

DÉPARTEMENT DE LA
CHARENTE MARITIME

ARRONDISSEMENT
DE ROCHFORT

CANTON DE ROYAN

COMMUNE DE ROYAN

**EXTRAIT DU REGISTRE DES
DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

N° 21.132

L'an deux mille vingt et un, le 23 août, à 17 h 00, le conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni au gymnase du lycée de l'Atlantique, sans public compte tenu de l'état d'urgence, retransmis en direct sur le site internet de la ville, sous la présidence de Monsieur Patrick MARENGO, le Maire.

DATE DE LA CONVOCATION

Le 17 août 2021

DATE D'AFFICHAGE

Le 17 août 2021

ÉTAIENT PRÉSENTS : M. Patrick MARENGO, Maire, M. Didier SIMONNET, Premier Adjoint, Mme Éliane CIRAUD-LANOUE, M. Philippe CAU, M. Philippe CUSSAC, Mme Dominique BERGEROT, M. Gilbert LOUX, M. Jean-Michel DENIS, adjoints.

M. Jean-Luc CHAPOULIE, M. Julien DURESSAY, Mme Océane FERNANDES, M. Gérard FILOCHE, Mme Dominique GACHET-BARRIÈRE, M. Jacques GUIARD, Mme Liliane ISENDICK-MALTERRE, M. Bruno JARROIR, M. Thomas LAFARIE, Mme Françoise LARRIEU, Mme Christelle MAIRE, M. Denis MOALLIC, Mme Dominique PARSIGNEAU, M. Yannick PAVON, M. Christophe PLASSARD, M. Thierry ROGISTER, Mme Marie-Claire SEURAT, Mme Madeline TANTIN, M. Gilbert THULEAU, conseillers municipaux.

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS :

Mme Nadine DAVID représentée par M. Philippe CUSSAC
Mme Odile CHOLLET représentée par Mme Dominique BERGEROT
Mme Christine DELPECH-SOULET représentée par Mme D. GACHET-BARRIÈRE
M. Raynald RIMBAULT représenté par M. Gérard FILOCHE
Mme Marie-Pierre QUENTIN représentée par M. Bruno JARROIR

ÉTAIT ABSENTE EXCUSÉE : Mme Sandrine BEUVELET-HUBERT

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de présents : 27

Nombre de votants : 32

Nombre d'absent excusé : 1

Mme Madeline TANTIN a été élue secrétaire de séance.

OBJET : ALIÉNATION DES IMMEUBLES ET DU TERRAIN ATTENANT, SITUÉS 70, 72 ET 74 RUE PIERRE LOTI À ROYAN, PARCELLES CADASTRÉES AK N° 665, N° 666, N° 667 et N° 668, AU PROFIT DE LA SARL CASA IMMO PROMOTIONS - MODIFICATION DU NOM DE L'ACQUÉREUR

RAPPORTEUR : M. CUSSAC

VOTE : 4 abstentions

UNANIMITÉ DES SUFFRAGES EXPRIMÉS

Par une délibération n° 21.024 du 19 février 2021, le **Conseil Municipal a approuvé** l'aliénation des biens suivants au profit de la SARL Casa Immo Promotions, représentée par son gérant Monsieur Youssef OUARRADI, formant une unité foncière totale de 497 m², au prix net vendeur de 320 000 euros (Trois cent vingt mille euros) :

- AK n° 665, 72 rue Pierre Loti à Royan, d'une contenance de 50 m² ;
- AK n° 666, 74 rue Pierre Loti à Royan, d'une contenance de 184 m² ;
- AK n° 667, 70 rue Pierre Loti à Royan, d'une contenance de 126 m² ;
- AK n° 668, rue Pierre Loti à Royan, d'une contenance de 137 m².

Les bâtiments, d'une surface plancher de 397,80 m², sur deux niveaux, sont vétustes et ont subi des inondations régulières depuis de nombreuses années, notamment lors de fortes précipitations faisant déborder les réseaux pluviaux.

Compte-tenu des délibérations n° 21.012 et n° 21.013, adoptées par le Conseil Municipal le 29 janvier 2021, relatives à la désaffectation et au déclassement du domaine public des immeubles et du terrain attenant situés à l'angle de la rue Pierre Loti, de la rue des Gardes et de la rue de la Source à Royan, ceux-ci font désormais partie du domaine privé de la collectivité. Dès lors les règles de domanialité publique, notamment l'inaliénabilité publique, ne s'appliquent plus.

