

DÉPARTEMENT DE LA  
CHARENTE MARITIME

-----

ARRONDISSEMENT  
DE ROCHEFORT

-----

CANTON DE ROYAN

-----

COMMUNE DE ROYAN

EXTRAIT DU REGISTRE DES  
DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL

N° 16.004

L'An deux Mille Seize, le 15 janvier, 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 8 janvier 2016

DATE D'AFFICHAGE

Le 8 janvier 2016

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

Mme Dominique BARRAUD DUCHÉRON, M. Didier BESSON, Mme Annie CHABANEAU, M. René-Luc CHABASSE, M. Jean-Paul CLECH, M. Daniel COASSIN, Mme Alexandra COUDIGNAC, M. Julien DURESSAY, Mme Dominique GACHET, M. Bernard GIRAUD, Mme Thérèse GORDON'S, Mme Régine JOLY, M. Gérard JOUY, M. Alain LARRAIN, Mme Nancy LEFÈBVRE, M. Gilbert LOUX, M. Denis MOALLIC, Mme Dominique PARSIGNEAU, M. Yannick PAVON, M. Thierry REGISTER, conseillers municipaux.

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS : Mme Marie-Noëlle PELTIER représentée par Mme Nelly SERRE  
M. Gérard FILOCHE représenté par M. Didier QUENTIN  
Mme Dominique BERGEROT représentée par M. Patrick MARENGO  
Mme Marie-José DOUMECQ représentée par Eliane CIRAUD-LANOUE

ÉTAIENT ABSENTS-EXCUSÉS : M. Pierre PAPEIX, Mme Marie-Claire SEURAT

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de présents : 27

Nombre de votants : 31

M. Yannick PAVON a été élu Secrétaire de Séance.

OBJET : RÉALISATION D'UN MULTIPLEXE CINÉMATOGRAPHIQUE - OFFRE D'ACHAT DES PARCELLES CADASTRÉES SECTION AM N° 166p ET N° 106p, APPARTENANT À LA COMMUNE DE ROYAN, SITUÉES ESPLANADE DE LA GARE À ROYAN

RAPPORTEUR : M. CLECH

VOTE : 2 CONTRE  
7 ABSTENTIONS  
22 POUR

Par un courrier en date du 5 novembre 2015, Maître Yann MALARD, notaire à Saint Maur des Fossés, a fait part à la commune d'une offre d'achat des parcelles cadastrées AM n° 166p et n° 106p, d'une superficie d'environ 7 162 m<sup>2</sup> sous réserve de bornage, situées esplanade de la Gare à Royan, sur l'emplacement dénommé « Vélodrome », au prix de 358 100 euros (Trois cent cinquante-huit mille et cent euros).

La société « Cinéma et Loisirs », représentée par son gérant, Monsieur Franck GAGNEUX, envisage en effet la construction d'un multiplexe cinématographique de six salles sur ces parcelles.

Cette offre d'achat est assortie notamment des conditions suspensives suivantes :

- l'obtention d'un permis de construire purgé de tous recours des tiers,
- l'obtention d'une autorisation d'exploitation d'un cinéma, exempte de tous recours.

Préalablement à la signature de la promesse de vente, ces terrains devront faire l'objet d'une procédure de désaffectation à usage du public et de déclassement du domaine public.

Il est donc proposé au Conseil Municipal d'accepter cette offre d'achat.

### LE CONSEIL MUNICIPAL

- Ayant entendu l'exposé du Rapporteur,
- Vu l'offre d'achat en date du 5 novembre 2015, présentée par la société « Cinéma et Loisirs », représentée par son gérant, Monsieur Franck GAGNEUX,
- Vu l'avis de la Division Domaine de la Direction des Finances Publiques de la Charente-Maritime en date du 21 avril 2015,
- Après en avoir délibéré,

### DÉCIDE

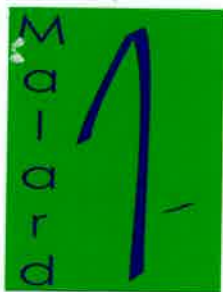
- d'accepter l'offre de la société « Cinéma et Loisirs », représentée par son gérant, Monsieur Franck GAGNEUX, pour l'acquisition des parcelles cadastrées AM n° 166p et n° 106p, d'une superficie d'environ 7 162 m<sup>2</sup> sous réserve de bornage, situées esplanade de la Gare à Royan, sur l'emplacement dénommé « Vélodrome », au prix de 358 100 euros (Trois cent cinquante-huit mille et cent euros), en vue de la construction d'un multiplexe cinématographique de six salles,
- d'autoriser Monsieur le Député-Maire ou Monsieur le Premier Adjoint, agissant par délégation, à notifier cette acceptation à la société « Cinéma et Loisirs »,
- d'engager les procédures de désaffectation à usage du public et de déclassement du domaine public de ces parcelles et d'autoriser Monsieur le Député-Maire ou Monsieur le Premier Adjoint, agissant par délégation, à signer tout document s'y rapportant.

