

**DEPARTEMENT DE LA  
CHARENTE MARITIME**

**ARRONDISSEMENT  
DE ROCHEFORT**

**CANTON DE ROYAN**

**COMMUNE DE ROYAN**

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

n° 03.100

L'An Deux Mille Trois, le 29 septembre à 18 h 30 le Conseil Municipal, légalement convoqué s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Henri LE GUEUT, Premier Adjoint au Maire.

**DATE DE CONVOCATION**

22 SEPTEMBRE 2003

**DATE D'AFFICHAGE**

22 SEPTEMBRE 2003

**ETAIENT PRESENTS** : MM. LE GUEUT, HUGENDOBLER, Mmes MONTRON, LECOMTE, MM. BOISNARD, BOURGEOIS, CHABANEAU, DENIS, Adjoints,

Melle BARRAUD-DUCHERON, MM. BUJARD, CAU, COASSIN, Mmes COURTIN, CROUE, DACOSTA-TERRIEN, DOUMECQ, DURAND, M. FAVRE, Mme GRAMMATICO, M. GUIARD, Mmes ISENDICK, LABEYRIE, M. MERLE, Mmes MOINET, PELTIER, MM. RAYMOND, SIMONNET, Melle TURPIN, Conseillers.

**ETAIENT REPRESENTES** : M. MOST représenté par M. LE GUEUT  
MME GEOFFROY représentée par Mme LECOMTE  
M. LIBOUBAN représenté par M. CHABANEAU  
M. POTENNEC représenté par M. CAU  
Mme JOLY représentée par M. MERLE

**ABSENTS-EXCUSES** : Néant

Nombre de Conseillers  
en exercice : 33  
Nombre de Présents : 28  
Nombre de Votants : 33

Melle TURPIN a été élue Secrétaire de Séance.

**OBJET** : Acquisition de l'immeuble Gervaise

**VOTE** : 3 ABSTENTIONS  
UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES

Partant du constat selon lequel, depuis plusieurs années, lors de précipitations importantes, un certain nombre d'immeubles situés à l'angle de la Rue de la Source et de la Rue Pierre Loti, étaient régulièrement inondés du fait du débordement du réseau d'eaux pluviales, notamment en période de pleine mer, le Conseil Municipal avait décidé, dès avril 2000, de procéder à l'acquisition des immeubles concernés ainsi que des fonds de commerce qui y étaient exploités, afin de procéder à leur éventuelle démolition.

Cette solution était en effet apparue moins coûteuse que celle qui aurait consisté à engager des travaux d'infrastructures importants pour éviter le renouvellement des inondations.

C'est dans ce contexte que par délibération en date du 6 février 2001, le Conseil Municipal avait décidé de l'acquisition des éléments corporels et incorporels du fonds de commerce de la SARL GERVAISE exploité au 70-72, Rue Pierre Loti.

La Commune s'est donc retrouvée propriétaire d'un fonds, qu'elle n'exploite bien évidemment pas, et pour lequel elle est amenée, aux termes du bail dont bénéficiait la SARL GERVAISE (bail courant jusqu'au 31 Décembre 2009) et qui a été transféré à la Commune de ROYAN dans le cadre de la cession du fonds de commerce, intervenue le 6 Mars 2001, à acquitter un loyer annuel de 8.049,31 Euros (52.800 F).

Il est alors apparu intéressant, pour la Commune, plutôt que de continuer à s'acquitter de loyers pour un fonds non exploité, de proposer au propriétaire de l'immeuble d'acquérir ce dernier.

Le propriétaire (l'indivision VIROULAUD, CHAT et CHAT LOCUSSOL) a fait connaître par lettre de son Conseil, Maître Jean-Charles GONTHIER en date du 11 Juin 2002, qu'il était disposé à céder l'immeuble pour le prix de 182.938 Euros (1.200.000 F).

De son côté, la Commune a fait procéder à quatre estimations de cet immeuble :

- une première estimation du Service des Domaines en Avril 2000 à hauteur de 490.000 F, cette estimation ayant été confirmée par le Service des Domaines en Décembre 2000.

- une estimation par le Cabinet BERRUER en Octobre 2001, à hauteur de 660.000 à 665.000 F.

- une estimation du Cabinet FROISSARD en Mai 2001, à hauteur de 700.000 F.

- une estimation du Service des Domaines en Novembre 2002, à hauteur de 82.000 Euros (537.884 F) pour un immeuble occupé et de 116.000 Euros (760.910 F) pour un immeuble libre.

Aux termes de négociations conduites par l'intermédiaire des Conseils respectifs de la Ville et de l'indivision, un accord s'est dessiné pour la somme de 152.449 Euros (1.000.000 F).

Sachant :

- que l'indivision, propriétaire, n'entend pas céder l'immeuble en dessous de cette somme de 152.449 Euros

- que la Commune ne dispose d'aucun moyen juridique obligeant le propriétaire à céder son bien (sauf expropriation pour cause d'utilité publique qui supposerait l'existence d'un projet justifiant l'édiction par le Préfet d'un arrêté déclaratif d'utilité publique).

- que dans un tel cas (expropriation pour cause d'utilité publique) le prix fixé par le Juge de l'expropriation en cas de désaccord des parties est généralement sensiblement supérieur à l'estimation du service des Domaines.

Il paraît intéressant pour la Commune d'acquérir dès à présent l'immeuble concerné au prix de 152.449 Euros.

En effet :

- le loyer acquitté annuellement par la Commune à l'indivision VIROULAUD, CHAT et CHAT LOCUSSOL s'élève à 8.049,31 Euros,

- la différence entre l'estimation du service des Domaines valeur libre (qui doit être retenue puisque c'est la Commune qui est propriétaire du fonds de commerce) et la somme de 152.449 Euros s'élève à 36.449 Euros, soit quatre années de loyer.

- dès l'acquisition de l'immeuble, la Commune n'aura plus à acquitter le loyer.

Il est donc aujourd'hui proposé d'acquérir l'immeuble du 70, Rue Pierre Loti correspondant à l'accord qui a pu être trouvé pour un de 152.449 Euros.

#### **LE CONSEIL MUNICIPAL**

- Ouï l'esposé du rapporteur,
- Vu l'intérêt de procéder dans les meilleurs délais à l'acquisition de l'immeuble du 70, Rue Pierre Loti,
- Vu l'avis du service des Domaines en date du 10 novembre 2002,
- Après en avoir délibéré,

#### **D E C I D E**

- d'acquérir au prix de 152 449 Euros l'immeuble appartenant à l'indivision VIROULAUD, CHAT et CHAT LOCUSSOL, situé 70 rue Pierre Loti à Royan
- d'autoriser Monsieur le Maire ou Monsieur le Premier Adjoint agissant par délégation à signer l'acte de vente à intervenir entre la Ville et l'indivision VIROULAUD, CHAT et CHAT LOCUSSOL qui sera dressé en l'étude de Maître DENAT, Notaire à ROYAN (17),
- d'imputer la dépense correspondante à l'article 2138 fonction 824 du budget communal.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits,  
Ont signé au Registre les Membres présents,

**Pour le Maire,  
Le Premier Adjoint,  
H. LE GUEUT**

**Certifié Exécutoire  
Compte-tenu de l'accomplissement  
des formalités légales  
le 01 octobre 2003  
Certifié Conforme  
Mairie de Royan  
Par délégation du Maire,  
Le Directeur Général des Services,**

**A. LARRAIN**