

DÉPARTEMENT DU TARN  
ARRONDISSEMENT DE  
CASTRES



Parc Georges Spénale  
81 370 SAINT-SULPICE-LA-POINTE  
Tél : 05.63.40.22.00

Email : [mairie@ville-saint-sulpice-81.fr](mailto:mairie@ville-saint-sulpice-81.fr)

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 7 novembre 2023

Délibération n° DL-231107-141

Objet :

**Acquisition foncière - Prémption 671 route de Lavaur  
parcelle cadastrée section E n° 781 Propriété des  
Consorts FISCATO**

Envoyé en préfecture le 20/11/2023

Reçu en préfecture le 20/11/2023

Publié le 20/11/2023

ID : 081-218102713-20231107-DL231107141-DE

Date de la convocation :  
**31 octobre 2023**

Conseillers en exercice : **29**  
Présents : **22**  
Procurations : **5**

**Votants : 27**  
**Pour : 27**  
**Vote à l'unanimité**

L'an deux mille vingt-trois, le sept novembre, à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de Saint-Sulpice-la-Pointe, légalement convoqué, s'est réuni sous la présidence de M. Raphaël BERNARDIN, Maire.

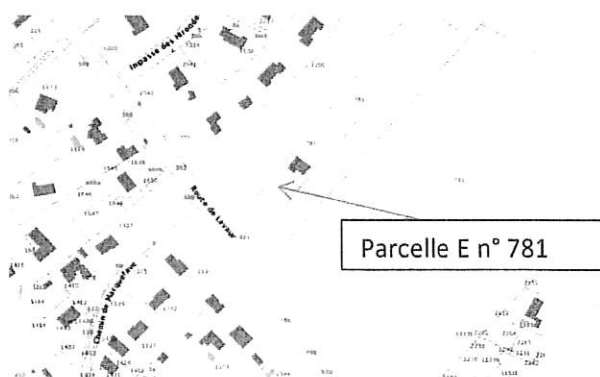
**Présents :** M. Raphaël BERNARDIN, Maire – Mme Hanane MAALLEM, M. Laurent SAADI, Mmes Nathalie MARCHAND et Laurence BLANC et M. Stéphane BERGONNIER, Adjoint - Mme Bernadette MARC, MM. Alain OURLIAC, Christian JOUVE et Bernard CAPUS, Mme Marie-Claude DRABEK, MM. Jean-Philippe FÉLIGETTI et Jean-Pierre CABARET, Mme Laurence SÉNÉGAS, MM. Nicolas BÉLY et Cédric PALLUEL, Mmes Muriel PHILIPPE, Bekhta BOUZID, Nadia OULD AMER, Isabelle MANTEAU, M. Julien LASSALLE et Mme Valérie BEAUD.

**Excusés :** M. Maxime COUPEY (procuration à Mme Muriel PHILIPPE), Mme Andrée GINOUX (procuration à M. Laurent SAADI), M. Benoit ALBAGNAC (procuration à Mme Nathalie MARCHAND), Mme Emmanuelle CARBONNE (procuration à M. Stéphane BERGONNIER) et M. Maxime LACOSTE (procuration à M. Julien LASSALLE).

**Absents :** Mme Malika MAZOUZ et M. Sébastien BROS.

**Secrétaire de séance :** M. Jean-Philippe FÉLIGETTI.

À la demande de M. le Maire, Mme Marie-Claude DRABEK, Conseillère municipale, informe l'Assemblée que par décision n° DC-221114-0039 du 14 novembre 2022, la Commune a lancé une procédure d'acquisition par voie de préemption du bien situé sur la parcelle cadastrée section E n° 781, 671 route de Lavaur d'une superficie totale de 2 500 m<sup>2</sup>.



La parcelle se situe sur un des axes d'entrée de ville qui lui confère une proximité vers le centre-ville, une connexion directe à l'A 68 et aux abords, une voie piétonne et un arrêt de bus. Elle est divisée en deux zonages, AU et AUe, du Plan Local d'Urbanisme.

Cette parcelle est intégrée dans la globalité de l'Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP) dite « quartier Borde Grande / La Bouriasse » par un secteur dédié à de l'habitat mixte avec la création d'une desserte entre le lotissement rue Colonel Arnaud BELTRAME et une réserve foncière pour le projet du Lycée.

Suite à un désaccord entre les parties sur le prix fixé dans la décision de préemption, le Juge des expropriations du Tribunal judiciaire d'Albi a été saisi le 24 janvier 2023, aux fins de fixer judiciairement le prix de vente de ce bien. La décision a été rendue le 30 juin 2023 en fixant la somme d'acquisition à 370 000 € (*trois cent soixante-dix mille euros*) et 20 000 € supplémentaire au titre des frais d'honoraires de l'agence immobilière.

