



ancenis-saint-geréon.fr

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE

DÉLIBÉRATION MUNICIPALE N°2026-097 Conseil municipal du 29 juin 2026

Présents : ORHON Rémy, LOIRAT Mireille, CAILLET Florent, COTTINEAU Mélanie, KERVADEC Renan, RICOUL Audrey, BOUYER Arnaud, GOISET Monique, André-Jean VIEAU (arrivé à 19h49) RIALET Myriam, AUNEAU Olivier, GOUDE Patrice, BILLEY Bernadette, CUSSONNEAU Anne-Sophie, CADOREL Laure, STADELMANN Francky, BOYER Bertrand, DESMONTS Olivier, MOUTEL-COCHAIS Marine, PARNET Sylvain, TERROM Séverine, ROYER Etienne, LETELLIER Karine, AUBRY Julie, BERLIOZ Déborah, ONILLON Jean-Michel, TERRIEN Alex, POIRIER Nathalie, RAYMOND Nicolas, BILLARD Catherine, JUTEAU Antoine, DANIEAU François, PINET Nora, ZAREMBA Jean-François

Excusée(s) : CHAUVET-GUERIN Aurélien

Pouvoirs : CHAUVET-GUERIN Aurélien à Déborah BERLIOZ

Nombre de conseillers en exercice : 35

Nombre de conseillers présents ou représentés : 35

Date de la convocation : 23/06/2026

Date de la publication : 30/06/2026

2026-097 AFFAIRES FONCIÈRES - CESSIION DE LA MAISON D'HABITATION DU 126 PLACE FOCH ET DE LA PLACE BOXÉE N° 15 NIVEAU -2 DU PARKING BARÈME

Rapporteuse : Mireille LOIRAT

Dans le cadre de la commercialisation de la maison d'habitation du 126 place Foch (ancienne direction des services à la population), une offre d'achat d'un montant de 352 000 € net vendeur a été émise pour ce bien, cadastré section BC numéros 86 et 102, comprenant également son garage boxé associé et situé dans le parking Barème.

Cette habitation, d'une surface habitable estimée à 235 m² sur ses 3 niveaux principaux, comprend :

- au sous-sol : dégagement, caves et annexes,
- au rez de chaussée : entrée, 3 pièces,
- au premier étage : palier, pièce d'eau, 3 pièces,
- au deuxième étage : palier, WC, 2 pièces.

Ce logement dispose par ailleurs d'un jardin, le tout pour une superficie cadastrale de 512 m².

L'offre d'achat formalisée par Monsieur David CHAUVIN, prévoit :

- au rez de chaussée : la création de deux locaux professionnels dédiées à des activités de santé dont un cabinet dentaire,
- aux niveaux 2 et 3, la création de 3 logements en investissement locatif.

Conformément au Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur, les conditions de cession prévoient l'acquisition d'un garage boxé dans le parking Barème (place n°15 située au niveau -2) qui sera associé à l'un des logements.

En outre l'obtention des autorisations d'urbanisme inhérentes à la faisabilité du projet immobilier de Monsieur David CHAUVIN est conditionnée à la signature de 2 contrats de location longue durée pour 2 places de stationnement du parking Barème (places n°05 et 21 situées au niveau -2), selon les tarifs en vigueur (tarif révisable chaque année), qui seront associées aux deux autres logements.

Le parking Barème est situé à environ 160 mètres du 126 place Foch (parking silo en copropriété), et est référencé section BK numéro 82 au cadastre.

La commune historique d'Ancenis a aménagé ce parking sur trois niveaux en 2013. Le niveau supérieur est constitué d'un parking ouvert au public alors que les places de stationnement des étages inférieurs peuvent être cédées, louées ou mises à disposition dans le cadre de contrats de vente ou de location et de conventions de longue durée, dans le respect des dispositions arrêtées par le conseil municipal de la commune historique d'Ancenis par délibérations n°044-2013 du 13 mai 2013 et n°036-2016 du 29 février 2016.

L'acquéreur s'engage à respecter les conditions fixées par le conseil municipal et celles incluses dans le règlement de copropriété. Toute occupation de parkings et box sera à titre privé et en aucun cas accessoire d'un fonds de commerce, d'un fonds artisanal ou d'une clientèle professionnelle. Dans le cas présent il s'agit bien d'une acquisition en nom propre, non liée à l'activité professionnelle de l'acquéreur.

L'acquéreur est également soumis au respect de clauses anti-spéculatives, applicables pendant une durée de 5 ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente, aux termes desquelles toute transmission à titre gratuit ou onéreux (vente, échange, donation, partage, etc...) du bien immobilier dans ce délai est subordonné à l'obtention de l'autorisation de la collectivité, sur justification d'un motif économique ou familial, du prix et des modalités de l'opération projetée, laquelle devra être proposée en priorité à la collectivité, et cela, à peine de nullité de la transmission.

En outre, les conditions suspensives de cession prévoient également :

- l'obtention du prêt bancaire,
- l'obtention des autorisations d'urbanisme purgées de tout recours.

Le pôle d'évaluation domaniale, sollicité pour évaluer l'ensemble des biens de cette cession, a émis son avis en date du 03 novembre 2025.

