

NOMBRE DE CONSEILLERS :

En exercice : 33

Présents : 23

Votants : 29

L'an deux mille vingt-quatre, le jeudi 21 mars

Le Conseil Municipal de la Commune de LA TRINITÉ dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, salle du conseil municipal sous la présidence de Monsieur Ladislas Polski, Maire

Date de la convocation du Conseil Municipal :

Envoyée le vendredi 8 mars 2024

OBJET : DELIBERATION N°20 - Signature d'un protocole transactionnel entre l'indivision Balbiano, la société Fabémi Provence et la commune

M. Ladislas Polski
Mme Rosalba Nicoletti-Dupuy
M. Didier David
M. Stéphane Poulet
Mme Isabelle Depagneux-Segaud
M. Jean-Paul Genieys
Mme Chantal Carrié
Mme Marie-Pierre Parini
M. Jacques Bisch
M. Charlie Ferrero
Mme Noëlle Dyot-Gerardin
M. Maurice Bernardi
M. Alain Junguené
Mme Fabienne Bermond
M. Christophe Bosio
M. Gilles Ugolini
M. Laurent Portelli
Mme Sophie Bournot
Mme Marion Troyat
Mme Sabrina Missud-Guillet
M. Fabien Bonnafoux
Mme Virginie Escalier
M. Guy Ferrandez

EXCUSÉS ET REPRÉSENTÉS :

Mme Emmanuelle Fernandez-Baravex représentée par M. Ladislas Polski
M. Alain Brunetti représenté par Mme Sabrina Missud-Guillet
Mme Annabel Beccatini-Gesrel représentée par M. Gilles Ugolini
Mme Sylvie Daniel représentée par M. Jacques Bisch
Mme Audrey Bruno Giannini représentée par M. Fabien Bonnafoux
M. Mohamed Abdelaziz Tafer représenté par M. Didier David
Mme Annick Meynard représentée par Mme Isabelle Martello

ABSENTS EXCUSÉS :

M. Jean-Marie Fort
Mme Isabelle Martello
M. Didier Razafindralambo

Secrétaire de séance : M. Fabien Bonnafoux

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 21 mars 2024

N°20

Rapporteur : Monsieur le Maire

Service : Direction de l'Aménagement et de la Prospective

Objet : Signature d'un protocole transactionnel entre l'indivision BALBIANO, la Société FABEMI Provence et la Commune

Domaine : 3 - Domaine et patrimoine : 3-2 Aliénation

Mes chers collègues,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code Civil, article 2044 et suivants ;

Vu le litige opposant la Société FABEMI Provence, locataire des parcelles cadastrées section AY n° 79-101-109-23-78-93-115 et l'indivision BALBIANO, propriétaire, la société FABEMI Provence se plaignant de subir des éboulements en provenance des talus bordant le site et de désordres structurels affectant les plateformes de stockage de l'usine ;

Vu la saisine du juge des référés du Tribunal Judiciaire de Nice du 15 octobre 2018, aux fins de désigner un expert judiciaire ;

Vu la désignation de Monsieur Jean-Marc VERDIER par ordonnance du 12 mars 2019 ;

Vu l'ordonnance du 12 décembre 2021 rendant commune et opposable à la Ville de la Trinité les opérations d'expertises ; la Ville étant propriétaire des parcelles cadastrées section AY n° 32-29-26 et F n° 86 pouvant impacter le site d'exploitation de la société FABEMI Provence et une partie du bâtiment ayant été implantée sur la parcelle communale cadastrée section AY n° 26 ;

Vu les préconisations de travaux de sécurisation de l'expert judiciaire et le cas échéant les travaux qui devront être entrepris (sécurisation intégrale, purge et entretien) ;

Vu l'évaluation des Domaines du 27 novembre 2023 ;

Considérant que, compte tenu de la durée, du coût et de l'aléa des procédures en cours, les parties se sont rapprochées et ont pris la décision de mettre un terme

définitif aux différends les opposant, par le biais de concessions réciproques librement consenties ;

Considérant que les parcelles concernées par l'accord ne présentent aucun intérêt général, ne sont ni affectées au service public ni à l'usage du public, sont inexploitable et enclavées par les propriétés des consorts BALBIANO dont les ouvrages empiètent partiellement sur lesdites parcelles ;

