



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° DCM_230414_008

SÉANCE DU VENDREDI 14 AVRIL 2023

L'an deux mille vingt trois, le quatorze avril à 18h39, le conseil municipal, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Patrick LEBRETON – Maire.

Date de la convocation	08 avril 2023
Nombre de conseillers en exercice	39
Nombre de présents	28
Nombre de pouvoirs	5
Nombre de votants	33
Suffrages exprimés	33

Présents :

LEBRETON Patrick ; LANDRY Christian ; MUSSARD Rose-Andrée ; LEJOYEUX Marie Andrée ; VIENNE Axel ; JAVELLE Blanche Reine ; MUSSARD Harry ; HUET Marie-Josée ; LEBON David ; COURTOIS Lucette ; D'JAFFAR M'ZE Mohamed ; LEVENEUR-BAUSSILLON Inelda ; LEBON Guy ; FULBERT-GÉRARD Gilberte ; KERBIDI Gérald ; HOAREAU Emile ; NAZE Jean Denis ; BATIFOULIER Jocelyne ; HUET Henri Claude ; MUSSARD Laurent ; DAMOUR Colette ; AUDIT Clency ; COLLET Vanessa ; CADET Maria ; LEICHNIG Stéphanie ; HUET Mathieu ; FRANCOMME Mélanie ; LEBON Louis Jeannot

Absents – Représentés

MOREL Harry Claude représenté(e) par MUSSARD Harry
MOREL Manuela représenté(e) par D'JAFFAR M'ZE Mohamed
GEORGET Marilynne représenté(e) par CADET Maria
K/BIDI Emeline représenté(e) par LANDRY Christian
HOAREAU Sylvain représenté(e) par LEJOYEUX Marie Andrée

Absents

HUET Jocelyn ; BENARD Clairette Fabienne ; DAMOUR Jean Fred ; GUEZELLO Alin ; K/BIDI Virginie ; LAW-LEE Dominique

Secrétaire de séance

Conformément à l'article L.2121-15 du Code général des collectivités territoriales, Madame COLLET Vanessa, Conseillère municipale, a été désignée à l'unanimité des suffrages exprimés pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

OBJET : Gestion et suivi des locaux commerciaux sis 144/146 rue Raphaël Babet (parcelle cadastrée BV n°242) - Régularisation des loyers suite à une procédure d'adjudication

Le Président de séance expose :

Dans la perspective du projet d'aménagement des berges de la rivière des Remparts, la Commune a eu l'opportunité d'acquérir aux enchères, la parcelle cadastrée section BV n°242 sise 144/146 rue Raphaël Babet (lots 1, 2 et 3) suite à la procédure de liquidation judiciaire de la SCI AZAD, ancien propriétaire de ces locaux commerciaux.

En effet, par jugement d'adjudication du tribunal judiciaire de Saint-Pierre en date du 03 décembre 2021, la Commune est donc officiellement devenue propriétaire de ces lots et par voie de conséquence, bailleur et gestionnaire des locaux commerciaux actuellement occupés par les enseignes « Le Glacier Moderne (LGM) » et « Vivi's Ink » - Salon de tatouage représenté par Madame MORAND Edwige.

Il convient par ailleurs de noter que l'article 1743 du Code civil pose le principe de l'opposabilité du bail en cours à l'acquéreur d'un bien. Ce qui signifie entre autre que le changement de bailleur n'entraîne pas *de facto* la résiliation des baux commerciaux en cours et ce, conformément aux dispositions de l'article L.641-11-1 du Code de commerce.

Depuis la mise en œuvre de la procédure de liquidation judiciaire à l'encontre de l'ancien propriétaire, les loyers et charges relatifs à ces locaux commerciaux ont été consignés, pour partie, auprès de la SCP PUEYO et MOUTON, huissiers de justice associés à Saint-Pierre.

C'est pourquoi, en sa qualité de nouveau bailleur, la Commune a organisé des réunions en novembre 2022 avec les gérants de ces enseignes afin de faire un diagnostic des lieux, et de régulariser la situation des occupants (paiement des dettes locatives depuis décembre 2021 à aujourd'hui et mise en place de nouveaux baux).

Au sortir de ces réunions, la Commune a pris attache auprès de l'huissier en charge de la procédure de liquidation aux fins de demander la mainlevée des saisies attributions et le remboursement des sommes dues à la commune, en sa qualité de nouveau bailleur suite au jugement d'adjudication. À la suite de ces diligences, l'étude de Maître PUEYO a indiqué à la Commune qu'il convient désormais de solliciter la S.A CAISSE D'EPARGNE CEPAC sise place Estrangin Pastré (13006 MARSEILLE) afin de récupérer les loyers dus à la Commune, postérieurement à la publication du jugement d'adjudication.

À titre informatif, le montant estimatif des loyers à récupérer auprès de la CEPAC et des locataires s'élève à 29 800 € pour la période allant de décembre 2021 à mars 2023. Ce montant peut être revalorisé au *pro rata temporis* en fonction de la date d'entrée en vigueur de la présente délibération.

Il est donc demandé au conseil municipal :

- **d'autoriser** le Maire à effectuer toutes les diligences nécessaires aux fins de récupérer les sommes dues à la commune auprès de la S.A CAISSE D'EPARGNE CEPAC et des locataires des locaux commerciaux sis 144/146 rue Raphaël Babet ;
- **de dire** que les recettes correspondantes seront inscrites au budget primitif 2023 ;
- **d'autoriser** le Maire ou l'élu(e) délégué(e) à signer tout document ou pièce se rapportant à cette affaire.

Le conseil municipal est invité à en délibérer.

Après avoir entendu l'exposé du rapporteur,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code civil et notamment l'article 1743,

Vu les dispositions de l'article L.641-11-1 du Code de commerce,

Vu la note explicative de synthèse n°8,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, **décide, à l'unanimité des suffrages exprimés (33 voix pour) :**

Article 1^{er}.- **D'AUTORISER** le Maire à effectuer toutes les diligences nécessaires aux fins de récupérer les sommes dues à la commune auprès de la S.A CAISSE D'EPARGNE CEPAC et des locataires des locaux commerciaux sis 144/146 rue Raphaël Babet.

Article 2.- **DE DIRE** que les recettes correspondantes seront inscrites au budget primitif 2023.

Article 3.- **D'AUTORISER** le Maire ou l'élu(e) délégué(e) à signer tout document ou pièce se rapportant à cette affaire.

Article 4.- La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de la Réunion dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

L'élu(e) délégué(e)
Lucette COURTOIS



La secrétaire de séance
Vanessa COLLET



Acte rendu exécutoire
par transmission en Préfecture le : 24 avril 2023
Et publication ou notification le : 24 avril 2023
Mise en ligne sur le site internet de la Ville le : 24 avril 2023