Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20231221-DCM23-197-DE
Date de télétransmission : 26/12/2023
Date de réception préfecture : 26/12/2023

MISE EN LIGNE LE 26-12-2023

DÉPARTEMENT DE LA
CHARENTE MARITIME

ARRONDISSEMENT
DE ROCHEFORT

CANTON DE ROYAN

COMMUNE DE ROYAN

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

N° 23.197

L'an deux mille vingt-trois, le 21 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, le Maire.

DATE DE LA CONVOCATION	DATE D'AFFICHAGE
Le 15 décembre 2023	Le 15 décembre 2023

ÉTAIENT PRÉSENTS : M. Patrick MARENGO, Maire, M. Didier SIMONNET, Premier Adjoint, Mme Éliane CIRAUD-LANOUE, M. Philippe CAU, Mme Dominique BERGEROT, M. Gilbert LOUX, M. Jean-Michel DENIS, Mme Liliane ISENDICK-MALTERRE, adjoints.

Mme Céline DROUILLARD, M. Julien DURESSAY, M. Gérard FILOCHE, Mme Dominique GACHET-BARRIÈRE, M. Jacques GUIARD, M. Bruno JARROIR, M. Thomas LAFARIE, Mme Christelle MAIRE, M. Denis MOALLIC, Mme Dominique PARSIGNEAU, Mme Marie-Pierre QUENTIN, Mme Marie-Claire SEURAT, Mme Madeline TANTIN, M. Gilbert THULEAU, conseillers municipaux.

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS :
Mme Nadine DAVID représentée par Mme Éliane CIRAUD-LANOUE
M. Philippe CUSSAC représenté par M. Patrick MARENGO
M. Jean-Luc CHAPOULIE représenté par Mme Dominique GACHET-BARRIÈRE
Mme Odile CHOLLET représentée par Mme Dominique BERGEROT
Mme Christine DELPECH-SOULET représentée par M. Didier SIMONNET
Mme Françoise LARRIEU représentée par M. Gilbert THULEAU
Mme Océane FERNANDES représentée par Mme Céline DROUILLARD
M. Yannick PAVON représenté par M. Philippe CAU
M. Raynald RIMBAULT représenté par Mme Marie-Pierre QUENTIN
M. Christophe PLASSARD représenté par M. Thomas LAFARIE
M. Thierry ROGISTER représenté par Mme Dominique PARSIGNEAU

Nombre de conseillers en exercice : 33
Nombre de présents : 22
Nombre de votants : 33

Mme Dominique BERGEROT a été élue secrétaire de séance.

OBJET : ALIÉNATION DE LA PARCELLE CADASTRÉE SECTION BL n° 481, SITUÉE LIEU-DIT « BERNON EST », RUE DES VANNEAUX À ROYAN, AU PROFIT DE MONSIEUR MICHEL ETCHEVERRY ET DE MADAME KATHY ROSSIGNOL, ÉPOUSE ETCHEVERRY

RAPPORTEUR : M. LOUX

VOTE : UNANIMITÉ

MISE EN LIGNE LE 26-12-2023

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20231221-DCM23-197-DE
Date de télétransmission : 26/12/2023
Date de réception préfecture : 26/12/2023

Par une délibération n° 20.092 du 11 septembre 2020, dans le cadre d'une procédure d'acquisition spécifique des biens sans maître, le Conseil Municipal de Royan a décidé d'incorporer dans le domaine communal, de plein droit et de manière immédiate, un certain nombre de biens, dont la parcelle cadastrée section BL n° 45, située lieu-dit « Bernon-Est », rue des Vanneaux à Royan.

Cette parcelle de terrain, d'une contenance de 719 m², faisait partie de la succession de Monsieur René ROSSIGNOL, ouverte depuis plus de trente ans, pour laquelle aucun successible ne s'est présenté, les héritiers non réservataires ayant renoncé à la succession expressément pendant cette période.

Cette procédure d'incorporation dans le domaine privé de la commune a fait l'objet d'un acte notarié, contenant attestation de propriété rectificative, signé par la Ville de Royan le 7 janvier 2022.

Cette parcelle a donc été mise en vente et les trois propriétaires riverains, Monsieur et Madame ETCHEVERRY, Monsieur et Madame VIDOVIC et Monsieur et Madame LUCAS ont fait une offre d'achat à la Ville, pour acquérir, chacun, une emprise située au droit de leur propriété respective.

