

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DE VAUCLUSE

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Communauté de Communes
Sud Luberon

Séance du 27 mai 2025

Date de convocation : 20 mai 2025
Date d'affichage : 20 mai 2025

Nombre de membres :
Afférents au Conseil Communautaire : 41
En exercice : 41
Qui ont pris part à la délibération : 28
Nombre de voix exprimé : 39

L'an deux mille vingt-cinq et le vingt-sept mai,

À dix-huit heures et trente minutes, le Conseil Communautaire de cette Communauté de Communes, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Robert TCHOBDRENOVITCH, Président,

Objet de la délibération n°2025-052

Exercice du droit de préemption pour l'achat du Camping « Les Chênes Verts » sur les parcelles AK133, AK134, AK135, AK136, AK137, AK138, AK139 sises Les Figuières à Cabrières D'Aigues, ainsi que l'acquisition de la parcelle B206 sise Les Baronnes à Sannes, et le fonds de commerce

Rapporteur : Robert TCHOBDRENOVITCH

Présents :

Robert TCHOBDRENOVITCH, Geneviève JEAN, Jean-Marc BRABANT, Catherine SERRA, Rose-Marie DUMONTIER, Jacques NATTA, Philippe EGG, Séverine MAUGAN-CURNIER, Alain GOUIRAND, Eve MAUREL, Jean-Louis ROBERT, Alain DE VILLEBONNE, Mylène GARCIN, Josiane PANATTONI, Gregory RISBOURG, Marc DUVAL, Valérie GRANGE, François BONNET, Nicolas SALERNO, Jacques DECUIGNIERES, Nathalie LEBouc, Pierre AUBOIS, Romain BRETTE, Mariane DOMEIZEL, Bernadette VITALE, Franck LAROCHE, Jean-Paul GROUILLER, Serge ROBIN.

Procurations :

Karine MOURET donne procuration à Rose-Marie DUMONTIER,
Géraud DE SABRAN PONTEVES donne procuration à Mylène GARCIN,
Joëlle RICHAUD donne procuration à Franck LAROCHE,
Emilie BASTIE donne procuration à Jean-Marc BRABANT,
Marc JAUBERT donne procuration à Valérie GRANGE,
Samantha KHALIZOFF donne procuration à Mariane DOMEIZEL,
Anne-Marie DAUPHIN donne procuration à Philippe EGG,
Alain GUEYDON donne procuration à Geneviève JEAN,
Jean-Luc BOREL donne procuration à Romain BRETTE,
Richard ROUZET donne procuration à Jean-Louis ROBERT,
Josianne MAURIN donne procuration à Catherine SERRA

Absents et excusés : Emma LEON, Céline ALARCON.

Monsieur Jacques NATTA est nommé secrétaire de séance

Vu le code général des collectivités territoriales,
Vu les articles L 5211-1 et L 2121-12 du Code général des collectivités territoriales,
Vu les articles L 210-1, L 211-1, L 213-1 et suivants, L 300-1, L 321-1 et R 321-1 et R 213-1, R 213-8 (b) et R213-10 du Code de l'urbanisme,
Vu l'article L 1111-1 du Code général de la propriété des personnes publiques,
Vu l'article 1349 du Code civil,
Vu l'arrêté préfectoral du 2 mai 2025 approuvant le changement de nom de la Communauté Territoriale Sud Luberon en « Communauté de communes Sud Luberon »,
Vu le courrier de la commune de Cabrières-D'Aigues du 21 mars 2025 informant la notification de la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA), relative au camping « Les Chênes Verts » sur la Commune de Cabrières D'Aigues, déposée en mairie le 20 mars 2025,
Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de Cabrières-D'Aigues du 23 avril 2025, approuvant la délégation ponctuelle de son droit de préemption urbain au profit de COTELUB pour l'achat du camping « Les Chênes Verts » précité, au titre de l'article L 213-3 du Code de l'urbanisme,

Il est rappelé au Conseil communautaire qu'une DIA a été déposée, le 20 mars 2025, sur la commune de Cabrières-D'Aigues, par voie d'huissier, par Maître Olivier REBUFAT (ATHENA NOTAIRES), notaire à Marseille (13001), Immeuble Le Rond-Point – 8 Route de la sablière, relative à la cession du Camping « Les Chênes Verts », appartenant à la société civile immobilière MAILL, représentée par Monsieur MALLET Jérôme demeurant 23 rue du Verdal – Domaine de L'Oliveraie – Marseille 13^e Arrondissement (13013), comprenant :

- Les parcelles cadastrées AK133, AK134, AK135, AK136, AK137, AK138, AK139 de 2ha 08a 41ca sises Les Figuières à Cabrières-D'Aigues (84240), pour un montant de trois cent quarante-cinq mille euros (345 000,00 €),
- Une parcelle cadastrée B206 de 07ca 58a sise Les Baronnes à Sannes (84240), dont le prix est de cinq mille euros (5 000,00 €), indissociable à la vente ;
- Un fonds de commerce de camping de 53 emplacements sis 2412 Route de Pertuis à Cabrières-D'Aigues (84240), dénommé « Camping Les Chênes Verts », immatriculé au registre du commerce et des sociétés d'Avignon sous le numéro SIRET 84521429500022, pour un prix de trois cent soixante-dix mille euros (370 000,00 €), indissociable également à la vente ; s'appliquant :
 - o Aux éléments incorporels pour cent soixante-treize mille sept cent euros (173 700,00 €),
 - o Aux éléments corporels pour cent quatre-vingt seize mille trois cent euros (196 300,00 €).