La Commune ne renonce pas à la préemption et accepte le prix défini par le Juge. L'acquisition se fera donc à hauteur de 370 000 € (*trois cent soixante-dix mille euros*) net vendeur, les frais d'actes et les honoraires de l'agence seront supportés par la Commune.

Un protocole transactionnel entre les parties est en cours de validation. Celui-ci vient acter par écrit, outre le prix de vente et les conditions de la libération du lieu par M. FISCATO, les concessions et engagements de chacune des parties pour régler définitivement leur différend.

Conformément aux dispositions de l'article L. 2241-1 du Code général des collectivités territoriales, il y a lieu de proposer au Conseil municipal les conditions et le prix d'achat de ladite parcelle.

Le Conseil municipal ainsi informé et après en avoir délibéré,

- Vu le Code général des collectivités territoriales ;
- Vu les articles L.210-1 et suivants du Code de l'urbanisme relatifs au droit de préemption urbain ;
- Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Commune ;
- Vu le règlement relatif à l'Orientation d'Aménagement Programmée (OAP) dite « Quartier Borde Grande / La Bouriasse » du PLU susvisé ;
- Vu l'avis du service des domaines du 4 mai 2022, estimant la valeur du bien à 335 500 € ;
- Vu la décision n° DC-221114-0039 du 14 novembre 2022 exerçant le droit de préemption de la parcelle cadastrée section E n° 781 ;
- Vu le jugement rendu le 30 juin 2023 par le juge des expropriations, tribunal judiciaire d'Albi, fixant la somme d'acquisition à 370 000 € ;
- Vu l'avis favorable de la commission municipale « Urbanisme / Cadre de vie / Transition énergétique / Commerces / Artisanat » du 30 octobre 2023 ;
- Considérant l'enjeu urbain, notamment pour permettre la réalisation de logements et la création d'une réserve foncière pour le futur lycée dans la cohérence de l'OAP « Quartier Borde Grande / La Bouriasse », que représente cette parcelle ;
- Considérant la volonté de la Commune de ne pas renoncer à la préemption et d'accepter le prix défini par le Juge ;

#### DÉCIDE,

- D'autoriser l'acquisition par la Commune de la parcelle E n° 781, 671 Route de Lavaur, d'une superficie totale de 2 500 m<sup>2</sup>, au prix de 370 000 € (*Trois cent soixante-dix mille euros*) net vendeur dans les conditions susvisées ;
- De confier la rédaction de l'acte à Maître Céline MAUREL, notaire en l'étude SCP GINOULHAC-MAUREL à Saint-Sulpice-la-Pointe ;
- D'indiquer que les frais d'honoraires de l'agence immobilière (20 000 € - *Vingt mille euros*) et les frais d'acte seront à la charge de la Commune ;
- D'approuver le protocole transactionnel tel que présenté ;
- D'inscrire les crédits nécessaires au budget ;
- D'habiliter M. le Maire ou son représentant à signer l'acte ainsi que toutes pièces s'y rapportant.

Fait et délibéré les jour mois et an que dessus

Pour extrait conforme

Le Maire,  
Raphaël BERNARDIN



Le Secrétaire de séance,  
Jean-Philippe FÉLIGETTI



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Toulouse dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Cette saisine pourra se faire, pour les particuliers et les personnes morales de droit privé non chargés de la gestion d'un service public, par la voie habituelle du courrier ou via l'application informatique Télérecours, accessible par le lien : <http://www.telerecours.fr>.



Vu pour être annexés à la délibération  
n° DL-231107-141 du 07/11/2023  
St-Sulpice-la-Pointe, le 07/11/2023

*Bernard*  
Le Maire,  
Raphaël BERNARDIN

MINUTE N° : 03/2023  
JUGEMENT DU : 30 JUIN 2023  
DOSSIER N° : 23/00144 - N° Portalis DB3A-W-B7H-DUXM  
NAC : 70H  
AFFAIRE : COMMUNE DE SAINT SULPICE LA POINTE /  
Robert FISCATO, Céline FISCATO, Laurent  
FISCATO

Envoyé en préfecture le 20/11/2023  
Reçu en préfecture le 20/11/2023  
Publié le 20/11/2023  
ID : 081-218102713-20231107-DL231107141-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS  
EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFIER  
DU TRIBUNAL JUDICIAIRE D'ALBI

