



**EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL
MUNICIPAL DE BARBÂTRE**

L'an deux mil vingt-cinq, le 27 du mois d'octobre à dix-huit heures trente, le Conseil municipal de la commune de BARBATRE, dûment convoqué, conformément à l'article L2121-17 du Code général des collectivités territoriales, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie sous la présidence de Monsieur Louis GIBIER.

Nombre de membres en exercice : 19

Nombre de membres présents : 12

Date de la convocation du conseil municipal : le 22 octobre 2025

Présents : M. Louis GIBIER, Maire – Mme Sylvie GUEGUEN, M. Jean-Maurice FOUASSON, Mme Catherine COESLIER, M. Alain CIEREN, Adjoint – Mme Christianne COGNEE, Mme Colette GROIZARD, Mme Véronique PERAUDEAU-CADIC, M. Philippe MAURICE, Mme Marie-Henriette ELIE, M. Fabrice ROUSSEAU, M. David PELLETIER

Excusés ayant donné procuration : M. Patrick FRIOUX (donne pouvoir à M. Alain CIEREN), M. Grégory DELAUNE (donne pouvoir à Mme Véronique PERAUDEAU-CADIC)

Absents : M. Cyril PETRARU, Mme Florence BURNEAU, Mme Emmanuelle FOUASSON, Mme Myriam PRAUD, Mme Charlène MARIE

Désigné secrétaire de séance : M. David PELLETIER

Nombre de conseillers en exercice	Nombre de votants	Nombre de pouvoirs	Nombre de suffrages exprimés	Vote POUR	Vote CONTRE	Abstention
19	11	2	13	13	0	0

OBJET :
DEL2025-045 - AFFAIRES FONCIERES
Cession à titre onéreux d'un local à usage commercial
au 74 rue du Centre au profit de la SCI « Le 74 »

La commune de Barbâtre est propriétaire d'un local à usage commercial situé 74, rue du Centre.

- Emprise au sol : environ 155 m², comprenant un garage ;
- Parcelle cadastrée AD n°801, (240 m²), correspondant au lot UF1 du permis d'aménager n°PA08501124C0002 délivré le 23 septembre 2024.

Un permis d'aménager modificatif sera prochainement déposé par la commune afin de prendre en compte les dernières évolutions du projet (hors lot UF1).

Ce projet s'inscrit dans la politique communale de maintien et de dynamisation du tissu commercial de proximité du centre-bourg, conformément au Plan local d'urbanisme (PLU) par l'inscription d'un linéaire commercial protégé interdisant tout changement de destination.

Actuellement vacant, ce local a suscité l'intérêt d'un porteur de projet privé souhaitant y développer une activité commerciale et artisanale de :

- Atelier de coutellerie (création, entretien et vente de couteaux) ;
- Vente de produits liés à l'art de la table et produits locaux ;
- Vente de vêtements.

Le local communal a été évalué par le service des Domaines (avis n°2022-85011-89918 du 12 décembre 2022). Conformément à l'article L. 2241-1 du Code général des collectivités territoriales, et compte tenu de la population communale (moins de 2 000 habitants), cet avis a été sollicité bien qu'il ne soit pas obligatoire. Au regard de l'absence d'évolution significative du marché pour le foncier professionnel, la commune considère que cet avis est toujours en vigueur.

Initialement, la vente de ce local commercial a d'ores et déjà été présentée à la délibération du conseil municipal le 28 février 2024. Toutefois :

- Un document d'arpentage précis sur la surface à vendre a été établi pour l'acte authentique ;
- L'acquéreur initial s'est depuis constitué en une société civile immobilière (SCI) dénommée « Le 74 » (en cours d'immatriculation au greffe du tribunal de commerce de La Roche-sur-Yon) et souhaite désormais que l'acquisition soit réalisée au nom de cette société dont les associés sont Monsieur Philippe MAURICE et sa compagne, Madame Ketty BERTRAND.

En conséquence, la présente délibération annule et remplace celle du 28 février 2024.

Travaux et démarches réalisés par la commune :

Depuis l'acquisition du bien, la commune a entrepris plusieurs démarches et travaux préparatoires :

- Réalisation d'un plan de division et d'un Document Modificatif du Parcellaire Cadastral (DMPC) par le cabinet de géomètre Géouest en 2025 ;
- Réalisation des diagnostics réglementaires et environnementaux (amiante, plomb, pollution des sols) ;
- Démolition partielle du bâtiment attenant au commerce, autorisée par le permis de démolir n°PD08501124C0001 en date du 6 juin 2024 ;
- Viabilisation en limite de parcelle (eaux usées, eaux pluviales) ;
- Démarches auprès des concessionnaires (ENEDIS et Vendée Eau) pour le déplacement des coffrets techniques ;

- Travaux de remise en état après démolition, assortis d'une déclaration préalable.

