

**RÉPUBLIQUE FRANCAISE**  
**DÉPARTEMENT de l'AUDE**

**EXTRAIT DU REGISTRE**

**DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL  
COMMUNAUTAIRE**

**NOMBRE DE MEMBRES :**

**DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES**

**Afférents au Conseil  
Communautaire : 82**

**RÉGION LÉZIGNANAISE, CORBIERES ET MINERVOIS**

**En exercice : 82**

**Qui ont pris part à la délibération :  
73**

**Date de convocation : 03/04/2025**

**SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

**N° DE 2025\_\_85**

**Objet : CESSION PAR LA CCRLCM A MME FLORIE JULIEN ET A M. PIERRE  
BOYER D'UN TERRAIN POUR LA CONSTRUCTION D'UNE CLINIQUE  
VETERINAIRE**

L'an deux mille vingt cinq, le neuf avril à 18H15, les membres du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Région Lézignanaise Corbières et Minervois régulièrement convoqués, se sont réunis au nombre prescrit par la loi, sous la présidence de André HERNANDEZ, Président.

Geneviève LOPEZ a été nommé(e) secrétaire de séance.

**Etaient présents : (59)**

Jean-Claude MONTLAUR (ALBAS), Yvon LACOMBE (ALBIERES), Gérard GARCIA (ARGENS-MINERVOIS), Bernard SUTRA (AURIAC), Philippe LACOMBE (BOUISSE), Alain MAILHAC (BOUTENAC), Serge LEPINE (CAMPLOND D'AUDE), André HERNANDEZ (CANET D'AUDE), Marcel REVERDY (CANET D'AUDE), Didier CASATO (CASCASTEL des CORBIERES), Gilles BARTHES (CASTELNAU D'AUDE), Serge BRUNEL (CONILHAC-CORBIERE), Mélinda BORNIA (DAVEJEAN), Michel CAZENEUVE (ESCALES), Isabelle GEA-PERIS (FABREZAN), Frédéric BERROCAL (FABREZAN), Jean-Marie SAURY (FELINES TERMENES), Suzanne ARNAUD (FERRALS LES CORBIERES), Jacques CONTIES (FONTCOUVERTE), Béatrice BORT (HOMPS), Jacques PIRAUD (JONQUIERES), Raymond SPOLI (LA ROQUE DE FA), Gérard FORCADA (LEZIGNAN-CORBIERES), Christine BENET (LEZIGNAN-CORBIERES), Jean-Paul PUJOL (LEZIGNAN-CORBIERES), Bernard FUMET (LEZIGNAN-CORBIERES), Sophie BIRKENER (LEZIGNAN-CORBIERES), William

COMBES (LEZIGNAN-CORBIERES), Guy VIVES (LEZIGNAN-CORBIERES), Thierry CAUMEIL (LEZIGNAN-CORBIERES), Sylvie DANRE (LEZIGNAN-CORBIERES), Sabrina FITO (LEZIGNAN-CORBIERES), Marie-Claude MARTINEZ (LEZIGNAN-CORBIERES), Freddy NOLOT (LEZIGNAN-CORBIERES), Thierry DENARD (LEZIGNAN-CORBIERES), Sylvie FUMET (LEZIGNAN-CORBIERES), Michel MASUYER (LEZIGNAN-CORBIERES), Rémi PENAVERE (LEZIGNAN CORBIERES), YVES KOSINSKI (LUC SUR ORBIEU), Guy AUDEMARD D'ALANCON (MONTBRUN DES CORBIERES), Yves FABRE (MONTSERET), Gérard PIOCH (MOUX), Gilles CASTY (ORNAISONS), Bernard COLOMBAT (PALAIRAC), Emile DELPY (PARAZA), André CONTRERAS (QUINTILLAN), Alain COSTE (RIBAUTE), Corinne GIACOMETTI (ROQUECOURBE MINERVOIS), Geneviève LOPEZ (ROUBIA), Myriam MIQUEL (SAINT ANDRE DE ROQUELONGUE), David ELIS (SAINT COUAT D'AUDE), Xavier DE VOLONTAT (SAINT LAURENT DE LA CABRERISSE), Roland QUINCEY (SAINT PIERRE DES CHAMPS), Cédric MALRIC (TALAIRAN), Hervé BARO (TERMES), Philippe PUECH (THEZAN DES CORBIERES), Marilyse RIVIERE (TOURNISSAN), Serge MARRET (TOUROUZELLE), Michel PONCOT (VILLEROUGE TERMENES)

