République Française
Département : ARIEGE
Arrondissement : Saint-Girons
SEIX - Commune

Procès verbal

Le lundi 10 novembre 2025 à 19 heures 00, l'assemblée, régulièrement convoquée le 06 novembre 2025, s'est réunie sous la présidence de Georgette BIELLE.

Secrétaire de la séance : Christian BROUE

Présents : Georgette BIELLE, Charles GALEY, Hélène NIRASCOU, Wally ARMAND, Pascal BARRAU, Christian BROUE, Catherine COULON, Carole SOUVIELLE
Représentés : Philippe JOUANETON représenté par Charles GALEY, Alexandra PASQUIER représentée par Georgette BIELLE
Absents et excusés : Patrick RAYMON, Joachim ALBERT, Guillaume PUJOL

Ordre du jour *:*
- Cession village de vacances La Souleille des Lannes.
- Questions diverses.

Délibérations du conseil *:*

Cession village de vacances la Souleille des Lannes (N° DE_2025_092)

Vu les délibérations N° 2023_068 en date du 29 septembre 2023 et celle du 12/02/2025 concernant le projet de cession du village de vacances dénommé « la Souleille des Lannes ».

La commune de Seix est propriétaire d'un bien immobilier sis sur le territoire communal de diverses parcelles constituant un village de vacances dénommé « la Souleille des Lannes » constitué de 70 chalets, un bâtiment collectif avec piscine et diverses parcelles attenantes ce correspondant aux parcelles qui suivent :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	0568	PALOUMERE	00 ha 09 a 00 ca
A	0574	PALOUMERE	00 ha 07 a 00 ca
A	0575	VGE LA SOULEILLE DES LANES	00 ha 00 a 50 ca
A	0883	SOULEILLE DES LANNES	00 ha 23 a 00 ca
A	0886	SOULEILLE DES LANNES	00 ha 05 a 19 ca
A	0887	SOULEILLE DES LANNES	00 ha 19 a 19 ca
A	0890	SOULEILLE DES LANNES	00 ha 14 a 28 ca
A	0891	SOULEILLE DES LANNES	00 ha 00 a 40 ca
A	0892	SOULEILLE DES LANNES	00 ha 00 a 60 ca
A	0893	SOULEILLE DES LANNES	00 ha 01 a 90 ca
A	0901	SOULEILLE DES LANNES	00 ha 16 a 48 ca
A	0902	SOULEILLE DES LANNES	00 ha 04 a 10 ca
A	0905	SOULEILLE DES LANNES	00 ha 00 a 36 ca
A	0906	SOULEILLE DES LANNES	00 ha 10 a 51 ca
A	0985	SOULEILLE DES LANNES	00 ha 03 a 25 ca
A	0986	SOULEILLE DES LANNES	00 ha 09 a 20 ca
A	0987	SOULEILLE DES LANNES	00 ha 30 a 65 ca
A	0996	SOULEILLE DES LANNES	00 ha 24 a 85 ca
A	0997	SOULEILLE DES LANNES	00 ha 23 a 80 ca
A	0998	SOULEILLE DES LANNES	00 ha 19 a 40 ca
A	1051	SOULEILLE DES LANNES	00 ha 07 a 60 ca
A	1113	PALOUMERE	00 ha 02 a 26 ca
A	1115	PALOUMERE	00 ha 00 a 18 ca
A	1222	SOULEILLE DES LANNES	00 ha 06 a 16 ca