Le cabinet de géomètre SCP Bruno GUINARD a été missionné par les trois propriétaires riverains mentionnés ci-dessus pour établir un plan de division de la parcelle cadastrée section BL n° 45, en nature de bois-taillis, située en zone A du Plan Local d'Urbanisme.

C'est ainsi que les parcelles suivantes ont été créées :

- Section BL n° 481, de 235 m², destinée à être vendue à Monsieur et Madame Michel ETCHEVERRY,
- Section BL n° 482, de 288 m², destinée à être vendue à Monsieur et Madame Michel VIDOVIC,
- Section BL n° 483, de 193 m², destinée à être vendue à Monsieur et Madame Gérard LUCAS.

Monsieur Michel ETCHEVERRY et Madame Kathy ROSSIGNOL, épouse ETCHEVERRY, ont fait parvenir à la Ville le 5 décembre 2023 une promesse d'achat de la parcelle cadastrée section BL n° 481, de 235 m², au prix global de 705 € (Sept cent cinq euros), soit 3 € le m².

Ce prix peut être accepté par la commune, compte tenu de l'avis émis le 2 novembre 2022 par le Pôle d'Evaluation Domaniale de la Direction Départementale des Finances Publiques de la Charente-Maritime.

Il est donc proposé au Conseil Municipal d'approuver l'aliénation de la parcelle cadastrée section BL n° 481 au profit de Monsieur Michel ETCHEVERRY et de Madame Kathy ROSSIGNOL, épouse ETCHEVERRY, ou à toute personne morale se substituant à eux, moyennant le prix global de 705 € (Sept cent cinq euros) et d'autoriser Monsieur le Maire, ou Monsieur le Premier Adjoint agissant par délégation, à signer l'acte de vente, ainsi que tout document se rapportant cette opération.

MISE EN LIGNE LE 26-12-2023

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20231221-DCM23-197-DE
Date de télétransmission : 26/12/2023
Date de réception préfecture : 26/12/2023

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 du Pôle d'Evaluation Domaniale de la Direction Départementale des Finances Publiques de la Charente-Maritime en date du 2 novembre 2022,
- Vu la promesse d'achat signée le 5 décembre 2023 par Monsieur Michel ETCHEVERRY et Madame Kathy ROSSIGNOL, épouse ETCHEVERRY,
- Après en avoir délibéré,

DÉCIDE

- d'aliéner au profit de Monsieur Michel ETCHEVERRY et de Madame Kathy ROSSIGNOL épouse ETCHEVERRY, ou à toute personne morale se substituant à eux, la parcelle cadastrée section BL n° 481, située lieu-dit « Bernon-Est », rue des Vanneaux à Royan, d'une contenance de 235 m², au prix global de 705 € (Sept cent cinq euros) ;

- de désigner Maître Alexandrine VRIGNAUD, notaire des acquéreurs, 6 rue Jean Monnet à Saint-Georges de Didonne (17110), pour la rédaction de l'acte de vente, dont les frais sont à la charge des acquéreurs ;

- d'autoriser Monsieur le Maire, ou Monsieur le Premier Adjoint agissant par délégation, à signer l'acte de vente précité, ainsi que tout document relatif à cette opération.

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

Le Maire,

MAIRIE DE ROYAN 17205

Patrick MARENGO

La secrétaire de séance,

MAIRIE DE ROYAN 17205

Dominique BERGEROT

Accusé de réception en préfecture
017-211708061-20231221-DCM23-197-DE
Date de télétransmission : 26/12/2023
Date de réception préfecture : 26/12/2023

Commune :
ROYAN (306)

Numéro d'ordre du document d'arpentage : 4826 X

Document vérifié et numéroté le 20/06/2023
A PTGC Saintes
Par Stéphane DEHAY
Géomètre Cadastreur
Signé

Pôle Topographique et de Gestion Cadastrale
26 ave De Fétilly
Réception sur RDV

17020 La Rochelle cedex 1
Téléphone : 05 46 30 68 04

ptgc.170.la-rochelle@dgfip.finances.gouv.fr

MISE EN LIGNE LE 26-12-2023

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Section BL
Feuille(s) : 000 BL 01
Qualité du plan : Plan régulier avant 20/03/1980
Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/625
Date de l'édition : 20/06/2023
Support numérique : ----------

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) :

A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;

B - En conformité d'un piquetage : ---------- effectué sur le terrain ;

C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le ---------- par ---------- géomètre à ----------.

Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la remise 6463.

A ----------, le ----------

Modification selon les énonciations d'un acte à publier

D'après le document d'arpentage dressé
Par M GUINARD (2)
Réf. : 296.22
Le 16/03/2023

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc ...).
(3) Préciser les noms et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité expropriant, etc...).

Commune de ROYAN (17)

Rue des Vanneaux

Section BL n°45

Propriété de la Commune de ROYAN

PLAN DE BORNAGE ET DE DIVISION

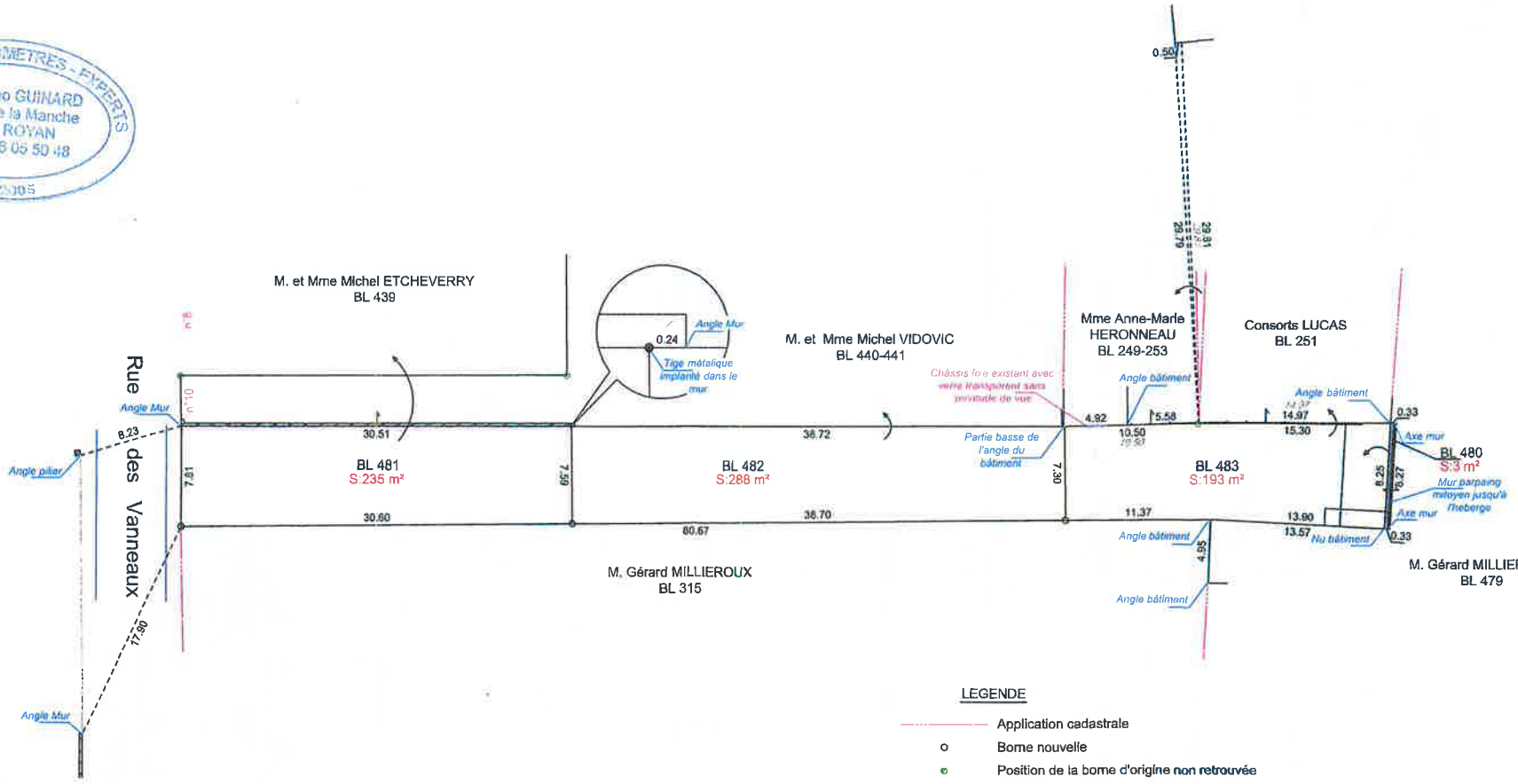
Le 8 février 2023 - complété le 27 juin 2023 (nouvelles références cadastrales)