**Etaient absents les représentants des Communes de : (9)**

Joelle CANITROT AYE (CANET D'AUDE), Aaron-Lee GRIMSTONE (DERNACUEILLETTE), Michel BARBAZA (LAIRIERE), Sophie COURRIERE CALMON (LEZIGNAN-CORBIERES), Jessica BOSCH (MONTJOI), Christelle HERMAND (MOUTHOMET), Henri RIVIERE (SAINT MARTIN DES PUIITS), Redha MENNAD (SALZA), Alain GALAND (VIGNEVIEILLE)

**Procurations : (14)**

Paul BERTHIER (COUSTOUGE) à Jacques PIRAUD, Jean-Claude MORASSUTTI (CRUSCADES) à Alain MAILHAC, Gérard BARTHEZ (FERRALS LES CORBIERES) à Suzanne ARNAUD, René ORTEGA (LAGRASSE) à André HERNANDEZ, Jean-Marie GALINIE (LANET) à Serge BRUNEL, Bérengère LECEA (LEZIGNAN-CORBIERES) à Sabrina FITO, Dominique JOLIS PAILHIEZ (LEZIGNAN-CORBIERES) à Gérard FORCADA, Virginie JULIAN (LEZIGNAN-CORBIERES) à Sylvie DANRE, Dominique JOLIS (LEZIGNAN-CORBIERES) à Guy VIVES, Didier JULIAN (LEZIGNAN-CORBIERES) à William COMBES, Christine MANGOLD (LUC SUR ORBIEU) à YVES KOSINSKI, Isabelle FARGES (MASSAC) à Jean-Marie SAURY, Claire CHAOUAT (ORNAISONS) à Gilles CASTY, Jean-Michel FOLCH (SAINT ANDRE DE ROQUELONGUE) à Myriam MIQUEL

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU l'instruction comptable M57 ;

VU les statuts de la Communauté de Communes Région Lézignanaise Corbières et Minervois ;

VU le budget principal de la CCRLCM;

VU la demande de Mme Florie JULIEN et de M. Pierre BOYER, d'acquérir un terrain en nature de friche dans le secteur des Cabanons de Bories, d'une surface d'environ 9 500m<sup>2</sup>, afin d'y construire une clinique vétérinaire équine et canine, devant notamment exercer en rural ;

VU le projet de modification du PLU de la commune de Lézignan-Corbières, concernant la création d'un STECAL dans ce secteur pour y permettre la construction et l'exploitation d'une clinique vétérinaire ;

VU l'avis du Domaine en date du 04/02/2025 ;

VU l'analyse des marchés fonciers ruraux (2022) de la SAFER ;

**Considérant** que les parcelles dans lesquelles il est envisagé de diviser ce terrain appartiennent à la Communauté de Communes Région Lézignanaise Corbières et Minervois ;

**Considérant** que l'avis du Domaine susvisé a arbitré la valeur de ce bien à 4€ net de taxe/m<sup>2</sup>, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %, en se basant sur les ventes de terrains sur le secteur proche entre 2017 et 2024 (prix moyen de 3€/m<sup>2</sup> dans une fourchette large entre 1€ et 4€/m<sup>2</sup>) ;

**Considérant** que le porteur de projet a proposé un prix de 2€ net de taxe/m<sup>2</sup> pour l'acquisition de ce terrain ;

**Considérant** que de longue date, le Conseil d'État a reconnu une possibilité de céder une propriété publique à un prix inférieur à sa valeur réelle. En effet, dès 1997, le Conseil d'État a admis que la cession d'une propriété publique peut être effectuée en dessous de sa valeur réelle si elle poursuit un objectif d'intérêt général (CE, 3 novembre 1997, Commune Fougérolles, n° 169473). Cette notion est susceptible de concerner deux hypothèses :

