que les domaines ont un mois pour nous produire un avis et que s'ils ne le font pas nous pouvons nous en passer. Nous envisageons donc d'agir en ce sens car nous n'allons pas pouvoir nous permettre d'attendre.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

**LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :**

- **de prendre acte de la DIA n°064102 23 B 0208 adressée par Me LAFONT ;**
- **de prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain de M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à notre profit ;**
- **de prendre acte de la décision de préemption au prix de M. le Directeur par arrêté n°2023-21-P du 1<sup>er</sup> septembre 2023 ;**
- **de décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage ;**
- **d'autoriser M. le Directeur :**
  - o **En cas de non recours contre la décision de préemption : à signer l'acte d'acquisition et de payer le prix dans les délais fixés par le Code de l'Urbanisme ou à défaut, de consigner le prix auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;**
  - o **En cas de recours contre la décision de préemption : à ester en justice, solliciter éventuellement le concours d'un avocat et à payer et/ou consigner tout ou partie du prix en application des règles en vigueur ;**
- **de donner mandat à M. le Directeur d'exercer si nécessaire et pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense.**

**ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*



## 6.7. Commune de BIDACHE – ZAD CENTRE BOURG : AE 563, ZH 491 et 471

### Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner n°064123 23 B 0005 datée du 12 juillet 2023 reçue en mairie de BIDACHE le même jour, Me Xavier ROBIN-LATOIR (Notaire à BAYONNE) informait la collectivité de l'intention de ses clients, de vendre son bien situé 1 chemin de Cheverse à BIDACHE (64520) et cadastré section AE numéro 563 et section ZH numéros 491 et 471 (superficie cadastrale totale de 2.847 m<sup>2</sup>).

Plus précisément, il s'agit d'un bien :

- bâti sur terrain propre ;
- à usage d'habitation ;
- d'une surface habitable de 337,50 m<sup>2</sup>
- libre de toute occupation, location et/ou mise à disposition.

Le prix mentionné dans la DIA est de 397.000,00 € dont 13.910,00 € de mobilier et auquel s'ajoute une commission d'agence à la charge de l'acquéreur d'un montant de 24.000,00 €.

Par décision du 19 juillet 2023 transmise au service du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de BAYONNE le 31 août 2023, M. le Maire de la Commune de BIDACHE nous délèguait son droit de préemption ZAD pour la DIA susmentionnée.

Conformément à l'art. L. 213-2 du Code de l'Urbanisme, la DIA a été transmise par nos services le 02 août 2023, pour avis, au service des Domaines.

Une demande de visite du bien a été adressée par LRAR du 1<sup>er</sup> août 2023 aux propriétaires ainsi qu'à leur notaire ayant rédigé la DIA susmentionnée, établie en application de l'art. L. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1573 du 22 déc. 2014.

Une demande de pièces complémentaires (diagnostics préalables, copie de l'avant-contrat...) a été adressée par LRAR du 1<sup>er</sup> août 2023 et par l'EPFL aux propriétaires et à leur notaire ayant rédigé la DIA en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1572 du 22 déc. 2014.

Par LRAR reçue le 04 août 2023, l'office de Me Xavier ROBIN-LATOIR nous transmettait les pièces demandées et nous informait de l'accord des propriétaires pour une visite.

Après instruction et au vu de l'avis des Domaines n°2023-64123-60666 du 28 août 2023, par arrêté n°2023-22-P du 05 septembre 2023 reçu par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le même jour, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé d'exercer son droit de préemption ZAD en validant le prix de 397.000,00 € (Trois Cent Quatre-Vingt-Dix-Sept Mille Euros) dont 13.910,00 € de mobilier et auquel s'ajoutent une commission d'agence d'un montant de 24.000,00 € et des frais d'acte à la charge de l'acquéreur.

Ledit arrêté a été notifié par LRAR du 06 septembre 2023 :

- au notaire ayant rédigé la DIA ;
- aux propriétaires ;
- aux acquéreurs évincés.

Cette décision a pour effet de rendre la vente de ce bien définitive, sauf à ce qu'elle soit l'objet d'un recours et annulée par la justice administrative.

Conformément aux dispositions de l'article R. 213-12 du code de l'urbanisme, un acte authentique devra être dressé dans les trois mois à compter de la date de la notification de l'arrêté de préemption. Dans les



quatre mois à compter de la même date, interviendra le paiement du bien conformément à l'article L. 213-14 du code de l'urbanisme. Dans le cas où la signature et le paiement n'auraient pu être exécutés dans les délais ci-avant rappelés, M. le Directeur procédera à la consignation du prix à la Caisse des Dépôts et Consignations.

