

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DU 3 AVRIL 2023

L'an deux mil vingt-trois, le 3 avril à 20 heures 00, le conseil municipal dûment convoqué le 27 mars s'est réuni en session ordinaire à la mairie, sous la présidence de Madame Dominique RABELLE, maire.

Sont présents : Dominique RABELLE, maire,

Adrien MAZERAT, Fabienne DELHUMEAU-JAUD, Patrick LIVENAI, Jacqueline COUSSY, Corinne LEROLLE, adjoints ; Françoise DODIN, Catherine RASPI, Patrick BOUYER, Lisiane PELOU, Dominique PRIVAT, Christophe CAVEL, Sandra LAMY, Carole LALLEMAND, Patricia PETIT-DODIN, Frédérique VITRAC, Yannick MORANDEAU, Éric PROUST, Marie-Anne GORICHON-DIAS, Cathy STEINBACH, Sylvain NOUET, conseillers municipaux.

Ont donné procuration : Philippe SIMONAUD, adjoint, qui a donné procuration à Adrien MAZERAT, adjoint, Grégory POITOU, adjoint, qui a donné procuration à Patrick LIVENAI, adjoint, Pascal MARKOWSKY, conseiller municipal, qui a donné procuration à Frédérique VITRAC, conseillère municipale.

Absents : Jean-Luc BUTEUX, Bruno DEUIL, Laëtitia CHAGUÉ, conseillers municipaux.

Formant la majorité des membres en exercice.

Est désigné secrétaire de séance en application de l'article L 2121-15 du code général des collectivités territoriales : Adrien MAZERAT.

Nombre de conseillers en exercice : 27

Nombre de conseillers présents : 21

Nombre de votants : 24

DÉLIBÉRATION N° 33-2023 : CONDITIONS DE CESSIION DE L'IMMEUBLE SITUÉ DE LA PARCELLE CR N° 1117 À CHÉRAY

Rapporteur : Madame le maire

La commune envisage de céder un local occupé à titre gratuit jusqu' à un passé récent par des associations sis parcelle cadastrée section CR n° 1117. Le projet consiste à inciter l'installation d'une activité liée à la restauration. **Seul le bâtiment** d'une surface de 132 m², **fait partie du projet de cession, la partie non bâtie devant rester propriété de la commune.**

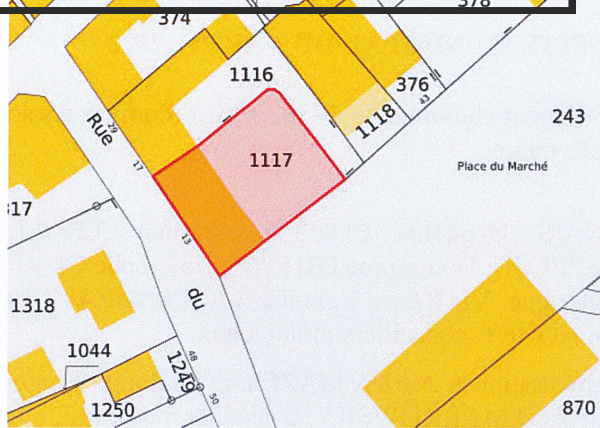
L'immeuble se situe au sein du village de CHÉRAY, à proximité de la route départementale n° 734, axe principal de l'île en son sens sud-nord, ce qui en fait une des zones les plus dynamiques de la commune. Un marché et différents commerces sont proches du bien à céder qui figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse / Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
SAINT-GEORGES-D'OLÉRON	CR 1117	13 rue du parking à Chéray	449 m ²	Sol de construction
TOTAL			449 m ²	

De forme rectangulaire, la parcelle fait l'angle de la rue du parking et de la place du marché. Elle est partiellement construite, la partie bâtie donnant sur rue laissant une confortable partie cour, actuellement affectée au stationnement des vélos.

