

DÉPARTEMENT DE LA
CHARENTE MARITIME

ARRONDISSEMENT
DE ROCHFORT

CANTON DE ROYAN

COMMUNE DE ROYAN

**EXTRAIT DU REGISTRE DES
DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

N° 23.115

L'an deux mille vingt-trois, le 23 juin, 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, le Maire.

DATE DE LA CONVOCATION

Le 16 juin 2023

DATE D'AFFICHAGE

Le 16 juin 2023

ÉTAIENT PRÉSENTS : M. Patrick MARENGO, Maire, M. Didier SIMONNET, Premier Adjoint, Mme Éliane CIRAUD-LANOUE, M. Philippe CAU, Mme Nadine DAVID, M. Philippe CUSSAC, M. Gilbert LOUX, Mme Liliane ISENDICK-MALTERRE, adjoints.

M. Jean-Luc CHAPOULIE, Mme Céline DROUILLARD, M. Julien DURESSAY, Mme Océane FERNANDES, M. Gérard FILOCHE, M. Jacques GUIARD, M. Bruno JARROIR, M. Thomas LAFARIE, M. Denis MOALLIC, Mme Dominique PARSIGNEAU, M. Yannick PAVON, M. Christophe PLASSARD, Mme Marie-Pierre QUENTIN, Mme Madeline TANTIN, M. Gilbert THULEAU, conseillers municipaux.

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS :

Mme Dominique BERGEROT représentée par Mme Liliane ISENDICK-MALTERRE
M. Jean-Michel DENIS représenté par M. Philippe CUSSAC
Mme Dominique GACHET-BARRIÈRE représentée par M. Gérard FILOCHE
Mme Christine DELPECH-SOULET représentée par Mme Nadine DAVID
Mme Françoise LARRIEU représentée par M. Didier SIMONNET
M. Raynald RIMBAULT représenté par M. Gilbert THULEAU
M. Thierry ROGISTER représenté par Mme Dominique PARSIGNEAU
Mme Odile CHOLLET représentée par M. Yannick PAVON
Mme Christelle MAIRE représentée par M. Jacques GUIARD

ÉTAIT ABSENTE-EXCUSÉE : Mme Marie-Claire SEURAT

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de présents : 23

Nombre de votants : 32

M. Denis MOALLIC a été élu secrétaire de séance.

OBJET : ALIÉNATION DE L'IMMEUBLE DÉNOMMÉ « PETIT CHÂTEAU » SITUÉ 27 AVENUE DE LA GRANDE PLAGE À ROYAN, AU PROFIT DE MONSIEUR NICOLAS MOURIESSE – LEVÉE DE LA CONDITION RÉVOCATOIRE D'INDIVISION DE LA PARCELLE CADASTRÉE SECTION AN N° 840

RAPPORTEUR : M. SIMONNET

VOTE : UNANIMITÉ

Par une délibération n° 14.157 du 6 novembre 2014, le conseil Municipal a approuvé l'aliénation de l'immeuble dénommé « Petit Château » situé 27 avenue de la Grande plage à Royan au profit de Monsieur Nicolas MOURIESSE (SARL Autour du Monde), cadastré section AN n° 840, comprenant une maison d'habitation et un terrain d'assiette de 1 093 m².

Cette délibération prévoyait que l'acte de vente comporte des conditions résolutoires et stipulait notamment que « toute division ultérieure de la parcelle sera interdite ».

Un permis de construire a été délivré à la SARL Autour du Monde le 4 octobre 2016 l'autorisant à construire une seconde maison d'habitation sur ce terrain, sans division de la parcelle.

La SARL Autour du Monde a vendu le lot n° 1 (27 avenue de la Grande Plage) à Monsieur Dominique ROUSSEAU et Madame Fabienne AUZANNEAU épouse ROUSSEAU (Acte de vente en date du 13 décembre 2013).

La SARL Autour du Monde a vendu le lot n° 2 (27 bis avenue de la Grande Plage) à Monsieur Jérôme GUERIN et Madame Noémie ROUGIER (Acte du 31 mars 2017). Le permis de construire du 4 octobre 2016 précité a fait l'objet d'un transfert le 26 janvier 2017 au profit de Monsieur Jérôme GUERIN, acquéreur de ce lot.

