

DÉPARTEMENT DE LA
CHARENTE MARITIME

ARRONDISSEMENT
DE ROCHEFORT

CANTON DE ROYAN

COMMUNE DE ROYAN

EXTRAIT DU REGISTRE DES
DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

N° 19.164

L'An Deux Mille Dix-Neuf, le 10 décembre, à 18 h 00, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Patrick MARENGO, Maire.

DATE DE LA CONVOCATION

Le 04 décembre 2019

DATE D'AFFICHAGE

Le 04 décembre 2019

ÉTAIENT PRÉSENTS : M. Patrick MARENGO, M. Jean-Paul CLECH, Mme Éliane CIRAUD-LANOUE, M. Philippe CAU, Mme Marie-Noëlle PELTIER, M. Gérard FILOCHE, Mme Marie-José DAUZIDOU, Mme Nelly SERRE, Mme Dominique BERGEROT, M. Daniel COASSIN, adjoints,

Mme Dominique BARRAUD-DUCHÉRON, M. Didier BESSON, Mme Alexandra COUDIGNAC, M. Jean-Michel DENIS, Mme Marie-José DOUMECQ, M. Julien DURESSAY, Mme Dominique GACHET, Mme Thérèse GORDON'S, M. Bruno JARROIR, Mme Régine JOLY, M. Gérard JOUY, M. Gilbert LOUX, M. Denis MOALLIC, Mme Dominique PARSIGNEAU, Mme Eva ROY, Mme Marie-Claire SEURAT, conseillers municipaux

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS : M. Didier QUENTIN représenté par M. Patrick MARENGO
M. Thierry ROGISTER représenté par M. Gérard JOUY

ÉTAIENT ABSENTS-EXCUSÉS : Mme Nancy LEFEBVRE, M. René-Luc CHABASSE, M. Yannick PAVON, M. Pierre PAPEIX, Mme Annie CHABANEAU

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de présents : 26

Nombre de votants : 28

Mme Dominique BERGEROT a été élue Secrétaire de Séance.

OBJET : ALIÉNATION DE LA PARCELLE CADASTRÉE CI N° 937, SITUÉE LIEU-DIT LA ROBINIÈRE À ROYAN, AU PROFIT DE LA SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE AMR, REPRÉSENTÉE PAR SON GÉRANT MONSIEUR CHRISTIAN MICHELIN

RAPPORTEUR : Mme DAUZIDOU

VOTE : UNANIMITÉ

La Ville de Royan est propriétaire des parcelles cadastrées CI n° 934, n° 935, n° 936, n° 937, n° 938 et n° 939, constituant des terrains nus, en forme de bande, sans accès sur rue, situés lieu-dit La Robinière à Royan, à l'arrière des propriétés longeant la rue André-Marie Ampère, dans le périmètre de la Zone d'Activité Economique.

Ces parcelles sont composées d'une partie en talus très pentu, inconstructible, et d'une autre partie, plus petite, utilisable.

Certaines constructions de propriétaires riverains empiètent sur ces parcelles qui sont également utilisées comme lieu de stationnement.

Afin de régulariser cette situation, la commune a envisagé de céder ces terrains aux riverains et a fait établir un plan de bornage et de division par la SCP Bruno GUINARD, géomètre-expert.

La Communauté d'Agglomération Royan Atlantique consultée, n'ayant pas identifié ces parcelles comme commercialisables et nécessaires à l'exercice de sa compétence "Zone d'activité Economique", a indiqué qu'elle ne voyait aucun inconvénient à ce que la Ville se charge des opérations de cessions.

Par une promesse d'achat en date du 17 novembre 2019, la Société Civile Immobilière (SCI) AMR, représentée par son gérant Monsieur Christian MICHELIN, dont le siège social est situé 43 rue André-Marie Ampère à Royan, a fait part de son accord pour acquérir la parcelle cadastrée CI n° 937, sise lieu-dit la Robinière à Royan, d'une contenance totale de 919 m², au prix net global de 5 566 euros (Cinq mille cinq cent soixante-six euros), soit 23 euros le m² pour les 242 m² utilisables et à l'euro symbolique pour les 677 m² de talus.