AR Prefecture

017-211703376-20230404-2023040437821-DE
Rectifié le 05/04/2023 411
Publié le 05/04/2023 412 410



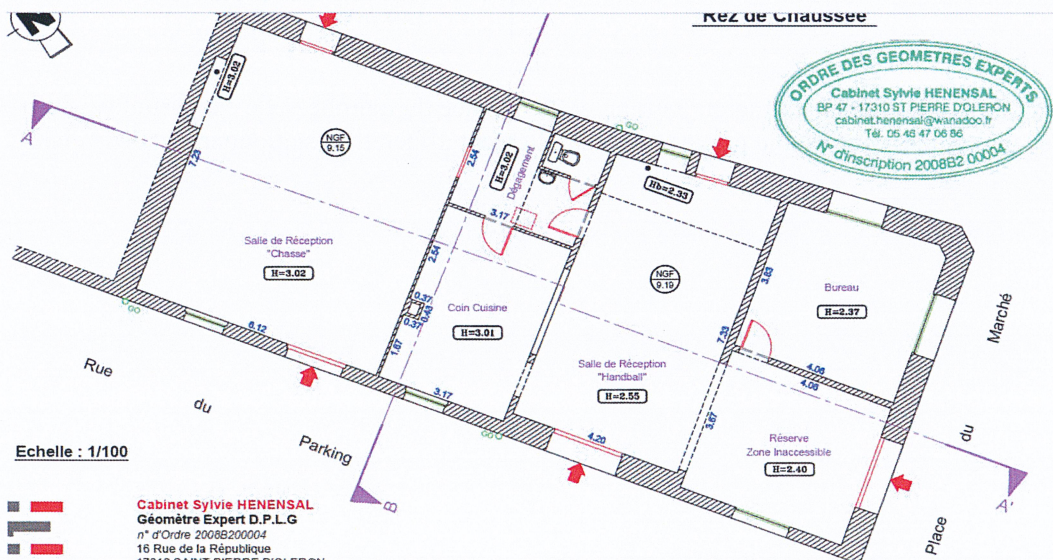
La parcelle supporte un bâtiment de construction ancienne, en pierres recouvertes de crépi, charpente bois et toiture en tuiles, ouvrants en bois simple vitrage, volets bois. Tout en longueur, il présente des hauteurs de faîtiage différentes et est divisé en 2 parties inoccupées aujourd'hui.

La 1^{ère} partie était occupée par le club de hand-ball. Ce local se situe le plus près du marché et se compose d'une pièce principale, d'une cuisine ouverte et de sanitaires sur la droite, d'une réserve et d'un bureau de sur la gauche. Les murs sont recouverts d'une toile de verre peinte et les sols sont entièrement carrelés. Il dispose de 6 ouvrants différents (1 porte côté cour, 2 portes-fenêtres côté cour et côté rue, 3 fenêtres côté cour, parking et rue, 1 vasistas côté cour).

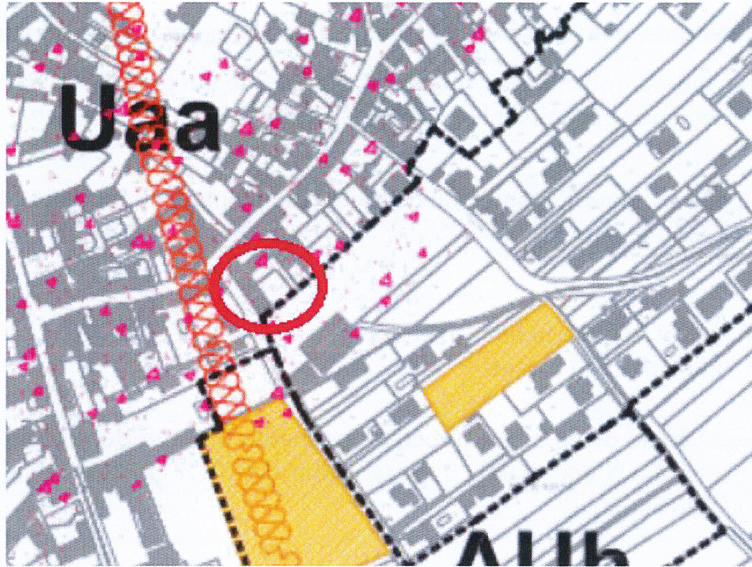
La 2nde partie était occupée par l'amicale des chasseurs. Il s'agit d'une pièce unique, de hauteur de plafond plus importante que la précédente. Cette pièce dispose de 3 ouvrants différents (1 porte côté cour, 1 porte-fenêtre et 1 fenêtre côté rue).