Le portage et la gestion de ce bien seront réalisés selon les conditions définies par la Convention de Portage à signer entre la Commune de BIDACHE et l'EPFL Pays Basque.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- de prendre acte de la DIA n°064123 23 B 0005 adressée par Me Xavier ROBIN-LATOURE ;
- de prendre acte de la délégation du droit de préemption ZAD de M. le Maire de BIDACHE à notre profit ;
- décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage ;
- d'autoriser M. le Directeur :
  - o en cas de non recours contre la décision de préemption : à signer l'acte d'acquisition et à payer le prix dans les délais fixés par le Code de l'Urbanisme ou à défaut, de consigner le prix auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
  - o en cas de recours contre la décision de préemption : à ester en justice, solliciter éventuellement le concours d'un avocat et à payer et/ou consigner tout ou partie du prix en application des règles en vigueur ;
- donner mandat à M. le Directeur d'exercer si nécessaire et pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense.

**M. MOULUN** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

#### **LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :**

- **de prendre acte de la DIA n°064123 23 B 0005 adressée par Me Xavier ROBIN-LATOURE ;**
- **de prendre acte de la délégation du droit de préemption ZAD de M. le Maire de BIDACHE à notre profit ;**
- **de décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage ;**
- **d'autoriser M. le Directeur :**
  - o **en cas de non recours contre la décision de préemption : à signer l'acte d'acquisition et à payer le prix dans les délais fixés par le Code de l'Urbanisme ou à défaut, de consigner le prix auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;**
  - o **en cas de recours contre la décision de préemption : à ester en justice, solliciter éventuellement le concours d'un avocat et à payer et/ou consigner tout ou partie du prix en application des règles en vigueur ;**
- **de donner mandat à M. le Directeur d'exercer si nécessaire et pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense.**

#### **ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*



## **7. Décision(s) de rétrocession**

### 7.1. Commune de GABAT – Maison Ertoranea : ZH 23

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, par délibération n°04 du 17 fév. 2017, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque avait décidé :

- d'approuver la demande d'intervention telle que présentée par la Commune de GABAT.
- d'engager les moyens techniques et financiers nécessaires aux négociations et à l'aboutissement d'un accord ;
- de demander, en cas d'accord, que le dossier comprenant le prix définitif ainsi que les modalités d'acquisition, lui soit présenté à nouveau.

La commune de GABAT, engagée dans la réalisation d'une carte communale qui s'efforcera de rationaliser les consommations foncières, avait motivé sa sollicitation par sa volonté de valoriser le patrimoine bâti de la commune en travaillant notamment sur l'attractivité et le dynamisme du centre du village et plus particulièrement sur la maison Ertoranea qui occupe un emplacement stratégique au cœur du bourg, dans l'optique de développer un projet mixte (logement / équipement public) d'initiative publique.

Par délibération n°13 du 07 juil. 2017, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque avait décidé :

- d'acquiescer amiablement pour le compte de la Commune de GABAT, le bien à usage de maison d'habitation, divisée en appartements, connue sous le nom de « Ertoranea » au prix de 150.000,00€ ;
- d'assurer le portage :
  - o sur une durée de 6 (six) années avec un remboursement par annuités ;
  - o avec un taux de frais de portage de 1% HT sur le capital restant dû ;
- d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.

Cette acquisition a été réalisée le 04 déc. 2017 par devant Me Pascal AVELLA, notaire à SAINT-PALAIS (64). L'acte a été publié au Service de la Publicité Foncière et de l'Enregistrement (SPFE) de BAYONNE le 01 fév. 2018 (réf. 2018P n°1330).

Une convention de portage foncier sur une durée de 6 (six) ans commençant à courir à la date d'acquisition par l'EPFL Pays Basque, a été signée en date du 12 fév. 2019.

Depuis, la commune s'est rapprochée du PACT-SOLIHA pour étudier la faisabilité et les conditions techniques, juridiques et financières de réalisation de son projet de réhabilitation.

A la vue des conclusions études préalables, la commune a décidé :

- de faire réhabiliter les emprises bâties dédiées à l'usage de logement, via une bail à réhabilitation partiel consenti au bénéfice du PACT-SOLIHA, pour y créer 5 logements à loyers conventionnés (1 T2 et 4 T3) ;
- de créer en RDC, sur le surplus du bâti que la commune conserverait en propre, une salle collective.

Il s'agit donc désormais de décider, conformément à sa demande, la rétrocession du bien à la commune de GABAT selon les conditions fixées par la promesse d'achat que la commune a approuvée par délibération de son conseil municipal du 18 septembre 2023 (et transmise au contrôle de légalité le 19 sept. 2023).



