

**CONSEIL MUNICIPAL**  
**SEANCE ORDINAIRE DU JEUDI 25 AVRIL 2024**  
**EXTRAIT DES DELIBERATIONS**

Nb. de Conseillers en exercice : 53

**Au vote de l'affaire :**

Nb. de présents : 38  
Nb. de représentés : 3  
Nb. d'absents : 12

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-cinq avril à 17h05, le Conseil Municipal de Saint-Pierre s'est assemblé en séance ordinaire à l'Hôtel de Ville, sur convocation légale, sous la présidence de Monsieur Stéphane DIJOUX, 1er adjoint.

**AFFAIRE N° 32/1510 :**

Etablissement recevant du public - Travaux de sécurisation et de mise en conformité de l'édifice cultuel dénommé « La Lourde » à la Ligne Paradis - Validation du programme de travaux et de l'enveloppe financière prévisionnelle

**ETAIENT PRESENTS :**

MM. DIJOUX Stéphane, SIGISMEAU Béatrice, OMARJEE Mohammad, AHO NIENNE Sandrine, TEVANEE Jean François, FERDE Thérèse, FATIMA Sofa, DAMOUR Kichena, TIONOHOUE Sabrina, TAN Willy, CHAMBI DJOUMBAMBA Marie Richela, POTIN Philippe, ROUVRAIS Simone, MINATCHY Mariot, ALAGUIRISSAMY CARPAYE Nadine, BRET Jean Paul, BALZANET Jonhy, PALIOD Marie Claude, KHELIF David, PERIANAYAGOM Albert, BRINDON Marie Line, MALET Viviane, PAPY Anne Marie, HOARAU Berthe Denise, CADET André, RAYMOND Edmée, LORION David, DAFFON Amédée Albert, TAYLLAMIN Patricia, MOREL Didier, JETTER Régine, BELLON Stephen, NARIA Olivier, MALIDI Mariaty, ARAYE Hélène, BEDIER Corine, BOYER Marie Pascaline, GOBALOU ERAMBRANPOULLE Virginie.

**REPRESENTE (S) :**

MM. NASSIBOU Guilaine (par Madame ALAGUIRISSAMY CARPAYE Nadine), VAYABOURY Jean Patrick (par Monsieur TEVANEE Jean François), AGATHE Chantal (par Madame JETTER Régine).

**ABSENTS :**

MM. FONTAINE Michel, VALY Nazir, GUIEN Marie Claire, VON-PINE Bernard, ACAPANDIE Freddy, RIVIERE Christelle, RAVAT Adame, BALAYA GOURAYA Armand, SAUTRON François, HOARAU Brigitte, ANDA Jean Gaël, BASSE Pascal.

Le Président de séance constate que le quorum est atteint et que le conseil peut valablement délibérer

Le Conseil Municipal a nommé Monsieur Mohammad OMARJEE pour remplir les fonctions de secrétaire.

Le Président de séance certifie que le compte rendu de la délibération a été affiché le 30 avril 2024 et la convocation du Conseil Municipal faite le 19 avril 2024.



Accusé de réception en préfecture  
974-219740164-20240426-32-1510-DE  
Date de télétransmission : 29/04/2024  
Date de réception préfecture : 29/04/2024

Michel FONTAINE

**Affaire n°32/1510 : Etablissement recevant du public - Travaux de sécurisation et de mise en conformité de l'édifice culturel dénommé « La Lourde » à la Ligne Paradis - Validation du programme de travaux et de l'enveloppe financière prévisionnelle.**

Chargé de Projets Structurants et Relation DCP - Direction Générale des Services Techniques

Le Maire expose à l'Assemblée que :

Par acte authentique du 26 février 1970 publié au bureau des Hypothèques, la Commune de Saint-Pierre est devenue propriétaire d'une unité foncière d'une superficie de 432 171 m<sup>2</sup> à la Ligne Paradis, acquise dans le but de faire réaliser un lotissement semi-rural.

Par délibération n°65 du Conseil municipal du 27 mai 1981, transmise au contrôle de légalité de la Sous-préfecture, la Commune a mis à la disposition de la paroisse de Saint-Pierre, association culturelle, une partie de cette unité foncière pour une durée de 25 ans (étant donc temporaire) et moyennant un franc symbolique.

Dans cette optique, une salle polyvalente a été construite par cette association, personne morale de droit privé, destinée à « l'exercice d'activités diverses pour l'ensemble de la population de cet écart ».

Cette location à long terme s'est opérée, a priori, sans contrat de bail portant sur le terrain d'assiette dont il s'agit.

Au fil du temps et compte tenu de la croissance de la population, cette salle polyvalente, devenue étroite pour toutes les activités exercées, a fait l'objet de travaux d'extension consistant à la construction de nouvelles salles servant à la fois de culte, d'enseignements religieux et de réunions de différentes associations, n'étant donc pas exclusivement réservée à l'exercice du culte.