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU le Code général de la propriété des personnes publiques ;

VU le PLU de la commune historique d'Ancenis en vigueur ;

VU les extraits cadastraux annexés à la présente (annexe 1) ;

VU les délibérations n°044-2013 du 13 mai 2013 et n°036-2016, fixant notamment les conditions de vente et d'attribution des places du parking Barème ;

VU les délibérations n°139-2021 du 15 novembre 2021 et n°2025-123 du 15 décembre 2025 fixant le prix de cession des places boxées du parking Barème ;

VU l'avis du pôle d'évaluation domaniale, référencé 2025-44003-77712 en date du 03/11/2025, concernant la maison du 126 place Foch (parcelles BC 86 ET 102) et un garage boxé situé dans le parking Barème, annexé à la présente (annexe 2) ;

VU le règlement de copropriété du parking Barème ;

CONSIDÉRANT l'engagement d'achat pour la maison située 126 place Foch et pour une place boxée située dans le parking Barème, formalisée en date du 18/06/2026 par Monsieur David CHAUVIN, demeurant 705 Le Verger, Le Puiset Doré, Montrevault-sur-Evre (49 600) et annexée à la présente (annexe 3) ;

CONSIDERANT l'intérêt stratégique pour la commune à rationaliser son patrimoine immobilier et à permettre l'aménagement de nouveaux logements et de nouveaux services de santé en cœur d'agglomération ;

CONSIDERANT les conditions de cession proposées ;

CONSIDERANT les conditions de gestion du parking Barème arrêtées par le conseil municipal ;

CONSIDERANT qu'il appartient au conseil municipal d'approuver la cession de la maison du 126 place Foch et de la place boxée n°15, niveau -2 (lot 098), située dans le parking Barème, au regard de l'avis rendu par le pôle d'évaluation domaniale ;

Après avis de la commission urbanisme et transitions en date du 17 juin 2026.

Après avis de la commission finances, RH, système d'information en date du 18 juin 2026.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, et après un vote dont le résultat est le suivant :

Présents ou représentés : 35

Votants : 35

Abstentions : 0

Exprimés : 35

Pour : 35

Contre : 0

VALIDE le principe de cession par la commune à Monsieur David CHAUVIN, demeurant 705 Le Verger, Le Puiset Doré, Montrevault-sur-Evre (49 600), des parcelles cadastrées section BC n°86 et 102, pour une superficie totale d'environ 512 m², conformément au plan ci-joint.

VALIDE le principe de cession de la place boxée n°15, niveau -2 (lot 098), du parking Barème, situé sur la parcelle cadastrée section BK n°82, à Monsieur David CHAUVIN, demeurant 705 Le Verger, Le Puiset Doré, Montrevault-sur-Evre (49 600).

AUTORISE la cession à Monsieur David CHAUVIN, demeurant 705 Le Verger, Le Puiset Doré, Montrevault-sur-Evre (49 600), précédée le cas échéant d'un compromis de vente, des parcelles cadastrées section BC n°86 et 102 et de la place boxée n°15 (niveau -2, lot 098) du parking Barème, au prix total de 352 000 € (trois cent cinquante-deux mille euros) net vendeur.

PRECISE que le coût de la place boxée n°15 (niveau -2, lot 098) du parking Barème s'établit à 14 934,89 € HT conformément aux délibérations n°139-2021 du 15 novembre 2021 et n°2025-123 du 15 décembre 2025 fixant le prix de cession des places boxées du parking Barème.

PRECISE que le bien est vendu en l'état et que l'intégralité des éventuels travaux de structure (y compris la réalisation du diagnostic structurel) seront à la charge exclusive de l'acquéreur.

PRECISE que l'obtention des autorisations d'urbanisme inhérentes à la faisabilité du projet immobilier de Monsieur David CHAUVIN sont conditionnées à la signature par l'acquéreur de 2 contrats de location longue durée pour 2 places de stationnement du parking Barème (places n°05 et 21 situées au niveau -2).

PRECISE que l'intégralité des honoraires de négociation et des frais d'acte, nécessaires à ces deux cessions, seront à la charge exclusive de l'acquéreur.

PRECISE que l'acquéreur devra respecter les dispositions du règlement de copropriété du parking Barème.

PRECISE que l'acquéreur remboursera à la commune d'Ancenis-Saint-Géréon la quote-part des frais de copropriété du parking Barème avancée par la collectivité pour la part postérieure à l'acquisition.

AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant, à signer l'ensemble des documents préalables et consécutifs à la mise en œuvre de la présente délibération.

Le Maire,
Rémy ORHON



Les secrétaires de séance,
Mélanie COTTINEAU

Jean-François ZAREMBA

Publication sur le site internet le :
Transmission au contrôle de légalité le : 30/06/2026

Cet acte peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Nantes dans un délai de deux mois à compter de la notification.