L'offre de prix est conforme à l'estimation établie le 23 septembre 2020 par la mission "Domaine et Politique Immobilière de l'Etat" de la Direction Départementale des Finances Publiques de la Charente-Maritime

Par un courriel en date du 29 juillet 2021, Maître Thierry GILBERT, notaire de Monsieur Youssef OUARRADI, a informé la commune du souhait de ce dernier d'acquérir ces biens au nom de la Société Civile Immobilière (SCI) DEFI, au capital de 230 000 euros, dont le siège social est situé 1 rue Denis Papin à Royan, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Saintes sous le numéro 423 870 831, dont Monsieur Youssef OUARRADI est le gérant, au lieu et place de la SARL Casa Immo Promotions.

Il est donc proposé au Conseil Municipal d'abroger la délibération n° 21.024 en date du 19 février 2021 et d'autoriser la vente des immeubles et du terrain attenant précités à la Société Civile Immobilière DEFI, représentée par son gérant Monsieur Youssef OUARRADI, au lieu et place de la SARL Casa Immo Promotions.

LE CONSEIL MUNICIPAL

- Ayant entendu l'exposé du Rapporteur,
- Vu la délibération n° 21.012 du 29 janvier 2021, relative à la désaffectation du domaine public communal des immeubles et du terrain attenant, situés 70, 72, 74 rue Pierre Loti à Royan,
- Vu la délibération n° 21.013 du 29 janvier 2021, relative au déclassement du domaine public communal des immeubles et du terrain attenant, situés 70, 72, 74 rue Pierre Loti à Royan,
- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
- Vu l'avis de la mission "Domaine et Politique Immobilière de l'Etat" de la Direction Départementale des Finances Publiques de la Charente-Maritime en date du 23 septembre 2020,
- Vu la délibération n° 21.024 du 19 février 2021, relative à l'aliénation des immeubles et du terrain attenant, situés 70, 72, 74 rue Pierre Loti à Royan, parcelles cadastrées AK n° 665, n° 666, n° 667 et n° 668, au profit de la SARL Casa Immo Promotions,
- Vu le courriel de Maître Thierry GILBERT, notaire, en date du 29 juillet 2021,
- Après en avoir délibéré,

DÉCIDE

- d'abroger la délibération n° 21.024, en date du 19 février 2021, relative à l'aliénation des immeubles et du terrain attenant, situés 70, 72 et 74 rue Pierre Loti à Royan, parcelles cadastrées AK N° 665, 666, 667 et 668, au profit de la SARL Casa Immo Promotions,
- d'aliéner au profit de la Société Civile Immobilière (SCI) DEFI, représentée par son gérant Monsieur Youssef OUARRADI, les immeubles et le terrain attenant situés 70, 72 et 74 rue Pierre Loti à Royan, sur les parcelles cadastrées AK n° 665, n° 666, n° 667 et n° 668, représentant une unité foncière totale de 497 m², au prix net vendeur de 320 000 euros (Trois cent vingt mille euros), au lieu et place de la SARL Casa Immo Promotions,
- de désigner Maître Thierry GILBERT, notaire de la SCI DEFI, 1 boulevard de Cordouan à Royan, pour la rédaction de l'acte authentique,
- d'autoriser Monsieur le Maire, ou Monsieur le Premier Adjoint agissant par délégation, à signer l'acte de vente, ainsi que tout document se rapportant à ce dossier.



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

Pour extrait conforme,

Le Maire,

Patrick MARENGO

Certifié exécutoire
Compte tenu de l'accomplissement
des formalités légales
le 25 août 2021
Certifié Conforme
Mairie de Royan le **26 AOUT 2021**
Par délégation du Maire,
Le Directeur Général Adjoint des Services
MARC BRET

Le Maire,
Patrick MARENGO





Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20210823-DCM21-132-DE
Date de télétransmission : 25/08/2021
Date de réception préfecture : 25/08/2021

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DE LA CHARENTE-MARITIME

Pôle métiers : animation et expertise
Mission domaine et politique immobilière de l'Etat

24 Avenue de Fetilly
BP 40587
17021 LA ROCHELLE CEDEX 1
Téléphone : 05 46 30 08 73

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Fabienne Gabillet
Téléphone : 05 46 34 61 73
Courriel : gdffp17.pgp.domaine@dgifp.finances.gouv.fr
Réf LIDO : RC 2020-17306V0693- N14Z10M1
Réf DS : 2339374

