

DEPARTEMENT DE LA  
CHARENTE MARITIME

-----

ARRONDISSEMENT  
DE ROCHEFORT

-----

CANTON DE ROYAN

-----

COMMUNE DE ROYAN

EXTRAIT DU REGISTRE DES  
DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL

N° 15.043

L'An deux Mille Quinze, le 10 avril, à 18 h 00, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Didier QUENTIN, Député-Maire.

DATE DE LA CONVOCATION

Le 3 avril 2015

DATE D'AFFICHAGE

Le 3 avril 2015

ETAIENT PRÉSENTS : M. Didier QUENTIN, M. Patrick MARENGO, Mme Eliane CIRAUD-LANOUE, M. Philippe CAU, Mme Marie-Noëlle PELTIER, Mme Eva ROY, M. Gérard FILOCHE, Mme Marie-José DAUZIDOU, Mme Nelly SERRE, adjoints,

Mme Dominique BARRAUD DUCHÉRON, Mme Dominique BERGEROT, M. Didier BESSON, Mme Annie CHABANEAU, M. René-Luc CHABASSE, M. Jean-Paul CLECH, M. Daniel COASSIN, Mme Alexandra COUDIGNAC, Mme Marie-José DOUMECQ, M. Bernard GIRAUD, Mme Thérèse GORDON'S, M. Gérard JOUY, M. Alain LARRAIN, Mme Nancy LEFÈBVRE, M. Gilbert LOUX, M. Denis MOALLIC, Mme Dominique PARSIGNEAU, M. Yannick PAVON, Mme Marie-Claire SEURAT, conseillers municipaux.

ETAIENT REPRÉSENTÉS : Mme Régine JOLY représentée par M. Denis MOALLIC  
M. Pierre PAPEIX représenté par M. R-L. CHABASSE  
M. Thierry ROGISTER représenté par M. Gérard JOUY  
M. Michel SERVIT représenté par M. Patrick MARENGO

ETAIT ABSENTE-EXCUSÉE : Mme Florence DEAU

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de présents : 28

Nombre de votants : 32

Mme Marie-José DOUMECQ a été élue Secrétaire de Séance.

OBJET : ALIÉNATION DE L'IMMEUBLE DÉNOMMÉ "GRAND CHÂTEAU", SITUÉ 25 AVENUE DE LA GRANDE PLAGE À ROYAN, AU PROFIT DE MONSIEUR CHRISTIAN POUPART ET DE MONSIEUR PHILIPPE DE REYER, OU TOUTE ENTITÉ JURIDIQUE S'Y SUBSTITUANT

RAPPORTEUR : Mme DAUZIDOU

VOTE : UNANIMITÉ

La Ville de Royan est propriétaire de l'immeuble dénommé "Grand Château" situé 25 avenue de la Grande Plage à Royan.

Par une délibération du 4 janvier 2013, la Ville de ROYAN a décidé d'inscrire les prescriptions suivantes à l'acte de vente du "Grand château", à titre de conditions résolutoires :

- aucune modification quant à l'aspect extérieur,
- respect des éléments intérieurs, tels que les cheminées et l'escalier de dessertes intérieur en bois,
- tout ajout éventuel de construction d'un garage sera limité à 30 m<sup>2</sup>, sur un seul niveau.

Par des délibérations n° 13.096 et n° 13.097, en date du 11 avril 2013, le Conseil Municipal a décidé de procéder à la désaffectation puis au déclassement du domaine public communal de ce bâtiment et du terrain d'assiette, qui font désormais partie du domaine privé de la collectivité.

Dès lors, les règles de la domanialité publique ne s'appliquent plus, notamment l'inaliénabilité.

Par un courrier en date du 25 mars 2015, Monsieur Christian POUPART et Monsieur Philippe de REYER ont adressé à la commune une offre pour l'acquisition du "Grand Château", avec le terrain d'assiette, situé 25 avenue de la Grande Plage, cadastré section AN N° 839, d'une superficie totale de 1 412 m<sup>2</sup>, au prix net vendeur de 400 000 euros.

Cette offre a été confirmée par une promesse d'achat en date du 1<sup>er</sup> avril 2015.

Ils souhaitent rénover le "Grand Château" pour y résider et y aménager des chambres d'hôtes, ainsi qu'un espace pour un salon de thé.

