

DEPARTEMENT DE L'AIN		EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
ARRONDISSEMENT : THOIRY COMMUNE : MIJOUX		
OBJET : Autorisation de vendre au Syndicat mixte des Monts Jura (SMMJ) le terrain d'assiette du foyer de ski nordique et de son garage à la Vattay (parcelles A 343 et A 346) et à recevoir du même SMMJ une somme en compensation de taxes foncières payées par la commune pour ces bâtiments		<u>SEANCE DU 23.05.2024</u> <u>Etaient présents :</u> M. VIALLET. P. ECAILLE. JF. JOLY. S. JUHEN. D. JULLIARD. E. LEE. G. LEGAY. M. VUILLERMOZ. <u>Secrétaire de séance :</u> J.F. JOLY
Date de convocation : 13.06.2024	Nb de conseillers En exercice : 10	
Date d'affichage : 13.06.2024	Présents : 8 Votants : 10	
N° Délibération 01247.2024.06.042	Pouvoirs : 2	

OBJET : GESTION PATRIMONIALE – Autorisation de vendre au Syndicat mixte des Monts Jura (SMMJ) le terrain d'assiette du foyer de ski nordique et de son garage à la Vattay (parcelles A 343 et A 346) et à recevoir du même SMMJ une somme en compensation de taxes foncières payées par la commune pour ces bâtiments

Mme le maire rappelle que le bâtiment du Foyer nordique de la Vattay et son garage, situé à proximité, ont été construits par le SIVU de la Vattay, sur des terrains situés à l'intérieur de la parcelle A 309, qui a créé la station. Ils ont bien fait l'objet des permis de construire nécessaires à cette fin (respectivement en 1993 et 1995), mais le terrain d'assiette est resté propriété de la commune de Mijoux.

Depuis le SIVU a été dissous (en 1998) et son patrimoine transféré en même temps que la compétence à la communauté de communes du Pays de Gex (CCPG), qui les a elle-même transférés en 2006 au Syndicat mixte des Monts-Jura (SMMJ).

Une délibération de la CCPG de 1998 précisait que la commune de Mijoux avait proposé en 1993 au SIVU de conclure un bail emphytéotique et que le notaire saisi, malgré les relances du SIVU, n'avait pas fait avancer le dossier et que la CCPG allait relancer le notaire ; depuis toutefois le dossier était resté en l'état.

L'administration fiscale considérant que, en l'absence de bail emphytéotique ou de convention de mise à disposition, c'est le propriétaire du terrain qui est redevable de la taxe foncière, la commune de Mijoux paie depuis toujours cette taxe, alors même qu'elle n'enregistre pas les recettes (notamment les loyers du magasin de location de ski et du restaurant) ; toutefois elle n'a pas supporté le coût de construction des bâtiments.

Or le code civil créant une présomption de droit d'accèsion (articles 552 et 553) profitant au propriétaire du terrain, la situation juridique était complexe.

La commune de Mijoux a, en 2022, saisi la communauté d'agglomération du Pays de Gex du sujet général des taxes foncières payées par la commune en lieu et place d'autres entités, notamment du SMMJ. Des discussions ont eu lieu à ce propos et il a été convenu que le cas prioritaire en enjeux financiers et concrets était celui de la Vattay.

L'intérêt de la commune (cesser de payer la taxe foncière et mettre fin à une situation juridique bancaire) et du SMMJ (mettre fin à cette situation juridique avant de lancer des travaux que l'âge du bâtiment principal exige) concordait. En conséquence afin de mettre fin à cette situation juridiquement incertaine et en accord avec la commune et le SMMJ, la Communauté d'agglomération du Pays de Gex, au titre de sa compétence en matière de tourisme, a sollicité en 2023 un notaire pour rédiger un bail emphytéotique. Celui-ci, n'étant pas certain qu'un bail emphytéotique soit juridiquement possible au cas particulier, a sollicité le CRIDON (Centre de recherches et de documentation juridique notariale) de Lyon, qui, à l'issue d'une analyse complète et complexe, a conclu que plusieurs théories juridiques, non tranchées par la jurisprudence, s'affrontaient au cas particulier (liées à des controverses complexes sur le statut de ces bâtiments au regard du service public dans le contexte activités nordiques versus développement touristique, et, dans l'hypothèse d'un service public, à l'attraction ou non du terrain d'assiette dans cette qualification et en conséquence à la possibilité ou non de conclure un bail emphytéotique) et qu'en conséquence la solution la plus sûre est de procéder à une vente du terrain d'assiette au profit du SMMJ.

