

DÉPARTEMENT
DE LA CHARENTE-MARITIME

Arrondissement
de ROCHEFORT

Canton
de ROYAN

Commune
de ROYAN

Objet

ST.U/87.41
ACQUISITION DE L'IM-
MEUBLE MOTE

DATE DE CONVOCATION

5 mai

DATE D'AFFICHAGE

5 mai

Nombre de conseillers
en exercice 33

Nombre de présents 24

Nombre de votants 32

UNANIMITE

REÇU A LA SOUS-PRÉFECTURE
ROCHEFORT, LE

01. JUIN 1987

du 2-3-1982

Extrait du Registre des Délibérations

DU CONSEIL MUNICIPAL

COMMUNE DE ROYAN

L'An mil neuf cent quatre vingt sept
le 15 mai 1987 à 17 heures 30
le Conseil Municipal, légalement convoqué s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la
présidence de M. de LIPKOWSKI

Etaient présents : MM. de LIPKOWSKI - TAP - BOUTET - MOST - DAUZIDOU
BENOIT - BIROLLEAU - COUNIL - LACOTTE - LAPERCHE - MARCONI
MONNARD - PAPEAU - POTENNEC - REVOLAT - ROUDOT - THOMAS
MIMES LAFAYE - BUCHET - SARRAUD-DUCHERON - CENAC - DEVIGNE
FONTAN - JEAN

formant la majorité des membres en exercice.

Représentés : MM.

M. FABER par M. Le MAIRE

M. BUSSEREAU par M. BENOIT

M. BARBAT par M. THOMAS

ABSENTS

MM GEDFFROY - CANDAU

M. BERNARD par Mme BUCHET

Mme DE GAYE par Mme LAFAYE

Mme GAUDIN par M. MARCONI

M. LE GUEUT par M. MONNARD

Mme DEVIGNE a été élu Secrétaire.

M. le rapporteur expose :

Le 6 Janvier 1986, les conjoints MOTE-GOYBAU ont souscrit dans le cadre de la zone d'intervention foncière, une déclaration d'intention d'aliéner au prix de 500.000F. (cinq cents milles francs) l'immeuble dont ils sont propriétaires, allée des Mattes du Gua, cadastré section AN n°545 pour une superficie de 1403m².

Le 1er Mars 1986, le Conseil Municipal a décidé d'exercer son droit de préemption et a notifié, conformément à l'avis des Services Fiscaux, un prix de 266.000F.

Aucun accord amiable n'ayant pu être réalisé, la Ville de ROYAN a demandé, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, la fixation du prix par le Juge de l'expropriation.

./.

Fait et délibéré, les jours, mois et ans susdits
ont signé au registre MM. Les Membres présents
PR EXTRAIT CONFORME
Pr le Député-Maire
L'Adjoint Délégué,
Y. JAF.



- d'autoriser M. le Député-Maire ou M. le Premier Adjoint agissant par délégation à signer cet acte,
- d'imputer la dépense correspondante au chapitre 808.20, article 2101.0, report de crédits 1986.
- que l'acte sera dressé en l'étude de Me LANSAC, Notaire associé à ROYAN
- d'acquiescer au prix fixé par le juge d'Expropriation, soit 306.000F. (trois cent six mille francs) l'immeuble sis allée des Maties au Gva cadastré section AM n° 545, pour une superficie de 1.403m².

DECIDE :

Vu l'exposé de M. le rapporteur
Vu les crédits inscrits au budget,

LE CONSEIL MUNICIPAL

Celui-ci a fixé, par jugement en date du 27 Mars 1987,
un prix de 306.000F.
Il est précisé que les crédits nécessaires sont inscrits au bud-
get communal.

EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE DU
TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE LA ROCHELLE LA SOUS-PRÉFECTURE
(CHARENTE-MARITIME) ROCHEFORT, LE
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

01. JUIN 1987

27 MARS 1987

DOSSIER N° 10/86

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS APPLICATION LOI N° 82213
JUGEMENT FIXANT LE PRIX D'UN IMMEUBLE D'UNE
ZONE D'INTERVENTION FONCIERE EN MATIERE DE DROIT DE PREEMPTION

-:-:-:-:-:-:-:-

Nous, Michel CARRIER, Vice-Président au Tribunal de Grande Instance de LA ROCHELLE, désigné en qualité de Juge Titulaire de l'expropriation du Département de la Charente-Maritime par ordonnance de Monsieur le Premier Président de la Cour d'Appel de POITIERS en date du 3 Novembre 1986, assisté de Madame RICAU, Greffier, avons statué ainsi qu'il suit en application des articles L. 211-1 à L. 211-14, R 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme à l'audience publique tenue au Palais de Justice de LA ROCHELLE le 27 Mars 1987 dans la procédure :

ENTRE :