Ces deux ventes ont été conclues sous la condition résolutoire que chaque acquéreur s'engage à ne pas diviser la parcelle acquise, conformément aux dispositions de la délibération du Conseil Municipal précitée.

L'ensemble immobilier a donc fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Thierry GILBERT, notaire à Royan, le 13 décembre 2016.

Par un courrier commun du 24 février 2022, Monsieur et Madame Dominique ROUSSEAU et Madame Noémie ROUGIER GUERIN ont sollicité la levée de la condition résolutoire d'indivision des deux propriétés situées sur la parcelle cadastrée section AN n° 840, puisque les deux maisons sont totalement indépendantes l'une de l'autre, sans parties communes. Les deux lots sont bornés, clôturés et possèdent deux entrées distinctes, l'une avenue de la Grande Plage, l'autre avenue du Rond-Point.

L'abandon de cette clause d'indivision par la Ville mettra fin aux limites des droits des deux copropriétaires, notamment en matière de droit à construire, et leur permettra d'éviter le formalisme de la copropriété (syndic, assemblée des copropriétaires, immatriculation, etc.).

La levée de cette clause d'indivision est tout à fait possible sur le plan juridique, dès lors qu'il existe deux entrées différenciées pour chacune des deux constructions sur le terrain, ce qui est le cas.

La levée de cette contrainte procurera une valeur immobilière plus importante aux parcelles qui seront divisées, avec cependant une plus-value limitée.

Il est donc proposé au Conseil Municipal de lever la condition résolutoire d'indivision de la parcelle cadastrée AN n° 840, de désigner Maître Thierry GILBERT, notaire à Royan, pour la rédaction de l'acte, dont les frais seront entièrement à la charge de Monsieur et Madame Dominique ROUSSEAU et de Madame Noémie ROUGIER GUERIN.

LE CONSEIL MUNICIPAL

- Ayant entendu l'exposé du Rapporteur,
- Vu la délibération du Conseil Municipal n° 14.157 du 6 novembre 2014,
- Vu le courrier commun de Monsieur et Madame Dominique ROUSSEAU et Madame Noémie ROUGIER GUERIN,
- Après en avoir délibéré,

DÉCIDE

- de lever la condition résolutoire stipulant que « Toute division ultérieure de la parcelle sera interdite » prévue dans la délibération n° 14.157 du 6 novembre 2014, relative à l'aliénation de l'immeuble dénommé « Petit Château », situé 27 avenue de la Grande plage à Royan au profit de Monsieur Nicolas MOURIESSE (SARL AUTOUR DU MONDE), parcelle cadastrée section AN n° 840,
- de désigner Maître Thierry GILBERT, notaire de la Not'Atlantique, 1 boulevard de Cordouan à Royan pour la rédaction de l'acte, dont les frais sont à la charge de Monsieur et Madame Dominique ROUSSEAU et de Madame Noémie ROUGIER GUERIN, actuellement respectivement copropriétaires des lots n° 1 et n° 2 de cet ensemble immobilier ;
- d'autoriser Monsieur le Maire, ou Monsieur le Premier Adjoint agissant par délégation, à signer l'acte notarié, ainsi que tout document relatif à cette opération.

