



PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 27 DECEMBRE 2021

Le 27 décembre deux mille vingt et un, à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de la Commune de Milizac-Guipronvel, convoqué dans les formes prescrites par le Code Général des Collectivités Locales, s'est réuni en séance publique sous la présidence de Monsieur Bernard QUILLEVERE, Maire

Etaient présents :

Bernard QUILLEVERE, Maire, Sylviane LAI, Maire déléguée de Milizac, Marie-Jeanne MARC, Bernard BRIANT, Véronique PROVOST, Jean-Pierre LANDURE, Gaëlle AUFFRET, Adjoints au Maire, Stéphane BEGOC, Yohann CARADEC, Olivier CAVEAU, Hubert DENIEL, Nathalie DERRIEN, Gwenn DESPLANCHE, Erwan GAGNON, Karine GUEHENNEC, François KERNEIS, Nathalie LE CALVE, Anthony MINOC, Éric PALLIER, Jean-Christophe PICART, Florence PHILIP, Peggy ROZYNEC, Danielle SANJOSE, Jean TUARZE, Conseillers Municipaux.

Absents et pouvoirs :

Michel LABBE, pouvoir à Nathalie LE CALVE
Elisabeth LE BERRE, pouvoir à Stéphane BEGOC
Céline KEREBEL, pouvoir à Erwan GAGNON
Jean TUARZE, pouvoir à Karine GUEHENNEC
Nathalie PERROT

Secrétaire de séance : Anthony MINOC

Le PV de la dernière séance est approuvé à l'unanimité.

21.12.27.01 AMENAGEMENT DE LA FRICHE DU 169 DE GAULLE – SALON DE COIFFURE « CHEVEUX D'ANGE » - INDEMNITE D'EVICION

Depuis 2012, la commune s'est engagée dans la valorisation de la friche du 169 De Gaulle afin d'y conduire une opération de renouvellement urbain visant à la fois à renforcer le tissu commercial et tertiaire du centre-bourg de Milizac et à y accueillir des logements.

Les locataires de la commune encore présents sur ce site ont donc reçu une proposition de relogement provisoire dans des bâtiments modulaires avant de rejoindre de nouveaux locaux construits par le promoteur immobilier retenu par la commune après consultation, Amenatys.

C'est dans ce cadre que Mme CALVARIN exploitante du fonds de commerce « Cheveux d'ange » s'est vu proposer une solution de relogement en modulaire avant d'intégrer un nouveau salon de coiffure au même emplacement, soit en qualité de locataire de la commune ou, au choix, en qualité d'acquéreur des murs.

Des discussions ont ainsi été conduites du 7 mars 2019 au 10 mars 2021, date où Mme CALVARIN a finalement rompu ces négociations en optant pour le versement d'une indemnité d'éviction correspondant à la valorisation de son fonds de commerce. Restait à convenir du montant de celle-ci.

Partant d'une réclamation totale de 153 625,19 € en 2019, Maître MORVAN, le conseil de Mme CALVARIN, a formulé une offre à 103 800 € le 10 mai 2021 (55 000 € de valeur du fonds de commerce + 48 800 € d'indemnités de déménagement, réinstallation, droit de mutation, perte de droit à se maintenir dans les lieux, préjudice commercial préalable et postérieur à l'éviction).

Maître LAHALLE, cabinet LEXCAP, conseil de la commune, a déconstruit ces arguments juridiques pour établir l'indemnité d'éviction à 31 114,40 € (voir document ci-joint).

Un accord a été trouvé le 14 décembre avec Mme CALVARIN sur le versement d'une indemnité par la commune de 83 000 € avec libération des lieux au plus tard le premier février 2022 (voir protocole transactionnel ci-joint).

Parallèlement des discussions avaient été conduites avec Aménatys afin de parvenir à un cofinancement de la différence entre l'indemnité qui nous semblait adaptée, soit 31 114,40 €, et les prétentions de la partie adverse. Un accord a été trouvé entre la commune et Aménatys sur l'obtention d'une aide financière de 25 943 €, représentant 50% de l'effort financier nécessaire au règlement amiable de ce litige.

Dans la mesure où il appartiendra à la commune de procéder à la démolition du bâtiment où se situe le salon de coiffure et à l'aménagement des abords de ce lot à construire, la contribution financière d'Aménatys peut prendre la forme d'une offre de concours à cette opération de travaux publics (cf réponse du Ministère de l'Intérieur publiée dans le JO Sénat du 23/08/2018).

In fine, l'indemnité d'éviction serait donc financée ainsi :

- 57 057 € à la charge de la commune en qualité de bailleur ;
- 25 943 € à la charge d'Aménatys, via une offre de concours versée à la commune.

C'est pourquoi, il vous sera proposé d'approuver :

- ce règlement amiable portant sur le versement par la commune d'une indemnité d'éviction de 83 000 € à Mme Sylvie CALVARIN en validant le protocole transactionnel signé par les deux parties ;
- l'instauration d'une offre de concours d'Aménatys de 25 943 € suivant la convention ci-jointe ;
- de donner délégation à M. le Maire pour procéder à toute démarche visant à formaliser ces accords (ex : signature du protocole transactionnel, signature de la convention d'offre de concours, versement auprès de la Caisse des Règlements Pécuniaires des Avocats, cabinet de Me MORVAN ...).
- procéder à la décision modificative ci-jointe au budget annexe du 169 Gaulle visant à financer par emprunt et l'offre de concours cette dépense de 83 000 €.

S. LAI indique qu'il s'agit d'une indemnité d'éviction et non de rachat du fonds de commerce. Répondant à François KERNEIS, elle précise que le bail, reconduit tacitement, expire en 2026 et que tout congé du bailleur, à l'issue d'une période triennale en 2023 ou en fin de bail en 2026, aurait également impliqué le versement d'une indemnité d'éviction, notamment parce que la coiffeuse est propriétaire du fonds de commerce.

Florence PHILIP s'étonnant légitimement de l'écart entre les estimations, S. LAI lui répond qu'il y a bien eu des expertises contradictoires sur la valeur du fonds de commerce par le cabinet comptable de Mme CALVARIN et par la chambre de métiers. Ces expertises ont effectivement conclu à des montants d'indemnités très éloignés. A la valeur de référence du fonds du commerce s'ajoutait également des demandes d'indemnités complémentaires par l'avocat de la partie adverse.

M. le Maire rappelle que de nombreux acquéreurs de logements ainsi que les professionnels pour les rendez-de-chaussée attendent impatiemment la construction des immeubles. Or, Amenatys achètera les lots à construire vendus par la commune lorsqu'ils seront libres, c'est-à-dire lorsque nous aurons achevé les démolitions.

Il fallait donc mettre un terme à ce litige, si possible en évitant que ne se surajoutent des délais de justice. Désormais, grâce à ce règlement amiable, Amenatys projette de commencer la construction des immeubles en mars prochain. Nous allons donc enfin obtenir la concrétisation d'une opération amorcée en 2012.

Chaque partie payera les honoraires de son avocat. Le conseil municipal en sera informé.

Après en avoir délibéré :

<i>Votant(s) (présents et pouvoirs)</i>	<i>28</i>
<i>Abstention(s)</i>	<i>5</i>
<i>Vote(s) pour</i>	<i>23</i>
<i>Vote(s) contre</i>	

21.12.27.02 AFFAIRES DIVERSES

Il n'y avait pas d'affaire diverse inscrite à l'ordre du jour.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance du conseil municipal est donc levée à 18H50.