

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Délibération n° 2412- 02

L'an deux mille vingt-quatre, le seize décembre à 19 heures 15
Le Conseil Municipal de la Commune de CANTARON (Alpes Maritimes)
étant assemblé en session publique ordinaire, au lieu habituel de ses
séances, après convocation légale, sous la présidence de Monsieur
Gérard BRANDA - Maire de CANTARON

Conseillers en exercice : 14
Présents : 12
Votants : 12

Etaient présents : Gérard BRANDA – Gérard STOERKEL – Sandrine
BARRALIS – Ellane CALDEI-VIDAL – Michel CORSINI – Béatrice ROZIER –
Fabrice FONTAINE – Philippe ALLEGRI – Fabienne GALLI – Patrice
MARTIN – Chantal BARBIER – Christian DI MARTINO

Absents : Karine FAGES – Jean-Marc BLANIC

Secrétaire : Christian DI MARTINO

**Objet : Acquisition du hangar de la
Gare et terrain - modification**

Monsieur le Maire explique que la délibération n°2407-07 du 4 juillet 2024 concernant l'acquisition de la Gare et son terrain est rapportée.

Il convient, dans le cadre de la redynamisation du secteur de la gare de Cantaron, de se porter acquéreur de plusieurs parcelles appartenant à SNCF RESEAU d'une surface globale de 412 m² environ qui comprend :

1 – Sur la partie de la parcelle section A n°1849 (Commune de CANTARON) : une emprise de 143 m² comprenant : une grande partie de l'ancienne halle ferroviaire ;

2 – Sur la partie de la parcelle section AA n°116 (Commune de LA TRINITE) : une emprise de 269 m² comprenant :

- la partie restante de l'ancienne halle ferroviaire ;
- une partie d'un quai côté voie ferrée ;
- un espace découvert grillagé avec portail d'accès

Pour une surface totale de 412 m², le prix d'acquisition négocié du bien tel qu'il a été évalué par le service de la DGFIP le 11/03/2024 assorti d'une marge d'appréciation de 10%, s'élève à 67 500 HT/HC et HD. Le bien objet de l'acquisition est soumis à la TVA immobilière, soit 20% de la valeur du bien, soit 13500€. Le montant d'acquisition TTC s'élève à 81000€.

Prescriptions et servitudes à respecter par l'acquéreur :

- Servitude de clôture défensive : une clôture défensive de type 2 devra être mise en place en panneaux rigides sur la nouvelle limite du domaine ferroviaire et maintenue par l'acquéreur. Une servitude d'implantation, de maintien, d'entretien, et de reconstruction à l'identique en cas de destruction ou dégradation accidentelle ou du fait de l'homme de la clôture de type défensif, sera inscrite à l'acte authentique de vente, au profit des emprises riveraines constituant le domaine public ferroviaire, à la charge exclusive de l'acquéreur.

La servitude de clôture devra être implantée le long du quai entre au nord la limite du BV avec un retour interdisant l'accès depuis le quai voyageur et raccordé au sud à la clôture existante.

La servitude de clôture a pour fonction d'assurer une étanchéité totale avec le domaine public ferroviaire.

- Prescriptions liées à la proximité du Domaine Public Ferroviaire : IG94589 et fiche T1 (annexes en PJ).

- Servitude de passage matérialisée de façon temporaire au profit de la Commune sur le foncier Gares et Connexions et dont le cheminement devra s'adapter in fine au sens de circulation et aux aménagements réalisés ultérieurement sur le parking, en ce compris la hauteur du gabarit.

- Servitude en tréfonds pour le passage des câbles au profit de la Commune sur le foncier Gares et Connexions

- Servitude de surplomb de la toiture au profit de la Commune sur le foncier SNCF RESEAU (côté quai)

- Servitude de surplomb de la toiture au profit de la Commune sur le foncier Gares et Connexion (côté esplanade)

- Servitude de tour d'échelle au profit de la Commune sur foncier SNCF RESEAU (restant) pour entretien du futur mur pignon que la Commune édifiera.

