



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE SEYSES

**- Séance du 22 mai 2025-**

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-deux mai, le conseil municipal de la commune de Seyses, dûment convoqué conformément au Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), s'est réuni en session ordinaire dans la Salle des Fêtes au 225 Chemin des Boulbennes à Seyses, sous la présidence de Monsieur Jérôme BOUTELOUP, Maire.

**Nombre de Conseillers Municipaux : 29**

**Membres présents : 17**

**Absents avec  
procuration : 10**

**Absents sans  
procuration : 2**

**Votants : 27**

**Date de convocation : 16/05/2025**

**Liste des délibérations affichée et mise en ligne le :  
23/05/2025**

**Présents :** Jérôme BOUTELOUP, Magali PATINET, Marie-Ange KOFFEL, Malika BENSOUICI, Xavier BERLUTEAU, Magali GRANDSIMON, Didier ZERBIB, Françoise BARRERE, Fabio VITULLI, Philippe RIGAL, Morgane CARRA, Valentin DE MUER, Elodie ALBA, Vincent SOUBIRON, Gilles DURET, Vicky VALLIER, Cynthia GONZALEZ.

**Excusés avec  
procurations :** Dominique ALM à Malika BENSOUICI, Philippe STREMLER à Philippe RIGAL, Raphaël RIGACCI à Xavier BERLUTEAU, Sébastien CHAUDERON à Didier ZERBIB, Olivier CHAPRON à Marie-Ange KOFFEL, Orlane LABAT à Magalie GRANDSIMON, Nathalie CARLES-SALMON à Françoise BARRERE, Jérôme PUILLET à Jérôme BOUTELOUP, Emeline ROLLAND à Vicky VALLIER, Françoise MALEPLATE à Cynthia GONZALEZ.

**Absents**

**Excusés :** Laëtitia IMART, Michel BOUTET

**Secrétaire :** Philippe RIGAL

**N° DEL/2025-3-1**

**Promesse d'achat  
immobilier auprès  
de la SAFER  
Occitanie dans le  
cadre de leur droit  
de préemption au  
2040 route  
de Saint-Lys**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), et en particulier ses articles L1311-9 à L1311-12, L2121-29 et L2241-1.

Vu l'arrêté du 5 décembre 2016 relatif aux opérations d'acquisitions et de prises en location immobilières poursuivies par les collectivités publiques et divers organismes, prévoyant une consultation du service des Domaines (Direction Immobilière de l'Etat) pour tout achat supérieur à 180 000 €.

Vu la délibération du Conseil Municipal n°2022-2-14 du 7 avril 2022, approuvant la charte de lutte contre la cabanisation, qui a ensuite été signée le 14 septembre 2022 entre notamment le Préfet de la Haute-Garonne, le Président de la SAFER (Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural) Occitanie, et la Mairie de Seyses.

Considérant que dans ce cadre la SAFER s'est engagée à transmettre aux collectivités toute information utile sur les transactions de propriétés agricoles ou rurales susceptibles d'être concernées par le phénomène de cabanisation, et de contribuer aux actions préventives menées par les collectivités, en s'appuyant sur son droit de préemption.

Considérant que la SAFER Occitanie nous a informé avoir été saisie le 31 mars 2025 d'une promesse de vente de terrains agricoles dans le cadre de son droit de préemption, portant sur le bien immobilier suivant :

N° DEL/2025-3-1

→ terrains et bâtiments en zone agricole du PLU (Plan Local d'Urbanisme) d'une superficie totale de 5 hectares (ha) 82 ares (a) et 21 centiares (ca), soit 58 221 m<sup>2</sup> :

- Parcellle cadastrée E263 de 14 819 m<sup>2</sup> à l'adresse 2040 route de Saint-Lys, comprenant une maison d'habitation de 129 m<sup>2</sup>, 67 m<sup>2</sup> de garage et appentis ouvert, ainsi qu'un hangar fermé de 150 m<sup>2</sup>
- Parcellle cadastrée E264 de 4 262 m<sup>2</sup> au lieudit « l'Argenté »,
- Parcellle cadastrée E265 de 39 140 m<sup>2</sup> au lieudit « l'Argenté ».

**Considérant** que le potentiel acquéreur n'exerce pas la profession d'agriculteur, et la nécessité de préserver la destination agricole de ce bien, avec pour objectif un projet de rétrocession à bailleur avec mise à disposition du bien à un agriculteur afin d'installer ou de consolider une exploitation locale.

