

**U D S I S**  
**union départementale scolaire et d'intérêt social**  
**des Pyrénées-Orientales**

**extrait du registre des délibérations**  
**séance du 30 janvier 2015**

L'an deux mille quinze et le trente janvier, à quatorze heures trente, le comité syndical régulièrement convoqué, s'est réuni à THUIR, sous la présidence de Hermeline MALHERBE, Présidente de l'U.D.S.I.S...

<b>N° délibération :</b>	<b>objet :</b>
<b>30/01/15-02</b>	<b>Valorisation et devenir d'une partie du patrimoine de l'U.D.S.I.S. : « vente du Centre Equestre de VERNET Les BAINS (Parcelles nouvellement cadastrées AI n° 21-22-23-58-60)», Zone 1 NA du POS de la Commune, Superficie 22235 m2).</b>

**Présents :**

**représentants des conseillers généraux :**

Hermeline MALHERBE, Marcel MATEU, René OLIVE, Françoise BIGOTTE, Martine ROLLAND.

**représentants de l'assemblée syndicale :**

Alain GOT, Jacqueline ALBAFOUILLE, Corinne GAILLOT, Raymond LEMORT, Michel KLUSKA, Etienne MASO.

**Absents :**

**représentants des conseillers généraux :**

Robert GARRABE, Michel MOLY, Pierre ESTEVE, Alain BOYER, Guy CASSOLY, Marie-Thérèse CASENOVE, Jean Louis ALVAREZ.

**représentants de l'assemblée syndicale :**

Pierre AYLAGAS, Georges GRAU, Jean-Louis ALBITRE, Henri GEORGES, Sylvie TORRES, Katell MATET, Yves BARNIOL, Thierry DEL POSO, Christophe PAYROU, Jean ROQUE, Charles CHIVILO.

**La Présidente,**

**Rappelle**

- **la délibération du 25 novembre 2009 (n° 25/11/09-11)** par laquelle, le Comité Syndical de l'UDSIS, a décidé, **de procéder** à la mise en vente du Centre équestre de Vernet Les Bains.
- **la délibération du 01 décembre 2010 (n° 01/12/10-07)** par laquelle, le Comité Syndical de l'UDSIS, a décidé :
  - **d'arrêter** la procédure de vente en cours au motif d'absence d'offres pour la **1<sup>ère</sup> procédure** (au stade du 1<sup>er</sup> tour) et d'une offre de **200.000 €** largement inférieure à la valeur vénale du bien estimée par les Domaines (**875.000 €**) pour **la 2<sup>ème</sup> procédure** (au stade du 1<sup>er</sup> tour aussi).
  - **De lancer une procédure de vente** en élargissant d'avantage la consultation par le biais d'une publicité encore plus étendue. Correspondant à **la 3<sup>ème</sup> Procédure**
  - **De conserver** le principe d'une procédure de vente à 2 tours, dont la sécurisation devra être toujours assurée par un Huissier.
- **la délibération du 23 Juillet 2013 (n° 23/07/10-13), précisant**, que les montants des offres des acquéreurs potentiels (**200.000 € et 180.000 €**) demeurent très inférieures aux valeurs vénales du bien estimées par les Domaines (**700.000 € actualisée à 630.000 €**). **Et par laquelle**, le Comité Syndical de l'UDSIS, a décidé, :
  - **De ne pas mettre en place** une nouvelle procédure de vente selon la forme initialement retenue, qui s'est avérée in fine administrativement trop contraignante et non efficiente pour la vente d'un tel bien dit monovalent dans un secteur aussi sinistré .

- **De prévoir en conséquence** une procédure de vente plus adaptée, accessible à un plus grand nombre de candidats tout en garantissant l'équité entre eux.
- **De toujours confier** la sécurisation de la procédure de vente à un Huissier de justice.
- **Les dispositions du déroulement identiques aux premières procédures de vente : (non abouties).**
  - Elaboration préalable d'un règlement écrit de la procédure de vente.
  - Publicité dans revues spécialisées et journaux locaux.
  - Réception des demandes de renseignements.
  - Envois du dossier de renseignements et du règlement de la procédure de vente aux différents candidats.
  - Remise par les candidats des offres sous plis cachetés chez huissier.
  - Détermination, par le jury d'adjudication, du mieux offrant, après jugement et classement des offres des candidats. (**1<sup>er</sup> tour de l'adjudication**).
  - Engagement du 2<sup>ème</sup> tour de l'adjudication (surenchère) avec les candidats retenus lors du 1<sup>er</sup> tour y compris le mieux offrant.
  - Détermination, par le jury d'adjudication, du mieux offrant, après jugement et classement des offres des candidats. (**2<sup>ème</sup> et dernier tour de l'adjudication**).
  - Délibération finale du comité syndical actant la cession de l'ensemble immobilier au mieux offrant.
- **Les dispositions du déroulement de la dernière procédure de vente : (aboutie).**
  - Elaboration préalable d'un règlement écrit de la procédure de vente.
  - Relance par courrier R.A.R accompagné du dossier de renseignements et du règlement de la procédure de vente, de toutes les personnes ou sociétés ayant fait acte de candidature depuis l'origine de la mise en vente du bien.
  - Remise par les candidats des offres sous plis cachetés chez huissier, y compris des candidats ayant fait acte de candidature spontanée.
  - Détermination par le jury d'adjudication du mieux offrant après jugement et classement des offres des candidats permettant une aide à la décision du Comité Syndical de l'Etablissement Public.
  - Délibération finale du comité syndical décidant la cession de l'ensemble immobilier au mieux offrant.