## TRIBUNAL JUDICIAIRE D'ALBI

### JUGEMENT EN FIXATION D'INDEMNITE

Nous, Patricia MALLET, vice-présidente au Tribunal judiciaire d'ALBI, Juge de l'Expropriation du Département du Tarn, désignée par ordonnance de Monsieur le Premier Président de la Cour d'Appel de TOULOUSE, en date du 18 Décembre 2020 en conformité des dispositions des articles L.211-1 et R 211-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Assistée de Sabine VERGNES, Greffier,

Avons statué ainsi qu'il suit, en audience publique au Palais de Justice d'ALBI vidant notre délibéré remis à ce jour, dans l'instance en fixation d'indemnité d'expropriation poursuivie par :

**COMMUNE DE SAINT SULPICE LA POINTE,**  
dont le siège social est sis Parc Georges Spénale - 81370 SAINT SULPICE LA POINTE  
représentée par Me Jean COURRECH, avocat au barreau de TOULOUSE, avocat plaidant

contre :

**Monsieur Robert FISCATO**  
né le 08 Mars 1950 à GRENADE (31330),  
demeurant 671 route de Lavaur - 81370 SAINT SULPICE LA POINTE  
représenté par Me Emile COBOURG-GOZE, avocat au barreau de TOULOUSE

**Madame Céline FISCATO**  
née le 22 Juin 1975 à LAVAUUR (81500),  
demeurant Impasse des Coquelicots - 81370 SAINT SULPICE LA POINTE  
représentée par Me Emile COBOURG-GOZE, avocat au barreau de TOULOUSE

**Monsieur Laurent FISCATO**  
né le 17 Janvier 1978 à LAVAUUR (81500),  
demeurant 17 rue de l'Agout - 81370 SAINT SULPICE LA POINTE  
représenté par Me Emile COBOURG-GOZE, avocat au barreau de TOULOUSE

En présence de M. Marc CONSTANS, Commissaire du Gouvernement, qui a eu le dernier la parole pour développer les conclusions déposées.

\*\*\*\*\*

### EXPOSE DU LITIGE

Robert FISCATO et ses deux enfants Céline FISCATO et Laurent FISCATO sont propriétaires indivis d'un ensemble immobilier sur la commune de Saint Sulpice La Pointe 671 route de Lavour cadastré section E n°781.

Robert FISCATO est propriétaire de 50% du bien en pleine propriété et 50% en usufruit, Céline FISCATO et Laurent FISCATO détiennent chacun la nue propriété du quart.

Le 28 septembre 2022, l'indivision FISCATO a souscrit une déclaration d'intention d'aliéner au profit de Luc VIVES au prix de 415 000€ dont 395 000 € correspondant au prix du bien et 20 000€ correspondant à la commission de l'agence immobilière.

Par arrêté du 15 novembre 2022, la Commune de Saint Sulpice La Pointe représentée par son Maire a exercé son droit de préemption urbain au prix de 301 500€.

Par courrier du 11 janvier 2023, l'indivision FISCATO a contesté le montant de l'offre et maintenu le prix exprimé dans la déclaration d'intention d'aliéner.

Par mémoire en date du 25 janvier 2023, la Commune de Saint Sulpice La Pointe a saisi le juge de l'expropriation aux fins de fixation judiciaire du prix à la somme de 301.500€.

Une ordonnance de transport sur les lieux a été rendue le 22 février 2023.

Le transport sur lieux a été effectué le 21 avril 2023 en présence du représentant de la Commune et de son conseil, du Commissaire du Gouvernement et en présence des propriétaires et de leur conseil et a donné lieu à l'établissement d'un procès-verbal et au renvoi de l'affaire à l'audience de plaidoiries du 14 juin 2023.

Par mémoire complémentaire en date du 9 juin 2023 oralement développé, la Commune de Saint Sulpice La Pointe demande au juge de l'expropriation de fixer la valeur du bien des consorts FISCATO à 301 500€ + 20000€ au titre des honoraires de négociation.

Au soutien de ses prétentions, elle fait valoir que l'indemnité offerte correspond à la valeur vénale du bien au jour de la préemption. Elle souligne que le terrain n'est pas constructible et qu'il se situe dans une zone d'urbanisation future qui suppose le respect des prescriptions d'une OAP. Elle estime que la surface utile pondérée de 148 m<sup>2</sup> non contestée par les parties peut être retenue dès lors qu'il est apparu lors du transport sur les lieux, qu'il existait effectivement un sous sol significatif. Elle souligne que le terrain ne peut être divisé ; que les parties avant et arrière constituent un élément indissociable entre la maison et le jardin.