**Considérant** qu'il est proposé par la SAFER de signer une promesse unilatérale d'achat sur ce bien à son bénéfice, préalable à une préemption qu'elle peut exercer jusqu'au 31 mai 2025, dans les conditions suivantes :

- Prix de vente du bien : 380 000 € HT (40 000 € pour le foncier et 340 000 € pour les bâtis)
- Frais de préemption : 45 600 € HT
- Frais de dossier SAFER : 700 € HT (facturé quel que soit l'issu du dossier)
- Frais de notaire n°1 : 5 140 € HT environ
- TVA sur acte de préemption : 86 288 €
- Frais de notaire n°2 : 6 480 € TTC environ

Soit un total estimé à environ 524 208 € (hors frais de géomètres, frais de stockage,...)

**Considérant** toutefois que dans un premier temps la SAFER exercerait sa préemption uniquement sur les terres agricoles pour une surface de 5 ha 22 a 02 ca (52 202 m<sup>2</sup>), selon le découpage établi dans le document joint à la présente délibération, mais que le propriétaire actuel est en droit dans les 6 mois de l'obliger à acquérir le reste de la propriété comprenant les bâtiments, et que dans ce cas la commune s'engage à la racheter également à la SAFER.

**Considérant** que si la promesse d'achat ne s'exécute que sur la partie agricole, elle s'établira dans les conditions suivantes :

- Prix de vente du bien : 40 000 € HT,
- Frais de préemption : 4 800 € HT
- Frais de dossier SAFER : 700 € HT (facturé quel que soit l'issu du dossier)
- Frais de notaire n°1 : 1 810 € HT environ
- TVA sur acte de préemption : 9 462 €
- Frais de notaire n°2 : 2 000 € TTC environ

Soit un total estimé à environ 58 772 € (hors frais de géomètres, frais de stockage,...)

**Considérant** que cette promesse s'achat s'accompagne d'un protocole de garantie financière prévoyant le versement par la commune de 105 000 € à la SAFER au jour de la signature.

**Considérant** enfin que s'agissant d'une promesse unilatérale d'achat de la commune, elle n'oblige pas la SAFER qui conserve la décision d'exercer ou non son droit de préemption, après avis du commissaire du gouvernement représentant les ministères en charge de l'agriculture et des finances.

**Vu** l'avis du service des Domaines (Direction Immobilière de l'Etat), joint à la présente délibération, reçu le 14 mai 2025.

**Le Conseil Municipal, après en avoir dûment délibéré, décide à l'unanimité des suffrages exprimés :**

- **D'approuver** la promesse unilatérale d'achat jointe à la présente délibération, pour les biens et dans les conditions rappelées ci-après :

N° DEL/2025-3-1

→ Terrains et bâtiments en zone agricole du PLU (Plan Local d'Urbanisme) d'une superficie totale de 5 hectares (ha) 82 ares (a) et 21 centiares (ca), soit 58 221 m<sup>2</sup> :

- Parcelle cadastrée E263 de 14 819 m<sup>2</sup> à l'adresse 2040 route de Saint-Lys, comprenant une maison d'habitation de 129 m<sup>2</sup>, 67 m<sup>2</sup> de garage et appentis ouvert, ainsi qu'un hangar fermé de 150 m<sup>2</sup>
- Parcelle cadastrée E264 de 4 262 m<sup>2</sup> au lieudit « l'Argenté »,
- Parcelle cadastrée E265 de 39 140 m<sup>2</sup> au lieudit « l'Argenté ».

→ Conditions :

- Prix de vente du bien : 380 000 € HT (40 000 € pour le foncier et 340 000 € pour les bâtis)
- Frais de préemption : 45 600 € HT
- Frais de dossier SAFER : 700 € HT (facturé quel que soit l'issu du dossier)
- Frais de notaire n°1 : 5 140 € HT environ
- TVA sur acte de préemption : 86 288 €
- Frais de notaire n°2 : 6 480 € TTC environ

Soit un total estimé à environ 524 208 € (hors frais de géomètres, frais de stockage,...)

- D'autoriser Monsieur le Maire à signer tout document relatif à cette promesse d'achat, et tout document qui en découlerait pour en permettre son exécution.

Ainsi fait et délibéré en Mairie, les jour, mois et an sus dit,  
au registre sont les signatures,  
pour copie conforme.

Le Maire,  
Jérôme BOUTELOUP



Secrétaire de séance  
Philippe RIGAL