La Commune de ROYAN représentée par Monsieur THOMAS, Secrétaire Général Adjoint,

Autorité ayant exercé son droit de préemption

ET :

- Madame Gisèle MOTE épouse Lucien GONNORD demeurant 7 Impasse des Bains à SAUJON (17), comparant
- Madame Jacqueline MOTE épouse René RICHARD demeurant "Les Rorignets" à TESSION (17) non comparant
- Madame Micheline MOTE épouse Pierre LHOIRY demeurant "Le Maine des Sables" à MEDIS (17) non comparant
- Monsieur Christian GOYEAU, demeurant à ROYAN (17) 2 rue El Alamein, comparant

Préemptés

En présence de Monsieur GERMANEAU, Inspecteur Central à la Direction des Services Fiscaux de la Charente-Maritime, Commissaire du Gouvernement.

Vu notre ordonnance de transport sur les lieux en date du 5 Février 1987.

Après avoir entendu à l'audience du 10 mars 1987 tenue publiquement sur les lieux de situation de l'immeuble les parties comparantes dans le développement des éléments de leurs mémoires et Monsieur le Commissaire du Gouvernement.

Vu la procédure en fixation judiciaire des indemnités dues aux propriétaires ayant demandé l'intervention du Juge suite à l'exercice d'un droit de préemption par la Ville de ROYAN.

Vu la requête de Monsieur le Maire de ROYAN en date du 8 Juillet 1986.

Vu les offres d'indemnités notifiées par la commune aux intéressés le 1er Mars 1986.

Vu les articles L.13-14 à L.13-17 du Code de l'Expropriation, L.211-1 à L.211-14 et R.211-15 à R. 211-17 du Code de l'Urbanisme.

EXPOSE

Le 6 janvier 1985 les Consorts MOTE-GOYEAU ont souscrit par l'intermédiaire de Maître DUFOUR, Notaire, une déclaration d'intention d'aliéner au prix de 500.000F une parcelle dont ils sont propriétaires à ROYAN située allée des Mattes du Gua, cadastrée section AW N° 545 pour une superficie de 1.403 m2.

Aux termes d'une délibération prise le 1er Mars 1986 le Conseil Municipal de la Ville de ROYAN a décidé d'exercer le droit de préemption que lui confère la loi sur ce terrain situé en zone d'intervention foncière. Un prix de 266.000F a alors été notifié aux intéressés le même jour ainsi qu'à leur notaire.

Aucun accord amiable n'ayant pu être réalisé la Ville de ROYAN a demandé le 8 Juillet 1986, conformément aux dispositions de l'article R 211-23 du Code de l'Urbanisme, la fixation du prix par le Juge de l'Expropriation.

REMARQUES

Il y a lieu de constater que l'article R 211-21 impose au titulaire du droit de préemption de notifier aux propriétaires son offre, dans le cas où elle est inférieure au prix contenu dans la déclaration d'intention d'aliéner, dans un délai de 40 jours à compter du dépôt de cette déclaration et qu'en l'espèce la Ville de ROYAN qui n'a notifié cette offre que plus de 50 jours après était réputée à la date du 1er Mars 1986 avoir soit renoncé à son droit de préemption, soit décidé d'acquérir au prix de 500.000F.

De la même manière la Ville de ROYAN avisée dès le 10 Mars 1986 du rejet de sa proposition par les consorts MOTE devait saisir la juridiction dans les deux mois conformément aux dispositions de l'article R.211-24 du Code de l'Urbanisme, qu'à la date de cette saisine - 8 Juillet 1986 - elle était réputée avoir renoncé à son droit de préemption.

Les dispositions de l'article 16 du Nouveau Code de Procédure Civile ne permettant pas au Juge de relever d'office et sans réouvrir les débats de tels moyens de droit qui auraient probablement permis aux consorts MOTE de vendre leur terrain au prix de 500.000F sans limitation de délai, il sera passé outre.

DESCRIPTION DU BIEN

DONT LA FIXATION JUDICIAIRE DU PRIX EST DEMANDEE

L'immeuble en cause est sis allée des Mattes du Gua à ROYAN. Il est cadastré section A.W. N° 545 pour 1.043 mètres carrés.

Il est constitué par un terrain en forme de rectangle de 38 m de long sur 34 m de large, ayant accès à l'allée des Mattes du Gua (impasse de 5 m de large aboutissant Bd Franck Lamy) par une bande de terrain de 15 m de long sur 10 m de large.

Cette parcelle provient de la division d'une plus grande parcelle (cadastrée section A.W. N° 60 pour 1.773 m²) dont le surplus (cadastré section A.W. N° 544 pour 370 m²), qui reste la propriété des consorts MOTE, est édifié de deux petites constructions à usage d'habitation.