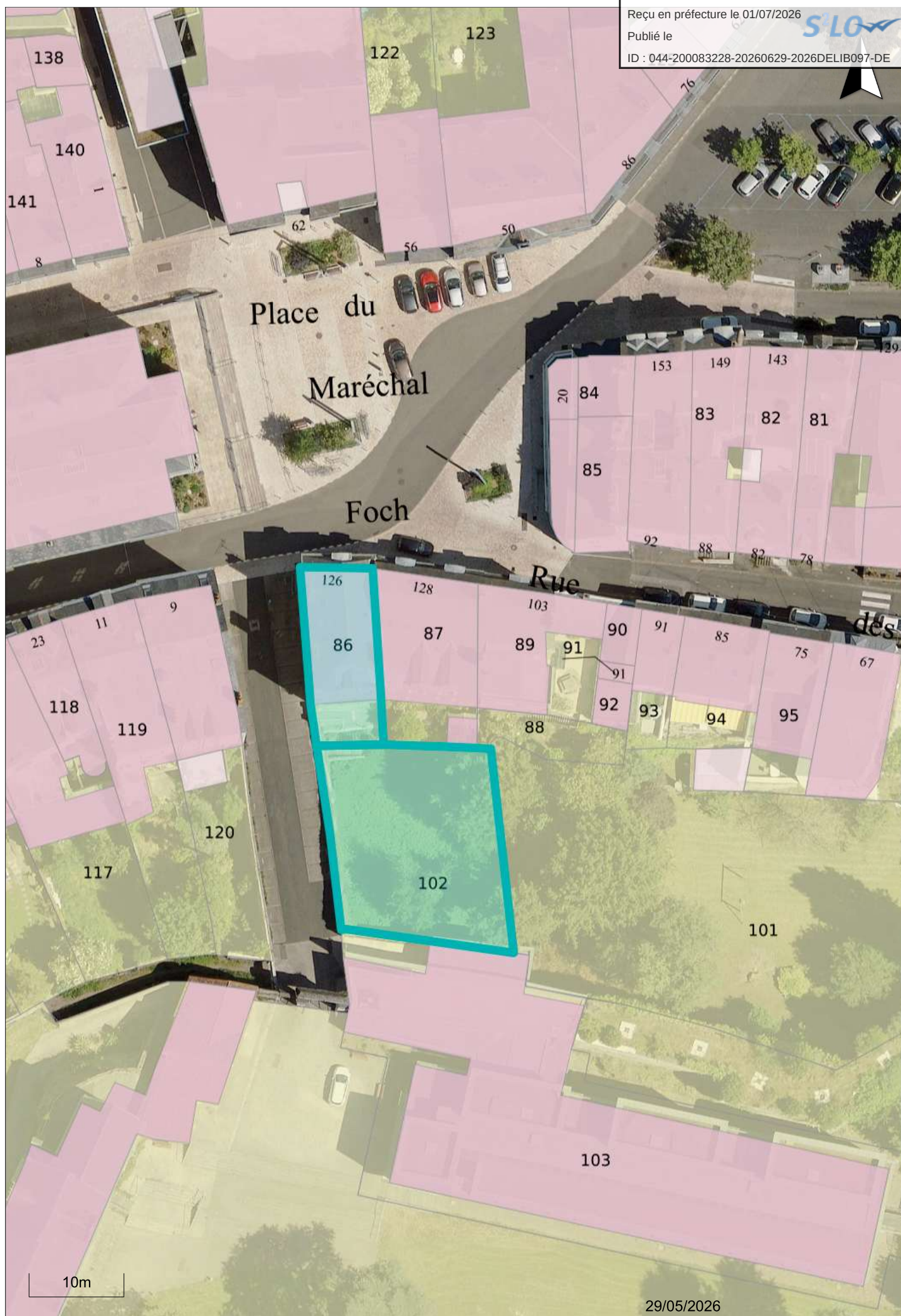
Envoyé en préfecture le 01/07/2026

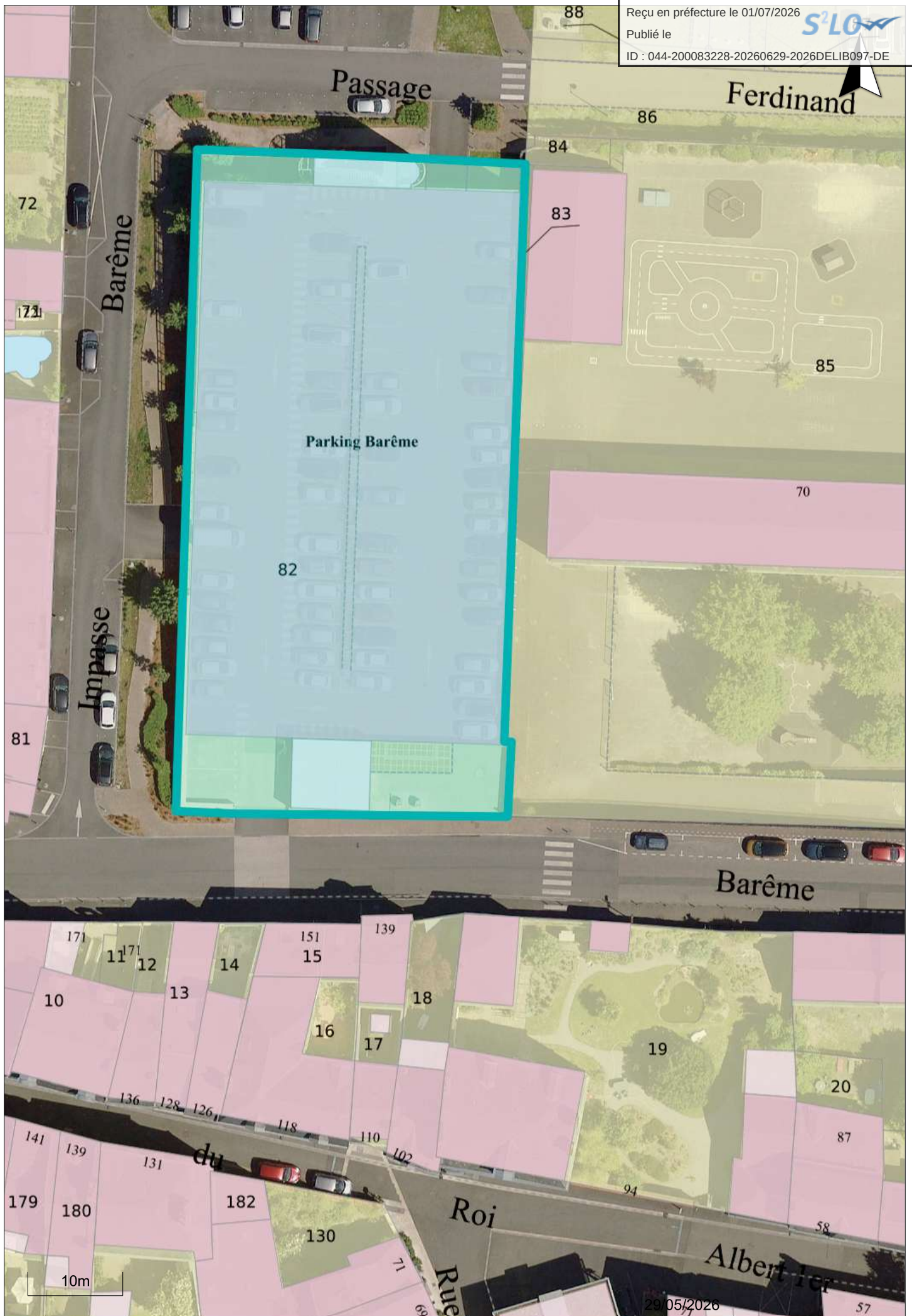
Reçu en préfecture le 01/07/2026

Publié le

ID : 044-200083228-20260629-2026DELIB097-DE

S'LO





Direction Générale des Finances Publiques

Le 03/11/2025

Direction régionale des Finances publiques des Pays de la
Loire et du département de Loire-Atlantique
Pôle d'évaluation domaniale

4 quai de Versailles – CS 93503 44035 Nantes Cedex 11

téléphone : 02 40 20 76 60

Courriel : drfip44.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur régional des Finances publiques

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Xavier DUGAST

Courriel : xavier.dugast@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06.11.10.23.80

Commune d'Ancenis-Saint-Géréon

Réf DS : 27307565

Réf OSE : 2025-44003-77712

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE / VALEUR LOCATIVE

[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 :

Maison et garage

Adresse du bien :

126 Place du Maréchal Foch 44150 Ancenis-Saint-Géréon

Valeur vénale :

346 500,00 € pour la maison, assortie d'une marge d'appréciation de 15 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur ») - **16 000,00 € pour le garage** sans marge d'appréciation

1 - CONSULTANT

- Consultant : COMMUNE DE ANCENIS-SAINT-GEREON

- Affaire suivie par : GAGNET Jean-Michel 07 85 31 90 17 - jm.gagnet@ancenis-saint-gereon.fr

2 - DATES

de consultation :	22/10/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	30/10/2025
du dossier complet :	30/10/2025

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

La commune envisage la cession d'un ensemble immobilier, ancienne maison bourgeoise avec jardin en centre-ville, à 10 minutes à pied de la gare, plus un parking boxé.