L'intégralité des biens a été fixée, dans la DIA, au prix de sept cent vingt mille euros (720 000,00 €).

Depuis plusieurs années, COTELUB assure une veille foncière et s'est engagée dans un programme d'actions en faveur du tourisme et du développement économique du pourtour de l'étang de la Bonde.

Cet ensemble immobilier ayant une position stratégique dans le cadre de l'aménagement du site précité, la commune de Cabrières-D'Aigues a délégué son droit de préemption urbain, au titre de l'article L 213-3 du Code de l'urbanisme, au profit de COTELUB pour en permettre son acquisition, par une délibération du Conseil municipal du 23 avril 2025.

Il est rappelé que la DIA ne concerne que le foncier sur la commune de Cabrières-D'Aigues. La parcelle cadastrée B206 sur la Commune de Sannes ainsi que le fonds de commerce, indissociables à la vente, sont acquis à l'amiable.

Ce dernier a été donné à bail commercial à la société dénommée « Camping les Chênes Verts » depuis le 13 février 2019, et conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui a commencé le 13 février 2019 pour se terminer le 12 février 2028.

L'intercommunalité réunissant à la fois la qualité de bailleur et de locataire, le bail commercial s'éteindra par l'effet de la réunion de ces deux qualités.

C'est pourquoi le service Des Domaines a été saisi par COTELUB, qui a rendu son avis le 15 mai 2025, dans lequel a été évalué à :

- 341 000,00 € pour les parcelles du camping ;
- 171 000,00 € pour les éléments incorporels du fonds de commerce »,

Soit un montant total de 512 000,00 €, assorti d'une marge d'appréciation de 10 %.

Il convient de préciser que les éléments corporels du fonds de commerce, d'un montant de 196 300,00 € dans la DIA, ne sont pas valorisés par le service des Domaines en raison de leur nature de biens meubles même si leur vente est indissociable de la vente du foncier et des biens incorporels.

Le prix du foncier et des éléments incorporels du fonds de commerce du camping des Chênes Verts proposés dans la DIA sont supérieurs de 1,16 et 1,55 % à la valeur estimée par le service des Domaines. Les éléments corporels du fonds de commerce d'un montant de 196 300 euros, et la parcelle cadastrée B206 d'un montant de 5 000 euros, sise Les Baronnes à Sannes, sont, de ce fait, acquis à l'amiable.

Cette acquisition, d'un montant global de 720 000 € se fera par le biais des deux modes de financement suivant :

- 350 000 € maximum par prêt bancaire,
- 370 000 € d'auto-financement.

Conformément à l'article L2121-21 du Code Général des Collectivités Territoriales, il a été décidé à l'unanimité de procéder à un vote à bulletin secret.

Mme Séverine Maugan-Curnier et M. Jacques Decuignières ont été désignés assesseurs.

Le conseil communautaire ouï cet exposé et après en avoir délibéré et voté, décide :

- **D'exercer** le droit de préemption délégué par la commune de Cabrières-D'Aigues, au titre de l'article L 213-3 du Code de l'urbanisme, pour l'acquisition des parcelles cadastrées AK133, AK134, AK135, AK136, AK137, AK138 et AK139 sises Les Figuières pour une superficie de 2ha 08a 41ca, et pour l'acquisition des éléments incorporels du fonds de commerce
- **D'acquérir** la parcelle cadastrée B206 sises Les Baronnes à Sannes, d'une superficie de 7ca 58a, indissociable à la vente, à l'amiable,
- **D'acquérir** les éléments corporels du fonds de commerce, indissociable à la vente également,
- **D'approuver** l'acquisition de cet ensemble immobilier et fonds de commerce aux conditions financières suivantes : soit une offre d'acquisition au prix de sept-cent vingt-milles euros (720 000 €), compatible avec l'avis des Domaines, N°2025-84024-31540 du 15 mai 2025, pour le prix du foncier du camping sur la commune de Cabrières et des éléments incorporels du fonds de commerce ; les éléments corporels de ce dernier et le foncier sur la commune de Sannes étant acquis à l'amiable,
- **D'autoriser** Monsieur le Président, ou son représentant dûment habilité, à engager un prêt de 350 000 € maximum afin de compléter la part d'auto-financement,
- **De notifier** la présente délibération à Maître Olivier REBUFAT (ATHENA NOTAIRES) ; à la société civile immobilière MAILL, représentée par Monsieur MALLET Jérôme (vendeur) ; et à la société civile immobilière DEBONVIN (acquéreur) ; ampliation sera transmise à la Commune de Cabrières-D'Aigues,
- **D'autoriser** Monsieur le Président, ou son représentant dûment habilité, à engager toutes démarches, et à signer tous documents utiles et nécessaires à la mise en œuvre de l'exercice de préemption tel que défini,

Ainsi fait et délibéré, les jours mois et an susdits

La délibération est adoptée à la majorité avec 21 voix Pour, 17 voix Contre et 1 Nul

Le Secrétaire de séance
Jacques NATTA



Le Président
Robert TCHOBDRENOVITCH



