



**Séance du 14 août 2025**

Nombre de membres : 29

Membres en exercice : 29

Membres présents : 19

Membres absents excusés avec procuration : 6

Membres absents excusés sans procuration : 4

Le quatorze août deux mille vingt-cinq, le conseil municipal s'est réuni en session ordinaire à la mairie de Carnoux-en-Provence, dans la salle du conseil municipal, sur la convocation de Monsieur le Maire en date du huit août deux mille vingt-cinq.

**Membres présents** : Mesdames et Messieurs GIORGI, BOULAND, SEGARRA, CASSANDRI, PREVOST, BLANC, RIBES, LE GARS, NARDELLI, GEREUX-BELTRA, COLIN, DESSAUX, LUNARDELLI, PARIAUD, DOMINGUES, PAQUIS, PRESSOIR, MORDENTI, CHEVALIER

**Membres absents excusés ayant donné procuration** :

Mme LAMBERT à Mme SEGARRA ; M. EUGENE à Mme LE GARS ; M. ROUQUET à M. BOULAND ; M. GARCIA à M. DOMINGUES ; M. RAFFETTO à Mme MORDENTI ; M. VINCENT à Mme CHEVALIER

**Membres excusés sans procuration** : M. GERMANN, Mme GRUSSENMEYER, Mme DAMIANO, Mme DUBUISSON

**Secrétaire de séance** : Mme LE GARS

Le quorum étant constaté, la séance est ouverte à 18h31

Madame LE GARS est désignée secrétaire de séance à l'unanimité (25 voix).

Le procès-verbal de la séance du 26 juin 2025 est soumis à l'approbation de l'assemblée. Il est adopté à l'unanimité (25 voix).

Monsieur le Maire passe à l'ordre du jour.

**DÉLIBÉRATION N° 1-V-2025**  
**ADMINISTRATION GÉNÉRALE**  
**CHANGEMENT D'EXPLOITANT DU BAIL EMPHYTÉOTIQUE DE LA**  
**FOURRIÈRE – AGRÉMENT DU CESSIONNAIRE ET AVENANT AU BAIL**

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal qu'un bail emphytéotique a été approuvé par délibération n° II-10 en date du 24 février 1978 en vue de donner à bail une parcelle de terrain à construire en contrepartie de l'exploitation obligatoire d'une activité de fourrière municipale à M. et Mme COLOMBO.

Pour mémoire, le bail emphytéotique permet à son titulaire de construire et de jouir des biens construits jusqu'au terme du contrat à compter duquel les constructions reviennent gratuitement à la Commune.

Ces derniers ont cédé en 2000 leur droit tiré du bail à M. et Mme TERRASI qui sont désormais titulaires du bail emphytéotique et exploitants de la fourrière ainsi que d'un chenil, conformément aux stipulations du bail.

Le bail, d'une durée de 70 ans, expirera en 2048 et prévoit le versement à la Commune d'un loyer annuel de 1 500 €. Le bail renvoie par ailleurs à une convention entre la Commune et l'exploitant pour préciser les obligations imposées à l'emphytéote dans le cadre de l'exploitation de la fourrière, laquelle convention expirera le 21 août 2026.

M. et Mme TERRASI ont manifesté leur souhait d'arrêter l'exploitation de la fourrière et du chenil et de céder leur droit tiré du bail à un exploitant agréé par la Commune. Mme Caroline GATT s'est rapprochée de la commune en vue de reprendre cette activité.

Dans le cadre de cette reprise, la gestion de la fourrière serait assurée par une société commerciale unipersonnelle (SARL DOMAINE DE LA GALAXIE D'ELFIE) et le bail serait, pour sa part, transféré à une société civile immobilière avec les constructions édifiées (SCI ELFIE).

Une promesse de vente sous condition suspensive d'agrément par la Commune a été conclue entre Mme GATT et M. et Mme TERRASI.

Compte tenu du projet porté par Mme GATT, il apparaît aujourd'hui opportun d'y faire droit.

Afin de garantir la continuité de l'exploitation de la fourrière, il est par ailleurs nécessaire de faire évoluer le bail emphytéotique en stipulant expressément que la SCI ELFIE, titulaire du bail, est tenue de garantir, sans interruption et jusqu'au terme du bail, l'exploitation de la fourrière par la SARL DOMAINE DE LA GALAXIE D'ELFIE.

Le bail stipulera désormais qu'en sus du chenil, les activités accessoires ci-après pourront être exercées par l'exploitant : élevage de chats de race, gestion d'un chenil de chats, gestion d'un service d'accueil «à la journée» de chiens.

En outre, l'activité imposée à l'exploitant, dans le cadre de la convention annexée au bail, est étendue pour lui confier également la prise en charge des animaux morts sur la voie publique.

Un prix annuel forfaitaire de 1 600 €HT est versé à l'exploitant en contrepartie de cette mission et de l'exploitation de la fourrière. A l'occasion de la modification du bail, les obligations de l'exploitant ont été précisées par rapport à la convention précédente.

Il est par ailleurs proposé d'augmenter le montant du loyer annuel pour le porter à 3 000 €.

