

2025/451

NB

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DES PYRENEES-ORIENTALES



ville de
Toulouges.
pauc i treva

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
N° 2025/11/09

SEANCE DU 17 NOVEMBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq et le dix-sept novembre à dix-huit heures trente, le Conseil municipal de la Commune de Toulouges, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire, salle du conseil municipal située parc de Clairfont, sous la présidence de Monsieur Nicolas BARTHE, Maire.

Date de la convocation : 10/11/2025	Présents : Nicolas BARTHE, Laurent LOPEZ, Aurélie PASTOR-BARNEOUD, Eric GARAVINI, Christine MALET, Thierry SEGARRA, Stéphanie GOMEZ, Eric BOSQUE, Pascale MICHEL, Serge CIVIL, Béatrice BAILLEUL, Patrice PASTOU, Audrey CALVET, Vanessa BLAY, Sandrine RABASSE, Rudy KLEIN, Martial MIR, Bernard PAGES, Michel PLAZA, Isabelle OSTERSTOCK, Patrick LANNES, Fabrice SCHORDING
Nombre de conseillers :	
En exercice : 27	
Présents : 22	Absents excusés ayant donné procuration :
Votants : 22	Absents excusés : Florian GUZDEK, Sandra FERRER
	Absents : Jean Charles FESQUET, Franck DE LA LLAVE, Fabien BATLLE
	Secrétaire de séance : Serge CIVIL

PROJETS « Z5 » et « TERRASSES DU PARC »

Autorisations de signatures du bail emphytéotique avec la société civile « L.Y.G INVEST » (parcelle AV n°94) et de la vente de la parcelle AV 95 à la société commerciale « SCCV TOULOUGES ELECTRUM »

Monsieur Eric GARAVINI rappelle en préambule la chronologie du dossier et l'intervention de deux précédentes délibérations du conseil municipal suivantes et la signature de deux actes notariés signés ultérieurement, avec le porteur du projet, la SAS ELECTRUM:

- la délibération du 17 juin 2024 n° 2024/06/07 concernant le projet global dit « Z5 » porté initialement par la seule SAS ELECTRUM qui correspond à deux projets distincts :

- la réalisation d'un complexe sportif Z5 football à 5 et des terrains de Padel (parcelle AV 94),
- la construction d'un local à usage d'activités, de commerces et de bureaux portant le nom « Les Terrasses du Parc » (parcelle AV 95),

Le Conseil municipal a validé les deux projets et décidé, en substance :

- de signer une promesse de cession des emprises nécessaires à la réalisation d'un immeuble à vocation d'activités de bureaux et de commerces pour une contenance de 2 800 m² (prévisionnel), à prendre sur une parcelle en cours de délimitation au prix de vente de 112.95 €/m², pour un prix de cession total de 316 260 € TTC, les frais d'acte notarié et de géomètre (4 863 € TTC) étant

... / ...

2025/452

NB

intégralement supportés par l'acquéreur, en application de l'article L.3112-4 du CG3P, sous la condition suspensive de l'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours ;

- d'autoriser le maire à signer une promesse de bail emphytéotique d'une durée globale de 70 ans avec la SAS ELECTRUM pour le projet Z5, moyennant un loyer mensuel de 3 000 € TTC ou 3000 euros € nets, sous réserve de la purge des conditions suspensives détaillées dans la délibération.

- **la délibération du 18 novembre 2024 n° 2024/11/05** autorisant notamment le transfert des droits et obligations dans le cadre de l'exercice d'une faculté de substitution, à des sociétés avec les mêmes associés et dirigeants que la SAS ELECTRUM (notamment le Président actuel) directement ou indirectement et qui contrôlent, directement ou indirectement la ou les sociétés qui se substituent, donc d'insérer une faculté de substitution dans les avant-contrats et contrats ;

Ces deux délibérations n'ont fait l'objet d'aucun recours et sont définitives.

- **les deux actes signés le 20 décembre 2024**, rédigés par Maître Olivier REBUFAT, notaire commun aux deux parties, respectant les conditions essentielles des deux délibérations précédentes, en l'occurrence une promesse de bail (parcelle AV 94) et un compromis de vente (parcelle AV 95).

La société SAS ELECTRUM a obtenu deux permis de construire, aujourd'hui purgés de tout recours des tiers (après division foncière permettant de détacher les deux parcelles de la parcelle AV 90) les 26 septembre 2024 et 04 octobre 2024, purgés également de tout recours des tiers.

Il convient aujourd'hui d'autoriser la signature des actes notariés, le bail emphytéotique d'une part, la cession de la parcelle communale de l'autre, c'est-à-dire de contractualiser avec les mêmes partenaires, mais qui sont aujourd'hui associés d'autres sociétés, de nature juridique différente, en respectant toujours les conditions essentielles et substantielles des avant-contrats.

1/ Concernant le bail emphytéotique portant sur la parcelle AV 94, la SAS ELECTRUM a décidé d'exercer la faculté de substitution qui lui est offerte.

La société substituée est la SCI L.Y.G INVEST, inscrite au RCS d'Aix en Provence sous le n° 992 025 759

Ses statuts ont été communiqués à la commune et ont été analysés, pour garantir ses droits.

Il apparaît que l'actionnaire majoritaire est LOJOMA, holding dirigée par le même dirigeant que la SAS ELECTRUM, Monsieur Yannick PELLET.