Bien mis en vente auprès de 2 agences immobilières depuis plus de 18 mois sans succès.

Prix affiché : 411 000 € nets vendeurs dont garage distancié valeur 16 000 € (box au pkg Bareme). Aucune offre formulée, ni écrite, ni verbale. Même retour négatif des agences et des acquéreurs éventuels : le prix est trop élevé au regard d'un coût de travaux trop important avec :

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

- restauration extérieure (toiture ardoises, fenêtres bois et pierres façades par l'ABF compte tenu de la double co visibilité avec le château et l'église Saint-Pierre classés MH),
- travaux de structure (large fissure à surveiller / traiter en pignon Ouest et visible intérieurement avec probable intervention structurelle à prévoir par acquéreur),
- transformations intérieures (absence de salle de bains, absence de cuisine) + rénovation globale intérieure à prévoir,
- obligation d'acquérir au parking Bareme 1 garage box, voire un deuxième selon projet de transformation en 2 logements (box vendu 16 000 € nets vendeurs à l'unité).

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune, créée le 1er janvier 2019, est issue de la fusion entre deux communes historiques, Ancenis et Saint Géréon. Ancenis-Saint-Géréon se situe à l'Est de la Loire Atlantique à mi-chemin entre Nantes et Angers et au cœur du quadrilatère Nantes/Angers/Rennes/Cholet. Elle est bordée par la Loire. Cet ensemble compte aujourd'hui 11 000 habitants. Tous les sites d'activités, à proximité des principaux axes routiers (autoroute, rocade) accueillent de nombreuses entreprises industrielles, artisanales et de services. Les plus connues sont Manitou, Terrena, Toyota et la fonderie Bouhyer. Ancenis-Saint-Géréon a la particularité de compter plus d'emplois que d'habitants.