Afin de financer l'acquisition des biens bâtis auprès de M. et Mme TERRASI, la SCI ELFIE souhaite constituer une hypothèque auprès d'un établissement bancaire d'un montant de 500 000 € sur ces biens, dont Mme GATT est caution solidaire.

Il appartient au conseil municipal d'agréer la constitution de cette hypothèque qui court sur 20 ans.

Cette hypothèque ne contraint en aucune manière la Commune dans son droit à récupérer immédiatement les biens hypothéqués donnés à bail à l'issue de ce dernier ou avant son terme en cas de résiliation et ce, sans indemnités à verser à l'emphytéote ou à l'établissement bancaire.

La SCI ELFIE restera, en toutes hypothèses, seule responsable du remboursement des sommes dues à l'établissement auprès duquel l'hypothèque est souscrite.

Après avoir entendu les explications de Monsieur le Maire et en avoir délibéré,

VU l'instruction budgétaire et comptable M57,

VU l'avis favorable de la commission « administration générale » en date du 12 août 2025,

VU le projet d'acte de cession portant par ailleurs modification du bail emphytéotique annexé,

## LE CONSEIL MUNICIPAL

- **AGREE** la substitution de la SCI ELFIE en qualité de titulaire du bail emphytéotique,
- **APPROUVE** les modifications du bail emphytéotique telles qu'elles apparaissent dans le projet d'acte annexé à la présente délibération,
- **AUTORISE** la constitution d'une hypothèque à hauteur de 500 000 € sur les biens construits, dans les conditions prévues dans le projet d'acte annexé à la présente délibération,
- **ATTRIBUE** à la SARL DOMAINE DE LA GALAXIE D'ELFIE l'exploitation de la fourrière et l'enlèvement des animaux morts dans les conditions prévues à la convention annexe au projet d'acte joint à la présente délibération,
- **DIT** que les crédits correspondants seront inscrits en dépenses au chapitre 011, article 611, et en recettes au chapitre 75, article 752, de la section de fonctionnement du budget principal,

### Adopté à l'unanimité (25 voix)

*Monsieur le Maire remercie les conseillers municipaux de leur présence à cette séance du conseil municipal comportant une question unique qui n'était pas programmée mais était nécessaire pour permettre d'entériner la signature de l'acte authentique de cession du bail emphytéotique dans les délais prévus par la promesse de vente.*

*Monsieur le Maire rappelle les différentes étapes et délibérations concernant le bail emphytéotique de 70 ans approuvé le 24 février 1978, conformément à la note de synthèse transmise au conseil municipal. Il précise qu'il convient aujourd'hui d'acter le changement de bénéficiaire et de valider quelques adaptations mineures du bail.*

*Monsieur le Maire rappelle que la condition d'attribution du bail emphytéotique la SCI ELFIE et que la SARL DOMAINE DE LA GALAXIE D'ELFIE exploite la fourrière et le ramassage des animaux morts conformément à la convention d'exploitation annexée au bail et qu'en cas d'interruption de cette activité le bail est résilié.*

*Monsieur le Maire rappelle en outre que les biens construits reviennent, conformément à ce qui est indiqué à l'acte, en pleine propriété et sans indemnité à la Commune à la fin prévue ou anticipée du bail.*

*Madame Cristèle CHEVALIER demande s'il avait été vérifié depuis la séance de la commission du 12 août 2025 que le fait que le prix soit fixe durant 25 ans était légal.*

*Monsieur le Maire répond qu'il n'a pas été jugé utile compte tenu des caractéristiques de la mission confiée à l'exploitant de fixer un prix variable basé sur un indice dès lors qu'un prix variable peut être favorable mais aussi défavorable pour les intérêts financiers de la commune selon l'évolution positive ou négative de l'indice.*

*Monsieur le Maire ajoute que les conditions d'exploitation de la fourrière autorisent le contrat à ne pas prévoir de prix variable mais uniquement un prix fixe mais qu'il laisse le Préfet apporter une analyse différente si son service chargé du contrôle de légalité venait à considérer ce choix comme critiquable.*

*Madame Cristèle CHEVALIER demande s'il était envisagé de prolonger à nouveau le bail au-delà de son échéance en 2048.*

*Madame Cristèle CHEVALIER ajoute que la perspective d'un renouvellement doit pouvoir être prise en compte par le futur exploitant pour qu'il puisse bâtir une projection économique cohérente, notamment en termes d'investissement à réaliser.*

*Monsieur le Maire répond qu'il n'y a pas d'obligation de faire droit à une demande de renouvellement et qu'il n'appartient pas au conseil municipal en fonction ce jour de se prononcer sur un éventuel renouvellement à venir ultérieurement.*

*Monsieur le Maire ajoute que le futur exploitant a construit son projet de développement en considération du temps qui lui était imparti jusqu'à l'expiration du bail et qu'il a donc pris en compte les avantages que lui permettait la jouissance, sur la durée restant à courir, du terrain, de ces équipements et de l'habitation attenante.*

La séance est levée à 18h40.

La secrétaire de séance,  
Danielle LE GARS



Le Maire  
Jean-Pierre GIORGI