Les modalités de cette rétrocession sont ainsi définies et concernent la parcelle suivante :

à GABAT, lieudit Elissa Ondoa, une maison à usage d'habitation divisée en appartements, connue sous le nom « Ertoranea » figurant au cadastre de ladite commune sous les références suivantes :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU / CC/ RNU	Surface vendue (m <sup>2</sup> )
-	Elissa Ondoa	Sol	ZH	23	Zone constructible	850
<b>TOTAL</b>						<b>850</b>

Ainsi que le(les)dit(s) terrains et immeuble(s) existe(nt) avec toutes ses(leurs) dépendances, tous droits de mitoyenneté pouvant en dépendre, et tous immeubles par destination pouvant y être attachés sans exception ni réserve.

pour un montant global de **150.000,00 € (Cent Cinquante Mille Euros)**.

Le prix ci-dessus mentionné, a été fixé au vu de l'estimation n°2023-64228-60654 dûment établie par le service des Domaines en date du 06 sept. 2023.

Cette rétrocession se fera par acte notarié (Office Notarial DA SILVA MACHADO-JUNQUA LAMARQUE). Les frais d'actes, en sus du prix susmentionné, seront à la charge exclusive de l'acquéreur.

L'EPFL Pays Basque étant assujetti à la TVA depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014, le bien vendu étant un **BIEN BÂTI DEPUIS PLUS DE 5 ANS**, la vente est exonérée de l'application de la TVA.

Les versements cumulés des annuités effectués par la commune de GABAT à l'EPFL Pays Basque en application de la convention de portage qui les lie étant de 127.506,60 €, la commune de GABAT versera à l'EPFL Pays Basque, en conséquence de la présente vente et par la comptabilité du notaire instrumentaire, la somme de 22.493,40 € en paiement du solde du prix.

La commune, qui déclare être en possession des diagnostics techniques, de l'état des risques naturels, miniers et technologiques, du dossier GEORISQUES, établis par la société DIAGMANter le 21 juillet 2017, dispense expressément l'EPFL Pays Basque de leur mise à jour, le bien objet des présentes étant destiné à une réhabilitation complète.

Enfin et outre le prix mentionné ci-avant (et le solde à payer), ledit achat aura lieu moyennant le remboursement par la commune de GABAT à l'EPFL Pays Basque des frais d'acte et de publication que ce dernier eu à supporter lors de l'acquisition du bien objet des présentes, à savoir la somme de **3.004,33 €** (Trois Mille Quatre Euros et Trente-Trois Centimes).

Cette somme sera versée sur présentation des factures acquittées, via la comptabilité du notaire et dans les mêmes conditions que le prix.

Il convient donc de :

- valider la rétrocession telle que présentée ;
- autoriser M. le Directeur à signer l'ensemble des actes et contrats y afférent.

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

**LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :**

- **de valider la rétrocession telle que présentée ;**
- **d'autoriser M. le Directeur à signer l'ensemble des actes et contrats y afférent.**

**ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*

7.2. Commune d'ANGLET – Secteur NORD AEROPORT TOUR DE LANNES : CX 765p, 767 et 905

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, par délibération n°09 du 04 nov. 2021, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque avait décidé :

- d'approuver la sollicitation d'intervention telle que présentée par la Communauté d'Agglomération Pays Basque et la commune d'ANGLET pour acquérir sur la commune d'ANGLET un ensemble de parcelles comprises partiellement dans le périmètre d'intervention foncière « NORD AEROPORT TOUR DE LANNES »,
- d'engager les moyens techniques et financiers nécessaires aux négociations et à l'aboutissement d'accords,
- de demander, en cas d'accord, que les dossiers comprenant le prix définitif ainsi que les modalités d'acquisition, lui soient présentés à nouveau,
- d'entériner les modalités de portage dans une convention dédiée dès lors que celle-ci aura été définie avec la commune et la Communauté d'Agglomération Pays Basque.

Par délibération n°15 du 27 oct. 2022, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque avait décidé :

- d'acquérir, pour le compte de la Communauté d'Agglomération Pays Basque et de la commune d'ANGLET, les parcelles cadastrées section CV n°693 et section CX n°765, 767 et 905 à ANGLET (64), formant 2 tènements séparés par une voie communale dite Route de la Tour de Lannes, pour partie en nature boisée et pour le surplus, en nature de prés/bois taillis. D'une contenance cadastrale totale de 61.819 m<sup>2</sup>, ces terrains se situant :
  - o en zone future d'urbanisation à vocation économique (zone IIAUe) pour une contenance de 29.694m<sup>2</sup> ;
  - o en zone naturelle (zone N) pour une contenance de 32.125 m<sup>2</sup> ;selon plan de zonage et règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur à ANGLET, au prix global et forfaitaire de 1.000.000,00 €.
- d'assurer le portage et la gestion de ce bien selon les conditions définies par les conventions de portage à signer entre :
  - o la Communauté d'Agglomération Pays Basque et l'EPFL Pays Basque pour ce qui est des terrains classés en zone IIAUe (déduction faite de l'emprise de la Tour de Lannes et ses abords) ;
  - o la commune d'ANGLET et l'EPFL Pays Basque pour ce qui concerne les terrains classés en zone N, la Tour de Lannes et ses abords (emprise qui reste à définir).
- d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférent.

