

Localisation : 35 Référence : IA35000335
Aire d'étude : Dinard
Commune : DINARD (quartier de:Saint-Enogat)
Adresse : 24 boulevard de la Mer
Titre courant : **maison dite le Port-Riou, dite Château de Port-Riou.**
Dénomination : maison
Destinations : immeuble à appartements
Appellation et titre : dite le Port-Riou, dite Château de Port-Riou

Cartographie : Lambert1 0275880 1113625

Cadastre : 1982 E 708, 709, 710, 711, 146, 149, 150, 772, 773, 774, 775

Statut juridique : propriété privée

Élément remarquable : élévation; mur de soutènement; escalier

Dossier de Recensement du patrimoine balnéaire établi en 1996, 1997 par Orain Véronique

© Inventaire général, 1996

HISTORIQUE

Datation : 4e quart 19e siècle. .

Personne(s) liée(s) à l'oeuvre : commanditaire Rodays Pierre Léon Fernand

Commentaire : Demeure construite sur la falaise en bordure de la plage du Port-Riou pour Pierre Léon Fernand de Rodays. Les terrains sont acquis en plusieurs lots entre 1879 et 1882, dates vraisemblables de l'édification de l'ensemble des constructions. L'avancée formant un oriel en façade nord du logis est élevée à une date ultérieure. Actuellement immeuble à appartements.

DESCRIPTION

SITUATION : en ville

PARTIES CONSTITUANTES : enclos; jardin; puits; communs; château d'eau; terrasse en terre-plein

MATERIAUX

Gros oeuvre : granite; moellon; enduit; brique; ciment

Couverture : ardoise

STRUCTURE

Vaisseaux et étages : 1 étage carré; étage en surcroit

ELEVATIONS : élévation à travées

COUVERTURE : toit à longs pans; croupe; toit polygonal; toit en pavillon; pignon couvert; pignon découvert

Localisation : 35 - DINARD Réf. : IA35000335
Adresse : 24 boulevard de la Mer
Titre courant : maison dite le Port-Riou, dite Château de Port-Riou.
Dénomination : maison

DISTRIBUTION : escalier demi-hors-oeuvre; escalier tournant à retours avec jour; en charpente; escalier de distribution extérieur; en maçonnerie

DECOR

Technique : céramique

Représentation : ornement géométrique ; ornement végétal

sujet : ornement géométrique, ornement végétal, hermines héraldiques, support : carreaux de céramique sur l'élévation de la façade, le château d'eau et la porte d'accès à l'escalier extérieur