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 19 janvier 2016

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



Val-de-Marne



Yann Malard – Notaire

Diplôme Supérieur du Notariat  
DES Gestion de Patrimoine (Clermont-Ferrand – AUREP)  
Master Droit Fiscal Approfondi (Paris Dauphine)

Joanne Malard-Filliung – Notaire

Diplôme Supérieur du Notariat

HOTEL DE VILLE  
80, avenue de Pontailiac  
17205 ROYAN CEDEX

*suivi  
copie n° le Nam  
n° cliché*

Dossier suivi par  
Laura Mornet  
laura.mornet.94038@paris.notaires.fr

La Varenne Saint-Hilaire, le 8 décembre 2015

VENTE COMMUNE DE ROYAN/STE CINEMA ET LOISIRS (TAILLANDIER)

1002584 /YM /LM

Vos réf. :

HT/ DI Affaire suivi par Monsieur Hubert THOMAS

Monsieur le Maire,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint l'original de l'offre d'acquisition de la société CINEMA ET LOISIRS pour un terrain situé à ROYAN (17200), place de la Gare.

En cas d'acceptation de l'offre par la commune de ROYAN, il y aura lieu de régulariser préalablement à la vente définitive une promesse.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de mes sentiments dévoués.

PO/Me Yann MALARD

## OFFRE D'ACHAT

### JE SOUSSIGNEE

La société dénommée Cinéma et Loisirs, société à responsabilité limitée, dont le siège se situe à ROYAN (17200), 65 Front de Mer, identifiée au SIREN sous le numéro 419 989 439 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de SAINTES.

Représentée par Monsieur GAGNEUX, gérant de ladite société, et ayant tous pouvoirs en vertu des statuts.

### FAIT OFFRE à

La commune de ROYAN, d'acquérir l'immeuble ainsi désigné :

Une superficie de 7.162,00m<sup>2</sup> à prendre sur un terrain sis à ROYAN (17200) Place de la Gare, cadastré section AM numéro 166 et numéro 106.

Terrain actuellement utilisé par la commune à titre de parking pour les bus CARA et à titre d'emplacement ponctuel pour les cirques.

### CONDITIONS ET MODALITES DE L'OFFRE

#### PRIX ET MODALITES DE PAIEMENT

##### Montant :

Le prix offert est de **cinquante euros (50,00 EUR)** le m<sup>2</sup> soit pour une surface de 7.162,00 m<sup>2</sup>, un prix de **trois cent cinquante huit mille cent euros (358.100,00 EUR)**.

##### Modalité de paiement :

Ce prix, en cas d'acceptation de l'offre, sera payé comptant le jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente. Ce paiement sera effectué intégralement par la comptabilité du notaire rédacteur de l'acte.

*rl*

## **CONDITIONS SUSPENSIVES**

En cas d'acceptation de mon offre, la vente sera soumise aux conditions d'usage en la matière et aux conditions suspensives particulières suivantes :

### **Justification d'une propriété régulière du promettant**

Le CEDANT devra justifier qu'au cours des trente dernières années le bien vendu a toujours été muté de façon régulière, de manière à démontrer que son droit de propriété est incontestable et insusceptible de trouble ou de restriction, telles que, notamment : action en rescision, action en réduction, interdiction d'aliéner, droit de retour, clause résolutoire, à moins que le CEDANT ne puisse justifier, dans le délai de réalisation des conditions suspensives, de la consolidation et du caractère incommutable du droit de propriété transmis.

### **Absence de servitude de droit privé ou public non révélée aux présentes de nature à rendre le bien impropre à sa destination contractuelle**

Que les renseignements d'urbanisme qui seront sollicités en vue de la vente ne révèlent pas de servitudes ou prescriptions administratives de nature à mettre en cause, même partiellement, le droit de propriété ou la jouissance normale du bien.

### **Absence de sûreté réelle sur le bien pour un montant supérieur au prix**

Le CEDANT devra produire un état hors formalité indiquant qu'il n'existe pas de sûreté réelle grevant le bien pour un montant supérieur au prix de vente, ou, si le montant inscrit est supérieur, produire un document du créancier inscrit donnant son accord de mainlevée contre paiement d'une somme inférieure à celle du montant inscrit.

### **Absence de préemption ou d'exercice d'un droit de préférence**

Aucune personne, de droit public ou privé, ne devra exercer le droit de préemption dont elle pourrait être titulaire, soit en vertu de la loi, soit en vertu d'un engagement contractuel opposable aux parties.

### **Déchets – Installation classée**

Il devra être produit un courrier de la mairie du lieu de situation du bien attestant que le bien n'a fait l'objet d'aucune mesure de police relative à des déchets au sens de l'article L.541-1 du code de l'environnement, ou que les éventuelles injonctions ont été respectées.

Devra également être produit un courrier de la préfecture dont dépend le bien, indiquant qu'il n'a jamais été le support d'une installation classée pour la protection de l'environnement au sens des articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement, ou d'une installation présentant des dangers ou inconvénients graves au sens de l'article L.514-4 du même code, ou que toutes les mesures prescrites après la période d'exploitation, ou pour faire cesser les dangers ou inconvénients, ont été respectées.

