

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° 22.212

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, Mme Françoise LARRIEU, Mme Christelle MAIRE, 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
M. Christophe PLASSARD représenté par M. Thomas LAFARIE

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

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de présents : 25

Nombre de votants : 31

Mme Dominique BERGEROT a été élue secrétaire de séance.

OBJET : PROJET IMMOBILIER D'HABITAT 17 « LA RENAISSANCE » RUE LÉONARD DE VINCI, RUE FRANCOIS 1^{er} 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 une délibération n° 18.019 du 23 février 2018, le Conseil Municipal avait décidé d'aliéner des parcelles situées rue Léonard de Vinci, rue François 1^{er} et rue de la Renaissance à Royan au profit de la Coopérative Vendéenne du Logement, en partenariat avec HABITAT 17, pour la réalisation d'un ensemble immobilier comprenant quinze logements locatifs sociaux dans un bâtiment collectif en R + 2 et quinze logements individuels.

Par une délibération n° 18.067 du 13 avril 2018, la Ville avait répondu favorablement à la proposition de la Coopérative du Logement et d'Habitat 17 qui avaient proposé à la commune, par un courrier du 26 mars 2018, d'acquérir un local disponible au rez-de-chaussée de l'immeuble collectif du programme immobilier, destiné à la construction d'une maison de santé pluridisciplinaire.

Par un courrier en date du 2 novembre 2018, la Ville de Royan a donné l'autorisation à HABITAT 17 de déposer un dossier de permis de construire sur les parcelles non encore cadastrées situées sur ce site, pour la construction d'un ensemble immobilier comprenant quinze logements locatifs sociaux et une maison de santé pluridisciplinaire.

Le permis de construire (N° 17306 18 00123) a été délivré à HABITAT 17 le 22 mars 2019, autorisant la construction et la division du terrain d'assiette avant que celle-ci ne soit achevée, et la Ville de Royan a donc autorisé Habitat 17 à opérer en même temps la division foncière et la construction.

Cependant, la Coopérative du Logement et Habitat 17 ayant souhaité chacun être son propre maître d'ouvrage, les deux délibérations susmentionnées ont été abrogées.

C'est ainsi que le cabinet de géomètre DEVOUGE a été missionné pour établir une division foncière des emprises, en quatre lots aménageables et que le 20 juin 2019, par une délibération n° 19.085, le Conseil Municipal a décidé d'aliéner les lots n° 3 et n° 4 au profit d'Habitat 17, pour la réalisation des quinze logements collectifs et de la maison de santé pluridisciplinaire.

HABITAT 17 a donc commencé à édifier dès 2019, 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.

En raison du recours introduit par un riverain à l'encontre de ce projet, l'acte de vente des parcelles à Habitat 17 et l'acte d'achat par la Ville de Royan des locaux destinés à la Maison de Santé Pluridisciplinaire, n'ont pas encore été régularisés.

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 2018, avant le démarrage des travaux, ainsi qu'il en est justifié ci-dessus.

En conséquence, préalablement à la signature de l'acte de vente des parcelles à Habitat 17 et de l'acte d'achat par la Ville de Royan des locaux destinés à la Maison de Santé Pluridisciplinaire, il convient de formaliser par un acte, qui sera rédigé par Maître Garance PHILIPPARIÉ, notaire à LA ROCHELLE, 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,
- Après en avoir délibéré,

DÉCIDE

- d'approuver la conclusion d'un acte entre Habitat 17 et la Ville de ROYAN, 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 Léonard de Vinci et rue François 1^{er} à Royan, dans le cadre du projet immobilier « La Renaissance », comprenant quinze logements locatifs sociaux dans un bâtiment collectif en R + 2 et une maison de santé pluridisciplinaire au rez-de-chaussée,
- de désigner Maître Garance PHILIPPARIE, notaire de la SAS Not'Atlantique à LA ROCHELLE, pour la rédaction de cet acte,
- 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