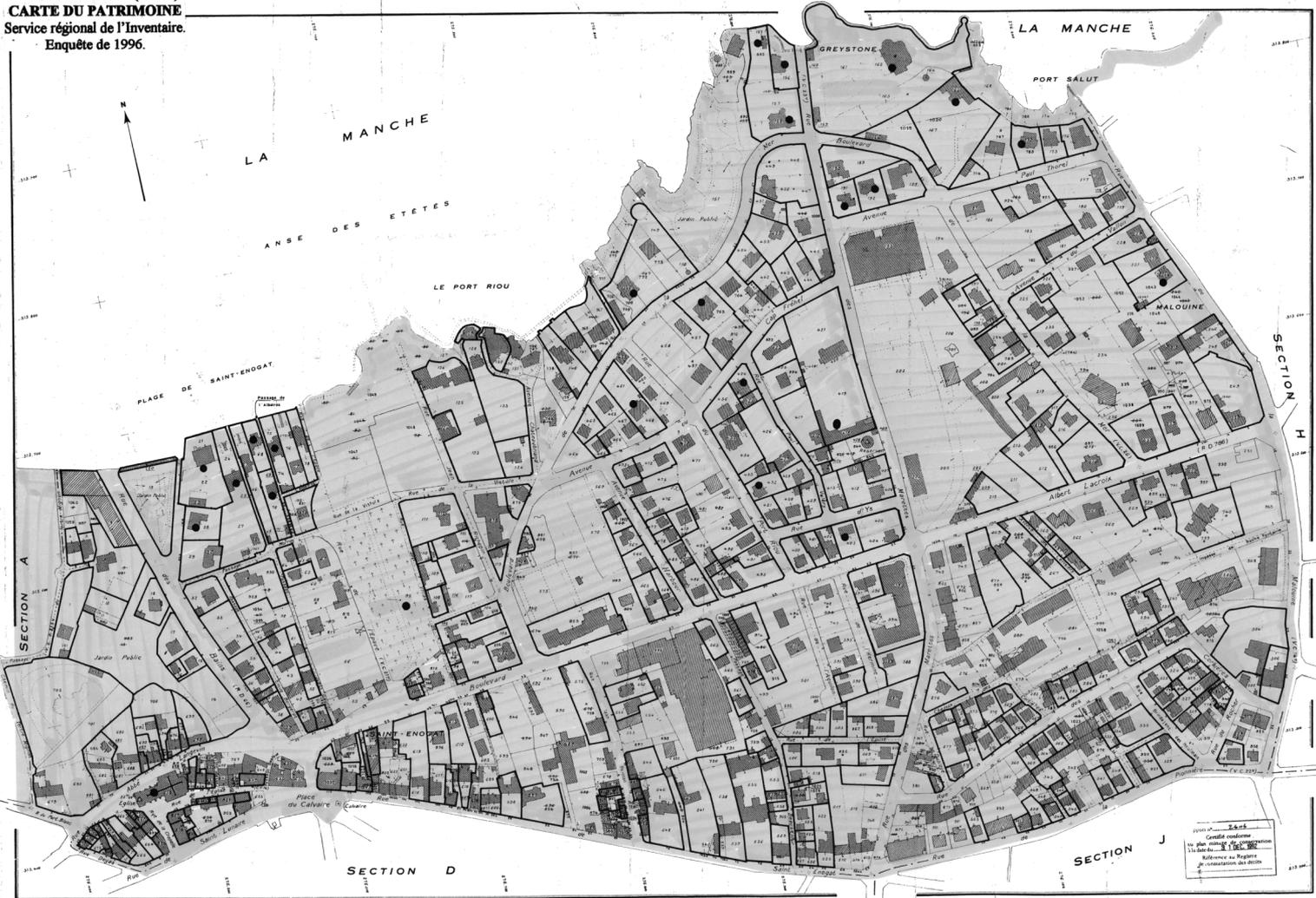
COMMENTAIRE DESCRIPTIF

Implantation en front de mer sur une grande parcelle délimitée par une terrasse à contreforts. Logis avec pignons à redents. Façade ouest avec tour d'escalier demi-hors oeuvre couverte d'un toit polygonal. Façade est à galerie en bois. Un château d'eau, situé à l'est de la parcelle sur un promontoire, était actionné par une pompe à énergie éolienne. Communs situés à l'ouest face au logis. Escalier extérieur d'accès à la plage.

Commune de Dinard (35800)
CARTE DU PATRIMOINE
 Service régional de l'Inventaire.
 Enquête de 1996.

DINARD

SECTION E



Enquête thématique sur le patrimoine balnéaire entre 1840 et 1940. /AurdiYCARPENTIER/Numd01350097 /Datd070901



Edifice sélectionné ●

Edifice détruit sélectionné ○

Échelle 1:5000
 Cette codification
 du plan cadastral est en vigueur
 à la date de l'enquête.
 Référence au Registre
 de l'Inventaire des Monuments
 Historiques

Feuille renouvelée pour 1997
 1982 : 4^e édition
 35 0 090 DINARD E

REPRODUCTION INTERDITE

DOCUMENTATION

Archives

A.D. Ille-et-Vilaine : 4 J 93.

A. P. : Toussaint.

Documents figurés

Château du Port-Riou de M. de Rodays à Saint-Enogat (dessin imprimé collé sur carte). (A.D. Ille-et-Vilaine : 4J 93).

242. – St-ENOGAT Un coin de plage, carte postale, (s.d.), collection A. Waron St-Brieuc, (A.P. : Henri Fermin).