Les 2 parties communiquent par une porte aujourd'hui non utilisée.

L'ensemble du bâtiment à céder est d'une surface de 132 m².



L'immeuble se situe en zone Uaa du Plan Local d'Urbanisme de la commune.



Extraits du PLU :

« ZONE Ua : cette zone de forte densité correspond aux noyaux anciens des principaux villages dont il convient de respecter la trame bâtie et les caractéristiques architecturales existantes. Il s'agit d'un secteur mixte, regroupant à la fois des fonctions d'habitations, d'activités de type commercial et d'équipements collectifs.

Cette zone comporte un secteur Uaa intégrant les parties de centres anciens dans lesquels les constructions sont édifiées le plus souvent à l'alignement et d'une limite séparative à une autre ».

Par avis n° 2022-17337-20620 du 9 mai 2022, le service du Domaine a estimé la valeur vénale de ce bien en poursuite d'usage (locaux professionnels) **sans surplus de terrain à 180 000 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 162 000 € (arrondie).

Afin de privilégier l'installation de commerce de type restauration, avec autorisation préalable d'occupation du domaine public et redevance à la charge de l'occupant pour un espace terrasse à définir voulue par la commune, il apparaît nécessaire de cadrer la vente de cet ensemble sous la contrainte de critères d'attribution (objet du projet futur, qualité de l'activité projetée, pérennité de l'activité).

Dans le cadre de cette opération immobilière réalisée par la commune, il y aura ainsi lieu de systématiser la signature d'un avant-contrat sous la forme d'un compromis ou promesse synallagmatique, au terme desquels les deux parties vendeur d'une part acquéreur d'autre part s'engageront bilatéralement.

La date butoir du compromis sera fixée de façon à ce qu'elle puisse être extinctive et non pas constitutive du droit pour chacune des parties de demander la réalisation de la vente.

Le caractère extinctif de l'engagement des parties permettra à la commune d'être déliée de ses engagements de vente sans aucune formalité particulière si les conditions ne sont pas respectées d'une part et si le délai fixé à la réitération n'est pas respecté d'autre part.

Dans l'hypothèse où le compromis s'éteindrait alors que les parties souhaiteraient poursuivre leurs engagements réciproques, il suffira de régulariser un nouvel avant-contrat.

La commune souhaite répondre aux problématiques suivantes :

- Stabiliser les services proposés sur la commune
- Contrôler le devenir du bien vendu.

Il est donc nécessaire de limiter la libre affectation de l'usage du bien par l'acquéreur ainsi que sa libre disposition afin d'une part, que l'affectation corresponde aux attentes de la collectivité, et que d'autre part la libre disposition du bien n'entraîne pas la réalisation d'une opération spéculative au détriment de la collectivité.

L'hypothèse est celle de la vente du bien en l'état à la suite immédiate de l'acquisition par l'acquéreur. Dans l'hypothèse de la vente du bien en l'état alors qu'aucuns travaux n'auraient été réalisés, une clause sera insérée dans l'avant-contrat qui permettra le retour du bien dans le patrimoine de la collectivité. Pour encadrer le devenir du bien, une clause résolutoire sera intégrée dans l'acte, si l'activité n'est pas mise en place dans les deux ans.