Le terrain en cause (A.W. N° 545) est délimité, au nord par un grillage sur poteaux béton, à l'ouest par un buisson épineux, au sud par un mur en briques appartenant aux propriétaires voisins, à l'est par la parcelle A.W. 544 restant propriété des consorts MOTE. En nature de jardin, la parcelle est en contrebas (1 à 2 mètres) par rapport aux terrains voisins et à l'allée des Mattes du Gua ; elle est plus humide que les terrains avoisinants. Un petit abri y est édifié, de 4 poteaux bois, planches et tôles ondulées : sommaire et vétuste, il est sans valeur.

L'immeuble est libre de location.

Il est très bien situé à proximité du centre-ville et du stade, en zone urbaine, et doit être considéré comme terrain à bâtir.

POSITION DES PARTIES

Offre de la Ville de ROYAN : 266.000F sans indemnité de remploi soit 190F le m².

Demande des Consorts MOTE-GOYEAU : 500.000F soit le montant de l'offre faite par un acquéreur privé.

Monsieur le Commissaire du Gouvernement a proposé d'évaluer le terrain à 266.000F, montant de l'offre, au vu des termes de comparaison qu'il a cités et d'exclure toute indemnité de remploi.

DISCUSSION

Aux termes de l'article L.211-8 a. du Code de l'Urbanisme la date de référence est fixée à 1 an avant la déclaration d'aliéner, soit, dans le cas présent, au 6 janvier 1985.

Le POS de la Ville de ROYAN applicable à cette date classe le terrain dans une ZIF en zone UH, emplacement réservé N° 13 pour "réalisation d'une école de pompiers". Ce POS a été publié et approuvé en 1976.

Il a été porté à notre connaissance comme éléments de comparaison 13 mutations de terrains à bâtir de superficies allant de 390 m² à 934 m² pour des prix de 47F à 285F le m² intervenus durant les années 1983 à 1986.

Si l'on excepte les deux qui ont fait l'objet des prix les plus bas du fait d'accès difficiles ou étroits et qui auraient atteint des prix, selon Monsieur le Commissaire du Gouvernement, de 156F et 214F le m² sans ces inconvénients, toutes les autres mutations se sont réalisées pour des prix de 183 à 285F le m² avec une moyenne de 218F.

Il apparaît qu'au regard de ces termes de comparaison le terrain à évaluer possède pour inconvénients sa relative humidité du fait qu'il est en contrebas de la parcelle voisine et sa superficie importante. Il est en effet constant que plus la superficie est grande, moins le prix obtenu au m² est élevé sauf circonstances particulières de convenance.

Toutefois sa situation à proximité à la fois du centre ville, du stade, d'un important centre d'études de langues et d'une zone de verdure lui confère une plus-value par rapport à la plupart des termes de comparaison cités.

Les avantages compensant les inconvénients, la valeur de ce terrain sera fixée au prix moyen relevé soit à $1.403 \text{ m}^2 \times 218\text{F} = 305.854\text{F}$ arrondi à 306.000F.

De par la déclaration d'aliéner souscrite, l'immeuble doit être considéré comme notoirement destiné à la vente. Il ne sera pas fixé en conséquence d'indemnité d'éviction.

Rappel utile des textes

Il y a lieu enfin de préciser aux parties que faute par la mairie d'avoir utilisé le terrain conformément à sa destination prévue dans les cinq ans les actuels propriétaires pourront en demander la rétrocession et que tant la commune que les consorts MOTE ont la faculté, selon les articles L.211-9 et R.211-25 du Code de l'Urbanisme de revenir, la première sur sa décision de préempter, les seconds sur leur offre de vendre dans un délai maximum de 2 mois à compter du jour où la décision de la juridiction de l'expropriation n'est plus susceptible soit d'appel, soit de pourvoi en cassation.

PAR CES MOTIFS

Nous, Juge de l'Expropriation de la Charente-Maritime,
Statuant par jugement susceptible d'appel,

Fixons à TROIS CENT SIX MILLE FRANCS (306.000F) le prix d'acquisition par la Ville de ROYAN du terrain cadastré section AW N° 545 appartenant aux consorts MOTE-GOYEAU.

Disons n'y avoir lieu à indemnité d'éviction.

Laissons les dépens à la charge de la Ville de ROYAN, autorité qui a exercé son droit de préemption.



En conséquence, la République Française
mande et ordonne à tous huissiers de
Justice sur ce recuis de mettre le
présent jugement à exécution.

Aux Procureurs Généraux et aux
Procureurs de la République près les
Tribunaux de Grande Instance d'y tenir
la main.

A tous Commandants et Officiers de la
force publique ce prêter main forte lors-
qu'ils en seront légalement requis

En foi de quoi la présente grosse a été
signée et scellée.

Le GREFFIER EN CHEF,