DINARD – ST-ENOGAT - Grèves du Port-Riou, carte postale, (s.d.), (A.P. : Henri Fermin).

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Pl. I	Plan de situation. Extrait du plan cadastral de 1982, section E, n ^{os} 708 à 711, 146, 149, 150, 772 à 775, 1/1000e.	
Doc. 1	Château du Port-Riou de M. de Rodays à Saint-Enogat (dessin imprimé collé sur carte). (A.D. Ille-et-Vilaine : 4J 93)	96 35 0342 X
Doc. 2	242. – St-ENOGAT Un coin de plage, carte postale, (s.d.), collection A. Waron St-Brieuc, (A.P. : Henri Fermin).	Photocopie
Doc. 3	DINARD – ST-ENOGAT - Grèves du Port-Riou, carte postale, (s.d.), (A.P. : Henri Fermin).	Photocopie
Fig. 1	Vue générale, façade sur le bd de la mer	97 35 1031 X
Fig. 2	Logis, façades ouest et sud	97 35 1029 X 97 35 1030 XA *
Fig. 3	Logis, façade sud, détail céramique	97 35 1146 X
Fig. 4	Logis, façade sud, détail céramique, appui de fenêtre	97 35 1147 X
Fig. 5	Façade est du logis et château d'eau	97 35 1033 X
Fig. 6	Logis, façade nord sur mer	97 35 1028 X
Fig. 7	Mur de soutènement et terrasse extérieure	97 35 1038 X
Fig. 8	Portail d'accès à l'escalier qui mène au rivage	97 35 1027 X

* Cliché(s) couleur(s) disponible(s) à la photothèque de l'Inventaire.

35 DINARD, 24 boulevard de la mer
MAISON dite Le Port Riou, dite Château de Port Riou

TABLE DES ILLUSTRATIONS (suite)

Fig. 9	Escalier d'accès à la plage, vue générale	97 35 1026 X
Fig. 10	Vue générale du puits	97 35 1037 X
Fig. 11	Vue générale du château d'eau	97 35 1034 X 97 35 1035 XA * 97 35 1036 XA *
Fig. 12	Vue générale de la plaque, « Le Port Riou » près portail d'entrée	97 35 1032 X

* Cliché(s) couleur(s) disponible(s) à la photothèque de l'Inventaire.

Doc. 1 Château du Port-Riou de M. de Rodays à Saint-Enogat (dessin imprimé collé sur carte). (A.D. Ille-et-Vilaine : 4J 93).