Suite à quoi il a été procédé par géomètre à une division cadastrale de la parcelle A 309 afin de créer deux nouvelles parcelles, l'une pour le terrain d'assiette du Foyer nordique, l'autre pour celui du garage nécessaire à l'exploitation du domaine nordique.

La vente porterait sur ces deux parcelles :

- A 343 (de 14 à 43 ca) pour le Foyer nordique,
- A 346 (de 8 à 58 ca) pour le garage.

Les parcelles en question ne comprennent que le bâtiment et les abords strictement nécessaires à son entretien et fonctionnement.

La maire de Mijoux a assisté à la délimitation, tout comme le directeur du SMMJ.

Le prix de vente, négocié entre les parties, est de 10 000 €, compte-tenu du classement en zone naturelle loisir et à proximité immédiate de la Réserve naturelle nationale de la Haute-Chaîne du Jura, auquel s'ajoute un paiement de 17 000 € au titre du remboursement de taxes foncières payées par la commune à la place du SMMJ. Cette somme est forfaitaire et tient compte de ce que, si la commune a payé ces taxes et n'a pas engrangé les loyers, en revanche, elle n'a eu aucun frais, ni de construction ni d'entretien, pour ces bâtiments.

Le conseil syndical du SMMJ, dans sa séance du 10 juin 2024, a accepté cette double opération, pour un total de 27 000 €. Le conseil municipal de Mijoux est appelé à délibérer ce jour sur cette vente et l'acceptation de ce remboursement de taxes foncières payées par la commune.

Afin de pouvoir aliéner un bien communal, la commune doit vérifier s'il fait partie du domaine public communal et si oui, le conseil municipal doit décider de son déclassement préalable. Au cas particulier, ces parcelles ont été détachées de la grande parcelle A 309, qui relève du domaine privé

forestier de Mijoux, géré par l'ONF : même si ces deux parcelles ainsi créées ne sont pas boisées, mais utilisées pour les activités nordiques, il paraît logique qu'elles soient considérées comme du domaine privé (cf l'incertitude jurisprudentielle précitée sur les activités nordiques et la présence de deux activités de nature incontestablement commerciale dans le Foyer nordique, à savoir une location de ski et un restaurant) ; en conséquence il n'y a pas lieu de procéder à un déclassement du domaine public, les biens étant déjà dans le domaine privé de la commune.

Après avis des commissions Voirie patrimoine et Finances,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- Autorise la vente des parcelles A 343 et A 346 et au Syndicat mixte des Mons-Jura pour 10 000 €, selon projet d'acte joint en annexe ;
- Autorise la commune à accepter le remboursement forfaitaire des trois dernières années de taxes foncières par ledit Syndicat mixte, pour une valeur de 17 000 € ;
- Autorise la maire à signer tout document nécessaire à ces fins ;
- Indique que ce transfert permettra au SMMJ de pouvoir engager la rénovation attendue des bâtiments du site de La Vattay dans les meilleures conditions juridiques.

Contre : / 0 Abstention : / 0 Pour : / 10 (dont 2 pouvoirs : C. GROSGURIN à J.F. JOLY et M.C. COUTURIER à D. JULLIARD)

DELIBERATION N°01247.2024.06.042

Pour extrait d'acte conforme
Le maire, Martine VIALLET