Garanties et conditions prévues pour la vente :

Afin d'éviter toute opération spéculative et de garantir le maintien d'une activité économique locale durable, il est proposé d'insérer dans l'acte de vente les conditions et charges suivantes dans le cadre de cette opération :

1. Clauses financières et transfert de propriété :

- Pacte de préférence tant sur l'immeuble que sur les parts de la SCI propriétaire au profit de la Commune en cas de mutation dans un délai inférieur à 10 ans à compter de l'acquisition par l'acquéreur,
- Engagement de rétrocession de la plus-value à la Commune en cas de mutation dans un délai inférieur à 10 ans à compter de l'acquisition par l'acquéreur,
- Interdiction de location ou de sous-location, dans un délai inférieur à 10 ans à compter de l'acquisition par l'acquéreur, sauf :
 - l'agrément écrit et préalable de la Commune qui se réserve un droit de regard préalable sur toute modification de l'activité exploitée dans le commerce, afin de garantir sa cohérence avec le tissu économique local et le linéaire commercial protégé du centre-bourg ; la présente délibération valant agrément des activités ci-dessus précisées.
 - la détention par une entreprise économique et opérationnelle ou la mise à disposition du foncier au profit d'une telle entreprise constituée, représentée et/ou contrôlée par les représentants et/ou associés de la société propriétaire des murs.

2. Obligations techniques et urbanistiques

- Engagement personnel de respect strict par l'acquéreur à rénover ou à aménager le local conformément aux prescriptions d'urbanisme en vigueur. L'acquéreur est en effet informé qu'il devra obtenir toutes les autorisations d'urbanisme nécessaires pour l'ouverture de son commerce, en conformité avec les règles du PLU et les normes de sécurité et d'accessibilité applicables,
- Clause de respect strict des obligations de réalisation de travaux résultant des autorisations d'urbanisme (obtenues et à obtenir par la Commune), notamment concernant les ajustements techniques ;
- Droit de regard de la commune (VISA) sur le projet de l'acquéreur en cas de demande d'urbanisme pour garantir la cohérence de l'aménagement et l'harmonie architecturale des bâtiments,

3. Conditions d'exploitation et activités :

- Clause d'agrément indirecte : la Commune se réserve un droit de regard préalable sur toute modification de l'activité exploitée dans le commerce, afin de garantir sa cohérence avec le tissu économique local et le linéaire commercial protégé du centre-bourg ;
- Consentement à la réglementation (temporaire ou perpétuelle) avec restriction de l'accès véhicule à l'arrière du bâtiment par l'acquéreur. L'acquéreur a pu prendre connaissance

du permis d'aménager précité et a ainsi été informé des limitations d'accès à l'arrière du bâtiment dont il accepte le principe.

Il achètera le bien à usage exclusivement commercial, en l'état, sans recours pour vice apparents ou cachés, sauf s'ils étaient connus du vendeur et s'engagera à le rénover ou à l'aménager conformément aux prescriptions d'urbanisme en vigueur.

Dans le cadre du permis d'aménager précité, la commune a également fait réaliser :

- une étude géotechnique de conception (type G2) en date du 18 avril 2025 ;
- et une étude de pollution du sous-sol par sondages, prélèvements et analyses d'échantillons, datée du 22 avril 2025, confiée à la société FONDASOL (4 rue Édith Piaf, 44800 Saint-Herblain).

Ces rapports sont annexés à la présente délibération. L'acquéreur attestera en avoir pris connaissance et s'engagera à respecter les dispositions techniques constructives qui en découlent pour tout aménagement futur.

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L.2241-1 et suivants ;

Vu l'avis du service des Domaines n°2022-85011-89918 en date du 12 décembre 2022 ;

Vu la délibération du conseil municipal du 28 février 2024 relative à la même cession ;

Vu la promesse d'achat en date du 24 juillet 2025 ;

Vu le permis d'aménager n°PA08501124C0002 délivré le 23 septembre 2024 et le permis de démolir n°PD08501124C0001 du 6 juin 2024 ;

Vu le plan de division du 30 avril 2025 et le DMPC du 5 mai 2025 établis par le cabinet Géouest ;

Vu l'étude géotechnique du 18 avril 2025 et l'étude de pollution du 22 avril 2025 réalisées par FONDASOL ;

Vu le cahier des limites de prestations générales et des prescriptions techniques particulières annexé à la présente délibération ;

Considérant que le local commercial communal sis sur la parcelle AD 801 est aujourd'hui inoccupé ;

Considérant qu'il présente un intérêt particulier pour le maintien d'une activité commerciale de proximité au cœur du bourg ;

Considérant qu'il est dans l'intérêt général de la commune de favoriser la reprise d'activité sur ce site tout en prévenant toute opération spéculative ;

Considérant qu'il convient, à cette fin, de prévoir l'insertion de clauses particulières dans l'acte de vente ;