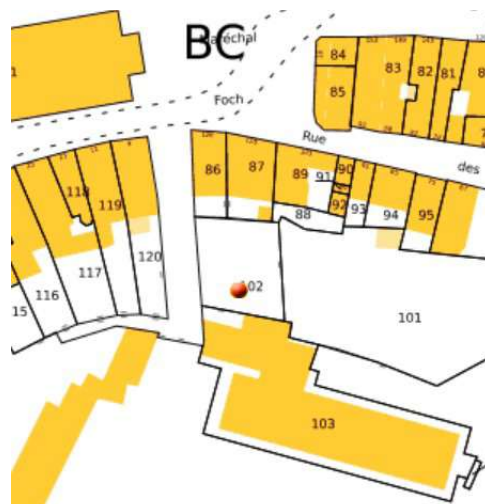
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

bien situé en cœur de ville, en proximité du parc du château, vue sur la Loire depuis le second étage.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie (m ²)
Ancenis Saint Géréon	BC 102	126 Place du Marechal Foch	371
Ancenis Saint Géréon	BC 86	126 Place du Marechal Foch	141
Total			512



4.4. Descriptif

Maison ancienne, du début du XIX^{ème} siècle, mitoyenne par un côté, avec jardin en centre-ville, à proximité de la mairie et du parc du château. Transformée en locaux à usage de bureaux d'une superficie d'environ 198 m², sur 4 niveaux. Par un arrêté du 26/03/2024, la ville d'Ancenis a décidé du changement de destination sans travaux d'un immeuble anciennement affecté à un service public en habitation (retour à la destination initiale de la construction)

La surface mentionnée dans le diagnostic est reprise en l'absence d'informations des données cadastrales concernant le bâti. Exposition Nord/Sud traversant, sans vis-à-vis.

En extérieur, fissures en façade ouest avec reprises de maçonnerie déjà effectuées en avril 2024, mais la fissure reste visible côté intérieur et semble s'élargir (d'où probable nécessité d'intervention structurale à prévoir par l'acquéreur), en façade sud : encadrements de fenêtres en tuffeau dégradé à rénover. L'intérieur présente de nombreuses fissures notamment au 1^{er} étage, traces de moisissure après un dégât des eaux provenant du chéneau nord, rez-de-jardin très humide, huisseries en simple vitrage en mauvais état, absence de cuisine et de canalisations à cet usage.

Mur mitoyen à l'Est. La maison d'à côté est plus haute, ce qui peut poser un problème d'écoulement des eaux de ruissellement.

La maison est composée de :

- Rez-de-jardin aménagé en lieu de stockage, archives, chaufferie, accès à la petite terrasse donnant sur le jardin en contrebas,
- RDC : entrée couloir avec trois pièces principales, cage d'escalier,
- Étage 1 : dégagement, 3 bureaux et sanitaires. Sol en parquet et lino. Présence de cheminées,
- Étage 2 : 2 bureaux sous combles, sol en lino, parquet dessous, poutres apparentes, sanitaires. Présence de cheminées.

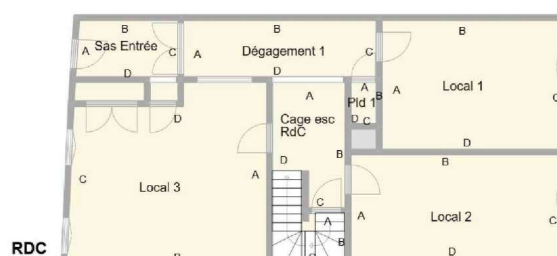
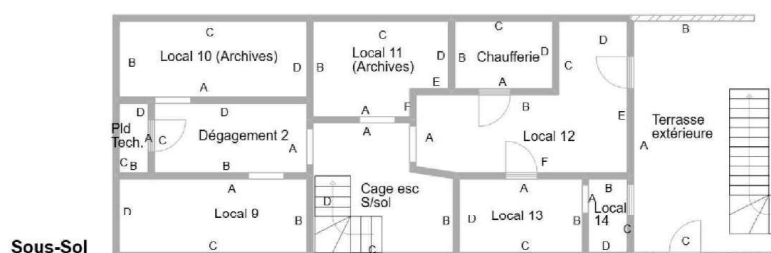
Chaque pièce-bureau est équipée en réseaux, prises nombreuses.

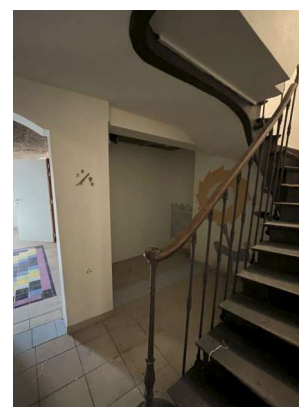
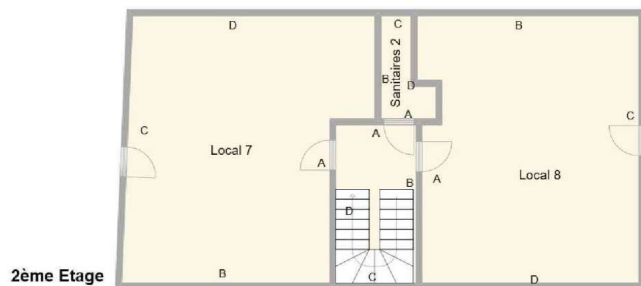
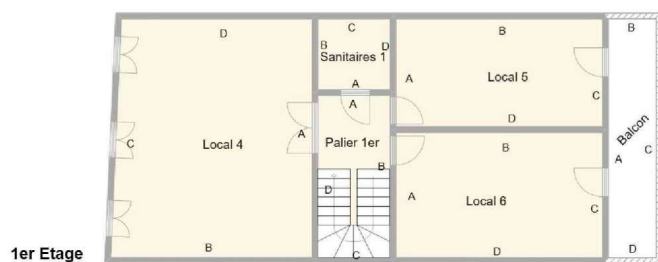
Terrain en jardin/friches, enclavé, accès par le rez-de-jardin de la maison et depuis la venelle par un petit portail. Le terrain en forte pente correspond aux anciennes douches. Le jardin est classé en zone non constructible (Np au PLU). La terrasse sur le devant est assez exiguë.