Messieurs POUPART et de REYER s'engagent à prendre à leur charge la construction d'un muret, entre cette propriété et les salles de classes de l'école "La Clairière", conformément au plan joint.

Il a également été convenu que la commune de Royan confère aux acquéreurs la faculté d'acquérir ce bien au plus tard le 31 octobre 2015, pour leur permettre d'obtenir les autorisations administratives et d'urbanisme nécessaires à la réalisation de leur projet.

Par un courrier en date du 1<sup>er</sup> avril 2015, la division Domaine de la Direction Générale des Finances Publiques de la Charente-Maritime a estimé ce bien à 400 000 euros.

En conséquence, il est proposé au Conseil Municipal d'autoriser Monsieur le Député-Maire, ou Monsieur le Premier Adjoint, agissant par délégation, à procéder à cette vente au profit de Monsieur Christian POUPART et de Monsieur Philippe de REYER, ou toute entité juridique s'y substituant.

## LE CONSEIL MUNICIPAL

- Ayant entendu l'exposé du Rapporteur,
- Vu le Code général des collectivités territoriales,
- Vu le Code général de la propriété des personnes publiques,
- Vu la délibération n° 13.096, en date du 11 avril 2013, décidant la désaffectation,
- Vu la délibération n° 13.097, en date du 11 avril 2013, décidant le déclassement du domaine public communal,
- Vu le courrier de Monsieur Christian POUPART et de Monsieur Philippe de REYER en date du 25 mars 2015,
- Vu la promesse d'achat de Monsieur Christian POUPART et de Monsieur Philippe de REYER, en date du 1<sup>er</sup> avril 2015,
- Vu l'avis de la division Domaine de la Direction Départementale des Finances Publiques de la Charente-Maritime, en date du 1<sup>er</sup> avril 2015,
- Après en avoir délibéré,

### DECIDE

- d'aliéner l'immeuble dénommé "Grand Château", terrain d'assiette inclus, situé 25 avenue de la Grande Plage à Royan, cadastré section AN N° 839, d'une superficie de 1 412 m<sup>2</sup>, au profit de Monsieur Christian POUPART et de Monsieur Philippe de REYER, ou toute autre entité juridique s'y substituant, au prix net vendeur de 400 000 euros (quatre cent mille euros).

Monsieur Christian POUPART et Monsieur Philippe de REYER souhaitent rénover le "Grand Château" pour y résider et y aménager des chambres d'hôtes, ainsi qu'un espace pour un salon de thé.

- que l'acte de vente du "Grand Château" comportera les conditions résolutoires suivantes :

- aucune modification quant à l'aspect extérieur,
- respect des éléments intérieurs, tels que les cheminées et l'escalier de desserte intérieur en bois,
- tout ajout éventuel de construction d'un garage sera limité à 30 m<sup>2</sup>, sur un seul niveau,
- Messieurs POUPART et de REYER s'engagent à prendre à leur charge la construction d'un muret, entre cette propriété et les salles de classes de l'école "La Clairière", conformément au plan joint,
- la ville de Royan confère aux acquéreurs la faculté d'acquérir ce bien au plus tard le 31 octobre 2015, pour leur permettre d'obtenir les autorisations administratives et d'urbanisme nécessaires à la réalisation de leur projet.

- d'autoriser Monsieur le Député-Maire ou Monsieur le Premier Adjoint, agissant par délégation, à prendre toutes les dispositions et actes nécessaires pour procéder à la cession de cet ensemble immobilier, et à signer l'acte de vente à intervenir,

- de confier la rédaction de l'acte authentique à Maître Françoise MONNEAU, notaire des acquéreurs, 23 avenue du Port Mahon à Saint-Jean d'Angély.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits,  
Ont signé au Registre les Membres présents,

Pour extrait conforme,

Certifié exécutoire  
Compte tenu de l'accomplissement  
des formalités légales  
le 14 avril 2015

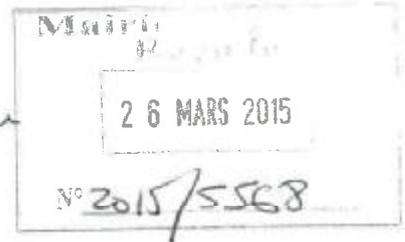
Pour le Député-Maire,  
Et par délégation  
Le Premier Adjoint  
Patrick MARENGO