En application de l'article L.3211-14 du Code général de la propriété des personnes publiques et de l'article L.1311-13 du Code général des collectivités territoriales, le Maire a qualité pour passer en la forme administrative les actes relatifs aux droits réels immobiliers, et notamment ceux relatifs aux cessions immobilières.

Cependant, l'habilitation à recevoir et à authentifier de tels actes étant un pouvoir propre du Maire qui ne saurait être délégué, il importe, pour leur passation, que le conseil municipal désigne, par délibération, Monsieur le Premier Adjoint pour signer l'acte et ce, en présence de Monsieur le Maire, habilité à procéder à l'authentification.

Il est donc proposé au Conseil Municipal d'aliéner la parcelle précitée au profit de la SCI AMR, de passer un acte en la forme administrative pour ladite cession et d'autoriser Monsieur le Premier Adjoint à signer ledit acte administratif, ainsi que tout document se rapportant à cette opération.

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 l'avis de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique,
- Vu la promesse d'achat de la SCI AMR, représentée par son gérant Monsieur Christian MICHELIN, en date du 17 novembre 2019,
- Vu l'avis de la Mission "Domaine et Politique Immobilière de l'Etat" de la Direction Départementale des Finances Publiques de la Charente-Maritime en date du 10 juillet 2019,
- Après en avoir délibéré,

DÉCIDE

- d'aliéner au prix net de 5 566 € (Cinq mille cinq cent soixante-six euros), la parcelle cadastrée CI n° 937, située lieu-dit La Robinière à Royan, d'une contenance totale de 919 m², au profit de la Société Civile Immobilière AMR, dont le siège social est situé 43 rue André-marie Ampère à Royan, représentée par son gérant Monsieur Christian MICHELIN,

- de passer un acte en la forme administrative pour ladite cession,

- d'autoriser Monsieur le Premier Adjoint à signer l'acte de vente, en présence de Monsieur le Maire habilité à procéder à son authentification, ainsi que tout document se rapportant à cette opération.

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 12 décembre 2019
Certifié Conforme

Pour le Maire,
Et par délégation
Le Premier Adjoint,
Jean-Paul CLECH

Mairie de Royan le
Par délégation du Maire,
Le Directeur Général des Services
HUBERT THOMAS