### **Obtention d'un permis de construire**

Je déclare avoir l'intention de construire sur le terrain un cinéma de 6 salles et pour ce faire je dois obtenir un permis de construire exempt de tous recours des tiers, et de toute possibilité de retrait par l'administration qui l'aurait délivré.

Afin d'obtenir cette autorisation, je m'engage à aménager, à mes frais, 55 places de stationnement.

### **Autorisation d'exploitation**

Obtention d'une autorisation d'exploiter un cinéma, exempt de tous recours, conformément à l'article L752-1 du code de commerce.

rg

## **TRANSFERT DE PROPRIETE-ENTRE EN JOUISSANCE**

### **Transfert de propriété**

Le transfert de propriété de l'immeuble sera retardé à la signature de l'acte authentique de vente.

J'ai bien noté que préalablement à la cession, le terrain que je me propose d'acquérir, devra faire l'objet d'une décision de désaffectation du service public et d'un déclassement dans le domaine privé de la commune.

### **Entrée en jouissance**


L'entrée en jouissance sera fixée au jour de la réitération de l'acte authentique de vente par acte authentique.

## **REGULARISATION D'UNE PROMESSE DE VENTE**

En cas d'acceptation de l'offre, il y aura lieu de régulariser préalablement à la vente définitive, à mes frais, une promesse de vente par l'intermédiaire de Maître Yann MALARD, notaire à SAINT MAUR DES FOSSES.

FAIT A ROYAN

LE 5 / 11 / 2015 .

  
F. GARREUX  
Le Gérant.



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

La Rochelle, le 21 avril 2015

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES  
PUBLIQUES DE LA CHARENTE-MARITIME

14, RUE RÉAUMUR

17021 LA ROCHELLE CEDEX

TÉLÉPHONE : 05 46 00 39 39

Courriel : ddfip17@dgfp.finances.gouv.fr

**POUR NOUS JOINDRE :**

DIVISION DOMAINE

Téléphone : 05 46 30 08 73

Courriel : ddfip17.pgp.domaine@dgfp.finances.gouv.fr

---

**AVIS DU DOMAINE  
VALEUR VENALE**

---

**DOSSIER N°** : 2015-306V0488-21 Z 10 et 2015-306L0489

**EVALUATEUR** : Fabienne Gabillet

♦ **SERVICE CONSULTANT** : Commune de Royan

♦ **CADRE DE LA CONSULTATION** : Réglementaire

♦ **DATE DE LA CONSULTATION** :

Courrier du 7 avril 2015, reçu le 14 avril 2015, complet le même jour, affaire suivie par Sylvie Duguet

♦ **OPÉRATION SOUMISE AU CONTRÔLE** :

- Nature de l'opération : cession

- Opération portant sur : terrain

- But de l'opération : cession d'un terrain communal en vue de l'édification d'un complexe cinématographique

♦ **PROPRIÉTAIRE PRÉSUMÉ** : Commune de Royan

♦ **LOCALISATION** :

Commune de Royan, boulevard de Lattre de Tassigny

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

Commune de Royan,

Dans le centre, près de la gare, parcelles cadastrées AM 166 et AM 106. La commune envisage de céder une partie de ces deux parcelles, correspondant à une emprise de terrain nu de 5 200 m<sup>2</sup> environ, de configuration sensiblement rectangulaire, située entre le stade d'honneur et la piscine municipale. Ce terrain dispose d'une façade d'environ 48 mètres sur un parking situé le long du boulevard de Lattre de Tassigny.



◆ **URBANISME** : Au PLU de Royan, modifié le 13/03/2014, zone Ua, correspondant aux quartiers reconstruits de Royan. COS : non fixé.

◆ **ORIGINE DE PROPRIÉTÉ** : Antérieure à 2004

◆ **SITUATION LOCATIVE** : bien évalué libre d'occupation

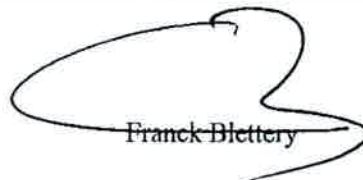
◆ **DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE** :

**Je vous informe, après enquête, que compte tenu de ses caractéristiques, et de l'état du marché immobilier local, la valeur vénale actuelle de ce bien peut être estimée (hors droits et taxes) à :**

**1 330 000€ pour une emprise de 5 200 m<sup>2</sup>**

La question du montant de la redevance en cas de bail emphytéotique n'a pas pu être traitée par le service en l'absence de la connaissance des éléments suivants : valeur de la future construction (coût de construction) et durée du bail emphytéotique envisagé.

Pour le Directeur Départemental des Finances Publiques  
Le Directeur du Pôle Gestion Publique



Franck Blettery





AW-80 AW-81 AW-609



AGGLOMÉRATION  
**ROYAN**  
ATLANTIQUE

0 AM-120 40 Mètres

Réalisé le 08/01/2016  
Sources: Cadastre 2015 © DGFiP