- d'une part, celle dans laquelle le cessionnaire poursuit une mission d'intérêt général ;
- d'autre part, celle dans laquelle, même s'il poursuit un objectif privé, il concourt, ce faisant, et grâce à la cession, à l'intérêt général (par exemple les cessions de terrains, voire de bâtiments, consenties par les collectivités publiques à des entreprises afin de les inciter à s'installer sur leur territoire et à créer de l'activité économique et de l'emploi) ;

**Considérant** qu'en contrepartie, le bénéficiaire de la cession à un prix inférieur à la valeur réelle du bien doit souscrire des engagements fermes, des contreparties suffisantes pour justifier de sa contribution effective à l'intérêt général ;

**Considérant** que ces contreparties doivent être suffisantes pour justifier la différence entre le prix de vente et la valeur du bien cédé » (CE, 14 octobre 2015, Commune de Châtillon-sur-Seine, n° 375577) ;

**Considérant** qu'il appartient à la collectivité qui consent une réduction du prix de vente d'un bien immobilier de s'assurer que cette cession lui apporte des avantages pour les intérêts publics dont elle a la charge et qu'elle doit s'assurer, en fixant des contreparties réelles à la charge de l'acquéreur, qu'elle ne lui consent pas une libéralité ;

**Considérant** l'objectif d'intérêt général attaché à ce projet ;

**Considérant** qu'il est proposé d'assortir cette vente des conditions suivantes :

- Vente d'un terrain d'environ 9 500m<sup>2</sup> à diviser dans les parcelles E820, E821 et E822 situées sur la commune de Lézignan-Corbières, plus éventuelles rectifications des limites des parcelles voisines E819, E2097 et E2098, selon le projet de plan indicatif ci-joint ;
- Obligation d'affectation de ce terrain à la construction d'une clinique vétérinaire pratiquant « la rurale » ;
- Association de la CCRLCM à la validation du programme architectural ;
- Prix de vente de 19 000 € net de taxe , augmenté des charges et frais afférents, payable comptant à la signature de l'acte ;
- Prise en charge de l'ensemble des frais de viabilisation du terrain par l'acquéreur, y compris les éventuels frais d'extension / renforcement du réseau électrique ;
- Clause de rétrocession ou d'autorisation de cession à un acquéreur, avant toute revente de tout ou partie du terrain.

Sur proposition du rapporteur, André HERNANDEZ Président,

*Le Conseil Communautaire, ouï l'exposé, après en avoir délibéré, décide de,*

**Par :**

**73 POUR**

**0 ABSTENTION**

**0 CONTRE**

**AUTORISER** cette vente aux conditions sus-indiquées aux acquéreurs suivants :

Mme Florie JULIEN, née le 07/12/1986 à Millau (12) et M. Pierre BOYER, né le 14/11/1971 à Carcassonne (11), domiciliés à 11800 Laure-Minervois ou à toute autre personne physique ou morale désirant s'y substituer.

**DESIGNER** Maître FAU, notaire à Lézignan Corbières et Maître LANTA, notaire à Rieux-Minervois pour rédiger la promesse de vente puis l'acte authentique.

**DONNER** délégation au Président pour signer toutes les pièces nécessaires à la conclusion de cette affaire et notamment l'acte authentique correspondant.

- **INFORMER** que, dans un délai de deux mois à compter de son entrée en vigueur, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Montpellier, y compris par l'application *Télérecours citoyens* qui est accessible depuis le site internet : [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

AINSI FAIT ET DELIBERE LES JOUR, MOIS ET AN SUSDITS.

Envoyé en préfecture le 10/04/2025

Reçu en préfecture le 10/04/2025

Publié le



ID : 011-200035863-20250409-DE\_2025\_\_85-DE

**Secrétaire de séance,**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Geneviève'.

**Geneviève LOPEZ,**



**Le Président,**

**André HERNANDEZ**