Elle estime que pour fixer la valeur du bien, l'approche la plus pertinente doit être recherchée à partir des termes de comparaison retenus par le commissaire du gouvernement et fait observer qu'il résulte de l'étude des tableaux recensant des DIA déposées en Maire, que le marché de la maison individuelle sur la commune est en deça des 350 000€ sauf situation relativement exceptionnelle par la taille, la localisation et les équipements et que pour des biens plus classiques pour des surfaces comparables les valeurs se situent entre 270 et 340 000€. Elle fait état que si le bien litigieux présente des qualités et est en bon état d'entretien et dispose d'un jardin significatif mais qu'il correspond à une construction déjà ancienne ne présente que 4 pièces principales à l'étage noble et est éloigné du centre-ville.

La commune de St Sulpice La Pointe estime donc que son offre à 301 500€ est conforme au marché sachant que pour l'acquéreur le coût final de revient sera majoré de 20 000 € correspondant à la commission de l'agent immobilier.

Aux termes de son mémoire responsif n° 2 en date du 13 juin 2023 oralement développé, l'indivision FISCATO demande au juge de l'expropriation de :

- fixer le prix du bien préempté à la somme 415 000€
- condamner la Commune de Saint Sulpice La Pointe à verser à Robert FICASTO, Céline FISCATO et Laurent FISCATO la somme de 3000€ au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens.

L'indivision FISCATO rappelle que la valeur du bien s'entend hors emplacement réservé et qu'il convient de retenir une surface utile pondérée de 148 m<sup>2</sup>. Elle fait observer que la partie sud de la parcelle a été découpée par le service des domaines en partie b et représente selon le cadastre 1036,56 m<sup>2</sup> et que selon l'urbanisme applicable, elle pourra être constructible à 70% sur 4 niveaux et est donc susceptible de recevoir un espace bâti de 725 m<sup>2</sup> au sol sur 4 niveaux ; qu'il s'agit d'une zone d'habitat mixte et que la charge foncière de cette partie de la parcelle est importante et susceptible d'autant plus de valoriser le prix du bien.

L'indivision FISCATO considère que le terrain doit être considéré en zone éminemment privilégiée rappelant que le bien est à 1km de l'autoroute et à 1km7 du centre ville, qu'une voie piétonne est aménagée jusqu'à l'arrêt de bus situé en face.

S'agissant de l'évaluation du bien, l'indivision fait état que le bien préempté est une maison de plus de 7 pièces bénéficiant d'une cave, d'un garage, de divers dépendances et d'un puits. L'indivision conteste les termes de comparaison permettant de fixer le prix au m<sup>2</sup> dès lors que les surfaces utiles sont erronées et souligne que le site PATRIM fait apparaître la vente d'une maison située à quelques mètres qui se compose d'une parcelle d'une dimension similaire et d'une maison plus petite, avec un prix au m<sup>2</sup> de 2 574,38€ soit plus élevé que les estimations de l'Etat ou de la commune.

Par mémoire en date du 4 avril 2023, oralement développé, le Commissaire du gouvernement conclut à ce que le prix de vente du bien soit fixé à la somme de 340.400€ et à la prise en charge de la commission d'agence d'un montant de 20 000€ soit une indemnité de 360 400€.

Il précise que l'évaluation du bien a été faite avec le terrain intégré. Il écarte les évaluations proposées par l'indivision FISCATO et retient par comparaison deux biens immobiliers l'un situé au 5 rue des mésanges pour une surface pondérée de 166,50 m

et l'autre au 796 route de Lavaur pour une surface de 149m<sup>2</sup> vendue 2096,60€ le m<sup>2</sup> soit 2090,60€ le m<sup>2</sup>.

L'affaire a été mise en délibéré au 30 juin 2023.

### **MOTIFS DE LA DECISION**

Il résulte de l'article R 311-20 du code de l'expropriation tel que modifié par l'article 11 du décret n° 2019-1333 du 11 décembre 2019 que : « A l'audience, le juge entend les parties. Les parties ne peuvent développer que des éléments des mémoires qu'elles ont présentés ».

Il en résulte que le juge de l'expropriation n'est tenu de répondre qu'aux moyens déjà présentés dans les mémoires déposés par les parties.

En application de l'article L 213-4 du code de l'urbanisme, à défaut d'accord amiable, le prix d'acquisition est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation ; ce prix est exclusif de toute indemnité accessoire et notamment l'indemnité de emploi.

Aux termes de l'article L 322.1 du code de l'expropriation, la juridiction fixe le montant des indemnités d'après la consistance des biens à la date portant transfert de propriété.

Selon l'article L 322.2 du même code, les biens sont estimés à la date de la décision de première instance. Il s'agit donc de la date de valeur du bien.