Cette acquisition a été réalisée le 21 mars 2023 par devant Me Valérie BORT, notaire à BAYONNE (64). L'acte a été publié au Service de la Publicité Foncière et de l'Enregistrement (SPFE) de BAYONNE le 05 avril 2023 (réf. 2023P n°4491).



Puis une discussion et un accord sont intervenus entre la Commune de ANGLET et la Communauté d'Agglomération Pays Basque sur les modalités d'une division de la parcelle cadastrée section CX n°765, afin d'isoler la Tour de Lannes et son terrain d'assiette d'une surface de 1.000m<sup>2</sup> selon mesurage réalisé par la SARL BIGOURDAN (géomètres experts).

La Commune de ANGLET demande à l'EPFL Pays Basque de lui rétrocéder les parcelles qu'il porte pour son compte en vue :

- de mettre en valeur la Tour de Lannes et aménager un espace de repos pour le public fréquentant le « chemin du patrimoine » longeant le site ;
- assurer la gestion des parcelles classées en N ;

à savoir les parcelles CX 765p, 767 et 905 (d'une contenance totale de 33.125m<sup>2</sup>)

Il s'agit donc désormais de décider, conformément à sa demande, la rétrocession du bien à la commune de ANGLET selon les conditions fixées par la promesse d'achat annexée aux présentes et à signer par la commune d'ANGLET qui en a délibéré en conseil municipal du 20 sept. 2023.

Les modalités de cette rétrocession sont ainsi définies et concernent la parcelle suivante :

à ANGLET, route de la Tour de Lannes, les parcelles figurant au cadastre de ladite commune sous les références suivantes :

DESIGNATION DES PARCELLES					
Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	Ancien N° cadastral	Nouveau N° cadastral	Surface vendue (m <sup>2</sup> )
Rue de Mirambeau	Landes, Bois	CX	767	-	25.204
Route de la Tour de Lannes	Bois	CX	905	-	6.921
Rue de Mirambeau	Prés	CX	765 p	-	1.000
					33.125

ainsi que lesdites parcelles existent avec toutes leurs dépendances, tous droits de mitoyenneté pouvant en dépendre, et tous immeubles par destination pouvant y être attachés sans exception ni réserve.

pour un montant global de **196.568,00 € (Cent Quatre-vingt Seize Mille Cinq Cent Soixante Huit Euros)**.

Le prix ci-dessus mentionné, a été fixé au vu de l'estimation n°2023-64024-60775 dûment établie par le service des Domaines en date du 20 sept. 2023.

Cette rétrocession se fera par acte notarié (Office Notarial LES ARENES à BAYONNE). Les frais d'actes, en sus du prix susmentionné, seront à la charge exclusive de l'acquéreur.

Enfin et outre le prix mentionné ci-avant, ledit achat aura lieu moyennant :

- le remboursement par la commune d'ANGLET à l'EPFL Pays Basque le prorata des frais d'acte et de publication que ce dernier eu à supporter lors de l'acquisition du bien objet des présentes, à savoir la somme de **2.153,31 €** (Deux Mille Cent Cinquante Trois Euros et Trente-et-Un Centimes). Cette somme sera versée via la comptabilité du notaire et dans les mêmes conditions que le prix ;
- le paiement des frais de portage équivalant à 1% HT du capital porté (valeur vénale du bien) soit la somme de 1.965,68 € HT à laquelle s'applique la TVA et former un prix TTC de **2.352,82 €** (Deux Mille Trois Cent Cinquante Deux Euros et Quatre-vingt Deux Centimes Toutes Taxes Comprises). Ce montant sera payé par la commune d'ANGLET directement à l'EPFL Pays Basque sur présentation d'une facture





Il convient donc de :

- valider la rétrocession telle que présentée ;
- autoriser M. le Directeur à signer l'ensemble des actes et contrats y afférent.