CH. POUPART  
PH & REYER  
38 Av. du Rond Point  
17200 ROYAN

Royan, 25 mars 2015

MMH

Mairie de Royan



Dûte à mes deux courriers de février et mars 2015, je vous confirme tout l'intérêt et ma détermination dans l'acquisition du bien « le Grand Château » de la Clairière à ROYAN. Comme indiqué dans le dernier courrier, c'est la vente de ma maison (38 Av. du Rond Point à ROYAN) qui déclenchera la succession des opérations en tirant qui aboutiront à l'acquisition du « Grand Château ». Ce bien est mis en vente et les visites, nombreuses et prometteuses me confortent dans mes décisions.

Si, dans une opération financière et immobilière de ce niveau, la notion « financière » est de toute évidence incontournable, il n'en demeure pour moins que les engagements qui conduisent à la finalité de l'opération doivent être tenus par les deux parties pour consolider les termes de confiance qui se sont déjà établis.

Ainsi je souhaiterais obtenir de la Mairie une décision qui officialise notre offre (400.000€) hors frais de notaire. Cet engagement municipal ferait Office de Compromis de Vente en précisant que l'opération doit être « soldée » en 2015.

Dans cet acte, je souhaiterais qu'une tolérance vous permette d'abord de stocker la plus grande partie de nos meubles et ensuite de pouvoir occuper la maison en attendant la signature de l'acte notarié. Bien sûr, ces formalités seraient définies et confirmées entre nos deux parties -

Je souhaite vous rencontrer le plus rapidement possible pour en discuter et établir un calendrier personnalisé pour cette opération.

Je vous prie, Monsieur le Maire, de recevoir l'assurance de mes sentiments distingués.

C. Dupont

VILLE DE ROYAN



PROMESSE D'ACHAT

DOMAINE COMMUNAL

Nous soussignés :

Monsieur POUPART Christian, Maurice né le 12 aout 1954, à ORAN (Algérie) demeurant 38 Avenue du Rond Point ROYAN

Et

Monsieur de REVEL Philippe, Gérard Né le 01 mai 1963, à Sorsogna (02) Demeurant 38 Avenue du Rond Point à ROYAN

- Promettons et nous obligeons à acquérir, auprès de la Ville de ROYAN, un immeuble dénommé "Grand Château" et son terrain d'assiette, cadastré section AN n° 839, sis 25 avenue de la Grande Plage à ROYAN, d'une superficie de 1 412 m², sous les charges et conditions ordinaires, moyennant le prix global net de 400 000 € (quatre cent mille euros).

Conditions suspensives :

- La Ville confère aux acquéreurs la faculté d'acquérir ce bien au plus tard le 31 octobre 2015.
- Nous nous réservons la faculté de substituer une personne morale à notre engagement personnel.
- Acceptons l'immeuble et le terrain dans l'état, au jour de la signature de la présente.
- Nous engageons à fournir tout document nécessaire à la réalisation de cette acquisition à la Ville de ROYAN.

Régime matrimonial (à compléter) : Régime Pécuniaire

Contrat de mariage (à compléter) : oui [ ] non [X]

FAIT A ROYAN, LE 01 mai 2015

Bon pour accord à la somme de 400.000 euros [Signature]

BON POUR ACCORD A LA SOMME DE 400.000 EUROS de Revel [Signature]

Notaire (nom et adresse) :

Géomètre : bornage réalisé par le cabinet DEVOUGE - 61 avenue Daniel HEDDE à Royan

(1) : faire précéder la signature de la mention "Bon pour accord à la somme de ..... euros)