Dans le cadre d'un droit de préemption urbain, selon les dispositions des articles L 213-4 et L 213-6 du code de l'urbanisme, la date de référence pour apprécier l'usage effectif d'un bien est la date de la dernière publication d'un acte rendant public et approuvant, ou modifiant le PLU et délimitant la zone dans laquelle est situé le bien.

Au cas d'espèce, le bien doit être évalué à la date du 17 décembre 2019 (dernière date de modification du PLU sur la Commune).

Le terrain nu est inclus au PLU dans la zone AU (1000m<sup>2</sup> environ) et AUE (800m<sup>2</sup>)  
La zone AU est destinée à accueillir une mixité des fonctions avec pour vocation principale l'habitat.

Il existe en l'état une différence dans l'appréciation du prix de la préemption. L'indivision FISCATO propriétaire a notifié le maintien du prix figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner soit 415000€ dont 20 000€ pour la commission d'agence et pour lequel elle avait effectivement un acquéreur, la Commune de Saint Sulpice offre le prix de 301500 € augmenté de 20 000€ pour la commission d'agence et le Commissaire du Gouvernement évalue l'indemnité à 340 400€ également augmentée de 20 000€ pour les frais d'agence.

Il n'est pas contesté que l'agent immobilier ayant exécuté son mandat, il conserve en dépit de la préemption son droit à rémunération soit en l'espèce une commission de 20000€ qui doit être prise en charge par le titulaire du droit de préemption qui se substitue à l'acquéreur.

Pour fixer la valeur de la préemption, il convient de prendre en considération son objet à savoir une villa cossue de construction traditionnelle, parfaitement entretenue, présentant une surface utile pondérée de 148 m<sup>2</sup>. Le sous sol de la maison est habitable et aménagé. La maison comprend 4 chambres, 2 cuisines, 1 salon séjour, une entrée, un bureau, un garage ainsi que des dépendances dans le jardin. Il s'agit donc a minima d'un bien de 7 pièces utiles, de sorte que c'est à tort que les éléments de comparaison relatifs à des biens similaires ont été écartés. S'agissant du terrain de 2500 m<sup>2</sup>, il fait corps indissociablement avec la maison d'habitation. Il est constitué d'un parc arboré comportant des arbres pouvant être qualifiés de remarquables. Il constitue un atout majeur pour cette propriété familiale qui présente un cachet certain. Le terrain est par ailleurs doté d'un puits.

La situation géographique du bien est particulièrement attractive. Il bénéficie des avantages de l'urbanisation sans en subir les nuisances. Il peut être relevé un accès direct à l'autoroute A 68 à 1 km, le centre ville étant distant de 1km7 tout comme la gare SNCF. Un arrêt de bus desservi par une voie piétonne est situé en face de la maison. L'emplacement est donc privilégié dans un cadre encore préservé.

Il sera rappelé que l'évaluation par la méthode par comparaison consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Il s'agit donc de rechercher la valeur de marché d'un bien c'est à dire le prix auquel on peut raisonnablement espérer vendre son bien en disposant d'un délai raisonnable.

Les termes de comparaison tels que proposés par le commissaire du gouvernement sur la commune correspondent à des ventes datant de 2021 (5 chemin des mésanges, 1 impasse de la vigne) soit il y a plus de deux ans pour des biens de type T 4 avec une superficie de parcelle identique soit un prix au m<sup>2</sup> retenu de 2 300€.

L'indivision FISCATO propose comme terme de comparaison un bien situé 796 route de Lavaur qui se compose d'une parcelle similaire avec un bâtiment plus petit vendu pour un prix au m<sup>2</sup> de 2.574,38€. Le commissaire du gouvernement indique qu'il convient de prendre en compte outre la surface de 121m<sup>2</sup> celle du garage et de la cave soit une surface pondérée de 149 m<sup>2</sup> ce qui ramène le prix du m<sup>2</sup> à 2090€.

Les termes de comparaison doivent être analysés au regard de l'état et des qualités intrinsèques du bien soumis à évaluation. Il est par ailleurs constant que le marché immobilier dans une commune à proximité de Toulouse est fortement à la hausse ce que confirme une simple consultation des annonces immobilières locales.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, il sera retenu une valeur au m<sup>2</sup> de 2 500€ soit pour 148 m<sup>2</sup> une valeur de 370 000€.

En conséquence la valeur du bien de l'indivision FISCATO sera fixée à la somme de 370 000€ outre 20 000€ supplémentaire au titre des honoraires de négociation soit à la somme totale de 390 000€.