Le 23/09/2020

Le Directeur Départemental des Finances Publiques de la
Charente Maritime

à

Monsieur le Maire de la Commune de Royan

AVIS DU DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : Locaux commerciaux
ADRESSE DU BIEN : 70-72-74 rue Pierre Loti à Royan
VALEUR VÉNALE 320 000€

1 - SERVICE CONSULTANT : COMMUNE DE ROYAN

AFFAIRE SUIVIE PAR : SYLVIE DUGUET

2 - Date de consultation : 27/08/2020
Date de réception : 27/08/2020
Date de visite : Bien non visité
Date de constitution du dossier « en état » : 27/08/2020

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE - DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Cession d'un ensemble immobilier appartenant à la ville de Royan.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Commune de Royan,

En centre ville, près du marché central à l'angle de la rue Pierre Loti, de la rue des Gardes et de la rue de la Source, parcelles cadastrées section AK n° 665, 666, 667 et 668, formant une unité foncière de 497 m². Sur ce terrain se trouvent des bâtiments construits dans les années 50, en aggloméré, couverture tuile (surfaces d'après plans fournis par le consultant).

Une partie du rez-de-chaussée est actuellement occupée par un commerce de matériel médical et vêtements pour séniors. Les sols sont en PVC, les murs et plafonds sont peints et les huisseries sont en bois simple vitrage. L'autre partie du rez de chaussée est accessible par une porte qui a été condamnée. Il s'agit d'un local inoccupé qui permet l'accès à l'étage, lui aussi inoccupé, anciennement à usage de bureaux. Les sols sont également en PVC, les murs et plafonds sont peints et les huisseries sont en bois simple vitrage.

Les locaux sont régulièrement inondés, ils présentent des traces d'humidité au sol et sur les murs.

SU : 335 m² d'après plan plus 74 m² de garage.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Bien appartenant à la commune de Royan. Le bien est mis à disposition de la société Casa Immo Promotion.
La cession au locataire est envisagée, c'est pourquoi le bien est estimé libre d'occupation.

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Au PLU de Royan, mis à jour le 13/03/2014, zone Ua, correspondant aux quartiers reconstruits de Royan.
Les parcelles sont également situées en zone de servitude de protection des monuments historiques.
Enfin, même si ça n'est pas indiqué sur le document graphique du PLU, les parcelles sont en zone inondable.
Les bâtiments étant fréquemment inondés, la construction de logements sera interdite en rez-de-chaussée.

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode de comparaison.

Le valeur vénale est estimée à :

320 000€

12- DURÉE DE VALIDITÉ

Une nouvelle consultation du domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai de dix huit mois.

13- OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, au plomb ou à la pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour le Directeur Départemental des Finances Publiques
La Responsable de la Mission Domaine et Politique Immobilière de l'Etat



Noëlle Viaud



Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES
à jour au 20 novembre 2020

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	423 870 831 R.C.S. Saintes
<i>Date d'immatriculation</i>	09/08/1999
<i>Dénomination ou raison sociale</i>	Société Civile Immobilière DEFI
<i>Forme juridique</i>	Société civile immobilière
<i>Capital social</i>	230 000,00 Euros
<i>Adresse du siège</i>	1 Rue Denis Papin 17200 Royan
<i>Activités principales</i>	Acquisition et gestion de tous immeubles. Acquisition, gestion de toutes valeurs mobilières
<i>Durée de la personne morale</i>	Jusqu'au 09/08/2098
<i>Date de clôture de l'exercice social</i>	31 décembre

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTROLE, ASSOCIES OU MEMBRES

Gérant

<i>Nom, prénoms</i>	OUARRADI Youssef
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 07/09/1966 à CASABLANCA (MAROC)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	27 Avenue des Mouillères 17420 Saint Palais S Mer

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL

<i>Adresse de l'établissement</i>	1 Rue Denis Papin 17200 Royan
<i>Activité(s) exercée(s)</i>	Acquisition et gestion de tous immeubles. Acquisition, gestion de toutes valeurs mobilières
<i>Date de commencement d'activité</i>	03/08/1999
<i>Origine du fonds ou de l'activité</i>	Transfert
<i>Mode d'exploitation</i>	Non exploitant

OBSERVATIONS ET RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

- Mention du 01/01/2009 L'entreprise était inscrite auprès du Greffé du Tribunal de Commerce de Marennos et a été rattachée au Tribunal de Commerce de Saintes par le décret n° 2008-146 du 15 février 2008.

Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT