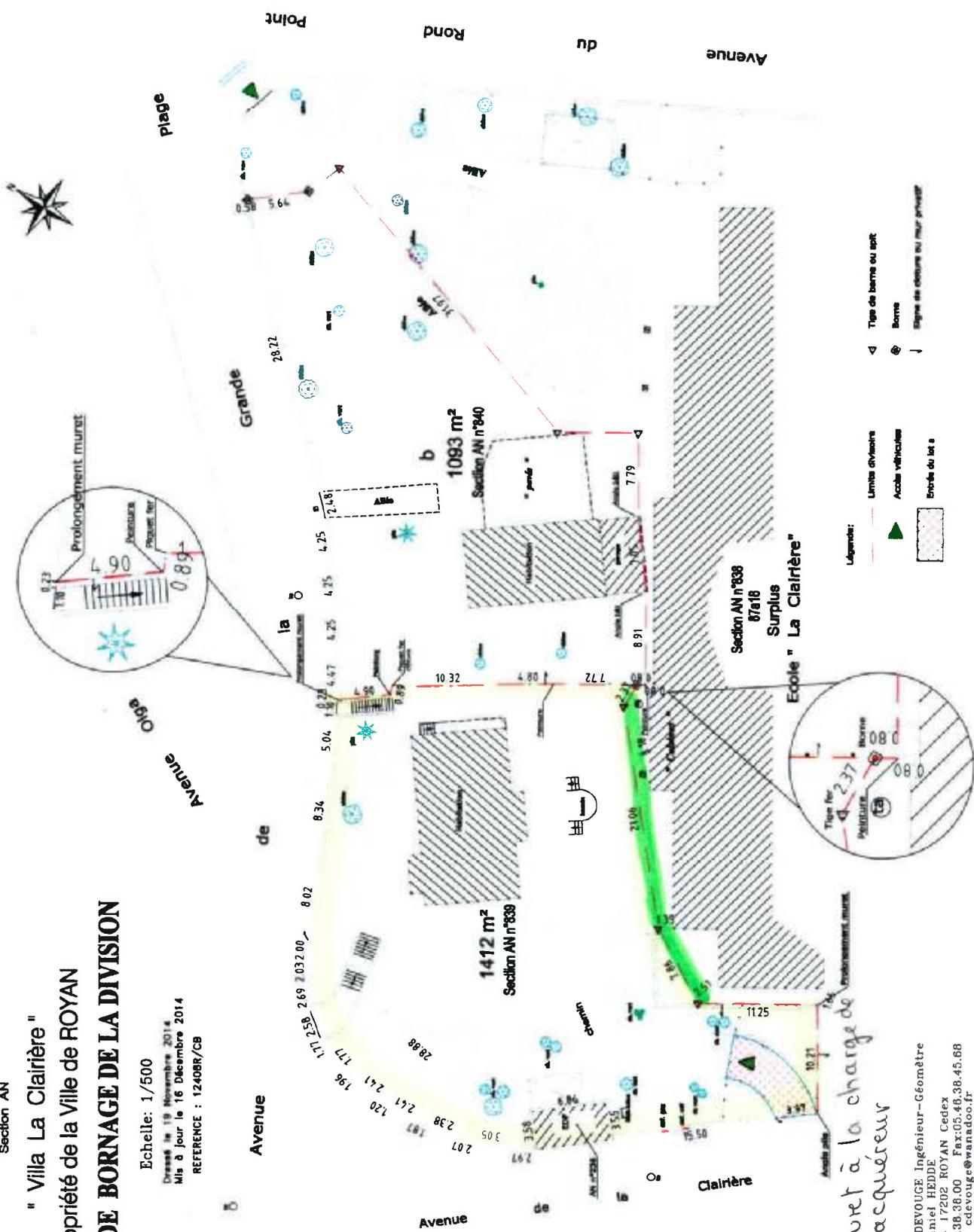
ROYAN  
Section AN

" Villa La Clairière "  
Propriété de la Ville de ROYAN

### PLAN DE BORNAGE DE LA DIVISION

Echelle: 1/500

Dessiné le 19 Novembre 2014  
Mis à jour le 16 Décembre 2014  
REFERENCE : 12400R/CB



*muret à la charge de l'acquéreur*

Cabinet DEVOUGE Ingénieur-Géomètre  
61 Av Daniel HEDDE  
B.P. n°24 17202 ROYAN Cedex  
Tel:05.46.36.36.00 Fax:05.46.38.45.68  
e-mail : cdevouge@wanadoo.fr





**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES  
PUBLIQUES DE LA CHARENTE-MARITIME**

14, RUE RÉAUMUR

17021 LA ROCHELLE CEDEX

TÉLÉPHONE : 05 46 00 39 39

Courriel : [ddfip17@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip17@dgfip.finances.gouv.fr)

**POUR NOUS JOINDRE :**

**DIVISION DOMAINE**

Téléphone : 05 46 30 08 73

Courriel : [ddfip17.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip17.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr)

La Rochelle, le 1 avril 2015

**AVIS DU DOMAINE  
VALEUR VENALE**

**DOSSIER N°** : 2015-306V0417-9 Z 71

**EVALUATEUR** : Fabienne Gabillet

♦ **SERVICE CONSULTANT** : Commune de Royan

♦ **CADRE DE LA CONSULTATION** : Réglementaire

♦ **DATE DE LA CONSULTATION** :

Courrier du 23 mars 2015, reçu le 30 mars 2015, complet le même jour, affaire suivie par Sylvie Duguet

♦ **OPÉRATION SOUMISE AU CONTRÔLE** :

- Nature de l'opération : cession

- Opération portant sur : maison

- But de l'opération : cession d'un bien communal à usage d'habitation

♦ **PROPRIÉTAIRE PRÉSUMÉ** : Commune de Royan

♦ **LOCALISATION** :

Commune de Royan, 27 avenue de la Grande Plage

♦ **DESCRIPTION DU BIEN COMPRIS DANS L'OPÉRATION** :

Commune de Royan,

Immeuble cadastré section AN n° 839 d'une superficie de 1 412 m<sup>2</sup>

Sur cette parcelle est située une maison d'habitation, qui servaient autrefois de logement aux instituteurs, dénommée "Le Grand Château"

Terrain surélevé par rapport aux rues, en nature de terre sablonneuse, et boisé de pins.

Le grand château était composé de trois logements. Il s'agit d'une bâtisse ancienne en pierre de taille, toiture ardoise.



La maison dispose de deux accès sur rez de chaussée sur élevé. Elle comporte :

Au rez de chaussée : un hall, un bureau, un salon et un séjour donnant tout deux sur une terrasse couverte, une cuisine, une salle de bains, des wc et un débarras.

Au premier étage : une cuisine, un salon, deux chambres avec cheminée, une salle de bains et des wc.

Au deuxième étage : quatre chambres, dont une avec salle de bains

Au sommet : un belvédère vitrifié à 360 degré offrant un superbe panorama sur la ville de Royan.

Au sous sol : diverses caves.

SU : 294 m<sup>2</sup> plus un sous sol de 90 m<sup>2</sup>.

Il s'agit d'une demeure de caractère avec sols en parquet, cheminées dans certaines chambres et salons, un superbe escalier menant du rez de chaussée au premier étage. Les cheminées et l'escalier sont classés.

En revanche, beaucoup de travaux sont à prévoir, les équipements sont très vétustes, toutes les huisseries sont en bois simple vitrage, de nombreuses traces d'humidité apparaissent au plafond et sur les murs, dues aux infiltrations d'eau, des fissures apparaissent également au plafond, écroulé à certains endroits.

La maison nécessite de nombreux travaux de rénovation.

A ces travaux, s'ajoutent les contraintes imposées par l'Architecte des Bâtiments de France qui portent à la fois sur l'aspect extérieur (impossibilité de modification), l'intérieur (conservation des cheminées et escalier), sur l'environnement (ajout de nouvelles constructions limité à R+1) et sur la conduite des travaux (notamment sur la méthode de réfection de la toiture, ce qui augmente les devis).

Enfin la promiscuité avec le groupe scolaire est une contrainte supplémentaire pour la vente.

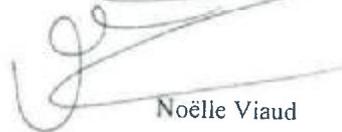
♦ URBANISME : Au PLU de Royan, modifié le 13/03/2014, zone Uea, quartiers anciens de constructions résidentielles de type balnéaire sous forme d'habitat individuel et de petit collectifs, patrimoine architectural intéressant ou exceptionnel. COS : 0,5.

♦ SITUATION LOCATIVE : bien évalué libre d'occupation

♦ DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE :

Je vous informe, après enquête, que compte tenu de ses caractéristiques, le prix proposé pour ce bien, 400 000€, est conforme aux données du marché immobilier local.

Pour le Directeur Départemental des Finances Publiques  
La Responsable de la Division Domaine



Noëlle Viaud