AR Prefecture

017-211703376-20230404-2023040433321-DE

Reçu le 05/04/2023

Publié le 05/04/2023

Pour contrôler le devenir du bien vendu, si le bien est vendu en l'état, il y aura un pacte de préférence ou un droit de préemption conventionnel sur cinq ans.

À défaut d'exercice du pacte de préférence, une clause d'agrément de l'acquéreur et du prix sera intégrée.

Ces clauses seront intégrées dans l'avant-contrat et dans l'acte définitif de vente qui pourra être passé en la forme administrative par application de l'article L 1212-1 du code général de la propriété des personnes publiques et L 1311-13 du code général des collectivités territoriales.

Les critères d'attribution sont ainsi définis, pour l'examen du dossier présenté par les candidats à l'acquisition.

Ils devront répondre aux critères suivants :

- Activité de restauration
- Ouverture annuelle avec fermeture de 8 semaines maximum
- Que leur financement soit validé par une banque

Comme indiqué plus haut, la valeur vénale de ce bien estimée en poursuite d'usage (locaux professionnels) sans surplus de terrain a été arbitrée à **180 000 €** assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 162 000 € (arrondie).

Néanmoins, compte tenu de la situation de ce bien et vu l'intérêt économique pour la collectivité de vendre à un prix supérieur à l'estimation des services fiscaux, il est proposé au conseil municipal de procéder à une vente sur appel d'offre et de se prononcer sur la mise à prix de **200 000 €**.

Une procédure de publicité sera mise en place par le biais d'un affichage et d'une publication dans la presse locale.

Suite à la réception des différentes offres d'achat, le bien sera alors vendu aux plus offrants, le prix ne pouvant être inférieur à la somme de **200 000 €**.

Il est d'ores et déjà stipulé que, si l'ensemble des critères est satisfait par plusieurs candidats, la différence dans l'attribution sera établie sur le prix.

Le candidat offrant le prix le plus élevé sera agréé dans cette hypothèse.

Le conseil municipal se réunira pour examiner les candidatures au regard des critères de sélection retenus.

Entendu Éric PROUST qui s'interroge sur la fiabilité de certains chiffres utilisés par le service du Domaine pour déterminer la valeur vénale de ce bien ;

Sur proposition de madame le maire,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, DÉCIDE, par 22 voix pour et 2 abstentions (Yannick MORANDEAU, Éric PROUST) :

- **DE RETENIR** les critères de sélection proposés, ainsi que les clauses anti spéculatives qui seront intégrés à l'avant-contrat et à l'acte définitif.
- **DE PROCÉDER** à la mise en vente dudit ensemble bâti selon les critères énoncés précédemment.

AR Prefecture

017-211703376-20230404-2023040433321-DE

Reçu le 05/04/2023

Publié le 05/04/2023

- **DE RETENIR** pour cet immeuble bâti la mise à prix de **200 000 €**.
- **D'AUTORISER** madame le maire à prendre toutes les décisions et signer tous documents et annexes qui formaliseront cette vente.

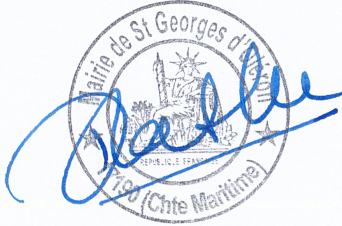
Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.
Pour copie conforme.

**La maire,
Dominique RABELLE**



**Le secrétaire de séance,
Adrien MAZERAT**

La maire soussignée
certifie le caractère exécutoire
de la présente délibération télétransmise
au représentant de l'État le 4 avril 2023
et publiée sur le site internet de la commune le 4 avril 2023
Dominique RABELLE



AR Prefecture

017-211703376-20230404-2023040433321-DE
Reçu le 05/04/2023
Publié le 05/04/2023