Commune de ROYAN

Rue André-Marie Ampère

Section CI

Propriété de la Commune de Royan

PLAN DE BORNAGE ET DE DIVISION

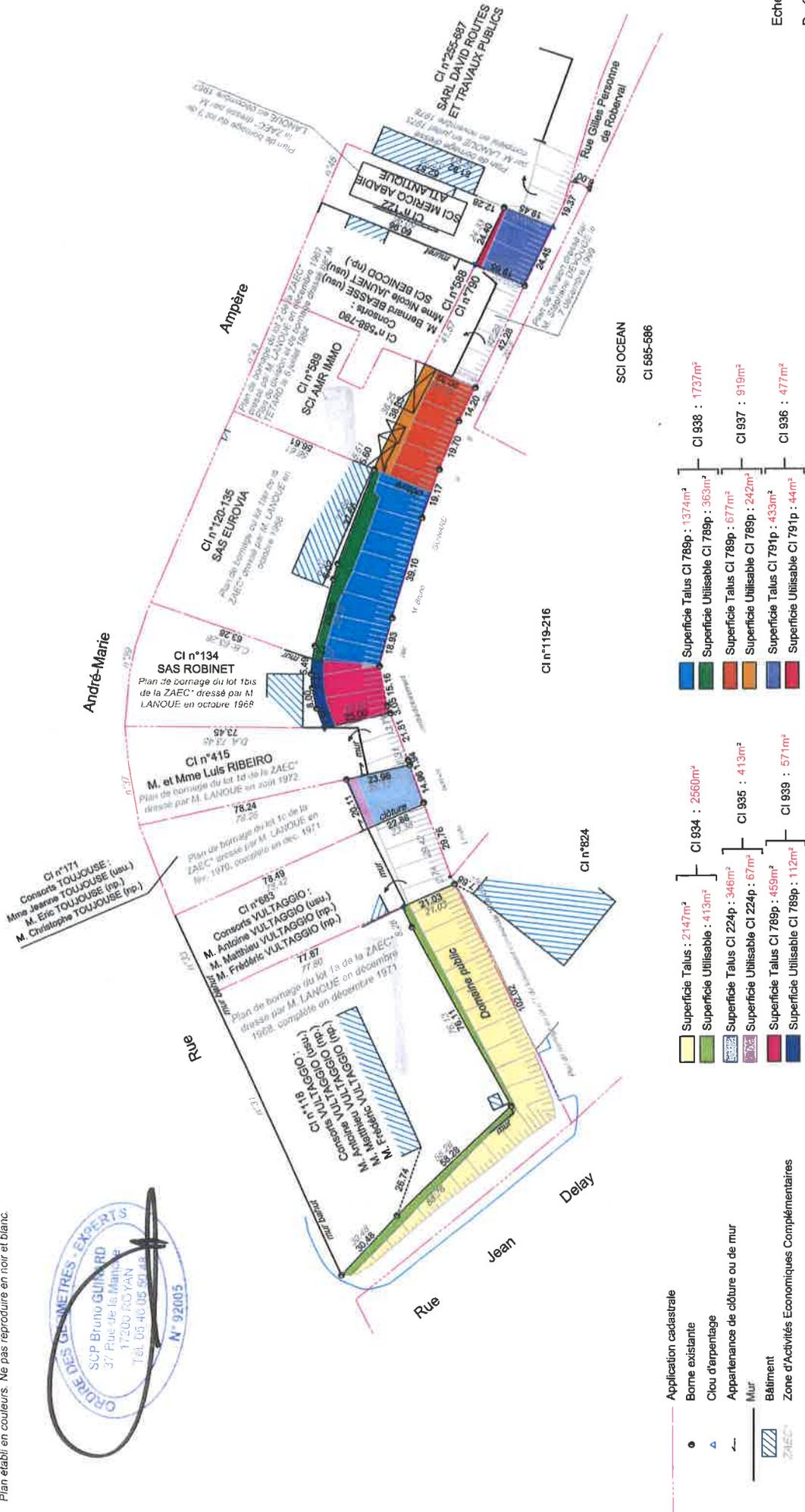
Le 30 Avril 2018 complété le 8 octobre 2019 (nouvelles références cadastrales)
 Levé et dressé le 25 Janvier 2017 par la SCP Bruno GUINARD Géomètre-Expert D.P.L.G - Espace Géographique
 37 Rue de la Manche (angle avenue du Québec) BP 70090 17206 Royan Cedex
 Tel : 05.46.05.50.48 - Fax : 05.46.05.90.38 - e-mail : scprunoguinard@wanadoo.fr