Il n'apparaît pas inéquitable pour compenser les frais irrépétibles engagées par l'indivision FISCATO pour faire valoir ses droits devant la juridiction de l'expropriation de condamner la Commune de Saint Sulpice La Pointe à lui payer la somme de 3000€ sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

La Commune de Saint Sulpice La Pointe supportera la charge des dépens conformément aux dispositions de l'article R 312-1 du code de l'expropriation.

### PAR CES MOTIFS

Le juge de l'expropriation statuant publiquement par jugement contradictoire rendu en premier ressort par mise à disposition au greffe,

Fixe le prix du bien préempté sise 671 route de Lavaur 81370 Saint Sulpice La Pointe appartenant à M. Robert FISCATO, Mme Céline FISCATO et M. Laurent FISCATO, cadastré section OE n°781 à la somme de 390 000€ dont 20 000€ au titre de la commission de négociation,

Condamne la Commune de Saint Sulpice La Pointe à payer à M. Robert FISCATO, Mme Céline FISCATO et M. Laurent FISCATO la somme de 3000€ en application de l'article 700 du code de procédure civile,

Laisse les dépens de l'instance à la charge la Commune de Saint Sulpice La Pointe.

Le Greffier,



Le Juge de l'expropriation,



EN CONSEQUENCE  
LA REPUBLIQUE FRANÇAISE MANDE ET ORDONNE,  
A tous huissiers de justice sur ce  
requis de mettre le présent jugement à exécution,  
Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République  
près les Tribunaux Judiciaires d'y tenir la main,  
A tous les Commandants et Officiers de la force publique de  
prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis.  
En foi de quoi, la présente expédition certifiée conforme à la  
minute du jugement et comportant la formule exécutoire a été  
signée, scellée et délivrée par le Directeur de greffe du Tribunal  
Judiciaire d'Albi.

le 30.06.2023  
à Ne Courneville  
Pour lui servir de titre exécutoire  
Pour le Directeur de greffe





## PROTOCOLE TRANSACTIONNEL

### ENTRE D'UNE PART :

**Monsieur Robert FISCATO, Retraité, demeurant 671 route de Lavour à SAINT- SULPICE-LA-POINTE (81 370), né à GRENADE (31 330) le 8 mars 1950**

En qualité de propriétaire pour 50 % en pleine propriété et 50 % en usufruit vendeur destinataire de l'arrêté de préemption concernant la parcelle cadastrée section E n° 781 sise à SAINT SULPICE-LA-POINTE (81 370)

**Monsieur Laurent FISCATO, Commercial, demeurant 17 rue de l'Agout à SAINT- SULPICE-LA-POINTE (81 370), né à LAVAUUR (81 500) le 17 janvier 1978**

En qualité de propriétaire pour ¼ en nue-propiété vendeur destinataire de l'arrêté de préemption concernant la parcelle cadastrée section E n° 781 sise à SAINT SULPICE-LA-POINTE (81 370)

**Madame Céline FISCATO, Employée médiathèque, demeurant Impasse des Coquelicots à SAINT-SULPICE-LA-POINTE (81 370), né à LAVAUUR (81 500) le 22 juin 1975**

En qualité de propriétaire pour ¼ en nue-propiété vendeur destinataire de l'arrêté de préemption concernant la parcelle cadastrée section E n° 781 sise à SAINT-SULPICE-LA-POINTE (81 370)

*CI-APRES DESIGNES « Les requérants »*

### ET D'AUTRE PART :

**La Commune de Saint-Sulpice-la-Pointe, domiciliée Parc Georges Spénale – 81370 SAINT SULPICE-LA-POINTE, représenté par son maire, M. Raphaël BERNARDIN,**

*CI-APRES DESIGNNE « La Commune »*

### 1. EXPOSE DES FAITS ET DU LITIGE DES PARTIES

***Les Parties se limiteront à une présentation synthétique de leurs différends dans le cadre du présent protocole, leurs positions respectives étant développées dans leurs courriers respectifs auxquels elles renvoient expressément en tant que de besoin.***

#### ***Faits***

Par courrier du 14 novembre 2022, la Commune de Saint-Sulpice-la-Pointe a indiqué à Messieurs Robert FISCATO, Laurent FISCATO et Madame Céline FISCATO qu'elle entendait faire usage de son droit de préemption afin d'acheter au prix de 301 500 € un immeuble situé sur la parcelle cadastrée section E n° 781 pour lequel il a été passé un compromis de vente pour la somme de 415 000 €.

La décision propose de préempter le bien au prix net de 281 500 € en lieu et place d'un bien vendu net 395 000 € - déduction faite des frais d'agence de 20.000 € à la charge du vendeur.