Levé et dressé par la SCP Bruno GUINARD Géomètre-Expert D.P.L.G - Espace Géografico,
37 Rue de la Manche (angle avenue du Québec) BP 70090 17206 Royan Cedex
Tél : 05.46.05.50.48 - Fax : 05.46.05.90.38 - e-mail : scpbrunoguinard@wanadoo.fr

Dr 296.22

GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

ORDRE DES GEOMETRES - EXPERTS
SCP Bruno GUINARD
37 Rue de la Manche
17200 ROYAN
Tél. 05 46 05 50 48
N° 03005



MISE EN LIGNE LE 26-12-2023

LEGENDE

- Application cadastrale
- Borne nouvelle
- Position de la borne d'origine non retrouvée
- Appartenance de clôture ou de mur
- Clôture mitoyenne ou mur mitoyen
- Mur
- Clôture sur poteaux béton (représentation symbolique)
- 12.35 Cote planimétrique
- 12.35 Cote planimétrique figurant sur le plan d'origine
- Bâtiment

Nota : Ce plan n'a pas vocation à définir les servitudes.
Périmètre borné contradictoirement par M. Bruno GUINARD le 8 février 2023.
L'application cadastrale ne définit pas les limites de propriété.
Plan A3 établi en couleurs. Ne pas reproduire en noir et blanc

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20231221-DCM23-197-DE
Date de télétransmission : 26/12/2023
Date de réception préfecture : 26/12/2023

Echelle : 1/375

Dr 296.22

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20231221-DCM23-197-DE
Date de télétransmission : 26/12/2023
Date de réception préfecture : 26/12/2023
7302 - SD

MISE EN LIGNE LE 26-12-2023

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Mairie de Royan
Reçu le
03 NOV. 2022
N° 2022/4239

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Direction départementale des Finances Publiques de Charente-Maritime

Pôle d'évaluation domaniale

24, Avenue de Fétilly
17 000 LA ROCHELLE

téléphone : 05 46 00 39 39
mél. : ddfip17.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Christophe RANGER
Courriel : christophe.ranger@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 05 46 50 44 69
Portable : 06 22 98 30 98

Réf DS : 10325118
Réf OSE : 2022-17306-79009

Le 02/11/2022

La Directrice départementale des Finances publiques de Charente-Maritime par intérim

à

Monsieur le maire de Royan

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr

Nature du bien : Terrain

Adresse du bien : Bernon-Est
17 200 ROYAN

Valeur : 650,00 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20231221-DCM23-197-DE
Date de télétransmission : 26/12/2023
Date de réception préfecture : 26/12/2023

MISE EN LIGNE LE 26-12-2023

1 - CONSULTANT

Commune de Royan.

affaire suivie par : Madame DUGUET Sylvie.

2 - DATES

de consultation :	21/10/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	26/10/2022

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016[1] :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Projet de cession d'une parcelle de terres.

Le consultant n'a pas mentionné de prix envisagé.

1 Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20231221-DCM23-197-DE
Date de télétransmission : 26/12/2023
Date de réception préfecture : 26/12/2023

MISE EN LIGNE LE 26-12-2023

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Royan est une commune du Sud-Ouest de la France, située dans le département de la Charente-Maritime (région Nouvelle-Aquitaine). Elle est située dans la presqu'île d'Arvert, sur la rive droite de l'embouchure du plus vaste estuaire d'Europe. Aujourd'hui, Royan affirme plus que jamais sa vocation balnéaire. Elle est un pôle touristique et culturel accueillant annuellement 90 000 habitants à chaque saison estivale.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

La parcelle à évaluer est située au Nord de la commune de Royan, en bordure d'un quartier résidentiel.