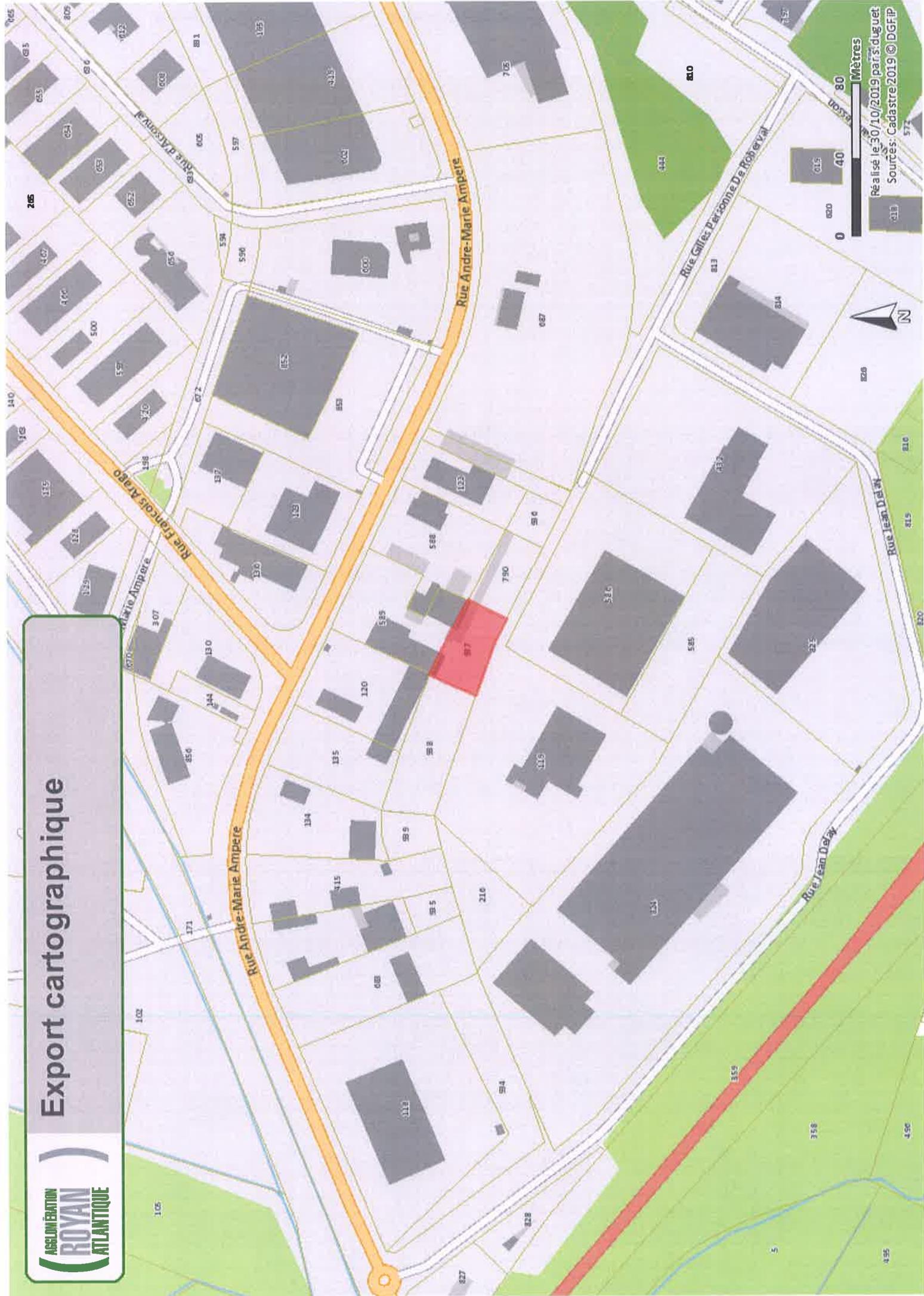


L'application cadastrale ne définit pas les limites de propriété.
 Plan établi en couleurs. Ne pas reproduire en noir et blanc.