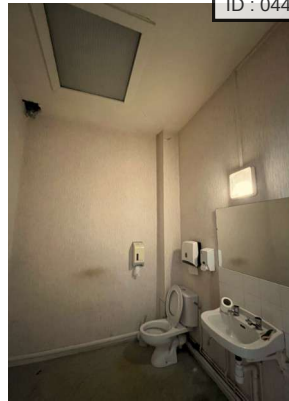
Box de stationnement indissociable de la vente situé rue Bareme (BK 82) à 160 m à pied.

DPE D

Revêtements présentant des éléments dégradés et non dégradés contenant du plomb. Absence d'amiante.







5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

le bien appartient à la commune d'Ancenis.

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

La parcelle BC 86 relève de la zone Ua correspondant au tissu ancien de la commune.

La parcelle BC 102 relève la zone Np1 (97%) et Ua (3%) qui correspond au domaine bâti de caractère. Château d'Ancenis et ses abords, classé au titre des Monuments Historiques. (97%) Zone Np1

prescription : OAP Château d'Ancenis - Périmètre de Droit de Préemption Renforcé

Co visibilité monuments historiques (château d'Ancenis et église Saint-Pierre tous 2 classés MH)

Le PLU a été approuvé le 14 novembre 2024.

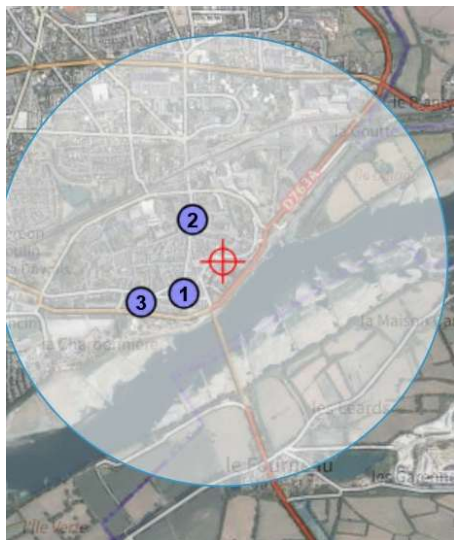
7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée puisqu'il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer. L'évaluation est faite en terrain intégré. Le terrain est difficilement utilisable en l'état (anciennes douves de l'enceinte du château, autorisation des ABF pour toute modification).

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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



Périmètre géographique : Place du Marechal Foch, 44150 Ancenis-Saint-Géréon - 1000 m autour
 Période de recherche : De 12/2023 à 09/2025
 Caractéristiques du bien : Maison
 Surface : De 120 à 400 m²

Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix du m ² (€) - Surface utile			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2025	janvier-septembre	1616,53	1637,48	1212,12	2000,00

Ref. enregistrement	Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nbre pièces	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Nature mutation	Groupe	DPE
4404P02 2025P21049	3//AD/139//	ANCENIS-SAINT-GÉREON	15 RUE BASSE GRANDE RUE	18/07/2025	1810	6	129	198	240 000	1212,12	Vente	Maison	D
4404P02 2025P18055	3//BK/70//	ANCENIS-SAINT-GÉREON	120 RUE GEORGES CLEMENCEAU	27/06/2025	1850	6	228	280	458 495	1637,48	Vente	Maison	D
4404P02 2025P14818	3//BL/27// 3//BL/28//	ANCENIS-SAINT-GÉREON	258 RUE DES TONNELIERS	27/05/2025	1840	5	156	180	360 000	2000,00	Vente	Maison	C

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Néant.

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

La recherche de termes de comparaison issus des mutations publiées au Service de Publicité Foncière a porté sur des biens construits entre 1810 et 1850 compris dans un rayon de 1000 mètres avec un DPE similaire et de configuration similaire (maison en R+2).

Il est recensé trois ventes de maisons vendues en 2025. Les prix/1 637 €/m². Les prix moyen et médian sont respectivement de 1 616 €/m² et 1 637 €/m².

Les biens sont situés dans des rues étroites avec du vis-à-vis.

Le consultant a transmis une DIA du 10/07/2025 qui indique un prix de 1 495 €/m² pour un bien sis au 76 place du maréchal Foch (cadastré BC 124/125 à moins de 100 mètres de la maison à estimer. Il s'agit d'un local professionnel composé de bureaux, anciennement à usage d'habitation, qui retrouvera son usage d'origine. La promesse de vente mentionne un prix de 160 000 € pour une surface habitable de 102,20 m², soit un prix de 1 568€/m².

Une seconde DIA du 10/09/2025 indique un prix de 395 000 € pour une surface de 382 m², le bien est situé au 50 place Maréchal Foch, cadastré BC 123, DPE E. Le bien correspond à un immeuble bourgeois composé de 3 appartements, classé en DPE E. Le prix m² ressort à 1 034 €/m².

Le bien à estimer bénéficie d'un très bon emplacement, sans vis-à-vis, en cœur de centre-ville. Il dispose d'un garage boxé, toutefois éloigné. Le bien nécessite d'importants travaux de rénovation. Les devis établis par d'éventuels acquéreurs oscillent entre 150 000 € et 350 000 €.

La valeur est arbitrée à 1 750 €/m² pour tenir compte à la fois de la très bonne situation du bien mais également de l'état dégradé du bâtiment, soit une valeur de **346 500,00 €**.