La substitution peut ainsi s'opérer lors de la réitération de l'acte devant notaire.

Monsieur GARAVINI précise que le notaire en charge de la rédaction de l'acte, Me REBUFAT, a reçu, puis adressé une copie à la commune de la lettre recommandée datée du même jour sollicitant le bénéfice de l'exercice de la faculté de substitution prévue à l'avant-contrat.

Monsieur GARAVINI explique aussi à l'assemblée que les partenaires du projet sont en cours d'obtention du crédit bancaire, dont l'obtention constitue une condition suspensive et un préalable à la signature du bail emphytéotique dans le cadre du projet Z5.

La demande de financement bancaire a été effectuée par la SAS L.Y.G INVEST.

La promesse de bail étant adossée au permis de construire accordé à la SAS ELECTRUM le 4 octobre 2025, le 21 octobre 2025, la SAS ELECTRUM a déposé une demande de transfert du permis de construire, au bénéfice de la SCI L.Y.G INVEST.

... / ...

2025/453

NB

Pour être complet, l'avis de France Domaines a été émis le 29 octobre 2025 et envisage une redevance à l'euro symbolique, versée une seule fois au début du bail, tandis que la redevance envisagée par la commune, et acceptée par le porteur du projet, est d'un montant de 3 000 € TTC ou 3 000 € nets.

2/ Concernant la cession de la parcelle AV 95, c'est désormais la SCCV ELECTRUM TOULOUGES qui se propose de porter le projet Les Terrasses du Parc, en bénéficiant elle aussi de la faculté de substitution, en lieux et places de la SAS ELECTRUM.

La société SCCV ELECTRUM TOULOUGES est inscrite au RCS de Marseille sous le n° 993 165 927

Ses statuts ont aussi été communiqués à la commune pour analyse et vérification.

La SCCV ELECTRUM TOULOUGES est détenue à 75 % par la SAS ELECTRUM et c'est son dirigeant Monsieur Yannick PELLET qui a demandé la substitution.

La substitution peut ainsi s'opérer lors de la réitération de l'acte devant notaire.

Aussi, le 4 novembre 2025, la SAS ELECTRUM a déposé une demande de transfert du permis de construire accordé le 26 septembre 2024 au bénéfice de la SCCV ELECTRUM TOULOUGES.

Pour ce second dossier, le notaire Me REBUFAT a aussi reçu, puis adressé une copie à la commune, de la lettre recommandée datée du 12 novembre 2025 demandant le bénéfice de la faculté de substitution prévue à l'avant-contrat.

Il est enfin rappelé que les dates de réitération des engagements ayant été dépassées (29 avril 2025 et 16 septembre 2025), il est nécessaire aussi pour ce motif, de statuer à nouveau, au vu de l'ensemble des éléments du dossier, pour autoriser valablement le maire à régulariser le dossier.

Après échanges des points de vue et discussions, Monsieur Eric GARAVINI propose de passer au vote.

Où l'exposé de son rapporteur et après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité des membres présents ou représentés,

DECIDE

- d'autoriser Monsieur le maire, dans le cadre du projet « Z5 », à signer le bail emphytéotique avec la SAS L.Y.G INVEST, portant sur la parcelle AV 94 d'une contenance de 9 926m², société qui se substitue à la SAS ELECTRUM, aux conditions inchangées inscrites dans la promesse du 20 décembre 2024, et sous réserve que toutes les conditions suspensives soient levées à la date de la réitération de l'acte (financement bancaire) ;
- d'autoriser Monsieur le maire, dans le cadre du projet les Terrasses du Parc, à signer l'acte de vente avec la SCCV Electrum Toulouges de la parcelle communale AV 95, d'une contenance de 2 465m², société qui se substitue à la SAS ELECTRUM, aux conditions inchangées inscrites dans le compromis du 20 décembre 2024, et sous réserve que toutes les conditions suspensives soient levées à la date de la réitération de l'acte.

2025/453
bis

NB

- d'autoriser Monsieur le maire à signer tous documents afférents à ces projets.

Fait et délibéré les jour, mois en an que dessus,
Pour extrait certifié conforme
Délibération rendue exécutoire par publication ou notification

à compter du ...21/11/2025.....

Fait à Toulouges, le 21 novembre 2025

Le Maire,



Nicolas BARTHE

Voies et délais de recours

En application de l'article R.421-1 du code de justice administrative, toute personne intéressée peut contester la légalité de la présente décision dans les deux mois qui suivent la date de publication sous format électronique pour les actes réglementaires et les actes ni réglementaires et/ou sa notification pour les seuls actes individuels.

A cet effet, elle peut saisir le Tribunal administratif de MONTPELLIER (espace Pitot, 6 rue Pitot, 34063 MONTPELLIER CEDEX 02) d'un recours pour excès de pouvoir. Elle peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision et/ou d'un recours hiérarchique le représentant de l'Etat dans le département. Cette démarche proroge le délai de recours contentieux qui doit alors être reconduit après l'écoulement d'un délai de deux mois suivant la réception de ce recours. L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut décision de rejet implicite. Toutefois, lorsqu'une décision explicite de rejet intervient avant l'expiration de cette période, elle fait à nouveau courir le délai de recours. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérécurse citoyen » accessible par le site internet www.telerecours.fr

Délibération publiée et mise en ligne le 21/11/2025.....