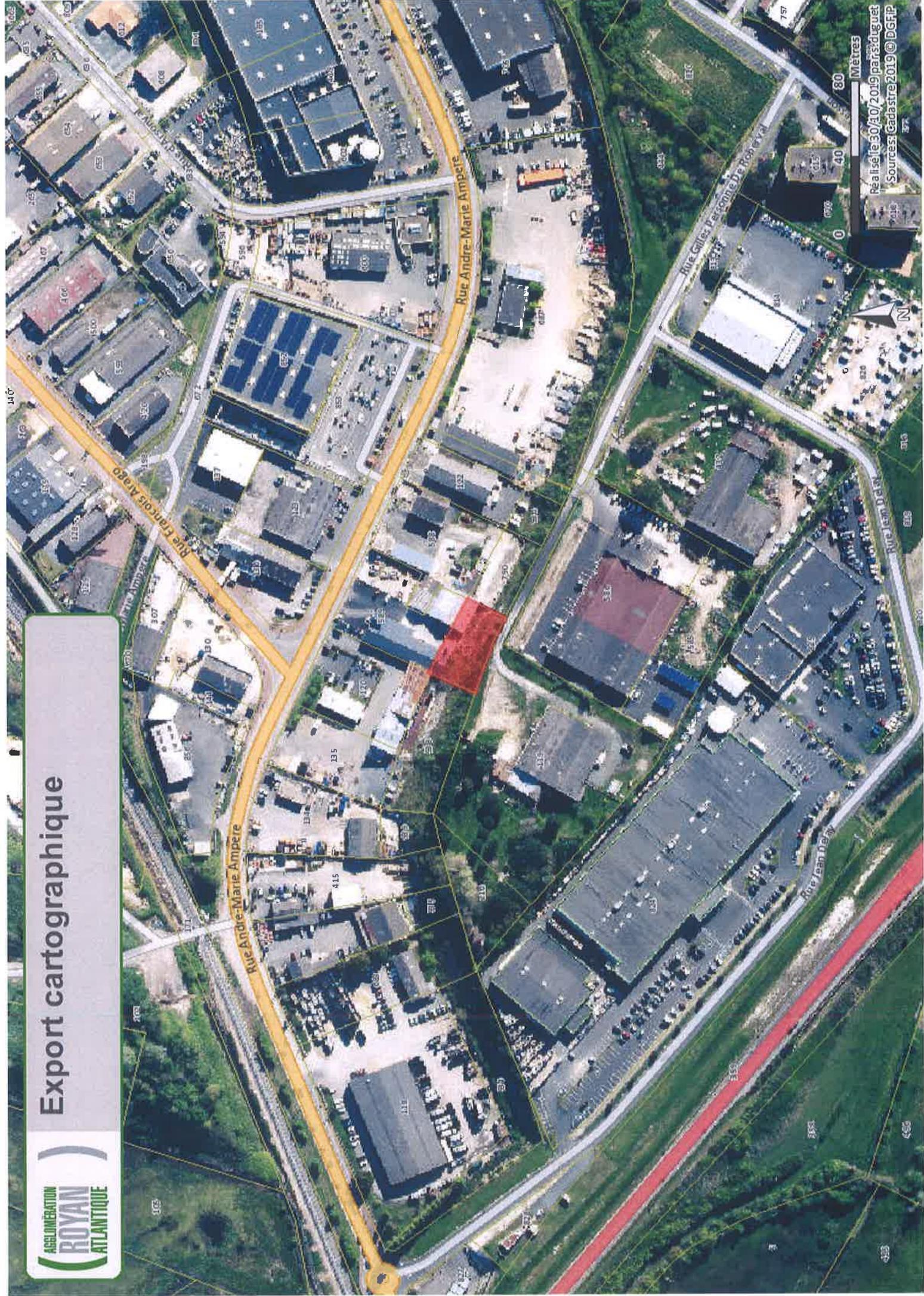


NOTA: Limites bornées contradictoirement par M. Bruno GUINARD le 25 Janvier 2017

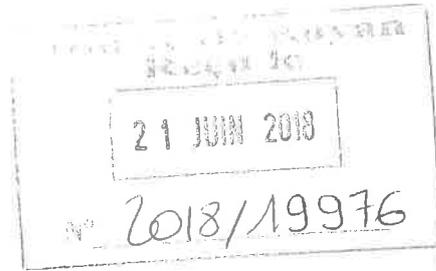




Export cartographique



Réalisé le 30/10/2019 par: s.duguet
Sources: Cadastre 2019 © DGFIP



Le Président de la Communauté d'Agglomération
Royan Atlantique

Ville de ROYAN
Monsieur le Maire – Patrick MARENGO
80 avenue de Pontailiac
17205 ROYAN CEDEX