Considérant qu'il convient également de garantir le respect des obligations techniques et urbanistiques incombant à l'acquéreur

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **DECIDE** d'annuler et de remplacer la délibération du 28 février 2024 relative à la vente du local commercial situé 74, rue du Centre à Barbâtre ;

- **DECIDE** de céder à la société civile immobilière dénommée « Le 74 » (en cours d'immatriculation au greffe du tribunal de commerce de La Roche-sur-Yon), dont les associés sont Monsieur Philippe MAURICE né le 25/07/1968 à Challans (85) et sa compagne, Madame Ketty BERTRAND née le 30/04/1984 à Rennes (35), le local commercial sis 74, rue du Centre, cadastré AD n°801 d'une superficie de 240 m², pour le prix de cent mille euros (100 000 €) net vendeur, conformément à l'avis du service des Domaines ;
- **PRECISE** que l'acquéreur prendra le bien dans l'état où il se trouve à ce jour, tel qu'il l'a vu et visité, sans recours ni indemnité contre la commune pour vices apparents ou cachés, sauf s'il est démontré que ceux-ci étaient connus du vendeur ;
- **DECIDE** d'intégrer à l'acte de vente les conditions et charges suivantes dans le cadre de cette opération :
 - Pacte de préférence tant sur l'immeuble que sur les parts de la SCI propriétaire au profit de la Commune en cas de mutation dans un délai inférieur à 10 ans à compter de l'acquisition par l'acquéreur,
 - Engagement de rétrocession de la plus-value à la Commune en cas de mutation dans un délai inférieur à 10 ans à compter de l'acquisition par l'acquéreur,
 - Interdiction de location ou de sous-location, dans un délai inférieur à 10 ans à compter de l'acquisition par l'acquéreur sauf :
 - l'agrément écrit et préalable de la Commune qui se réserve un droit de regard préalable sur toute modification de l'activité exploitée dans le commerce, afin de garantir sa cohérence avec le tissu économique local et le linéaire commercial protégé du centre-bourg ; la présente délibération valant agrément des activités ci-dessus précisées.
 - la détention par une entreprise économique et opérationnelle ou la mise à disposition du foncier au profit d'une telle entreprise constituée, représentée et/ou contrôlée par les représentants et/ou associés de la société propriétaire des murs.
 - Engagement personnel de respect strict par l'acquéreur à rénover ou à aménager le local conformément aux prescriptions d'urbanisme en vigueur,
 - Clause d'agrément indirecte : la Commune se réserve un droit de regard préalable sur toute modification de l'activité exploitée dans le commerce, afin de garantir sa cohérence avec le tissu économique local et le linéaire commercial protégé du centre-bourg ;
 - Clause de respect strict des obligations de réalisation de travaux résultant des autorisations d'urbanisme (obtenues et à obtenir par la Commune), notamment concernant les ajustements techniques ;
 - Droit de regard de la commune (VISA) sur le projet de l'acquéreur en cas de demande d'urbanisme pour garantir la cohérence de l'aménagement et l'harmonie architecturale des bâtiments,
 - Consentement à la réglementation (temporaire ou perpétuelle) avec restriction de l'accès véhicule à l'arrière du bâtiment par l'acquéreur. L'acquéreur a pu prendre

connaissance du permis d'aménager précité et a ainsi été informé des limitations d'accès à l'arrière du bâtiment dont il accepte le principe.

- **DECIDE** que la vente est consentie aux charges et conditions ordinaires et de droit, ainsi qu'aux conditions particulières définies dans le *Cahier des limites de prestations générales et des prescriptions techniques particulières* annexé à la présente délibération ;
- **CHARGE** Maître STARCK, notaire à l'étude notariale *Océan Notaires et Conseils* à Noirmoutier, de la rédaction de l'acte ;
- **PRECISE** que les frais liés à l'acquisition (frais notariés, droits et honoraires, frais de géomètre, le cas échéant) seront à la charge de la SCI « Le 74 » ;
- **VALIDE** les inscriptions budgétaires correspondantes au budget communal ;
- **PRECISE** que M. Philippe MAURICE, associé de la SCI « Le 74 », s'est retiré du conseil municipal et n'a pris part ni aux débats ni au vote, conformément aux dispositions de l'article L.2131-11 du Code général des collectivités territoriales ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer l'acte authentique de vente, aux conditions précitées, ainsi que tout document ou pièce nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

DELIBERATION PUBLIEE

Le

/ 8 NOV. 2025

Fait et délibéré, les jour, mois et an que dessus

Au registre sont les signatures

Pour copie conforme,

En mairie, le

/ 8 NOV. 2025

Le Maire,
M. Louis GIBIER

Le secrétaire de séance,
M. David PELLETIER



A handwritten signature in blue ink, likely belonging to M. David PELLETIER, the secretary of the session.