**M. FAUT** commente le rapport.

**M. OLIVE** précise que ce chantier se fera en collaboration avec les Compagnons du Tour de France et que le moulin sera réhabilité.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

**LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :**

- **de valider la rétrocession telle que présentée ;**
- **d'autoriser M. le Directeur à signer l'ensemble des actes et contrats y afférent.**

**ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*

**7.3. Commune de SAINT-PEE-SUR-NIVELLE – Rue Motchokoborda**

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

**1°)** Lors de la séance du 14 décembre 2018, le Conseil d'Administration de L'EPFL Pays Basque a donné son accord pour procéder à l'acquisition par voie de préemption suite à jugement d'adjudication, d'un tènement non bâti sis sur la Commune de ST-PEE-SUR-NIVELLE, cadastré section AX 21 (anciennement cadastrée AH numéros 509 – 511 - 628) d'une contenance cadastrale totale de 2.692 m<sup>2</sup>.

Le dépôt du jugement d'adjudication sur surenchère après préemption a été reçu par Maître Sébastien YARZABAL notaire à SAINT PEE SUR NIVELLE le 24 Février 2023, publié au service de la publicité foncière de BAYONNE 1 le 23 Mars 2023, volume 2023P, numéro 3944.

**2°)** Lors de la séance du 13 décembre 2019, le Conseil d'Administration de L'EPFL Pays Basque a donné son accord pour procéder à l'acquisition amiable, d'un tènement bâti sis sur la Commune de ST-PEE-SUR-NIVELLE, cadastré section AX 25 (anciennement cadastrée AH numéros 826 – 827 – 828 et 829) d'une contenance cadastrale de 1.021 m<sup>2</sup>.

L'acte d'acquisition a été reçu par Maître Sébastien YARZABAL notaire à SAINT PEE SUR NIVELLE le 21 avril 2020, publié au service de la publicité foncière de BAYONNE 1 28 Avril 2020, Volume 2020P, numéro 411.

**3°)** Aux termes d'un acte reçu par Me JUZAN le 17 juillet 2023, en cours de publication au service de la Publicité foncière de BAYONNE, l'EPFL a déposé le règlement de copropriété/état descriptif de division de l'ensemble immobilier ci-après décrit y ayant été autorisé suivant délibération en date du 04 juillet 2023.

**4°)** L'EPFL en tant qu'OFS, a, aux termes d'un acte reçu par Me JUZAN notaire à ST JEAN DE LUZ en date du 17 juillet 2023, consenti au COMITE OUVRIER DU LOGEMENT, Société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré à capital variable, dont le siège est à ANGLET (64600), 73, rue de Lamouly, identifiée au SIREN sous le numéro 5527215650, un bail réel solidaire portant sur des droits à construire des lots situés dans l'ensemble immobilier Lakugaina.





**5°)** Pour rappel la désignation générale de l'ensemble immobilier situé à SAINT PEE SUR NIVELLE (64310), Rue Motchokoborda dénommé Résidence « LAKUGAINA » est constituée par :

- ✓ 9 logements accolés en duplex de type R+1,
- ✓ 9 lots transitoires, chacun accolé à chaque logement en duplex de type R+1, consistant en un droit d'édifier une extension,
- ✓ Un bâtiment d'habitation collectif de type R+1, comprenant 6 logements,
- ✓ Un local « Vélos » commun,
- ✓ Des espaces verts communs,
- ✓ Une voie de circulation commune pour véhicules,
- ✓ Des cheminements piétons extérieurs communs,
- ✓ Des places de parking extérieures couvertes : 2 privatives et 2 communes,
- ✓ Des places de parking extérieures : 22 privatives (dont 9 adaptées aux personnes à mobilité réduite et 1 sous pergola) et 13 communes (dont 2 adaptées aux personnes à mobilité réduite et 4 sous pergola),
- ✓ Un local « Ordures Ménagères » situé à l'entrée de la copropriété.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	Numéro	Lieu-dit	Surface
AX	21	rue Motchokoborda	00 ha 26 a 92 ca
AX	25	Le Lac	00 ha 10 a 21 ca
Total surface			<b>00 ha 37 a 13 ca</b>

**6°)** Afin que le COL réalise une opération de construction d'un bâtiment à usage locatif sur partie de l'assiette de la copropriété ainsi créé, il convient de lui céder les droits à construire des lots ci-après désignés, identifiés pour les besoins de la publicité foncière sous les numéros de lots de copropriété à bâtir suivants, moyennant le prix le prix de 72.264.06 € taxe sur la valeur ajoutée incluse au taux de 10%, le prix hors taxes s'élevant à 65.694,60 €, la taxe sur la valeur ajoutée s'élevant à 6.569,46 €.

Etant ici précisé qu'il sera remboursé concomitamment par le COL au titre des frais d'acte exposés par l'EPFL la somme de 3.489,26 €, selon prorata calculé via la répartition de SDP LLS/BRS, et ce en vertu de la convention signée entre l'EPFL et le COL.