A	1223	SOULEILLE DES LANNES	00 ha 19 a 34 ca
A	1224	SOULEILLE DES LANNES	00 ha 05 a 76 ca
A	1225	SOULEILLE DES LANNES	00 ha 06 a 64 ca
A	1226	SOULEILLE DES LANNES	00 ha 00 a 28 ca
A	1227	SOULEILLE DES LANNES	00 ha 02 a 52 ca
A	1228	SOULEILLE DES LANNES	00 ha 01 a 77 ca
A	1229	SOULEILLE DES LANNES	00 ha 23 a 23 ca
A	1230	VGE LA SOULEILLE DES LANES	00 ha 71 a 26 ca
A	1231	SOULEILLE DES LANNES	00 ha 01 a 16 ca
A	1232	SOULEILLE DES LANNES	00 ha 00 a 48 ca
A	1233	SOULEILLE DES LANNES	00 ha 01 a 10 ca
A	1234	SOULEILLE DES LANNES	00 ha 03 a 53 ca
A	1235	SOULEILLE DES LANNES	00 ha 00 a 89 ca
A	1236	SOULEILLE DES LANNES	00 ha 04 a 01 ca
A	1237	SOULEILLE DES LANNES	00 ha 01 a 80 ca
A	1238	SOULEILLE DES LANNES	00 ha 04 a 39 ca
A	1239	SOULEILLE DES LANNES	00 ha 00 a 63 ca
A	1240	SOULEILLE DES LANNES	00 ha 04 a 82 ca
A	1241	SOULEILLE DES LANNES	00 ha 02 a 18 ca
A	1242	SOULEILLE DES LANNES	00 ha 11 a 13 ca
A	1243	SOULEILLE DES LANNES	00 ha 13 a 71 ca
A	1244	SOULEILLE DES LANNES	00 ha 55 a 21 ca
A	1245	SOULEILLE DES LANNES	00 ha 00 a 28 ca
A	885	SOULEILLE DES LANNES	00 ha 25 a 92 ca

Total surface : 05 ha 01 a 90 ca

Ce village de vacances est situé à 3 kilomètres de la commune et à environ 20 kilomètres de la station de sports d'hiver de Guzet. Situé à 1400 mètres d'altitude, la Souleille des Lannes est implantée sur le versant sud des contreforts pyrénéens et offre une vue directe sur le mont Valier.

La Souleille des Lannes était exploitée sous forme d'une délégation de service public (DSP) par la société VACANCEOLE depuis le 3 janvier 2016 jusqu'au 4 janvier 2021. L'exploitant sus a indiqué ne pas vouloir reprendre l'exploitation.

Le 6 décembre 2020, la commune a lancé un appel à manifestation d'intérêt ayant pour objet la délivrance de deux autorisations d'occupation temporaire (AOT) du domaine public, sous la forme conventionnelle, autorisant un opérateur économique à occuper "La Maison du Haut Salat" (lot 1) et "La Souleille des Lannes" (lot 2) pour une durée de 24 mois.

Cet appel est resté infructueux.
La commune de Seix n'a pas les compétences et les moyens financiers d'exploiter directement ces équipements.
La Souleille des Lannes n'étant plus à l'usage direct du public et totalement désaffectée, la commune de Seix a décidé de son déclassement de la Souleille des Lannes dans le domaine privé, par délibération en date du 28 Février 2022.
Madame le Maire informe le Conseil municipal qu'il a été trouvé un acheteur concernant le village de vacances La Souleille des Lannes.
La recherche d'investisseurs n'a pas été facile compte tenu que personne ne s'est présenté volontairement pour acheter cet ensemble bâti, en mauvais état ce jour, et qu'il a fallu trouver des personnes intéressées par le projet.
La réalisation de cette vente permettra à la commune de se désendetter puisqu'un crédit à affectation hypothécaire pour la rénovation de divers chalets est toujours en cours, et sera soldé à l'occasion de la vente.

Madame le Maire rappelle au Conseil que le marché ariégeois n'est pas extensible et qu'il a été difficile de trouver des acheteurs pour ce projet qui ne peut que soulager la commune.
Une étude interne a justifié qu'il n'est pas possible pour la commune de gérer directement l'exploitation de ces équipements car cela demande des investissements en travaux et gestion qui sont hors de proportion avec les finances de la commune.

Le Conseil municipal a pu suivre les discussions en cours et est informé des termes essentiels du projet de promesse de vente sous-seing privé passé avec la SAS CIEL DU COUSERANS.
Une promesse de vente a été signée en 2023 par accord du Conseil Municipal par délibération du 29/09/2023.
Les éléments essentiels du projet de vente étaient les suivants :

- Prix d'achat de 900 000 €,
- Indemnité d'immobilisation de 45 000 €,
- Demande de droit à construire de 500 m² de plancher constituée de 4 chalets pour personnes à mobilité réduite (PMR), 3 extensions de chalets existant et extension du bâtiment commun à hauteur de 80 m² environ, le tout constituant 494 m² à construire complémentaire arrondis ce jour à 500 m² (ceci sera précisé dans la prochaine mouture du sous seing privé),

