



**EXTRAIT DU REGISTRE DES  
DELIBERATIONS DU CONSEIL  
MUNICIPAL DE BARBÂTRE**

**L'an deux mil vingt-six, le 28 du mois de janvier à dix-huit heures trente, le Conseil municipal de la commune de BARBÂTRE, dûment convoqué, conformément à l'article L2121-17 du Code général des collectivités territoriales, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie sous la présidence de Monsieur Louis GIBIER.**

Nombre de membres en exercice : 19

Nombre de membres présents : 13

Date de la convocation du conseil municipal : le 23 janvier 2026

**Présents :** M. Louis GIBIER, Maire – Mme Sylvie GUEGUEN, M. Jean-Maurice FOUASSON, Mme Catherine COESLIER, M. Alain CIEREN, Adjoints – Mme Christianne COGNEE, Mme Colette GROIZARD, Mme Véronique PERAUDEAU-CADIC, M. Grégory DELAUNE, Mme Marie-Henriette ELIE, M. Fabrice ROUSSEAU, M. Cyril PETRARU, Mme Florence BURNEAU

**Absents :** M. Philippe MAURICE, M. Patrick FRIOUX, Mme Myriam PRAUD, Mme Charlène MARIE, Mme Emmanuelle FOUASSON, M. David PELLETIER

**Désigné secrétaire de séance :** M. Grégory DELAUNE

Nombre de conseillers en exercice	Nombre de votants	Nombre de pouvoirs	Nombre de suffrages exprimés	Vote POUR	Vote CONTRE	Abstention
19	13	0	13	13	0	0

**OBJET :**  
**DEL2026-007 - AFFAIRES FONCIÈRES**

**Acceptation d'une proposition transactionnelle et acquisition de la parcelle ZL n°23  
– rue de la Corde**

Monsieur le Maire expose au Conseil municipal :

Monsieur le Maire rappelle au Conseil municipal l'historique du dossier relatif à la parcelle cadastrée ZL n°23, propriété des consorts PINGRIEUX, située rue de la Corde, lieudit LA BARRE RAGUIDEAU EST, classée en zones agricoles Aa et Ab du PLU en vigueur et en zone rouge d'interdiction « Rn » du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) approuvé en 2015.

Il explique qu'il est apparu, suite à la sollicitation des consorts PINGRIEUX, que cette parcelle a été, au fil des années, occupée par la commune sans titre depuis 2016, notamment pour l'aménagement de terrains de boules et le dépôt de matériaux liés à des travaux municipaux.

À la suite de cette occupation, un litige est né entre la commune et les propriétaires, matérialisé par :

- un courrier recommandé du 29 avril 2025 adressé par l'avocat des consorts PINGRIEUX mettant en demeure la commune de libérer le terrain et de le remettre en état ;
- une réponse de la commune en date du 12 juin 2025, annonçant l'amorce de travaux de remise en état et l'organisation d'un bornage contradictoire ;
- lors du bornage du 12 août 2025, Mme Christine PINGRIEUX a indiqué constater des dégradations importantes, notamment la présence de remblais, de graviers et d'un bassin creusé à l'est de la parcelle, faits confirmés dans son courrier du 15 août 2025.

Le procès-verbal de bornage est en cours de signature par les consorts PINGRIEUX et vise uniquement à matérialiser la limite séparant la parcelle ZL n°23 de la parcelle communale ZL n°24. Ce bornage n'a pas d'incidence sur la qualification de la parcelle ni sur les éléments essentiels de la transaction.

Monsieur le Maire souligne que, malgré les travaux engagés par les services municipaux, Madame PINGRIEUX a estimé la remise en état insuffisante et a adressé un courrier en date du 3 novembre 2025, proposant une solution transactionnelle afin d'éviter une procédure judiciaire longue et coûteuse, ou des travaux supplémentaires potentiellement lourds pour la commune. L'ensemble des consorts PINGRIEUX, en qualité de co-indivisaire, ont validé cette proposition par courrier daté du même jour, reçu par courriel le 21/01/2026.