#### **7°) DESIGNATION DES LOTS CEDES :**

##### BATIMENT COLLECTIF

LOT N°19 (DIX-NEUF) : Un appartement de type T2, situé au rez-de-chaussée du bâtiment collectif, composé de :

Un séjour / cuisine, un cellier, une chambre, une salle d'eau avec water-closet,

Et le droit à la jouissance privative d'une terrasse, telle que représentée sur les plans de repérage de lots ci-annexés,

Indiqué « C01 » sur les plans de vente,

Avec les trois cent trente-trois / dix-millièmes (333 / 10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

LOT N°20 (VINGT) : Un appartement de type T2, situé au rez-de-chaussée du bâtiment collectif, composé de:

Un séjour / cuisine, un cellier, une chambre, une salle d'eau avec water-closet,

Et le droit à la jouissance privative d'une terrasse, telle que représentée sur les plans de repérage de lots ci-annexés,

Indiqué « C02 » sur les plans de vente,



Avec les trois cent cinq / dix-millièmes (305 / 10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

LOT N°21 (VINGT-ET-UN) : Un appartement de type T3, situé au rez-de-chaussée du bâtiment collectif, composé de :

Une entrée, un séjour / cuisine, un cellier, deux chambres, une salle d'eau, un watercloset,

Et le droit à la jouissance privative d'une terrasse, telle que représentée sur les plans de repérage de lots ci-annexés, Indiqué « C03 » sur les plans de vente,

Avec les cinq cent neuf / dix-millièmes (509 / 10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

LOT N°22 (VINGT-DEUX) : Un appartement de type T2, situé au rez-de-chaussée du bâtiment collectif, composé de :

Un séjour / cuisine, un cellier, une chambre, une salle d'eau avec water-closet,

Et le droit à la jouissance privative d'une terrasse, telle que représentée sur les plans de repérage de lots ci-annexés,

Indiqué « C04 » sur les plans de vente,

Avec les trois cent cinquante-et-un / dix-millièmes (351 / 10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

#### PREMIER ETAGE

LOT N°23 (VINGT-TROIS) : Un appartement de type T4, situé au 1er étage du bâtiment collectif, composé de:

Une entrée, un séjour / cuisine, un cellier, un dégagement, trois chambres, une salle de bain, une salle d'eau, un water-closet,

Et le droit à la jouissance privative d'une terrasse, telle que représentée sur les plans de repérage de lots ci-annexés,

Indiqué « C11 » sur les plans de vente,

Avec les sept cent vingt-sept / dix-millièmes (727 / 10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

LOT N°24 (VINGT-QUATRE) : Un appartement de type T3, situé au 1er étage du bâtiment collectif, composé de :

Une entrée, un séjour / cuisine, un cellier, deux chambres, une salle d'eau, un watercloset,

Et le droit à la jouissance privative d'une terrasse, telle que représentée sur les plans de repérage de lots ci-annexés,

Indiqué « C12 » sur les plans de vente,

Avec les cinq cent quatre-vingt / dix-millièmes (580 / 10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

#### EXTERIEUR

LOT N°119 (CENT DIX-NEUF) : Un parking extérieur :

Avec les seize / dix-millièmes (16 / 10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

LOT N°120 (CENT VINGT) : Un parking extérieur :

Avec les seize / dix-millièmes (16 / 10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

LOT N°121 (CENT VINGT-ET-UN) : Un parking extérieur :

Avec les seize / dix-millièmes (16 / 10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

LOT N°122 (CENT VINGT-DEUX) : Un parking extérieur :

Avec les seize / dix-millièmes (16 / 10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

LOT N°123 (CENT VINGT-TROIS) : Un parking extérieur :

Avec les seize / dix-millièmes (16 / 10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

LOT N°124 (CENT VINGT-QUATRE) : Un parking extérieur adapté aux personnes à mobilité réduite :



Avec les dix-huit / dix-millièmes (18 / 10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales

L'EPFL Pays Basque étant assujetti à la TVA depuis le 1er janvier 2014 et agissant dans le cadre de l'article 278 sexies du Code Général des Impôts, la vente sera soumise au taux de TVA réduit de 10%.

Ainsi cette rétrocession se fera par acte notarié (Me Amélie JUZAN, Notaire à SAINT-JEAN-DE-LUZ) au prix de 72.264.06 € taxe sur la valeur ajoutée incluse au taux de 10%, le prix hors taxes s'élevant à 65.694,60 €, la taxe sur la valeur ajoutée s'élevant à 6.569,46 €, hors frais d'actes (à la charge de l'acquéreur) au vu de l'avis des Domaines n°2023-64495-57793 du 19 septembre 2023.

Il convient donc de :

- Valider la rétrocession telle que présentée ;
- Autoriser M. le Directeur à signer l'ensemble des actes et contrats y afférent.