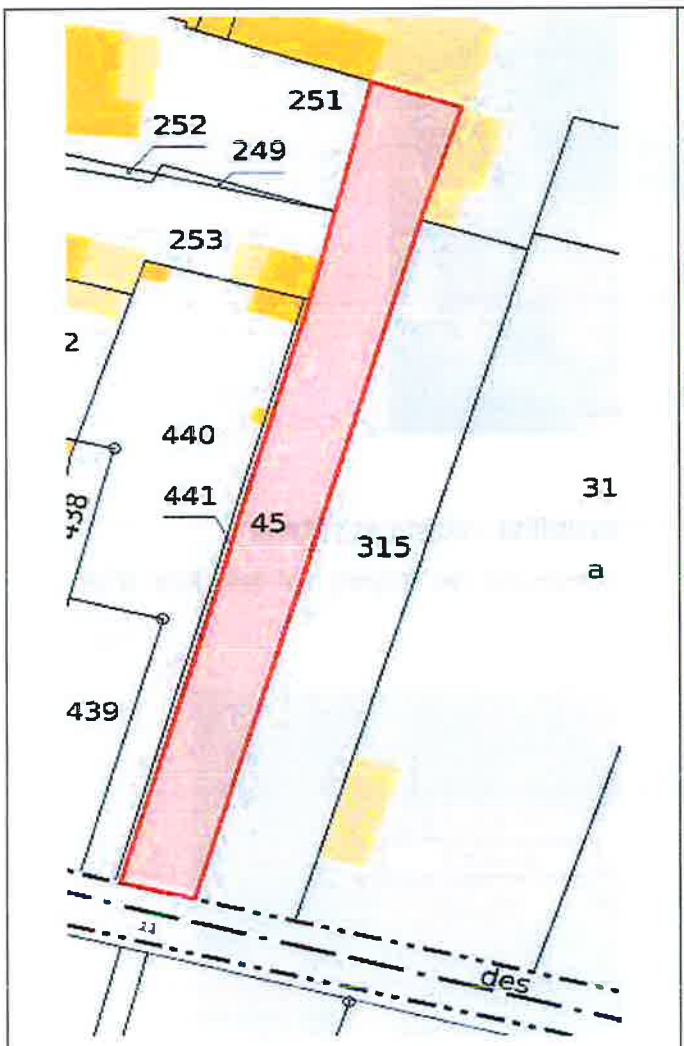
Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20231221-DCM23-197-DE
Date de télétransmission : 26/12/2023
Date de réception préfecture : 26/12/2023

MISE EN LIGNE LE 26-12-2023

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
ROYAN	BL 45	Bernon-Est	719 m²	Terrain
		TOTAL		



Vue cadastrale

Vue aérienne

4.4. Descriptif

La parcelle à évaluer constitue une bande d'environ 7,50 m de largeur en nature de Bois-Taillis .

4.5. Surfaces du bâti

Néant.

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20231221-DCM23-197-DE
Date de télétransmission : 26/12/2023
Date de réception préfecture : 26/12/2023

MISE EN LIGNE LE 26-12-2023

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

La parcelle est la propriété de la commune de Royan suivant acte notariale constatant la renonciation successorale en date du 7/01/2022 .

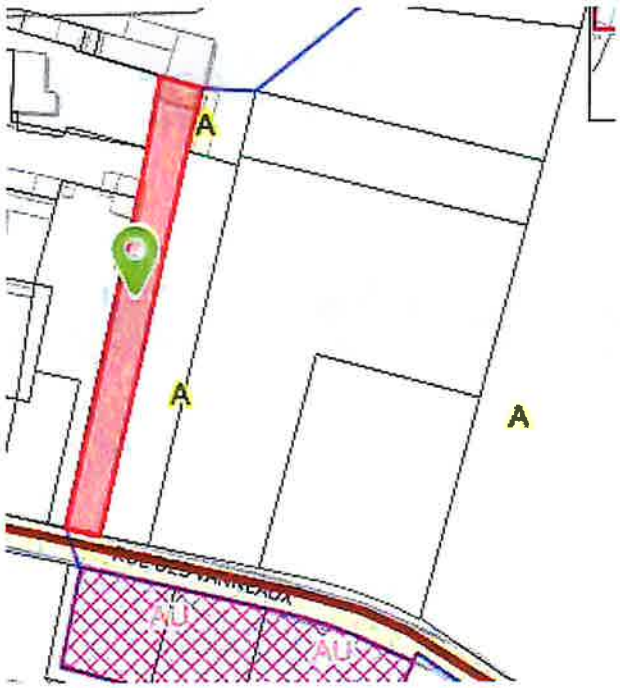
5.2. Conditions d'occupation

Le bien est estimé libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Zone A : Zone agricole.



6.2.Date de référence et règles applicables

PLU arrêté le 10/12/2019 et approuvé le 03/06/2021.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison.

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20231221-DCM23-197-DE
Date de télétransmission : 26/12/2023
Date de réception préfecture : 26/12/2023

MISE EN LIGNE LE 26-12-2023

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1.Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

S'agissant d'une parcelle en nature de Bois-Taillis, l'étude de marché a porté sur des cessions récentes (09/2019 à 09/2022) de parcelles de même nature dans un rayon de 5 km.

Synthèse des prix de la sélection					
Année	Période	Prix au m² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2020	janvier-décembre	1,00	1,00	1,00	1,00
2021	janvier-décembre	0,87	1,00	0,50	1,10
2022	janvier-septembre	0,12	0,12	0,12	0,12
Synthèse		0,74	1,00	0,12	1,10

Termes	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Nature de bien
1	64//D/157//	BREUILLET	LES ESSARDS	26/08/2022	2 140	250,00	0,12	Taillis
2	228//AN/267//	MEDIS	BAS DE LA VERDONNERIE	13/10/2021	908	1 000,00	1,10	Taillis
3	228//AA/13//	MEDIS	BOIS DES LANDES	12/03/2021	2 204	1 102,00	0,50	Taillis
4	228//AA/14//	MEDIS	BOIS DES LANDES	12/03/2021	3 753	3 753,00	1,00	Taillis
5	228//AH/52//	MEDIS	LES CHAUMES	15/07/2020	1 206	1 206,00	1,00	Taillis

Le prix moyen des termes issus de l'étude de marché est de 0,74 €/m², avec un prix minimum de 0,12 €/m², un prix maximum de 1,10 €/m² et un prix médian de 1,00 €/m².

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20231221-DCM23-197-DE
Date de télétransmission : 26/12/2023
Date de réception préfecture : 26/12/2023

MISE EN LIGNE LE 26-12-2023

Pour conforter l'étude de marché de Bois-Taillis et considérant que la parcelle est située en zone A du PLU et pouvant être assimilée après débroussaillage à une parcelle de terre, une étude de marché de cessions récentes (09/2019 à 09/2022) de parcelles en nature de terre dans un rayon de 5 km a été menée.

Synthèse des prix de la sélection					
Année	Période	Prix au m² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2019	septembre-décembre	0,50	0,50	0,40	0,60
2021	janvier-décembre	0,84	1,00	0,38	1,00
2022	janvier-septembre	1,31	1,31	0,64	1,98
Synthèse		0,87	0,82	0,38	1,98

Termes	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Nature de bien
1	306//BL/52//	ROYAN	LA COMBE	09/04/2021	2 028	2 000,00	0,99	Terre
2	306//BO/131//BP/91/	ROYAN	MENODOT	19/01/2022	3 126	2 000,00	0,64	Terre
3	306//BK/34//	ROYAN	LE VIVIER	24/01/2022	1 703	3 375,00	1,98	Motte
4	228//AI/442//	MEDIS	CHAMP RAVIAUD	24/09/2019	3 928	1 571,00	0,40	Terre
5	228//ZR/83//	MEDIS	LE GENEREAU	12/05/2021	1 325	500,00	0,38	Terre
6	409//D/696//	SAINT-SULPICE-DE-ROYAN	LA COMBE	14/01/2021	655	655,00	1,00	Terre
7	409//ZL/56//	SAINT-SULPICE-DE-ROYAN	FIEF DES ALLETS	18/11/2019	2 550	1 530,00	0,60	Terre
8	409//ZE/78//	SAINT-SULPICE-DE-ROYAN	LA GRANDE COMBE	03/08/2021	4 970	4 970,00	1,00	Terre

Le prix moyen des termes issus de l'étude de marché est de 0,87 €/m², avec un prix minimum de 0,38 €/m², un prix maximum de 1,98 €/m² et un prix médian de 0,82 €/m².

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20231221-DCM23-197-DE
Date de télétransmission : 26/12/2023
Date de réception préfecture : 26/12/2023

MISE EN LIGNE LE 26-12-2023

8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP

Pour information :

- Le site internet Le-Prix-des-terres indique les valeurs suivantes pour la région de la Saintonge Viticole :

Royan

La Safer vous fournit un avis de valeur (impôt, donation, succession)

Prix moyen statistique des terres et prés de la région agricole **Saintonge viticole** en **2021**

Libres non bâtis
5 970 €/ha
+3% par rapport à 2020

Loués non bâtis
5 540 €/ha
+3% par rapport à 2020

Pour rappel, ces indicateurs de prix de vente correspondent à des moyennes statistiques établies en collaboration étroite avec le Service de la statistique et de la prospective (SSP) du Ministère de l'agriculture et de l'alimentation et l'Insee, et publiées au Journal officiel dans le barème de la valeur vénale des terres agricoles.