Depuis, cette mise à disposition a pris fin et, la Commune, propriétaire du sol, a récupéré les constructions concernées.

En l'espèce, la Commune de Saint-Pierre serait, en sa qualité de personne de droit public et au même titre que les personnes privées, bénéficiaire de la théorie de l'accession selon laquelle « *la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous* » en application de l'article 552 du Code civil et de la jurisprudence (*Conseil Constitutionnel, 21 juillet 1994, n°94-346 DC ; Conclusions du rapporteur public dans l'affaire Conseil d'Etat, 11 mars 2022, Cmne. de Saint-Pierre d'Alvey, n°s 454076 et 456932*).

Plus précisément, l'article 546 du même Code stipule que « *La propriété d'une chose soit mobilière, soit immobilière, donne droit sur tout ce qu'elle produit, et sur ce qui s'y unit accessoirement soit naturellement, soit artificiellement. Ce droit s'appelle "droit d'accession"* ».

Partant, l'accession s'exerce de plein droit et, aucune action du propriétaire du sol n'est requise aux fins de reconnaître ce droit de propriété sur la construction édifée par un tiers (*Cour de Cassation, Civ. 3<sup>ème</sup>, 5 juillet 1973, n°72-12.323 ; Cour de Cassation, Civ. 3<sup>ème</sup>, 9 sept. 2021, n°20-15.713*).

Dès lors, la Collectivité publique peut accéder à la propriété de l'ensemble des constructions édifées par cette association culturelle sur le terrain communal cadastré Section DE n°750, dont le bail tacitement est parvenu depuis fort longtemps à son terme.

De surcroît, le transfert de propriété desdites constructions s'est opéré sans indemnité.

En outre, la Ville a entrepris, courant l'année 2020, des travaux consistant à la pose de sanitaires automatiques, à la construction de kiosques, d'aire de jeux, à l'aménagement des allées et à l'embellissement des lieux environnants, précisément sur les terrains communaux environnants.

Ainsi, ces constructions accueillent régulièrement des usagers, fidèles,... et sont considérées, de ce fait, comme un établissement recevant du public (ERP) dont la responsabilité du propriétaire pourrait être engagée si un accident se produit par défaut d'entretien.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740164-20240425-32-1510-DE  
Date de télétransmission : 29/04/2024  
Date de réception préfecture : 29/04/2024

La Ville a fait établir par un bureau d'études un diagnostic accessibilité de cet ERP constatant que le bâtiment et ses abords ne sont pas conformes à la réglementation. Le diagnostic structure, également réalisé par un prestataire spécialisé, révèle également la nécessité de changer la toiture et de revoir le dimensionnement de la charpente et de certains éléments porteur pour les mettre en conformité avec la réglementation en vigueur, notamment sur le volet sismique.

De ce fait, cet ERP qui reçoit régulièrement 600 personnes, nécessite donc des travaux de changement de la toiture, des sections de porteurs de la structure, de la charpente métallique, la mise aux normes d'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR), la réhabilitation des revêtements durs, des peintures, le remplacement des menuiseries bois et métalliques, la sécurité incendie, l'installation électrique et la construction de deux salles communales avec sanitaires ouvertes aux associations du quartier.

L'enveloppe financière prévisionnelle pour l'ensemble de ces travaux s'élève à un montant de 900 000.00 € HT

Enfin, ces travaux d'immobilisation d'une durée de treize (13) mois, vont impacter le fonctionnement et la pratique de cet ERP.

Aussi, pour pallier à cette désorganisation temporaire, la Ville a prévu la mise à disposition au profit de la paroisse, d'un grand chapiteau nécessitant une maîtrise d'œuvre pour les études d'implantation de cet ERP en plein air et, le suivi des travaux sur le foncier disponible à proximité (Installation de l'équipement, du réseau électrique comprenant également la Sécurité incendie et l'évacuation des personnes avec la prise en compte de l'obtention de l'avis favorable de la Commission de sécurité) pour un montant estimé à 80 000€ HT.

**Sur proposition du Président de séance, le Conseil Municipal après en avoir délibéré à l'unanimité, DECIDE :**

- **D'APPROUVER le programme et l'enveloppe financière prévisionnelle relative aux travaux de sécurisation et de mise en conformité de l'établissement recevant du public (Edifice de culte) dénommé « La Lourde », la construction de deux salles communales avec sanitaires ouvertes également aux associations du quartier ainsi que la mise à disposition d'un chapiteau sur la durée des travaux,**
- **DE L'AUTORISER, lui, l'élu délégué, le Directeur Général des Services ou toute autre personne dûment habilitée, dans son domaine de compétences, à SIGNER tout document administratif, financier et, technique se rapportant à cette affaire.**

P/EXTRAIT CONFORME,  
LE MAIRE



Michel FONTAINE

Accusé de réception en préfecture  
974-219740164-20240425-32-1510-DE  
Date de télétransmission : 29/04/2024  
Date de réception préfecture : 29/04/2024