Les requérants ont procédé à la régularisation d'un recours gracieux le 11 janvier 2023 et contesté le prix de la décision de préemption.

Les requérants ont saisi la juridiction administrative.

La Commune de Saint-Sulpice-la-Pointe a saisi le juge de l'expropriation en date du 24 janvier 2023.

Par jugement du 30 juin 2023, le juge de l'expropriation fixe le prix du bien préempté sise 671 route de Lavaur 81370 Saint-Sulpice-la-Pointe appartenant à M. Robert FISCATO, Mme Céline FISCATO et M. Laurent FISCATO, cadastré section E n° 781 à la somme de 390 000 € dont 20 000 € au titre de la commission de négociation,

Le présent protocole a pour objet d'acter l'accord des PARTIES concernant le prix de vente et de prévoir la libération des lieux par les occupants actuels.

❖ De façon générale, chaque Partie conteste avec la plus grande fermeté la présentation des faits, l'argumentation, les griefs et les prétentions de l'autre

**C'est au terme de ces circonstances qu'après discussions, les parties ont finalement décidé de convenir par écrit du règlement définitif de leur différend dans le cadre de la présente transaction.**

**Pour ce faire, les parties ont disposé et reconnaissent avoir disposé du temps et des moyens utiles pour déterminer la teneur et de l'étendue de leurs droits respectifs, et déclarent consécutivement avoir librement consenti à ladite transaction.**

## **2. DISPOSITIF DE LA TRANSACTION**

**Dans la perspective de mettre définitivement un terme au différend qui les oppose, les parties se sont fait des concessions réciproques, en pleine connaissance de leurs droits respectifs et dans les conditions suivantes.**

### **2.1. Concessions faites par LES REQUERANTS**

En contrepartie des concessions qui leur sont faites et sans reconnaissance du bien-fondé éventuel des prétentions qui leur sont opposées, les requérants s'engagent aux concessions suivantes.

De première part, par le présent protocole les requérants acceptent, au sens des articles L. 213-7 et L.213-14 du Code de l'urbanisme, le prix fixé par le jugement du 30 juin 2023.

Les parties se dispensent donc mutuellement de la signification de cette décision.

De deuxième part, ils s'engagent à procéder à la signature de l'acte de vente sous forme authentique dans un délai de **15 jours** suivant signature du présent protocole - et à libérer les lieux :

- à compter du 31 mai 2024 maximum, étant convenu, un différé de jouissance précisé dans l'acte de vente authentique visant l'acquisition d'une maison constituant la résidence principale pour M. Robert FISCATO.

Corrélativement, les parties déclarent expressément renoncer à l'application des dispositions de l'article L. 213-14 du Code de l'urbanisme et au délai de quatre mois prévus par ce texte pour le paiement ou la consignation du prix.

De dernière part, les requérants renoncent expressément, irrévocablement et en toute connaissance de cause à toute réclamation, appel ou toute prétention à l'égard de la Commune au titre des faits et des relations sus évoquées précédemment, et plus généralement au titre de leurs relations passées quelles qu'elles soient, à l'exception de la somme de 3000 € prévue au titre de l'article 700 par le jugement du juge de l'expropriation n° 04/2023 du 30 juin 2023 qui PAR MANDAT N° 2238 émis le 28 août 2023 et pris en charge par le service de gestion comptable le 4 septembre 2023 a été réglée.

## **2.2. Concessions faites par La Commune**

En contrepartie des concessions qui lui sont faites et sans reconnaissance du bien-fondé éventuel des prétentions qui lui sont opposées, la Commune s'engage aux concessions suivantes.

De première part, par le présent protocole la Commune accepte au sens des articles L.213-7 et L.213-14 du Code de l'urbanisme le prix fixé par le jugement en date du 30 juin 2023.

De deuxième part, la Commune consent à procéder à la signature de l'acte de vente sous forme authentique ou en la forme des actes dans un délai de **15 jours** suivant signature du présent protocole :

- dès réception de toute pièces attestant de la signature d'un acte de vente authentique portant acquisition d'une maison constituant la résidence principale de M. Robert FISCATO.
- Il est d'ores et déjà précisé que la Commune sollicitera l'intervention de l'étude de Maître Céline MAUREL, Notaire à Saint-Sulpice-la-Pointe.
- chacune des parties s'oblige à lui fournir sans délai l'ensemble des pièces et documents nécessaires à l'établissement de l'acte

De troisième part, la Commune consent à laisser à disposition des requérants la jouissance du bien sise 671 route de Lavaur 81370 Saint-Sulpice-la-Pointe cadastré section E n° 781 et cela jusqu'à signature de l'acte authentique, ou en la forme des actes, régularisant la vente de cet immeuble à son bénéfice jusqu'au 31 mai 2024 maximum.