**En complément de ces dispositions (pour l'ensemble des procédures de vente) :**

- Suivi du déroulement des procédures par Huissier de justice.
- Un jury d'adjudication émanant de la CAO de l'Etablissement Public s'est préalablement constitué et a entouré la Présidente autour de cette vente, au travers de plusieurs séances de travail liées à l'examen et au jugement des offres des candidats.
- **Les valeurs vénales successives et préalables estimées par les Domaines :**
  - En date du 09/01/2009 : 875.000 €.
  - En date du 12/04/2011 : 700.000 €.
  - En date du 18/03/2013 : 630.000 €.
  - En date du 14/11/2014 : 300.000 €. Avec une marge de négociation de 20 % si besoin (sic), soit 240.000 €.

**Précise,**

- **La valeur vénale estimée par un expert immobilier :**

Sur le sujet, compte tenu des mauvaises conditions économiques du moment et la difficulté à trouver des acheteurs potentiels sur le secteur depuis la mise en vente du bien, l'UDSIS a fait réaliser en complément, une estimation de la valeur vénale du bien par un expert en évaluations immobilières : son estimation du 17/01/2013 se situait alors dans une fourchette allant de 400.000 € à 450.000 €.

**Indique que,**

- le classement des offres reçues chez l'Huissier de Justice et présentées au Jury au terme de la dernière procédure de vente, s'établit comme suit :
  - **1<sup>er</sup> : M. Vincent GREGOIRE à 84480 LACOSTE, 240.000 €.**
  - **2<sup>ème</sup> : M. Dona VAN WETTER à 1050 BRUXELLES, Belgique, 150.000 €.**
  - **3<sup>ème</sup> : Sté G.G.L à 66000 PERPIGNAN, 300.000 €, (offre non maintenue)**

- l'offre classée au 1er rang, est équivalente au montant de la dernière estimation des domaines (300.000 € moins 20% de négociation, soit 240.000 €).
- cette offre, a respectée les conditions de l'adjudication décrite au travers du règlement de vente.
- M. Vincent GREGOIRE, a répondu aux exigences de garanties financières, également stipulées dans le Règlement de vente.
- M. Vincent GREGOIRE, par courrier découlant d'une demande d'actualisation faite par l'UDSIS en date du 20/11/2014, compte tenu de la durée écoulée depuis la date limite de remise initiale de l'offre (25/10/2013), a maintenu le montant de son offre (240.000€) auprès de l'Huissier.
- de son côté, la Société G.G.L, a fait savoir à l'huissier par courrier en date du **(01/12/2014)**, qu'elle ne maintenait pas son offre.
- l'offre de Mme Dona WETTER, faisant suite à une candidature spontanée tardive, mais recevable, a été reçue chez l'Huissier le **09/12/2014**.

**Attire, à nouveau l'attention sur les points suivants :**

- Le centre équestre de VERNET Les Bains est fermé au public depuis décembre 2013.
- Le Centre subi des dégradations et des « squats » récurrents, la sécurité du site est donc de plus en plus difficile à assurer, ainsi, une mise en cause de la responsabilité des élus peut à terme survenir et la Valeur vénale du bien pourrait aussi en être dépréciée.
- Le Personnel du centre a pu être transféré au centre équestre de SAINT CYPRIEN.
- In fine, la vente pourrait permettre à terme la revalorisation des lieux par un nouveau propriétaire et aider au développement du territoire concerné.

**En conséquence,** au vu des éléments précédemment exposés faisant fortement apparaître la nécessité de réaliser la vente dans les meilleurs délais, **propose** au Comité syndical:

- De déclarer M. Vincent GREGOIRE, comme étant le Lauréat définitif de la vente et de lui adresser dans ce sens une lettre de notification avec demande de remise d'une chèque ou d'une garantie à 1ère demande de 5% du montant de l'offre, soit 12.000 € chez l'Huissier, faute de quoi son offre ne pourrait pas être retenue. (Tout cela étant précisé dans le Règlement de la Procédure de vente reçu par les candidats).
- En suivant, d'effectuer la cession du Centre équestre de l'UDSIS, sis Mas Rabat à 66820 VERNET Les Bains avec M. Vincent GREGOIRE Chemin Saint Hilaire à 84480 LACOSTE, pour un montant de 240.000 €. (deux cents quarante mille euros), selon les éléments exposés préalablement et ci après.
- D'autoriser la Présidente et en cas d'empêchement le Vice Président Délégué de l'UDSIS à signer tous documents s'y rapportant.
- De réaliser cette vente par acte notarié et selon les conditions suivantes :
  - Signature devant notaire de la **Promesse de vente** dont les frais seront à la charge de l'acquéreur.
  - Le chèque de banque ou la garantie à 1ère demande de l'offre initiale, soit **12.000 €** (240.000 x 5%) constituera le dépôt de garantie dans la dite promesse de vente.
  - La promesse de vente sera établie pour une durée initiale d'un an maximum, à l'issue de cette durée, sa prolongation éventuelle devra faire l'objet d'un avenant qui prendra en compte, si cela est du fait de l'acquéreur, le coût de l'immobilisation prolongée du bien.
  - En cas de désistement de l'acquéreur, le dépôt de garantie de 5 % de son offre soit 12.000 € resteront acquis à l'UDSIS. Cette clause devra également être inscrite et précisée dans la promesse de vente.
  - Signature de **l'acte notarié**, celle-ci et le paiement effectif de l'acquisition entraîneront le transfert et la jouissance de la propriété. Les frais engendrés seront à la charge exclusive de l'acquéreur (ainsi que toutes prestations annexes que pourraient souhaiter l'acquéreur : bornage, débroussaillage, raccordement aux réseaux etc...).

Le comité syndical, après en avoir délibéré, approuve à l'unanimité.

Ainsi fait et délibéré, les jours mois et an que dessus  
Pour extrait conforme

La Présidente de l'U.D.S.I.S.

Hermeline MALHERBE