Fait et délibéré les jour, mois, et an susdits,
Pour extrait conforme,

Le Maire,



Patrick MARENGO

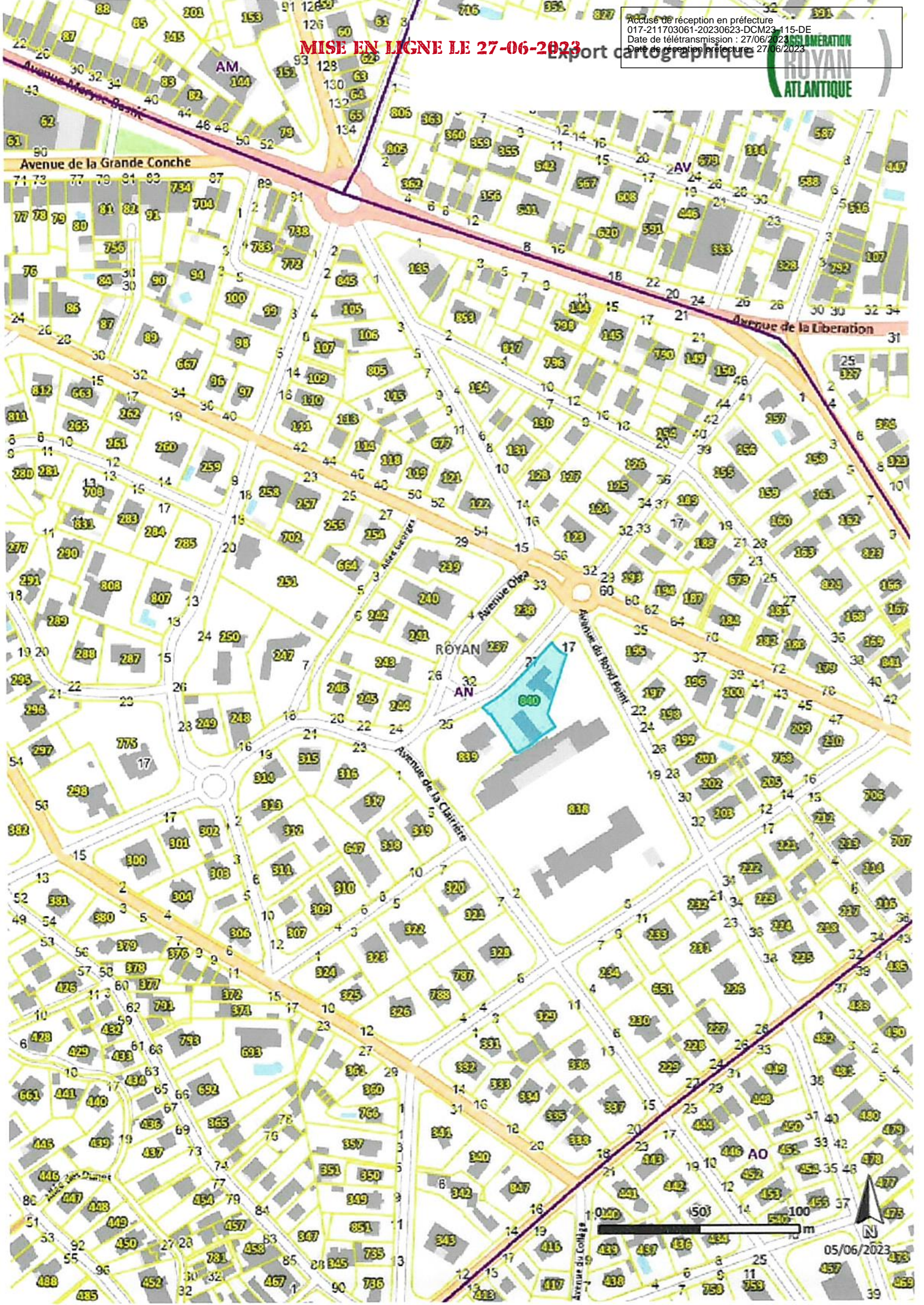
Le secrétaire de séance,



Denis MOALLIC

MISE EN LIGNE LE 27-06-2023

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20230623-DCM23-115-DE
Date de télétransmission : 27/06/2023
Date de réception en préfecture : 27/06/2023



