



Décision du Maire n° DEC2025/0084

Objet :

Exercice du droit de priorité - parcelle cadastrée section AM n° 528 - sise avenue du 8 mai 1945 à Rodez (12000).

Le Maire de la Ville de Rodez,

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.2122-22 et L.2122-23 permettant au Maire, par voie de décision et sur délégation du Conseil Municipal, de gérer les affaires courantes de la collectivité,

Vu la délibération N° DEL2020-089 du Conseil Municipal en date du samedi 11 juillet 2020 rectifiée par la délibération N° DEL2020-277 du Conseil Municipal du vendredi 18 décembre 2020 déléguant au Maire la charge de gérer, par voie de décisions, les affaires telles que précisées par les articles du Code Général des Collectivités Territoriales ci-dessus rappelés,

Vu la délibération du Conseil communautaire de Rodez Agglomération en date du 12 décembre 2017 reçue en préfecture le 19 décembre 2017, confirmant l'application du Droit de Prémption Urbain aux zones U du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).

Vu le courrier de notification de Monsieur le Directeur départemental des Finances Publiques du département de l'Aveyron, Laurent Larnaudie, en date du 3 février 2025 reçu en pièce jointe du courriel de Madame Patricia Martin, contrôleur principal, le 4 février 2025 relatif à la cession d'un bien soumis au droit de priorité par lequel l'Etat informe la Ville de Rodez de son intention d'aliéner sous forme de vente, la parcelle cadastrée section AM n° 528 de 100m², sise avenue du 8 mai 1945 à Rodez (12000) au prix de 3 000 €.

Vu la délibération n°2024-064 du conseil municipal de la Commune de Rodez en date du 24 juin 2024 portant acquisition d'une partie, 90 m² environ, de la parcelle cadastrée section AM n° 314 (RODEZ), propriété de l'administration fiscale, terrain d'assiette du centre des Finances publiques ; en vue de la création d'une liaison piétonne entre l'avenue du 8 mai 1945 et l'espace « Aubrac-Vallon ». Le prix de cession a été fixé en accord avec l'administration fiscale à 3000 € hors frais d'acte avec charge pour la Ville de Rodez de restituer un accès aux espaces enherbés situés à l'arrière du bâtiment du centre des Finances publiques par la création d'une clôture et la pose d'un portillon ; de sécuriser les abords par la création d'une barrière végétale sur la parcelle communale riveraine afin de protéger l'arrière du bâtiment de toute tentative d'intrusion ou de vandalisme.

Considérant le document modificatif du parcellaire dressé par ABC Géomètres-Experts à RODEZ (12000), sous le numéro 2462H, la parcelle originairement cadastrée section AM n° 314 d'une contenance totale de 5 a 43 ca a été divisée pour former les parcelles suivantes : la parcelle cadastrée AM n° 528 d'une contenance de 1 a 00 ca objet de la présente et la parcelle AM n° 527 d'une contenance de 4 a 14 ca restant la propriété de l'Etat.

La décision de cession de l'Etat est conditionnée à l'acceptation d'une clause d'intéressement en cas de mutation de la parcelle dans les dix prochaines années, à un prix supérieur.

Considérant la poursuite du projet de création d'une liaison piétonne entre la rue du 8 mai 1945 et l'espace « Aubrac-vallon ».

Vu les dispositions du Code de l'urbanisme, notamment les articles L.240-1 et L.240-3.

Décide

Article 1 : Objet

La Commune de Rodez exerce le droit de priorité sur la parcelle cadastrée section AM n° 528 d'une superficie totale de 1a 00 ca, sise avenue du 8 mai 1945 à Rodez (12000), propriété de l'Etat, au prix et conditions indiquées dans le courrier de Monsieur le Directeur départemental des Finances Publiques du département de l'Aveyron transmis par mail en date du 4 février 2025.

Article 2 : Prix

Le coût de l'acquisition s'élève à TROIS MILLE EUROS (3 000 €) hors frais de notaire.

Article 3 : Modalités

La Commune de Rodez s'engage à restituer un accès aux espaces enherbés situés à l'arrière du bâtiment du centre des Finances publiques par la création d'une clôture et la pose d'un portillon ; sécuriser les abords par la création d'une barrière végétale sur la parcelle communale riveraine afin de protéger l'arrière du bâtiment de toute tentative d'intrusion ou de vandalisme ;
L'acte de vente reprendra la clause d'intéressement ci-jointe.

Article 4 : Prévision budgétaire

Les crédits nécessaires au règlement de cette dépense seront prélevés sur le budget concerné au compte par nature dédié.

Article 5 : Condition d'exécution

Cette décision sera notifiée à L'Etat - DDFIP DE L'AVEYRON 2 place d'Armes CS53513 12035 RODEZ Cedex 9

Le Directeur général des services est chargé de l'exécution de la présente décision.

La présente décision sera transmise en préfecture, affichée en mairie et publiée au recueil des actes Administratifs de la commune.

Ampliation de la présente décision sera transmise à Madame la Préfète de l'Aveyron.

Article 6 : Recours

Conformément aux articles R421-1 et R421-5 du Code de Justice Administrative, la présente décision est susceptible de recours administratif auprès de Monsieur le Maire ou de recours contentieux devant le Tribunal administratif de Toulouse, directement par courrier ou par l'application informatique « Télérecours Citoyens » via le site internet www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de sa publication, notification et transmission en Préfecture.

