

COMMUNE D'OBERHAUSBERGEN

Département
du Bas-Rhin

Arrondissement de
Strasbourg

Nombre de
conseillers élus :
29

Conseillers en
fonction :
29

Conseillers
présents : 21

Extrait du procès-verbal des
délibérations du Conseil Municipal

Séance du vendredi 10 juillet 2020

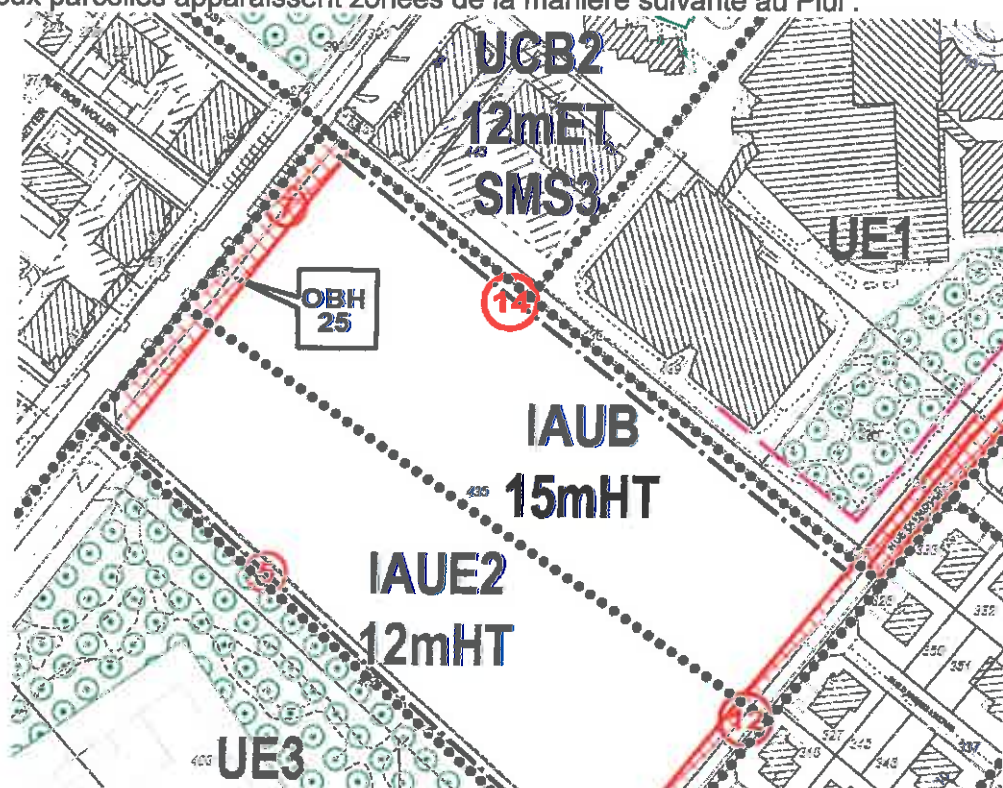
Sous la présidence de Mme Cécile DELATTRE, Maire

7/ Parcelle Diebolt en cœur de village – compromis de vente

La SCI T3, représentée par Madame Nicole CHARWAT-PESSLER et Monsieur Jean-Claude DIEBOLT est propriétaire d'un tènement situé rue de la Paix, à Oberhausbergen dont les références cadastrales sont les suivantes :

Sec t.	Numéro	Lieudit	Nature	ha	a	ca
5	435/17	Mittelbreit	terres	2	01	34
5	438/17	Mittelbreit	terres		04	50
Contenance totale				2	05	84

Ces deux parcelles apparaissent zonées de la manière suivante au Plui :



Par une demande reçue en mairie le 6 décembre 2018, la société KAUFMAN & BROAD EST a sollicité un certificat d'urbanisme opérationnel pour un projet de construction d'une résidence pour personnes âgées sur la parcelle zonée IAUE2 appartenant à la SCI T3.

La commune a refusé cette demande par une décision du 4 février 2019.

Par une demande du 6 juin 2019, la SCI T3 a sollicité un certificat d'urbanisme opérationnel pour, en substance, le même projet présenté par la société KAUFMAN & BROAD EST, sur la même parcelle située rue de la Paix.

Par une décision du 1^{er} août 2019, la commune a opposé une nouvelle décision de refus.

Par une dernière demande, réceptionnée en mairie le 13 septembre 2019, la SCI T3 a sollicité un troisième certificat d'urbanisme pour le même projet, sur la même parcelle. Le dossier de demande était légèrement modifié mais portait toujours sur la construction d'une résidence pour personnes âgées.

Par une décision du 5 novembre 2019, la commune a opposé une nouvelle décision de refus.

Par une demande indemnitaire préalable, réceptionnée en mairie le 9 janvier 2020, la SCI T3 a sollicité paiement d'une somme de 1 750.000 € en réparation du préjudice qu'elle estime avoir subi en conséquence de ce qu'elle considère comme étant des illégalités entachant la décision du 4 février 2019 opposée à la société KAUFMAN & BROAD EST.