**M. DURGUE** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

**LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :**

- **de valider la rétrocession telle que présentée ;**
- **d'autoriser M. le Directeur à signer l'ensemble des actes et contrats y afférent.**

**ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*



## 8. Question(s) Diverse(s)

### 8.1. Commune de BOUCAU – LA LÈBE – Constitution d’une servitude de passage de canalisations

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°9 du 18/09/2015, le Conseil d’Administration de l’EPFL Pays Basque validait la demande d’intervention de la Ville de BOUCAU pour l’acquisition, par voie amiable, d’une parcelle non-bâtie dans le secteur dit « La Lèbe ».

Par délibération n°22 du 04/11/2016, le Conseil d’Administration de l’EPFL Pays Basque autorisait l’acquisition amiable, de la parcelle suivante :

DESIGNATION DES PARCELLES						
Commune	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU / CC/ RNU	Surface vendue (m <sup>2</sup> )
BOUCAU	20 rue du 11 novembre	Sol	AS	0167	Zone 2AU pour 800m <sup>2</sup> et UC pour 2.622 m <sup>2</sup>	3.422

Pour un montant de 566.520,00 €

Par l’intermédiaire de Maître Paul JOURDON (notaire à Bayonne 64), nous avons reçu une demande de constitution de servitude de passage de canalisations « type assainissement » de la SCCV IREMA dans le cadre de son projet nommé « Villa Iremia » au lieudit « Le Tuc » à Boucau.

Par courriel en date du 1<sup>er</sup> août 2023, la Commune de Boucau nous a informé autoriser la constitution de cette servitude.

Désignation des Biens :

- Fonds Dominant : parcelles cadastrées section AS n° 286 à 313 pour une surface totale de 3.976 m<sup>2</sup>
- Fonds Servant : parcelle cadastrée section AS n° 167 d’une surface de 3.422 m<sup>2</sup>

La constitution de la servitude sera à la charge totale et exclusive de la SCCV IREIA, elle se fera par devant Maître Paul JOURDON, Notaire au sein de la société d’exercice libéral à responsabilité limitée « Miguel HARRIAGUE et Jean-Charles CROS, Notaires associés, titulaire d’un Office Notarial à Bayonne, Pôle Haristeguy, 2 chemin de Marouette.

Il convient donc de :

- Valider la création des servitudes de passages de canalisations telles que présentées ;
- Autoriser M. le Directeur à signer l’ensemble des actes.

**M. MAILLEY** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

**LE CONSEIL D’ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :**

- **de valider la création des servitudes de passages de canalisations telles que présentées ;**



- **d'autoriser M. le Directeur à signer l'ensemble des actes.**

**ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*

8.2. Commune de MAULEON-LICHARRE – Immeuble Etchegoyen – Demande de rachat

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibérations en date du 21 septembre 2021 et du 27 janvier 2022, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque a validé la demande d'intervention de la commune de Mauléon ainsi que l'acquisition après négociation de l'immeuble ETCHEGOYEN, sis aux coordonnées suivantes :

<b>DESIGNATION DES PARCELLES</b>						
N° de plan parcellaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU / CC	Surface vendue (m <sup>2</sup> )
	8 rue Jeanne de Sibas	Sol	AL	44	Ua	483
		Sol	AL	43		28
<b>TOTAL</b>						<b>511</b>

Cette acquisition, d'un montant de 48 000€ hors frais, est intervenue le 6 avril 2022 par la signature d'un acte authentique en l'étude notariale de Maître HAU PALE à Mauléon.

L'objectif de la commune ayant motivé cette acquisition était de développer une offre de services, d'activité économique et plus généralement d'animation au cœur du centre-ville.

Pour ce faire, la commune a engagé une étude faisabilité en mandatant la SEPA ainsi que le cabinet SAPIE dans le but notamment de réaliser un tiers lieu à vocation sociale et culturelle.

Malheureusement, les conclusions de cette étude s'étant avérées négatives, la commune a réorienté sa réflexion en se rapprochant du Foyer des Jeunes Travailleurs qui souhaitait implanter une antenne en SOULE. Les conditions n'étant pas une nouvelle fois réunies, la commune s'est retrouvée dans une impasse opérationnelle.

Parallèlement, un porteur de projet privé a manifesté son intérêt pour cet immeuble, en lien étroit avec le propriétaire voisin d'une nouvelle cafétéria, pour y réaliser un cabinet de kinésithérapie, une salle de sports et 2 ou 3 logements locatifs.

Devant cette opportunité, la commune qui n'a pas signé de convention de portage avec l'EPFL Pays Basque, souhaite donc que le bien soit revendu à ce porteur de projet.