Article 7 : Compte-rendu des décisions du Maire prises par délégation du Conseil Municipal

Monsieur le Maire rendra compte de la présente décision à la prochaine séance du Conseil Municipal.

Fait à RODEZ, le 18 mars 2025

Le Maire certifie exécutoire la présente décision
Transmise en Préfecture le 18 mars 2025
Publiée le 18 mars 2025

Par Délégation du Conseil Municipal
Le Maire
Signé : Christian TEYSSÉDRE
Acte dématérialisé

Clause d'intéressement

L'acte de cession comportera une clause instaurant un mécanisme d'intéressement dans les termes suivants :

En cas de mutation des biens dans les **DIX (10) ans** des présentes, pour le tout ou partie, dans son état physique initial ou dans son état juridique initial, pour un prix ou valeur hors droit et frais de mutation (Valeur de la Mutation) supérieur au prix stipulé à la présente vente, augmenté des frais et droits afférents à la présente vente versés par l'Acquéreur et des Frais Financiers supportés par lui pendant la période de détention (Valeur d'Acquisition), l'Acquéreur ou son substitué, ou tout autre acquéreur **versera à l'État un complément de prix.**

Ce complément correspond à **CINQUANTE POUR CENT (50 %)** de la plus-value réalisée par l'Acquéreur ou son substitué, ou tout autre acquéreur.

Cette plus-value sera égale à la différence entre la Valeur de la Mutation et la Valeur d'Acquisition après déduction de l'impôt sur la plus-value afférente à la Mutation (la plus-value nette).

Dans l'hypothèse d'un apport en société ou d'un échange de l'immeuble, il sera pris en compte pour la Valeur de la Mutation la valeur déclarée au titre de l'apport dans le contrat d'apport ou au titre de l'échange dans l'acte d'échange.

Il est précisé qu'en cas de mutation d'une partie de l'immeuble, la plus-value nette sera déterminée en prenant comme Valeur d'Acquisition celle calculée au prorata des m² utiles objet de la Mutation par rapport à la surface utile totale de l'immeuble telle qu'indiquée aux présentes.

En cas de Cession dans les **DIX (10) ans** des présentes de la totalité des titres de la société dont l'actif immobilier serait constitué uniquement par l'immeuble resté en son état physique initial ou son état juridique initial, le montant de la plus-value sera déterminé en fonction de la valorisation de l'immeuble retenue pour la vente des titres de la société, après déduction du montant de l'impôt sur les sociétés applicables à cette plus-value.

L'Acquéreur ou son substitué, ou tout autre acquéreur devra communiquer à l'État dans les QUINZE (15) jours de leur signature :

- tout acte de mutation ou promesse de mutation ;
- tout acte de cession de parts ou promesse de cession de parts et son annexe sur la méthode de valorisation des parts indiquant la valorisation retenue pour l'immeuble ;
- la justification des frais financiers supportés pendant la période de détention.

Ce complément de prix fera l'objet d'un avenant par acte authentique attestant de son paiement par l'Acquéreur.

Cette régularisation devra intervenir dans les TRENTE (30) jours de l'acte authentique constatant la mutation de l'immeuble ou de l'acte de cession des titres de la société propriétaire de l'immeuble.

La présente clause ne pourra jamais avoir pour effet de remettre en cause la validité de la présente vente, le prix principal ou toute autre clause de la présente vente. De même, l'application de la présente clause ne pourra jamais, être la cause d'une diminution du prix des présentes.

Cette clause s'appliquera à l'Acquéreur ou à tout sous-acquéreur successif en cas de mutation de l'immeuble intervenant dans les DIX (10) ans des présentes. Dans ce cas, l'Acquéreur resterait solidaire du sous-acquéreur pour le paiement du complément éventuel de prix.

En cas d'inexécution de l'un quelconque de ses engagements, l'Acquéreur aux présentes, alors défaillant, sera tenu à l'égard du Vendeur de l'indemniser du montant au moins égal à l'intéressement dont il se trouverait privé par suite de cette défaillance, outre les droits du Vendeur à tous autres dommages et intérêts.

TERMINOLOGIE

Afin de faciliter la lecture de la clause ci-dessus, les Parties conviennent de définir les termes *Mutation*, *État Physique Initial de l'immeuble*, *État Juridique Initial de l'immeuble* et *Frais Financiers* de la manière suivante :

« Mutation » : vise toute vente, échange, apport en société portant sur l'immeuble ;

« État Physique Initial de l'immeuble » signifie l'immeuble n'ayant pas fait à compter de ce jour l'objet de travaux de rénovation, réhabilitation ou de restructuration ;

« État Juridique Initial de l'immeuble » signifie l'immeuble n'ayant pas fait à compter de son acquisition l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable entraînant le changement de destination de l'immeuble ;

« Frais Financiers » désigne toute commission ou tous intérêts dus aux termes du crédit.

Le notaire soussigné requiert expressément le responsable du service de publicité foncière compétent de publier la présente clause.

Pour le calcul de la contribution de sécurité immobilière, la présente clause est évaluée à 150 euros.