- La Décision du 8 octobre 2021 portant fixation du barème indicatif de la valeur vénale moyenne des terres agricoles en 2020 indique les valeurs suivantes pour les terres labourables et prairies naturelles en Saintonge Viticole :

TERRES LABOURABLES ET PRAIRIES NATURELLES				
	Régions départements (petites) régions agricoles	2020		
		Dominante	Minimum (1)	Maximum (2)
	SAINTONGE VITICOLE	5 820	2 270	10 000

- La Cote Callon 2022 indique les valeurs suivantes pour les Terres en Saintonge Viticoles :

Terres occupées :

Moyenne : 0,030 €/m²

Minima : 0,144 €/m²

Maxima : 0,444 €/m²

Terres libres :

Moyenne : 0,444 €/m²

Minima : 0,173 €/m²

Maxima : 0,654 €/m²

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20231221-DCM23-197-DE
Date de télétransmission : 26/12/2023
Date de réception préfecture : 26/12/2023

MISE EN LIGNE LE 26-12-2023

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

S'agissant d'une parcelle située en zone A du PLU mais en nature de Bois-Taillis Friche, les prix issus de l'étude de marché de Bois Taillis sont retenus.

La parcelle ne peut être valorisée comme une terre agricole au vu de son aspect en friche.

Le terme 1 est exclu en raison de sa valeur extrêmement basse.

Le prix moyen des termes retenus (2 à 5) est de 0,90 €/m².

La valeur vénale de la parcelle BL 45 est estimée à : 719 m² x 0,90 €/m² = 647,10 € arrondi à **650,00 €.**

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE– MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **650,00 €.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 580,00 € (arrondie).

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20231221-DCM23-197-DE
Date de télétransmission : 26/12/2023
Date de réception préfecture : 26/12/2023

MISE EN LIGNE LE 26-12-2023

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte 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.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour la Directrice départementale des Finances publiques de Charente-Maritime par intérim et par délégation,

Christophe RANGER

Inspecteur des Finances Publiques - Evaluateur

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Accusé de réception en préfecture
017-211703861-20231221-DCM23-197-DE
Date de télétransmission : 26/12/2023
Date de réception préfecture : 26/12/2023

MISE EN LIGNE LE 26-12-2023

PROMESSE D'ACHAT

Nous soussignés,
Madame ROSSIGNOL Kathy, **épouse** ETCHEVERRY,
Née le 12-07-1957, **à** ROCHEFORT 17,
Et
Monsieur ETCHEVERRY Michel,
Né le 12-10-1946, **à** BORDEAUX 33,

Demeurant 8 rue des VANNEAUX, **à** ROYAN 17200,

Promettons et nous obligeons à acquérir à l'amiable la parcelle appartenant à la Ville de Royan, cadastrée section BL n° 481, située lieu-dit « Bernon Est » à ROYAN (17200), d'une contenance de 235 m².

La présente cession est consentie et acceptée, moyennant le prix net de **705 € (Sept cent cinq euros),** sous les charges et conditions ordinaires suivantes, que chacune des parties s'engage respectivement à accomplir :

Monsieur et Madame ETCHEVERRY s'engagent :

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 ce 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 leurs risques et périls, sans recours contre la Ville de Royan 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 Monsieur et Madame VIDOVIC 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 assujetti, de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé contre la Ville de Royan.
4. A prendre à leur charge les frais liés à la division et au bornage du bien objet de la présente promesse d'achat, ainsi que les frais et honoraires du Notaire chargé de la régularisation de la vente, y compris dans le cas d'une renonciation à l'acquisition du présent terrain, et ce qu'elle qu'en soit la raison.

La Ville de ROYAN s'engage :

1. A signer et à fournir tous documents nécessaires à la réalisation de la 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 la régularisation des présentes par un acte de vente.

Fait à ROYAN, le 05-12-2023

(1) Signature

" lu et approuvé pour la somme de sept cent cinq Euros "

ETCHEVERRY

COORDONNEES DU NOTAIRE :
Maître Alexandrine VRIGNAUD
Office Notarial de St Georges-de-Didonne 6 rue Jean Donnet
17110 St Georges de Didonne

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

MISE EN LIGNE LE 26-12-2023

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20231221-DCM23-197-DE
Date de télétransmission : 26/12/2023
Date de réception préfecture : 26/12/2023