Signé par : Gérard BRANDA

Date : 17/12/2024

Qualité : Maire

- La cession se fait à 1m50 du mur séparatif existant Il est convenu que l'acquéreur édifiera son propre mur pignon avec un recul de la propriété d'1m50 pour permettre l'accès et l'entretien des murs d'égale hauteur (le mur qui sera édifié par la commune). La commune assurera les travaux nécessaires de séparation des 2 bâtiments afin d'être totalement autonome, en ce compris la dépose de la toiture existante.
- Le bien propriété de l'état pour lequel SNCF RESEAU est attributaire, ne fera pas l'objet d'un déclassement car il sera transféré dans le Domaine Public Communal
- Tous les travaux de démolition et/ou d'aménagement sur la parcelle devront être validés préalablement par l'unité tiers de l'agence PACA – SNCF RESEAU : mr.agence.projets.paca.relations.tiers@sncf.fr.

Clauses de restriction d'affectation et d'intéressement prévues à l'acte :

1/ RESTRICTION D'AFFECTION

Comme condition essentielle des présentes il est convenu ce qui suit :

Les présentes s'appliqueront à tout propriétaire, locataire ou occupant à quelque titre que ce soit du BIEN, et ce pour une durée de 10 ans commençant à courir à compter de la signature de l'acte de vente.

Pendant la durée de la présente clause, l'ACQUEREUR s'engage à maintenir l'affectation du BIEN à un usage futur d'aménagement public ou d'intérêt collectif.

En cas de cession de tout ou partie du BIEN pendant la durée de la présente clause, le cessionnaire devra s'engager à maintenir l'affectation susvisée pour la durée restant à courir. Etant précisé qu'en cas de cession de tout ou partie du BIEN au profit d'une personne privée, celle-ci devra s'engager pour la période restant à courir à maintenir le BIEN à un usage futur d'aménagement public ou d'intérêt collectif.

Pour l'exécution des présentes, l'ACQUEREUR s'engage à faire reporter la présente clause d'affectation, qui fera de surcroît l'objet d'une publication au fichier immobilier dans les conditions ci-après précisées, dans tout acte de mutation ou de transfert de jouissance, de tout ou partie du BIEN qui interviendrait pendant la durée de la présente clause.

Aucune modification à cette restriction au droit d'usage ne pourra être décidée avant son terme sans l'accord de la Société SNCF Réseau.

2/ CLAUSE DE COMPLEMENT DE PRIX

En cas de modification à l'obligation de maintien d'affectation dûment autorisée dans les conditions ci-dessus qui serait organisée à l'occasion d'une mutation à titre onéreux de tout ou partie des biens (Valeur de Mutation), mutation qui emporterait corrélativement la réalisation d'une plus-value, la commune de Cantaron serait redevable d'un intéressement au profit de SNCF RESEAU déterminée dans les conditions ci-après.

Dans les 10 ans suivant la signature du présent acte de vente, la Commune de Cantaron s'oblige ainsi à verser à SNCF RESEAU un intéressement correspondant à 50 % de la marge excédentaire de la « Valeur de Mutation » calculée de la façon ci-après précisée, en cas de mutation à titre onéreux des biens ou d'une partie d'entre eux, pour un prix ou valeur hors droit et frais de mutation supérieur au prix ci-dessus augmenté des frais et droits afférents au présent acte de vente à savoir la « Valeur de vente », augmentées des frais et droits afférents au présent acte versés par la Commune de Cantaron

Calcul de Intéressement :

$50 \% \times (\text{Valeur de la Mutation}/\text{m}^2 - \text{Valeur de Vente}/\text{m}^2)$

A cet effet, il devra alors être régularisé entre les parties concernées, avant l'expiration du délai ci-dessus convenu, un acte authentique ayant pour objet de constater le montant de l'intéressement et ses modalités de paiement ; chacune des parties s'obligeant à régulariser ledit acte à première demande de son cocontractant.

Les frais de cet acte, s'il devait être établi, seront supportés par la Commune de Cantaron.

Le Conseil Municipal, après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré, à l'unanimité des présents,

- **AUTORISE** l'acquisition de ces parcelles telles que présentées ci-avant. Les frais de notaire et de réquisition de transfert de propriété seront à la charge de la commune.
- **MANDATE** Maître Roquebert pour effectuer la transaction ci-dessus.
- **MANDATE** Monsieur le Maire pour tout acte y afférent.
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer toutes les pièces nécessaires afférentes à la bonne exécution de ce projet.

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

Le secrétaire


Christian DI MARTINO

Le Maire,


Gérard BRANDA