La valeur du garage situé dans un parking collectif en sous-sol proposé à **16 000,00 €** n'appelle pas d'observations.

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 **346 500,00 €**. Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15% portant la valeur minimale de vente à 294 525,00 €. Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

La valeur du garage est arbitrée à **16 000,00 €** sans marge d'appréciation.

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 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.

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 le Directeur régional des Finances publiques et par délégation,



Xavier DUGAST
inspecteur des Finances publiques



OFFRE D'ACHAT FERME

Le soussigné,

Monsieur David Bernard Daniel **CHAUVIN**, Chirurgien dentiste, époux de Monsieur Anthony **ROUSSEAU**, demeurant à MONTREVAULT-SUR-EVRE (49600) 705 Le Verger Le Puiset Doré.
Né à NANTES (44000) le 11 juillet 1976.

Marié à la mairie de COUFFE (44521) le 13 avril 2024 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Jérôme BELLEVRE, notaire à MONTREVAULT-SUR-EVRE.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Avec faculté de substitution partielle ou totale

Après avoir vu et visité l'immeuble dont la désignation suit, qui leur a été indiqué comme étant en vente, et présenté par l'**Office Notarial NOTAIRES ET CONSEILS** situé **3 rue Pierre Dautel à ANCENIS SAINT GEREON**, confirme par la présente, s'en porter **ACQUEREUR**, au prix et selon les modalités et conditions ci-après :

DESIGNATION :

1^{er} – Maison

A ANCENIS-SAINT-GEREON (LOIRE-ATLANTIQUE) 44150 126 Place Du Maréchal Foch,

Bien à usage d'habitation comprenant :

Au sous-sol : Dégagement, deux pièces dont une avec point d'eau avec accès sur la terrasse extérieure, chaufferie, trois autres pièces ;

Au rez-de-chaussée : Entrée, au Nord une pièce avec cheminée et placard, dégagement avec placard, deux pièces au Sud ;

Au premier étage : palier, pièce d'eau avec sanitaire, au Nord une pièce, au Sud deux autres

Au deuxième étage : palier, WC, une pièce au Sud une pièce au Nord.

Terrain en dépendant.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BC	86	126 Place du Maréchal Foch	00 ha 01 a 41 ca
BC	102	Place du Maréchal Foch	00 ha 03 a 71 ca

Total surface : 00 ha 05 a 12 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

2^{ème} – Box fermé

DÉSIGNATION

Dans un ensemble immobilier situé à **ANCENIS-SAINT-GEREON (LOIRE-ATLANTIQUE) 44150 Rue Barême**.

NOTAIRES & CONSEILS

Sophie BIOTTEAU - Jean-Marc DRENO - Marie MARTIN – Amélie PENNETIER

CD

AR

L'assiette de la volumétrie est la suivante :

Section	N°	Lieudit	Surface
BK	82	Rue Barème	00 ha 24 a 01 ca

VOLUME numéro 2 dont la description est la suivante :

Ce volume est défini par le périmètre P4*, d'une contenance de 2062 m², figuré au plan du Niveau -1 annexé, sur lequel il comprend le droit de tréfonds.

Ce volume n'est pas limité en élévation sur le périmètre P5* et P6*.

Sur le périmètre P3*, le volume n°2 est limité dans sa partie supérieure à la sous-face de la dalle plancher du Niveau 0 aux cotes :

- 18.91 m NGF aux extrémités et au milieu de la largeur du bâtiment
- 18.70 m NGF au ¼ et au ¾ de la largeur du bâtiment.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Le lot de copropriété suivant :

Lot numéro quatre-vingt dix huit (98)

Au 2nd sous-sol, une place de stationnement boxée.

Et les neuf millièmes (9 /1000 èmes) des parties communes générales.

Et les un soixante-dix-septième (1 /77 ème) des charges spéciales au bâtiment aux emplacements de stationnement du 2nd sous-sol.

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION VOLUMÉTRIQUE

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique établi aux termes d'un acte reçu par Maître Jeannick GICQUEL notaire à ANCENIS le 29 novembre 2013, publié au service de la publicité foncière de NANTES 2EME le 9 décembre 2013 volume 2013P, numéro 15369.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ DANS LE VOLUME N° 2

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Jeannick GICQUEL notaire à ANCENIS le 29 novembre 2013 publié au service de la publicité foncière de NANTES 2EME le 9 décembre 2013, volume 2013P, numéro 15371.

1°/ PRIX D'ACHAT :

Cette offre d'achat est faite au prix net vendeur de **TROIS CENT CINQUANTE-DEUX MILLE EUROS (352 000,00 EUR)**.

Lequel prix est payable comptant à la signature de l'acte authentique de vente.

Il y a lieu d'ajouter :

- les honoraires de négociation de **NOTAIRES ET CONSEILS, susvisée**, pour un montant de **DIX-SEPT MILLE SIX CENTS EUROS (17 600,00 EUR) TTC** (conformément aux dispositions de l'article L.444-1 alinéa 3 et de l'annexe 4-9, 4° b) du Code de Commerce).
- **Les frais d'acte à verser, en sus** du prix, sus énoncé le jour de la vente, en ce non compris les frais de prêts éventuels, s'élèveront, sauf à parfaire ou à diminuer, à la **somme de TRENTE MILLE HUIT CENT SOIXANTE DIX EUROS (30 870,00 EUR)**,

Soit un total à financer d'environ QUATRE CENT MILLE QUATRE CENT SOIXANTE DIX EUROS (400 470,00 EUR).

