

DÉPARTEMENT DE LA
CHARENTE MARITIME

MISE EN LIGNE LE 09-12-2022

ARRONDISSEMENT
DE ROCHEFORT

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

CANTON DE ROYAN

COMMUNE DE ROYAN

N° 22.195

L'an deux mille vingt-deux, le 5 décembre, à 18 h 00, le conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Patrick MARENGO, le Maire.

DATE DE LA CONVOCATION

Le 29 novembre 2022

DATE D'AFFICHAGE

Le 29 novembre 2022

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

M. Jean-Luc CHAPOULIE, Mme Céline DROUILLARD, M. Julien DURESSAY, M. Gérard FILOCHE, Mme Dominique GACHET-BARRIÈRE, M. Jacques GUIARD, M. Bruno JARROIR, M. Thomas LAFARIE, Mme Françoise LARRIEU, Mme Christelle MAIRE, M. Christophe PLASSARD, Mme Marie-Pierre QUENTIN, M. Raynald RIMBAULT, Mme Marie-Claire SEURAT, Mme Madeline TANTIN, M. Gilbert THULEAU, conseillers municipaux.

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS :

M. Denis MOALLIC représenté par M. Philippe CAU
Mme Odile CHOLLET représentée par Mme Dominique BERGEROT
Mme Océane FERNANDES représentée par M. Patrick MARENGO
M. Yannick PAVON représenté par M. Philippe CUSSAC
Mme Christine DELPECH-SOULET représentée par Mme GACHET-BARRIÈRE

ÉTAIENT ABSENTS EXCUSÉS : Mme Dominique PARSIGNEAU, M. Thierry ROGISTER

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de présents : 26

Nombre de votants : 31

Mme Dominique BERGEROT a été élue secrétaire de séance.

OBJET : PROGRAMME IMMOBILIER « RÉSIDENCE JOB » RUE DU PASTEUR SAMUEL
BESANÇON À ROYAN – RENONCIATION DE LA VILLE DE ROYAN À LA THÉORIE
DE L'ACCESSION FONCIÈRE DES CONSTRUCTIONS ÉDIFIÉES PAR HABITAT 17
SUR LES TERRAINS APPARTENANT À LA COMMUNE

RAPPORTEUR : M. SIMONNET

VOTE : UNANIMITÉ

MISE EN LIGNE LE 09-12-2022

Par un arrêté du 5 décembre 2011, HABITAT 17 a été autorisée à démolir les deux bâtiments de la Résidence « Job » édifiés sur un terrain appartenant à la commune, rue du Pasteur Samuel Besançon à Royan, dans l'objectif de reconstruire deux bâtiments et des logements individuels.

Dans ce cadre, par des délibérations n° 17.006 et n°17.007 du 5 janvier 2017, le Conseil Municipal a approuvé la désaffectation et le déclassement du domaine public du parking situé rue du Pasteur Samuel Besançon. Ces deux délibérations précisait que « *Dès que les travaux auront été effectués, HABITAT 17 sera le propriétaire des emprises des nouveaux bâtiments et elle rétrocèdera à la commune, à l'euro symbolique, les emprises des parcelles non utilisées par les bâtiments, y compris celles cadastrées section AT n° 420 et n° 421, actuellement propriétés d'HABITAT 17, dans la mesure où elles ne serviraient pas à l'emprise des nouveaux bâtiments* » ;

La commune a donné l'autorisation à HABITAT 17 de déposer le dossier du permis de construire sur les terrains appartenant à la commune de Royan ;

Ce permis de construire (N° 17306 17 0073) a été délivré à HABITAT 17 le 20 octobre 2017, autorisant la construction de quarante logements pour une surface de plancher de 2 677,40 m² ; et la division du terrain d'assiette avant que celle-ci ne soit achevée, et donc opérer en même temps la division et la construction.

Cependant, compte tenu des délais demandés pour obtenir la division foncière permettant les régularisations des actes d'échange et du bail emphytéotique administratif, HABITAT 17 a commencé à édifier, dès la fin de l'année 2017, les constructions sur les terrains appartenant à la Commune, avec l'accord de cette dernière, étant précisé qu'HABITAT 17 a financé l'intégralité des constructions.

Par une délibération n° 21.194 du 14 décembre 2021, suite aux opérations de bornage et de division du site par le cabinet de géomètre GUINARD, le Conseil Municipal a notamment décidé :

- De transférer en pleine propriété à HABITAT 17 les emprises de terrain nécessaires à la réalisation de deux bâtiments collectifs et à la création d'espaces verts publics ;
- D'acquérir en pleine propriété les emprises appartenant à HABITAT 17 nécessaires à la réalisation d'une partie des logements individuels et à la voirie de la résidence ;
- De conclure un bail emphytéotique avec HABITAT 17, à l'euro symbolique, pour une durée de cinquante-cinq ans, pour lui mettre à disposition les emprises de terrain nécessaires à la réalisation du programme immobilier, non affectées à la voirie.

Ceci implique que la Ville a préalablement et tacitement entendu renoncer aux dispositions de l'article 546 du Code Civil prévoyant que « *La propriété d'une chose soit mobilière, soit immobilière, donne droit sur tout ce qu'elle produit, et sur tout ce qui s'y unit accessoirement soit naturellement, soit artificiellement. Ce droit s'appelle Droit d'Accession.* », ainsi qu'aux dispositions de l'article 551 de ce même Code indiquant que « *Tout ce qui s'unit et s'incorpore à la chose appartient au propriétaire* ».

La Commune a donc souhaité déroger au principe légal d'accession, par lequel le maître du terrain d'assiette d'une construction édifiée par un tiers en devient normalement propriétaire (Article 555 du Code Civil), et ce, dès 2017, avant le démarrage des travaux, ainsi qu'il en est justifié ci-dessus.

En conséquence, préalablement à la signature des actes d'échange de terrains et du bail emphytéotique administratif, il convient de formaliser par un acte l'accord entre la Ville de Royan et HABITAT 17, qui contiendra la renonciation de la Ville de Royan à la théorie de l'accession foncière des constructions édifiées par HABITAT 17 sur les parcelles appartenant à la commune,

LE CONSEIL MUNICIPAL

- Ayant entendu l'exposé du Rapporteur,
- Vu le Code Civil et notamment les articles 546, 551, 552, 553 et 555,
- Vu le projet d'acte contenant renonciation par la commune à la théorie de l'accession foncière des constructions édifiées par HABITAT 17 sur les parcelles appartenant à la commune,
- Après en avoir délibéré,

DÉCIDE

- d'approuver le projet d'acte, établi par Maître Garance PHILIPPARIE, notaire de la SAS Not'Atlantique à LA ROCHELLE, contenant renonciation par la commune de Royan à la théorie de l'accession foncière des constructions édifiées par HABITAT 17 sur des parcelles appartenant à la commune de Royan, rue du Pasteur Samuel Besançon à Royan, dans le cadre du projet immobilier dénommé « Résidence JOB » ;
- d'autoriser Monsieur le Maire, ou Monsieur le Premier Adjoint agissant par délégation, à signer l'acte précité, ainsi que tout document se rapportant à cette opération.

Fait et délibéré les jour, mois, et an susdits,
Pour extrait conforme,

Le Maire,



Patrick MARENGO

La secrétaire de séance,



Dominique BERGEROT

Certifié exécutoire
Compte tenu de l'accomplissement
des formalités légales
le 9 décembre 2022