Les consorts PINGRIEUX proposent alors :

- la vente du terrain pour un montant de 2 000 €,
- et le versement d'une indemnité transactionnelle forfaitaire de 3 000 €, destinée à solder l'ensemble des différends et préjudices allégués liée à l'occupation sans titre, aux dégradations et dépôts de matériaux constatés.

Le Maire rappelle que, selon les éléments communiqués par les services, notamment en s'appuyant sur les références SAFER, la valeur agricole de la parcelle ZL n°23 est estimée au maximum à environ 1 170 € (soit 4 000 €/ha). La parcelle, située en zone agricole et en zone rouge du PPRL, présente une valorisation très limitée, ce qui signifie que sa valeur marchande réelle est faible.

Ce prix estimé est inférieur au prix de 2 000 € proposé pour l'acquisition. Mais, dans le cadre d'une transaction amiable, le prix proposé de 2 000 € reste modéré dès lors qu'il inclut non seulement la valeur du terrain, mais également la résolution d'un litige, la renonciation à tout

recours et la réparation d'un préjudice lié à une occupation sans titre et à des dégradations constatées. Ainsi, ce prix demeure proportionné à l'objectif recherché : sécuriser définitivement la situation foncière de la commune et éviter un contentieux dont le coût pourrait s'avérer nettement supérieur.

Concernant l'indemnité de 3 000 €, il rappelle que l'arrêté préfectoral n°2023-DDTM85-679 du 3 octobre 2025 fixe une valeur locative maximale de 185,02 €/ha/an, soit environ 486 € pour une occupation estimée de neuf ans. La différence entre cette valeur théorique et le montant de l'indemnité demandée s'explique par les dégradations spécifiques relevées sur la parcelle, lesquelles ne sont pas couvertes par un simple fermage agricole. En outre, une indemnité d'occupation sans titre est également due dès lors que la commune a privé les propriétaires de la jouissance de leur bien pendant plusieurs années. Cette indemnité, distincte du fermage, constitue un poste de préjudice autonome fréquemment retenu par les juridictions. Ces éléments permettent ainsi de démontrer que le montant total proposé dans le cadre de la transaction demeure proportionné au préjudice réellement subi et ne constitue en aucune manière une libéralité interdite.

Le Maire précise que cette proposition représente une baisse très significative par rapport à l'offre initiale de 23 000 €, transmise par courriel du 18 décembre 2024.

Le Maire conclut qu'au regard :

- du risque contentieux avéré,
- de la nécessité de sécuriser la situation foncière,
- de l'intérêt communal d'intégrer définitivement cette parcelle au patrimoine communal et d'en sécuriser l'usage futur dans le respect du PLU en vigueur,
- du caractère raisonnable et proportionné de la proposition transactionnelle,

il apparaît opportun et responsable d'accepter la solution amiable proposée.

Le Maire invite donc le Conseil municipal à se prononcer sur :

- l'acquisition de la parcelle,
- l'autorisation donné au maire de signer un protocole transactionnel tel que décrit ci-avant,
- et l'autorisation donnée au Maire de signer l'ensemble des actes nécessaires.

**VU** le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L.2241-1 (opérations immobilières des communes) et L.2131-2 (transmission au contrôle de légalité) ;

**VU** le Code civil, notamment l'article 2044 relatif à la transaction ;

**VU** les articles L.1311-9 à L.1311-12 du CGCT relatifs à l'avis de l'État (DIE) et l'arrêté du 5 décembre 2016 fixant les seuils (acquisitions  $\geq$  180 000 €) ;

**VU** le Code rural et de la pêche maritime, notamment les articles **L.141-1-1** et **L.143-1** relatifs à l'information et au droit de préemption de la SAFER ;

**VU** le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21 février 2019 et modifié les 23 juin 2021 et 9 février 2023 ;

**VU** le courrier recommandé du 29 avril 2025 de Me Tony BAZIN, conseil de Madame Christine PINGRIEUX (mise en demeure de libérer et remettre en état la parcelle ZL 23) et la réponse du maire du 12 juin 2025 (remise en état partielle et bornage convoqué) ;

**VU** les courriers de Mme Christine PINGRIEUX du 15 août et du 3 novembre 2025 ;

**VU** le courrier des consorts PINGRIEUX du 3 novembre 2025 reçu par courriel du 21 janvier 2026 ;

**VU** l'offre antérieure des consorts PINGRIEUX à 23 000 € (terrain ZL 23 – 2 920 m<sup>2</sup>) transmise par courriel du 18 décembre 2024 à la commune ;

**VU** l'arrêté n°2023-DDTM85-679 du 3 octobre 2025 fixant l'indice des fermages et les minima/maxima applicables.

**VU** le plan de la parcelle ZLn°23 et le relevé de propriété ;

**Considérant** l'intérêt public de mettre fin amiablement au litige dans des conditions financièrement proportionnées, au regard :

- des travaux réalisés par la commune et des dégradations constatées par les services communaux ;
- du risque contentieux et des coûts d'une procédure ;
- de la baisse substantielle entre l'offre initiale de 23 000 € et la proposition finale de 5 000 € ;
- des référentiels agricoles et valeurs de fermage rappelés ci-dessus ;

**Considérant** que le prix d'acquisition (2 000 €) est très inférieur au seuil imposant l'avis préalable de la DIE ;

**Considérant** que la part indemnitaire (3 000 €) relève d'une transaction ;

**Considérant** que, compte tenu du montant, il n'est pas exigé d'avis préalable de la DIE au titre des articles L.1311-9 et s. du CGCT et de l'arrêté du 5.12.2016 (seuil acquisitions 180 000 €) ;

**Considérant** que la parcelle se situe en zone agricole Aa et Ab du PLU et dans le périmètre du PPRL (approuvé en 2015 en Zone rouge d'interdiction « Rn »), imposant la notification à la SAFER et la purge des droits de préemption ;

**Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide, à l'unanimité :**

- **DE CONCLURE** un protocole transactionnel avec les consorts PINGRIEUX, portant :
  - l'acquisition par la commune de la parcelle cadastrée ZL n°23, sise rue de la Corde – lieudit LA BARRE RAGUIDEAU EST, d'une superficie d'environ 2 920 m<sup>2</sup>, au prix de 2 000 € ;

- le versement d'une indemnité transactionnelle forfaitaire de 3 000 €, destinée à solder, sans reconnaissance de responsabilité, l'ensemble des différends, réclamations et préjudices allégués au titre de l'occupation passée et des dégradations, avec renonciation réciproque à toute action (art. 2044 du Code civil),
- en considérant que l'accord transactionnel présente un équilibre des concessions conforme à l'article 2044 du Code civil.
- **DE VALIDER** l'acquisition de ladite parcelle au prix de 2 000 € et de confier à Maître STARCK, notaire à l'étude Océan Notaires et Conseils à Noirmoutier, la rédaction de l'acte authentique, sous réserve de la signature préalable du protocole transactionnel,
- que le protocole transactionnel sera rédigé, finalisé et suivi par Maître STARCK, notaire précité, lequel veillera à sa stricte conformité avec la présente délibération,
- que l'accord transactionnel ne deviendra définitif qu'après :
  - purge, par le notaire, de l'ensemble des droits de préemption applicables, notamment celui de la SAFER,
  - signature du protocole transactionnel conforme aux termes de la présente délibération,
- **D'IMPUTER** :
  - le prix d'acquisition (2 000 €) en section d'investissement (immobilisations corporelles – terrains),
  - l'indemnité transactionnelle (3 000 €) en section de fonctionnement (charges exceptionnelles),
  - et précise que les crédits nécessaires sont inscrits ou seront inscrits au budget communal,
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire à :
  - signer le protocole transactionnel, l'acte authentique d'acquisition et toutes pièces nécessaires,
  - choisir le notaire, régler les frais et débours,
  - procéder à toutes démarches utiles à l'exécution de la présente délibération.

DELIBERATION PUBLIEE  
Le / 3 FEV. 2026

Fait et délibéré, les jour, mois et an que dessus  
Au registre sont les signatures  
Pour copie conforme,  
En mairie, le / 3 FEV. 2026

Le Maire,  
M. Louis GIBIER

Le secrétaire de séance,  
M. Grégory DELAUNE



Envoyé en préfecture le 03/02/2026

Reçu en préfecture le 03/02/2026

Publié le

**S<sup>2</sup>LO**

ID : 085-218500114-20260128-DEL2026\_007-DE