Les conditions de l'acheteur sont classiques et, en particulier, les conditions suspensives suivantes :

- Faculté de substitution de l'acheteur
- Purge des droits de priorité et de préférence ou de préemption
- Que les emprunts hypothécaires sur le bien ne soient pas supérieurs au montant du prix (page 12 de l'acte)
- Le fait de déposer au plus tard dans les trois mois de la signature du sous-seing un ou des permis, et d'avoir les autorisations d'urbanisme pour ces chalets et extensions purgés des délais de recours
- Obtention de prêt pour le promoteur pour un montant de 2.000.000 € pour une durée de remboursement de 36 mois au taux maximum de 3,5 % dans le délai de 6 mois de la signature du sous seing (à préciser dans la dernière mouture du sous seing),
- Le fait que les permis ne révèlent pas d'empêchement majeur dont notamment un diagnostic d'archéologie préventive
- Durée de la promesse au 29/12/2023 à 16h00
- Reprise des deux salariés présents sur le site et engagement à renouveler leurs contrats de travail.

Il est précisé que les deux salariés sont ce jour à la charge de la collectivité.
La promesse de vente a été signée et a été renouvelée par avenant dont le terme était au 30/09/2025.
Entre temps le projet a quelque peu évolué en ce que les permis ont été délivrés mais le promoteur n'a plus fait le choix de construire des chalets PMR mais de modifier des chalets existants en PMR, et de ne pas réactiver le bâtiment central commun.
Le promoteur à la date butoir, n'a pas donné suite mais propose de poursuivre le projet, et demande à cette fin une nouvelle délibération, des certificats de non-recours concernant les permis délivrés.

Dans le dernier état de son projet le Promoteur la SAS CIEL DU COUSERANS demande de plus un permis modificatif de changement de destination ou sous destination pour passer de la destination hébergement touristique à occupation personnelle ou habitat.

Pour le reste en l'état les conditions financières sont inchangées quant au prix.
Et en tout état de cause compte tenu du temps qui a passé il faut passer une vente définitive et purger à nouveau le droit de préemption de la SAFER selon le Notaire.

Madame le Maire demande au Conseil municipal de l'autoriser à signer une vente définitive au plus tôt possible, ou à la première date utile,
Et ce aux conditions principales suivantes :

- Vente définitive
- Prix d'achat de 900 000 € payable en une seule fois au jour de la vente,
- Permis de construire de changement de destination ou sous destination obtenu tel que sollicité
- Purge des droits de priorité et de préférence ou de préemption
- Reprise des deux salariés présents sur le site et engagement de poursuivre leurs contrats de travail comme prévu précédemment

Le reste des conditions étant celles d'usage ou obligatoires prévues par la loi.

Le Conseil municipal entendu le rapport de Madame le Maire et après en avoir délibéré :

DECIDE :

Vu l'article L 2122-21 du CGCT

- **D'AUTORISER** Madame le Maire à signer l'acte de vente authentique aux conditions principales susvisées à savoir :
- Vente définitive
- Prix d'achat de 900 000 € payable en une seule fois au jour de la vente,
- Permis de construire de changement de destination ou sous destination obtenu tel que sollicité
- Purge des droits de priorité et de préférence ou de préemption
- Reprise des deux salariés présents sur le site et engagement de poursuivre leurs contrats de travail.

La présente délibération sera soumise au contrôle de légalité et affiché aux lieux et place habituels.

Délibération : adoptée

Questions diverses :

Le syndicat des Eaux du Couserans demande si la commune possède un terrain qui permettrait l'installation du site Oust-Massat.
Un terrain est peut-être envisageable à la zone artisanale. Un contact sera pris avec le responsable du service des eaux.

Rappel de l'horaire de la cérémonie du 11 novembre.

Une question est posée quant à l'adressage. Une première phase est terminée. Le dossier devrait être clos pour la dénomination des rues en fin d'année.

La séance est levée à 19h33.

Georgette BIELLE
Présidente de séance

Christian BROUE
Secrétaire de séance