Le prix de vente se répartissant comme suit :

- Concernant le bien désigné sous l'article UN :
Moyennant un prix de 334 078,13 EUR auquel il y a lieu d'ajouter les honoraires de négociation de NOTAIRES ET CONSEILS pour un montant de 16 703,90 EUR TTC et les frais d'acte à verser, en sus du prix d'un montant de 27 370,00 €.
- Concernant le bien désigné sous l'article DEUX :
Moyennant un prix de 17 921,87 EUR auquel il y a lieu d'ajouter les honoraires de négociation de NOTAIRES ET CONSEILS pour un montant de 896,10 EUR TTC et les frais d'acte à verser, en sus du prix d'un montant de 3 500,00 €.

L'ACQUEREUR déclare avoir parfaite connaissance qu'afin de réaliser son projet, deux contrats de location longue durée pour deux places de stationnement au parking BAREME (465,60 EUR par an et par emplacement) seront à souscrire.

Il est ici précisé que le bien désigné sous l'article DEUX ne peut pas être acquis par l'intermédiaire d'une société.

FINANCEMENT PAR PRET(S) : OUI

Montant de l'apport : SOIXANTE DIX MILLE EUROS (70 000,00 EUR)

Montant maximum du prêt envisagé :

Prêt classique

- Organisme prêteur : Tous organismes financiers.
- Montant maximal de la somme empruntée : QUATRE CENT CINQUANTE MILLE EUROS (450 000,00 EUR)
- Durée maximale de remboursement : 180 mois.

Taux nominal d'intérêt maximal : 4 % l'an (hors assurances).

L'obtention par l'ACQUEREUR d'une ou plusieurs offres écrites de prêt aux conditions sus-indiquées devra avoir lieu au plus tard le 30 décembre 2026.

2°/ AUTRES CONDITIONS :

Condition suspensive d'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation des travaux projetés, à savoir

Au rez-de-chaussée : Deux locaux professionnels dont un cabinet dentaire et un second local pour une profession médicale ou paramédicale
Au premier étage : un « loft » d'environ 47 m² et un appartement T2 d'environ 36 m²
Au second étage : un studio

La présente offre d'achat, et la vente qui pourrait en résulter, sont conclues sous la condition suspensive que l'ACQUÉREUR obtienne toutes les autorisations nécessaires, à savoir :

Obtention d'un permis de construire purgé de tous recours et retrait administratif

L'ACQUEREUR devra obtenir un permis de construire PURGE DES RECOURS ET RETRAIT ADMINISTRATIF pour les travaux suivants :

Changement de destination concernant le rez-de-chaussée de l'immeuble vendu afin de pouvoir créer deux locaux dont un cabinet dentaire et un second local pour une profession médicale ou paramédicale,

Création de logements : au premier étage un loft d'environ 47 m² et un appartement T2 d'environ 36 m². au second étage : un studio

Ravalement des façades en respectant les teintes autorisées par le règlement d'Urbanisme

Changement du balcon au premier étage

Changement des ouvertures existantes et création de deux portes fenêtre côté Sud

Accès permettant l'accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite conformément à la réglementation en vigueur (en retirant le seuil de la porte d'entrée)

L'ACQUÉREUR s'oblige à déposer, ou à faire déposer en son nom, un dossier complet et conforme aux règles d'urbanisme applicables, au plus tard dans le délai d'un mois à compter de la délibération du Conseil Municipal autorisant la vente, et à accomplir toutes diligences utiles pour l'instruction de ce dossier, notamment en fournissant, dans les délais requis, toutes pièces, informations et compléments demandés par l'administration.

La présente condition suspensive devra être réalisée, c'est-à-dire que l'ensemble des autorisations visées ci-dessus devront être obtenues, dans les conditions définies ci-avant, au plus tard le 15 décembre 2026.

En toute hypothèse, l'ACQUEREUR pourra renoncer à se prévaloir de cette condition suspensive.

À défaut d'une telle renonciation ou en l'absence de l'octroi de ce certificat de non-opposition, les présentes seront caduques.

3°/ REALISATION :

L'ACQUEREUR dispense les parties de régulariser tout avant-contrat.

Cette offre est valable jusqu'à la délibération du Conseil Municipal qui doit se tenir fin juin 2026. Qu'en cas d'approbation du conseil municipal, cette offre sera considérée comme acceptée par le **VENDEUR**.

Passé cette date, et à défaut d'accord des vendeurs, elle devra être considérée comme nulle et non avenue.

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par Maître Amélie PENNETIER Notaire à ANCENIS-SAINT GEREON (44150), 3 Rue Pierre Dautel avec la participation de Maître Jérôme BELLEVRE, Notaire à MONTREVAULT-SUR-EVRE (49110), 8 Rue Pasteur - Montrevault.

En toute hypothèse, le transfert de propriété est reporté au jour de la constatation de la vente en la forme authentique et du paiement des frais.

Le VENDEUR s'engage, avant la signature de l'acte de vente :

- A fournir la mise à jour de tous les diagnostics (plomb, amiante, termites, électricité, gaz et DPE) ainsi que le contrôle assainissement.
- A fournir le justificatif de l'entretien de la chaudière datant de moins d'un an
- A réaliser l'entretien du jardin

J. CHAUVIN DAVID

Bon pour acceptation
le 18.06.2026



J. RUSSEAU ANTHONY

Bon pour accord
et acceptation
le 18/06/26