La SCI T3 soutient, en substance, que la promesse unilatérale de vente qu'elle a signée au profit de la société KAUFMAN & BROAD EST n'a pas pu être concrétisée en raison de la décision portant refus de certificat d'urbanisme opérationnel opposée par la commune.

Par une requête enregistrée au greffe sous le n°1908638, la SCI T3 a saisi le Tribunal administratif de Strasbourg d'une demande d'annulation de la décision portant refus du certificat d'urbanisme qui lui a été opposée le 5 novembre 2019.

Par une seconde requête enregistrée au greffe sous le n°2000637, la SCI T3 demande au Tribunal administratif de Strasbourg de condamner la commune à lui payer une somme de 1 750.000 € en réparation du préjudice qu'elle estime avoir subi.

Les deux procédures sont en cours d'instruction.

Les échanges avec M. DIEBOLT ont repris récemment et ont permis de trouver un accord consistant en l'achat amiable par la commune du tènement zoné IAUE2 afin de l'aménager en parc public et de préserver durablement cette emprise d'environ 92.3 ares en tant qu'espace planté.

Madame le Maire propose au Conseil Municipal de faire l'acquisition de la parcelle classée en zone IAUE2 du tènement appartenant à la SCI T3 (consorts DIEBOLT) afin de permettre la réalisation d'un parc urbain, conformément à l'OAP Secteur centre qui est destinée à l'aménagement d'un espace vert / loisir/ sport à maintenir/ à créer.

La réalisation du parc participera à la réalisation des choix stratégiques de la commune en matière d'aménagement urbain et profitera à tous les administrés.

La réalisation de la transaction permettra également de mettre définitivement terme aux contentieux opposant la commune à la SCI T3 et aux consorts DIEBOLT.

Par un avis du 14 mai 2019, valable 18 mois, le service des Domaines a évalué à 4 000 € HT le prix de l'are classé en zone IAUE2.

Le prix prévisionnel d'acquisition est donc de TROIS CENT SOIXANTE NEUF MILLE DEUX CENTS EUROS (369 200,00 €).

Une opération d'arpentage sera nécessaire afin de détacher le terrain à acquérir du tènement de plus grande importance.

Madame le Maire propose d'acquérir la parcelle classé IAUE2 au Plui selon la grille de prix fixée par l'avis du service du domaine de 4 000 € HT l'are.

Au prix d'achat devront s'ajouter les différents frais (arpentage, notaire, enregistrement...). Dès lors que l'opération d'arpentage peut conduire à des ajustements mineurs concernant la contenance exacte de la parcelle à acquérir, il est proposé que l'autorisation d'achat soit donnée pour une superficie maximale de 100 ares sur la base de 4 000 € de l'are, conformément à l'avis du service des Domaines.

Le financement de l'achat sera effectué par le recours à l'emprunt bancaire étant précisé qu'un Projet urbain partenarial est en cours d'étude.

Il est proposé au Conseil Municipal d'autoriser Madame le Maire à signer le compromis de vente établi par Maître Anne-Sophie LALLIER et, une fois les conditions suspensives accomplies, de signer l'acte de vente ainsi que tous les actes y afférents, notamment ceux concernant l'emprunt.

Sauf cas de prorogation automatique, détaillés dans le compromis de vente, la signature de l'acte de vente interviendra au plus tard le 30 juin 2021.

Le Conseil est informé que l'autorisation donnée à Madame le Maire lui permet de signer le compromis de vente immédiatement. En revanche, la signature de l'acte de vente n'interviendra qu'une fois les clauses suspensives remplies.

Le Conseil est également informé que la réalisation de l'ensemble des clauses suspensives entraîne obligation pour la commune de signer l'acte de vente et qu'une décision de refus d'acheter malgré la réalisation de toutes les conditions, expose la commune à supporter les pénalités et les conséquences détaillées dans le projet de compromis de vente.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,

MANDATE la SCP GRIENEISEN, GRESSER, GLOCK et KRANTZ-OFFNER, dans laquelle Maître Anne-Sophie LALLIER exerce, dont le siège est à La Wantzenau, 19 route de Strasbourg, pour la rédaction des actes de ce dossier

AUTORISE la prise en charge de l'ensemble des frais en rapport, dont les frais notariaux et d'arpentage

AUTORISE Madame le Maire à signer le compromis de vente établi par Maître Anne-Sophie LALLIER

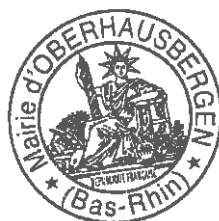
AUTORISE Madame le Maire à signer l'acte de vente dès lors que les conditions suspensives prévues au compromis de vente auront été réalisées

AUTORISE Madame le Maire à signer l'ensemble des documents nécessaires à la réalisation de la transaction, dans les conditions susvisées, notamment ceux concernant le prix d'achat et la souscription d'emprunt bancaire.

Adopté à la majorité,
26 voix pour
2 voix contre (LOTZ, DUBOIS)

Pour extrait conforme,
Le Maire,

Cécile DÉLATTRE



A handwritten signature in black ink, appearing to be "Cécile Délattre".