Dans le contexte particulier d'une commune « Petite Ville de Demain » qui travaille à la reconquête de sa centralité en produisant notamment de nombreux logements maîtrisés (LLS, BRS, personnes âgées) sur son territoire, il a été exposé qu'il était préjudiciable de ne pas conserver le bénéfice d'un stock foncier public.

Toutefois, il a été considéré qu'en l'absence de sortie opérationnelle à court terme et compte tenu de l'état général du bâtiment, l'EPFL pouvait procéder à la revente du bien concerné à la commune de MAULEON-LICHARRE aux conditions de cout qui seront précisées lors de la rétrocession effective et qui



intégreront au cout d'acquisition initial les différentes charges supportées par l'EPFL Pays Basque (frais de notaire, frais de gestion, ...).

Il convient donc de :

- Valider le principe de revente de l'immeuble ETCHEGOYEN à la commune de MAULEON-LICHARRE,
- Mettre en œuvre le processus de rétrocession,
- Autoriser M. le Directeur à signer l'ensemble des actes.

**M. FIEUX** commente le rapport.

**M. PORTIER** précise que c'est une situation très particulière.

**M. BERARD** alerte sur la plus-value qui pourrait être réalisée sur le prix négocié par l'EPFL dans le cadre d'une rénovation et d'une éventuelle revente du bien.

**M. FIEUX** lui répond que nous avons un engagement moral avec les porteurs de projet.

**M. PORTIER** explique la différence d'instaurer un droit de priorité à l'EPFL ou à la commune et demande l'avis du Conseil d'Administration.

**M. BERARD** rappelle que l'EPFL est un outil et que s'est à la commune de le solliciter.

**M. HIRIGOYEN** pense qu'une analyse plus fine devrait être effectuée dès la sollicitation de la commune pour éviter ce genre de problématique.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

#### **LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :**

- **de valider le principe de revente de l'immeuble ETCHEGOYEN à la commune de MAULEON-LICHARRE,**
- **de mettre en œuvre le processus de rétrocession,**
- **d'autoriser M. le Directeur à signer l'ensemble des actes.**

#### **ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*

### **8.3. LOKARRI – Viager Solidaire – Autorisation du Directeur pour l'engagement des études**

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération en date du 25 Mai 2023 le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque a validé la convention partenariale liée à la mise en œuvre du dispositif LOKARRI et autorisait le Président de l'EPFL Pays Basque à signer cette convention.

Ce dispositif, engagé en partenariat avec le Département des Pyrénées-Atlantiques et l'association SOLIHA Pays Basque, a pour objet de développer une offre de logements en viager Solidaire permettant aux personnes âgées de mieux vivre à domicile et aux jeunes ménages de disposer dans un second temps de logements en accession maitrisée dans le cadre de Baux Réels Solidaires.



A la suite de la signature de cette convention intervenue le 17 juillet 2023, de nombreux propriétaires ont manifesté leur intérêt et ont souhaité rencontrer les personnes en charge du dispositif.

Certaines de ces demandes ayant retenu l'attention des partenaires, et conformément aux dispositions de la convention, il convient d'engager les premières études de faisabilité et de solliciter notamment SOLIHA Pays Basque pour leur réalisation.

A la suite de ces études, les opérations qui réuniront les conditions d'équilibre retenues par les partenaires seront proposées au Conseil d'Administration pour délibérer sur l'engagement des négociations et l'établissement des conditions d'acquisition des biens concernés.

Pour permettre l'engagement des études de faisabilité, il vous est demandé d'autoriser le Directeur de l'EPFL Pays Basque :

- à ordonner ces études de faisabilité et à engager les dépenses nécessaires,
- à demander aux communes concernées par les futurs projets de valider l'intervention de l'EPFL Pays Basque.

**M. FIEUX** commente le rapport.

**Mme ETCHAMENDY** demande que l'EPFL transmette une plaquette explicative aux mairies.

**M. BERARD** précise que c'est un dispositif très intéressant dans le cadre du Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

**M. DAMESTOY** suggère de réaliser un support simple et synthétique comme un flyer.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

#### **LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :**

- **d'autoriser M. le Directeur de l'EPFL Pays Basque à :**
  - **ordonner ces études de faisabilité et à engager les dépenses nécessaires,**
  - **demander aux communes concernées par les futurs projets de valider l'intervention de l'EPFL Pays Basque.**

#### **ADOPTE A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*

**L'ORDRE DU JOUR ETANT EPUISE ET PERSONNE NE DEMANDANT LA PAROLE,**

**LA SEANCE EST LEVEE A 11h.**

**LE PROCHAIN CONSEIL D'ADMINISTRATION EST PREVU LE :**

**JEUDI 26 OCTOBRE 2023**