**SERVICE AFFAIRES JURIDIQUES
ET IMMOBILIERES**

Affaire suivie par Jonathan BRUNET

j.brunet@agglo-royan.fr

05 46 22 19 61

N. Réf : 2018/SL/JP/86

ZAE ROYAN 2 – régularisation foncière

V.Réf : SG n°2017/14419

Affaire suivie par Sylvie DUGUET

Objet : Réponse à votre courrier du 1^{er} juin 2018 reçu le 8 juin

Royan le, 19 JUIN 2018

Monsieur le Maire,

Je fais suite à votre courrier du 1^{er} juin dernier reçu le 8 juin, relatif à la situation des parcelles appartenant à la ville de ROYAN et cadastrées CI n°224, n°789 et n°791.

Ces parcelles n'ont pas été identifiées comme commercialisables et ne sont pas nécessaires à l'exercice de la compétence « zone d'activité économique ».

En conséquence, s'agissant de régulariser la situation de constructions qui manifestement, empiétaient sur les parcelles communales antérieurement au 1^{er} janvier 2017, il est tout à fait pertinent que vos services se chargent de cette opération selon les modalités que vous indiquez.

Vous remerciant pour votre esprit de coopération.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.



Le Président

Jean-Pierre TALLIEU

PROMESSE D'ACHAT

Je soussigné Christian MICHELIN,
Gérant de la Société Civile Immobilière AMR, dont le siège social est situé
..... 43 rue André Marie Ampère
..... 17200 ROYAN
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Saintes....., sous le
numéro 508 430 417....., (Joindre un extrait Kbis de moins de trois mois),
Dûment habilité à l'effet des présentes,

Promets et m'oblige à acquérir à l'amiable la parcelle cadastrée CI n° 937, d'une
contenance totale de 919 m², appartenant à la Ville de Royan, sise lieu-dit la
Robinière à ROYAN (17200), sous les charges et conditions ordinaires, moyennant le
prix net de 5 566 € (Cinq mille cinq cent soixante-six euros).

Cette parcelle est composée d'une partie constructible de 242 m² et d'une partie en
talus de 677 m².

La présente acquisition est consentie et acceptée sous les conditions et charges
suivantes que chacune des parties s'engage respectivement à accomplir :

La Société Civile Immobilière AMR s'engage :

1. A prendre le terrain dans l'état où il se trouve actuellement sans pouvoir
prétendre à aucune indemnité ni modification du prix pour quelque cause que
se soit et, notamment, à raison de communautés, état du sol et du sous-sol,
vices cachés ou défaut d'alignement comme aussi pour erreur dans les
désignations et les contenances sus indiquées.
2. A souffrir des servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou
discontinues, pouvant grever le terrain, sauf à s'en défendre et à profiter de
celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans recours contre
le cédant et sans que la présente clause puisse donner à quiconque plus de
droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers et non prescrits ou de la
loi, comme aussi sans qu'elle puisse nuire aux droits résultant en faveur de
l'acquéreur des textes sur la publicité foncière.
3. A s'acquitter, à compter du jour de l'entrée en jouissance, des impôts,
contributions et taxes de toute nature auxquels le bien cédé peut ou pourra
être assujéti, de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le
vendeur.
4. A renoncer à recourir à un notaire.
5. A signer et à fournir tout document nécessaire à la réalisation de cette
acquisition à la Ville de ROYAN (service du Domaine Communal) pour la
rédaction de l'acte de vente en la forme administrative.

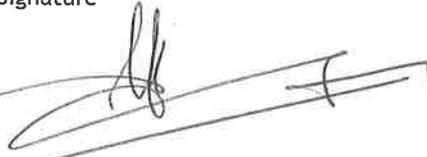
La Ville de ROYAN s'engage :

1. A signer et à fournir tous documents nécessaires à la réalisation de cette cession.
2. A livrer l'immeuble libre de toute occupation ou location.
3. A s'interdire de vendre la propriété en question à qui que ce soit, avant régularisation des présentes par un acte de vente en la forme administrative.