De quatrième part, la Commune procédera au paiement de la somme consécutive à l'achat du bien à la signature de l'acte authentique régularisant la vente de l'immeuble dans un délai de un mois maximum.

De dernière part, la Commune renonce expressément, irrévocablement et en toute connaissance de cause à toute réclamation, appel ou toute prétention à l'égard des requérants au titre des faits et des relations sus évoquées précédemment, et plus généralement au titre de leurs relations passées quelles qu'elles soient.

## **2.3. Exécution de la transaction**

Les Requérants doivent informer sans délai la Commune de la signature d'un acte de vente authentique portant acquisition d'une maison constituant la résidence principale de M. Robert FISCATO.

Dans le cadre de l'exécution du présent protocole, la Commune a la possibilité de demander copie à tout moment de l'attestation de signature du bien ou d'être informé d'une date de signature d'un acte authentique portant acquisition d'une maison constituant la résidence principale de M. Robert FISCATO.

Les échanges entre les PARTIES sont effectués par lettre recommandée avec accusé de réception ou par leurs conseils par voie officielle.

## **2.4. Dispositions complémentaires**

Consécutivement à leurs concessions réciproques, les requérants régulariseront un désistement dans le cadre de la procédure en cours devant le Tribunal Administratif De Toulouse enrôlée sous le numéro 2302360 dans les 15 jours suivant signature du présent protocole par les PARTIES.

La Commune régularisera dans les 15 jours suivants réception du mémoire en désistement un mémoire sollicitant la prise d'acte du désistement par le Tribunal.

Les Parties s'interdisent de présenter la moindre demande au titre de l'article 761 et des dépens. Plus généralement, les Parties renoncent à toutes les actions engagées et à toutes les actions à naître et à venir relativement aux faits et relations passés évoqués précédemment.

Hormis pour les sommes qui auraient d'ores et déjà été versées, chaque partie conservera la charge de ses propres frais et dépens exposés au cours des contentieux, au cours des pourparlers, pour la rédaction du présent accord transactionnel, et plus généralement pour la défense et la conservation de ses intérêts.

### **3. DISPOSITIONS FINALES**

#### **3.1. Engagement de loyauté et de non-dénigrement**

Les Parties s'engagent mutuellement à une obligation particulière de bonne foi et de loyauté dans l'interprétation et l'exécution de la présente transaction.

Elles s'engagent à ne rien faire qui puisse nuire à leurs intérêts réciproques.

Ainsi chaque Partie s'engage à ne pas dénigrer l'autre Partie, à porter une quelconque appréciation négative ou critique à son endroit ou d'agir de manière déloyale, par exemple au moyen de propos de nature à porter atteinte à son image ou à lui causer un préjudice. Plus généralement, chaque Partie s'interdit toute action ou tout comportement qui directement ou indirectement nuirait aux intérêts, et/ou à la réputation, et/ou à l'image de l'autre Partie ou à ses dirigeants, administrateurs et collaborateurs. Toutefois les présentes stipulations ne font pas obstacle au jeu normal de la concurrence pouvant le cas échéant exister directement ou indirectement entre les Parties.

#### **3.2. Portée de l'accord**

Le présent protocole constitue un tout indivisible de sorte que l'inexécution de l'une quelconque des conditions du présent protocole emportera nullité ou résolution de l'ensemble, sauf pour la partie lésée à poursuivre l'exécution forcée.

Sans valoir reconnaissance par chacune des Parties du bien-fondé des prétentions de l'autre, les Parties déclarent que le présent accord mettant fin définitivement à leur différend vaut donc transaction au sens des articles 2044 et suivants du Code civil, et que cette transaction fait obstacle à l'introduction ou à la poursuite entre les parties d'une action en justice ayant le même objet en application de l'article 2052 dudit Code.

Sous réserve de l'exécution du présent protocole, les Parties se reconnaissent remplies de l'ensemble de leurs droits respectifs et déclarent expressément renoncer en toute connaissance de cause à toutes prétentions, à tous leurs droits et actions, et à exercer toutes réclamations.

**Fait en 4 exemplaires originaux, dont un pour chacune des Parties.**

**À Saint-Sulpice-la-Pointe, le**

**À Saint-Sulpice-la-Pointe, le**

*« Lu et approuvé, bon pour accord transactionnel et sans réserve »*

*« Lu et approuvé, bon pour accord renonciation transactionnel et renonciation sans réserve »*

Le Maire



**Raphaël BERNARDIN**

**XXX,**