



Aytré, le lundi 10 août 2026

DÉCISION DU MAIRE
N° 35_2026

Émetteur :

Pole technique –
Aménagement du Territoire -
Ecologie
05 46 30 19 19
tech.urba@aytre.fr

Affaire suivie par :
Laura CUADRAO

OBJET : Renonciation à l'exercice de droit de préemption urbain
Parcelle cadastrée section BL n° 41, sise 44 avenue Roger Salengro

VU l'article L.2122-22 du code général des collectivités territoriales, relatif aux attributions exercées par délégation du Conseil Municipal

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L.210-1, L.211-1 et suivants, L.213-1 et suivants, L.213-14, L.300-1, R.211-1 et suivants et R.213-21

VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment ses articles L.323-1 et suivants et R.323-8 et suivants, relatif à la consignation et à la déconsignation du prix

VU la délibération du Conseil communautaire n° 4 du 15 octobre 2020 instituant le droit de préemption urbain sur les zones urbaines

VU la décision communautaire n° SFPU-2024-10 du 4 novembre 2024 déléguant à la Commune d'Aytré l'exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée section BL n° 41 sise 44 avenue Roger Salengro

VU la délibération n° 1 du 20 mars 2026 portant sur l'élection du Maire

VU la délibération du Conseil municipal n° 4 du 20 mars 2026 portant délégation au Maire, en application de l'article L. 2122-22 (15°) du code général des collectivités territoriales et pour la durée de son mandat, à l'effet d'exercer au nom de la commune les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme lorsque la commune en est titulaire ou délégataire, ainsi que d'y renoncer

VU la déclaration d'intention d'aliéner reçue en Mairie le 3 octobre 2024, établie par Maître Vincent LINET, notaire à La Rochelle, relative à la vente par Madame Vicky SAMZUN d'un bien bâti sis 44 avenue Roger Salengro, cadastré section BL n° 41 pour une contenance de 704 m², au prix de 400 000 €

VU le compromis de vente conclu le 24 septembre 2024 entre Madame Vicky SAMZUN et Monsieur Benoît GARNIER, portant sur ledit bien au prix de 400 000 €

VU le bail commercial conclu en juillet 2017 entre Madame Vicky SAMZUN et Monsieur Benoît GARNIER, ce dernier exploitant dans les lieux une activité de garage automobile

VU le rapport d'expertise judiciaire établi par Monsieur Philippe RACAUD, expert près la cour d'appel de Poitiers, dans l'instance opposant Madame Vicky SAMZUN à Monsieur Benoît GARNIER devant le Tribunal judiciaire de La Rochelle (RG 23/00344), évaluant l'indemnité d'éviction due au preneur dans une fourchette comprise entre 49 385 € et 223 463 € selon l'hypothèse de perte ou de transfert du fonds de commerce

VU la décision du Maire n° 72/2024 du 17 décembre 2024 par laquelle la Commune d'Aytré a décidé d'acquérir ladite parcelle par exercice du droit de préemption urbain, au prix de 400 000 € indiqué dans la déclaration d'intention d'aliéner

VU la décision du Maire n° 22_2025 du 10 avril 2025 portant consignation de la somme de 400 000 €

VU le recours gracieux formé par Madame Vicky SAMZUN à l'encontre de la décision de préemption du 17 décembre 2024, rejeté par décision du Maire d'Aytré du 15 avril 2025

VU la requête présentée par Madame Vicky SAMZUN, enregistrée au greffe du Tribunal administratif de Poitiers le 13 juin 2025 sous le n° 2501816, tendant à l'annulation de la décision de préemption du 17 décembre 2024 et de la décision de rejet du 15 avril 2025

CONSIDÉRANT que le titulaire du droit de préemption, comme son délégataire, peut renoncer à l'acquisition du bien préempté tant que le transfert de propriété n'est pas devenu définitif ; qu'en l'espèce l'acte authentique constatant le transfert de propriété au profit de la Commune n'a pas été signé et que le prix n'a pas été versé au vendeur, mais seulement consigné à titre conservatoire

CONSIDÉRANT que la déclaration d'intention d'aliéner reçue le 3 octobre 2024 désigne un bien à usage « agricole » et déclaré « sans occupant »

CONSIDÉRANT qu'il est apparu, postérieurement à la décision de préemption, que le bien objet de la déclaration constitue en réalité un ensemble immobilier à usage commercial (garage automobile), occupé par Monsieur Benoît GARNIER au titre d'un bail commercial

CONSIDÉRANT que Monsieur Benoît GARNIER, preneur en place, s'est en outre porté acquéreur du bien suivant compromis de vente du 24 septembre 2024, de sorte que l'exercice du droit de préemption a pour effet d'évincer l'acquéreur, lequel est également le locataire commercial du bien

CONSIDÉRANT que l'acquisition contraindrait la Commune, devenue bailleresse au sens de l'article L.145-14 du code de commerce, à supporter l'indemnité d'éviction due au preneur, évaluée par le rapport d'expertise judiciaire susvisé entre 49 385 € et 223 463 € selon l'hypothèse retenue, laquelle s'ajouterait au prix d'acquisition de 400 000 €

CONSIDÉRANT que ces charges et sujétions, ignorées lors de la décision de préemption compte tenu des mentions de la déclaration d'intention d'aliéner, sont de nature à remettre en cause l'équilibre économique et l'opportunité de l'opération envisagée, alors que les besoins de stationnement et de liaison douce liés au projet de réhabilitation de l'école de la Courbe et à la ZAC de Bongraine peuvent être satisfaits par d'autres moyens

CONSIDÉRANT qu'après réexamen du dossier, il y a lieu, dans ces conditions, de renoncer à l'acquisition de la parcelle cadastrée section BL n° 41

La Maire DÉCIDE :

Article 1

La Commune d'Aytré renonce à l'acquisition, par voie de préemption, de la parcelle cadastrée section BL n° 41, sise 44 avenue Roger Salengro, d'une contenance de 704 m², propriété de Madame Vicky SAMZUN, décidée par la décision du Maire n° 72/2024 du 17 décembre 2024, prise sur le fondement de la déclaration d'intention d'aliéner reçue en Mairie le 3 octobre 2024.

Article 2

En conséquence de cette renonciation, la décision du Maire n° 72/2024 du 17 décembre 2024 est rapportée et cesse de produire ses effets.

Article 3

Madame Vicky SAMZUN reprend la libre disposition de son bien et peut l'aliéner aux prix et conditions de son choix, notamment au profit de Monsieur Benoît GARNIER conformément au compromis de vente du 24 septembre 2024.

Article 4

La somme de 400 000 € consignée auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations sera déconsignée au profit de la Commune d'Aytré dans les conditions fixées par arrêté séparé.

Article 5

La présente décision sera notifiée à Madame Vicky SAMZUN, à Monsieur Benoît GARNIER, ainsi qu'à Maître Vincent LINET, notaire, et sera transmise à Monsieur le Préfet de la Charente-Maritime au titre du contrôle de légalité.

Article 6

Madame la Directrice Générale des Services est chargée de l'exécution de la présente décision, dont une ampliation sera adressée à Monsieur le Préfet de Charente Maritime ainsi qu'à Monsieur le Trésorier Municipal, qui sera notifié et publié conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Article 7

La présente décision peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication, d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Maire d'Aytré et/ou d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Poitiers (15 rue de Blossac, 86000 Poitiers), le cas échéant au moyen de l'application Télérecours citoyens (www.telerecours.fr).

Hélène RATA
Maire