Fait à Royan, le 17/11/2019

(1) Signature

lu et approuvé et
bon pour la somme
de cinq mille neuf cent
soixante six Euros



GEOMETRE : SCP BRUNO GUINARD GEOMETRE-EXPERT D.P.L.G. - ESPACE GEOGRAFICO - 37 RUE DE LA MANCHE -
BP 70090 - 17206 ROYAN CEDEX

(1) La mention « lu et approuvé pour la somme de Euros » (en toutes lettres) doit être écrite de la main du promettant avant la signature.

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DE LA CHARENTE-MARITIME

Pôle métiers : animation et expertise
Mission domaine et politique immobilière de l'Etat
24 Avenue de Fetilly
BP 40587
17021 LA ROCHELLE CEDEX 1
Téléphone : 05 46 30 08 73

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Fabienne Gabillet
Téléphone : 05 46 34 61 73
Courriel : ddfip17.pgp.domaine@dgifp.finances.gouv.fr
Réf LIDO : RC 2019-17-306V0696- 8 Z 85

Le 10/07/2019

Le Directeur Départemental des Finances Publiques de la
Charente Maritime

à

Monsieur le Maire de la Commune de Royan

AVIS DU DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : Terrains

ADRESSE DU BIEN : Lieu dit « Derrière le Pont » à Royan

VALEUR VÉNALE 19 827€

1 - SERVICE CONSULTANT : COMMUNE DE ROYAN

AFFAIRE SUIVIE PAR : SYLVIE DUGUET

2 - Date de consultation : 11/06/2019

Date de réception : 14/06/2019

Date de visite : Bien non visité

Date de constitution du dossier « en état » : 14/06/2019

3 -- OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE -- DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Vente de terrains en zone d'activités économiques

4 -- DESCRIPTION DU BIEN

Commune de Royan,

En zone d'activités économiques, parcelles cadastrées section CI 789 de 3 775 m², CI 791 de 545 m² et CI 224 de 420 m². Il s'agit de parcelles en nature de terrain nu et en forme de bande, sans accès sur rue, situées à l'arrière de lots de terrains à bâtir.

Le consultant a fourni un plan de bornage. Selon ce plan une partie de ces parcelles sont en nature de talus inconstructible (très pentu, la zone d'activité étant située en contrebas). Il ne reste donc sur chaque parcelle qu'une petite bande de terrain utilisable.

La partie constructible est de 67 m² sur la parcelle CI 224, 717 m² sur la parcelle CI 789 et 44 m² sur la parcelle CI 791.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Biens appartenant à la commune de Royan. Biens estimés libre d'occupation.

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Au PLU de Royan, modifié le 13/03/2014, zone Ui, zone d'activités économiques et commerciales.

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode de comparaison.

La valeur vénale est estimée à :

Parcelle	Superficie totale	Zonage	Superficie par nature de terrain	Prix/m ²	Prix total par nature de terrain	Prix total par parcelle
CI 789	3 775	Ui constructible	717	23	16 491	17 103
		Ui inconstructible (talus boisé)	3 058	0,20	612	
CI 224	420	Ui constructible	67	23	1 541	1 612
		Ui inconstructible (talus boisé)	353	0,20	71	
CI 791	545	Ui constructible	44	23	1 012	1 112
		Ui inconstructible (talus boisé)	501	0,20	100	
Total						19 827

Un accord pourra être recherché dans la limite de 10 % à titre de marge de négociation.

12- DURÉE DE VALIDITÉ

Une nouvelle consultation du domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai de dix huit mois.

13- OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour le Directeur Départemental des Finances Publiques
L'Inspectrice des Finances Publiques



Fabienne Gabillet