

**DEPARTEMENT DE LA  
CHARENTE MARITIME**

**ARRONDISSEMENT  
DE ROCHEFORT**

**CANTON DE ROYAN**

**COMMUNE DE ROYAN**

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

n° 04.064

L'An Deux Mille Quatre, le 30 septembre à 18 h 30 le Conseil Municipal, légalement convoqué s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Philippe MOST, Maire.

**DATE DE CONVOCATION**

LE 10 SEPTEMBRE 2004

**DATE D'AFFICHAGE**

LE 10 SEPTEMBRE 2004

**ETAIENT PRESENTS** : MM. MOST, LE GUEUT, HUGENDBLER, Mmes MONTRON, GEOFFROY, LECOMTE, MM. BOURGEOIS, CHABANEAU, DENIS, Adjoints.

Mme BARRAUD-DUCHERON, MM. BIRON, BUJARD, CAU, COASSIN, Mmes COURTIN, DOUMECQ, DURAND, M. FAVRE, Mme GRAMMATICO, MM. GUIARD, MERLE, Mmes MOINET, PELTIER, MM. POTENNEC, RAYMOND, SIMONNET, Mme TERRIEN, Conseillers.

**ETAIENT REPRESENTES** :

M. BOISNARD représenté par M. LE GUEUT  
Mme CROUE représentée par M. CAU  
Mme ISENDICK représentée par Mme GEOFFROY  
Mme JOLY représentée par M. MERLE  
Melle TURPIN représentée par M. BOURGEOIS

**ABSENTS-EXCUSES** : Mme LABEYRIE

Nombre de Conseillers  
en exercice : 33  
Nombre de Présents : 27  
Nombre de Votants : 32

Monsieur CAU a été élu Secrétaire de Séance.

**OBJET** : ACQUISITION DE L'IMMEUBLE LE BRIAND'S

**VOTE** : 7 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 28 Novembre 2000, le Conseil Municipal avait décidé de l'acquisition des éléments corporels et incorporels du fonds de commerce de la SARL LE BRIAND'S exploité au 74, 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 LE BRIAND'S (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 28 Décembre 2000, à acquitter un loyer annuel de 7.255,32 Euros (47.591,78 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'acquiescer ce dernier.

Le propriétaire l'indivision CHAT LOCUSSOL a fait connaître à de nombreuses reprises son opposition aux propositions d'achat de la Ville.

La Commune a fait procéder à trois estimations de cet immeuble :

- une première estimation du Service des Domaines en Avril 2000 à hauteur de 43.447,97 Euros (285.000 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 86.133,69 Euros à 86.895,94 Euros (565.000 F à 570.000 F)

- une estimation du Cabinet FROISSARD en Mai 2001, à hauteur de 80.797,98 Euros (530.000 F).

- une estimation du Service des Domaines en Décembre 2003 à hauteur de 99.540 Euros (652.940 F) pour un immeuble occupé et de 142.200 Euros (932.771 F) pour un immeuble libre.

L'indivision CHAT LOCUSSOL a fait savoir oralement à plusieurs reprises, puis par lettre du 26 janvier 2004, qu'elle était disposée à céder l'immeuble au prix de 182 939,00 Euros.

Aux termes de négociations, un accord s'est dessiné pour la somme de 171 000 Euros (1 121 686,40 F).

Sachant :

- que l'indivision, propriétaire, n'entend pas céder l'immeuble en dessous de cette somme de 171 000 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 171 000 Euros.

En effet :

- le loyer acquitté annuellement par la Commune à l'indivision CHAT LOCUSSOL s'élève à 7.255,32 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 171 000 Euros s'élève à 28.800 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 74, Rue Pierre Loti correspondant à l'accord qui a pu être trouvé pour un montant de 171.000 Euros.

#### **LE CONSEIL MUNICIPAL**

- Ouf l'esposé du rapporteur,

- Vu l'intérêt de procéder dans les meilleurs délais à l'acquisition de l'immeuble du 74, Rue Pierre Loti,

- Vu l'avis du service des Domaines en date du 18 décembre 2003

- Après en avoir délibéré,

**D E C I D E**

- d'acquérir au prix de 171.000 Euros l'immeuble appartenant à l'indivision CHAT LOCUSSOL, situé 74 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 CHAT LOCUSSOL qui sera dressé en l'étude de Maître PLANTIVE, 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 extrait conforme,

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

Certifié Exécutoire  
Compte-tenu de l'accomplissement  
des formalités légales  
le 4 octobre 2004  
Certifié Conforme  
Mairie de Royan  
Par délégation du Maire,  
Le Directeur Général Adjoint des  
Services,

H. THOMAS