Considérant que lesdites parcelles sont pour l'essentiel situées en zone naturelle et exposées au Plan de Prévention des Risques mouvement de terrains et inondation ;

Considérant que lesdites parcelles représentent à ce jour uniquement une contrainte d'entretien ;

Considérant l'intérêt que présente la cession desdites parcelles en ce qu'elle permettra le transfert des charges et des risques ainsi que la fin de la procédure judiciaire engagée et aux termes de laquelle la Commune s'expose à devoir, sur un périmètre impacté par les désordres, en zone naturelle, de l'ordre de 3.7 hectares :

- Réaliser les travaux de mise en sécurité tels que préconisés par l'expert judiciaire ;
- Réaliser des travaux définitifs de sécurisation du site à l'issue de la procédure ;
- Prendre en charge le coût d'entretien et de purge du vallon ;
- Supporter les frais de procédure et une partie des frais d'expertise judiciaire, qui sont d'ores et déjà estimés à 30 000.00 €

Considérant l'évaluation des domaines qui a fixé au prix de 82 583.28 € pour ce qui concerne la zone naturelle et de 59 520,00 € pour ce qui concerne la zone Uzb5, soit un total de 142 000.00 € assorti d'une marge d'appréciation de 10 % ;

Considérant que la nature du site (terrain vallonné), son inexploitation et du coût pour la Commune que représenteraient les contraintes de mise aux normes de sécurité et d'entretien, permettent d'envisager une cession des parcelles communales au prix de 53 568.00 € déduction faite des 10 % réglementaires d'abattement au bénéfice de l'indivision BALBIANO, qui s'engage à les rétrocéder à la Société FABEMI, laquelle prendra en charge les travaux de sécurisation et les frais de procédure judiciaire ;

Considérant que ces concessions réciproques ont été formalisées dans le cadre d'un protocole transactionnel au sens des articles 2044 et suivants du Code Civil, qui énonce en synthèse, les conditions suivantes :

La Commune :

- Accepte de vendre les parcelles communales AY n° 32-29-26 et F 86 à l'indivision BALBIANO, au prix de 53 568.00 € (cinquante-trois mille cinq cent soixante-huit euros) ;

- L'intégralité des frais relatifs à cette vente, y compris les diagnostics techniques seront à la charge de l'indivision BALBIANO ;
- L'acte notarié dispensera la Commune des garanties dues par le vendeur et cette dernière ne pourra plus être recherchée pour quelque cause que ce soit, notamment les éboulements de terre ayant affecté le site de production exploité par la société FABEMI Provence.

L'indivision BALBIANO :

- Accepte de vendre à la société FABEMI les parcelles lui appartenant, y compris les parcelles communales sous la condition d'être titré ;
- Renonce à toute action à l'encontre de la Commune.

La Société FABEMI Provence :

- Renonce définitivement et irrévocablement aux actions diligentées à l'encontre de l'indivision BALBIANO et de la Commune, y compris eu égard à l'expertise en cours ;
- S'engage à poursuivre l'exécution du bail commercial jusqu'à la vente définitive ;
- Renonce au remboursement de tout ou partie des frais d'expertise et des travaux de sécurisation qu'elle a été amenée à réaliser à ses frais en cours d'expertise.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal :

- **Accepte** la signature d'un protocole transactionnel entre l'indivision BALBIANO (Monsieur Gilles BALBIANO, Madame Marie-Thérèse BALBIANO épouse FRANCOIS, Monsieur Pierre BALBIANO et Monsieur Michael BALBIANO) / la société FABEMI Provence et la Commune de La Trinité, dont le projet est annexé à la présente délibération ;
- **Autorise** Monsieur le Maire ou son représentant dûment habilité par arrêté de délégation de signature, à signer le protocole transactionnel.

Fait et délibéré en Mairie, les jours, mois et an susdits,

Suivent les signatures,

• Pour expédition conforme

Fabien BONNAFOUX,

Ladislav POLSKI,

Secrétaire de séance

Maire de La Trinité

Vote du Conseil :

Pour : 29

Contre : 0

Abstention : 0