05/06/2023

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME

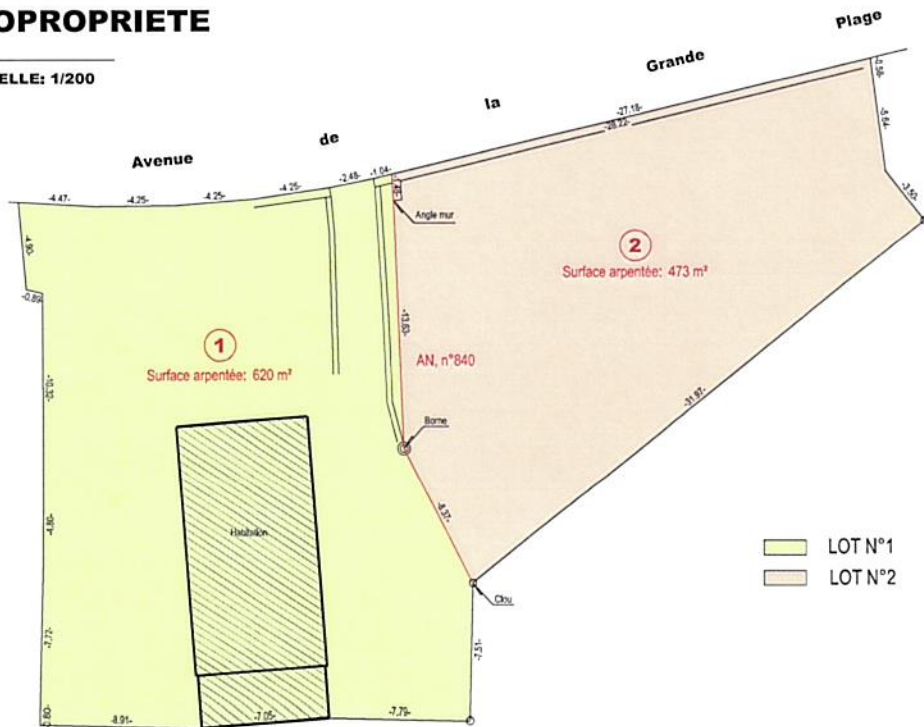
COMMUNE DE ROYAN

27 avenue de la Grande Plage
Parcelle cadastrée section AN, n°840

PLAN DE COPROPRIETE

ECHELLE: 1/200

AN 839



AN 838



CABINET CELLIER
Cadastraires - Experts
21, Boulevard Albert 1er - 17200 ROYAN
Tél: 05 46 06 11 56 - Fax: 05 46 06 05 61
contact@cabinet-cellier.fr

MISE EN LIGNE LE 27-06-2023

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20230623-DCM23-115-DE
Date de télétransmission : 27/06/2023
Date de réception préfecture : 27/06/2023

Royan, le 24 février 2022



Fabienne et Dominique ROUSSEAU
27 avenue de la grande plage
17200 ROYAN
et
Noémie ROUGIER GUERIN
27 bis avenue de la grande plage
17200 ROYAN

à
Monsieur le maire de ROYAN
Hôtel de ville
17200 ROYAN

OBJET : Demande de délibération du conseil municipal

REFER : Notre rendez-vous avec le service juridique de la mairie de Royan en date du 23 février 2022

Monsieur le Maire,

Sur les conseils de notre notaire Maître SERVANT à POITIERS, nous avons sollicité les services de la mairie de ROYAN pour envisager la possibilité d'obtenir une délibération du conseil municipal qui lèverait la condition résolutoire d'indivision entre nos propriétés au 27 avenue de la grande plage et au n° 27 bis.

Suite au rendez-vous avec le service juridique de la ville de Royan, nous vous transmettons le présent courrier confirmant cette demande.

En effet, cette copropriété résulte d'une délibération du conseil municipal de Royan en date du 6 novembre 2014 qui avait pour but de ne pas diviser la parcelle. Or, une décision ultérieure a permis à M. MOURIESSE, notre vendeur, de la diviser en deux lots pour y faire construire la maison sise au 27 bis.

Les deux propriétés sont totalement indépendantes l'une de l'autre, les deux lots sont bornés et entièrement clôturés avec deux entrées distinctes, l'une avenue de la grande plage et l'autre avenue du rond-point.

De fait, une séparation en deux lots avec deux maisons ou une division foncière reviennent à une même situation. La copropriété créée par Monsieur Mouriesse n'a donc plus aucun sens et nous souhaiterions donc une délibération qui nous permettrait de l'acter.

Nous sommes à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Vous trouverez en pièces jointes :

- la délibération n°14.157 du conseil municipal en date du 6 novembre 2014
- le plan de la parcelle et des deux lots
- l'acte de vente entre M. MOURIESSE et M. et Mme ROUSSEAU, établi par Maître GILBERT notaire à Royan.

En espérant une suite favorable à notre demande, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos respectueuses salutations.

Noémie ROUGIER GUERIN,

Fabienne et Dominique ROUSSEAU,