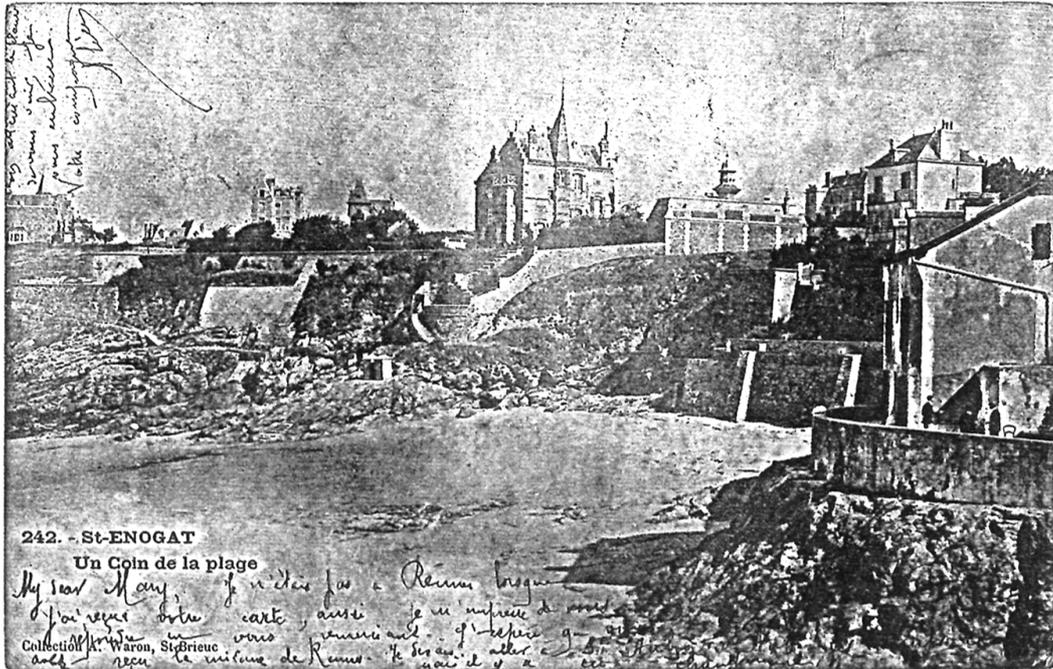
Repro. Inv. G. Artur
96 35 0342 X



Château du Port-Riou, de M. de Rodays, à Saint-Enogat.

Doc. 2 242. - St-ENOGAT Un coin de plage, carte postale, (s.d.), collection
A. Waron St-Brieuc, (A.P. : Henri Fermin).

Photocopie



Doc. 3 DINARD – ST-ENOGAT - Grèves du Port-Riou, carte postale, (s.d.),
(A.P. : Henri Fermin).

Photocopie

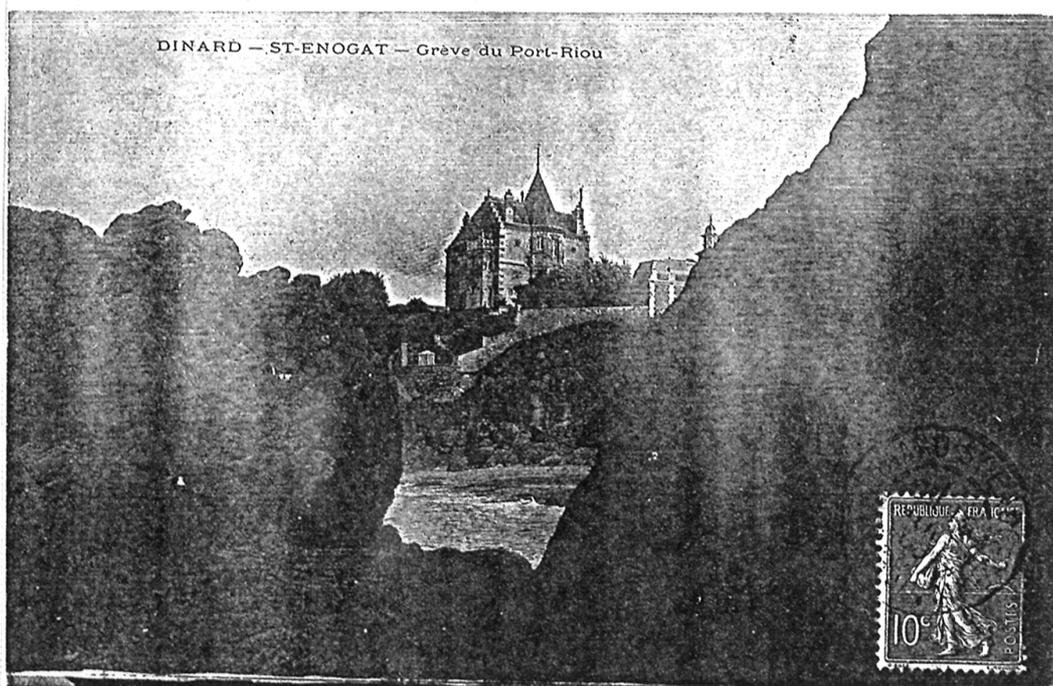


Fig. 1 Vue générale, façade sur le bd de la mer.

Phot. Inv. G. Artur
97 35 1031 X

Fig. 2 Logis, façades ouest et sud.

Phot. Inv. G. Artur
97 351029 X
97 35 1030 XA



Fig. 3 Logis, façade sud, détail céramique.

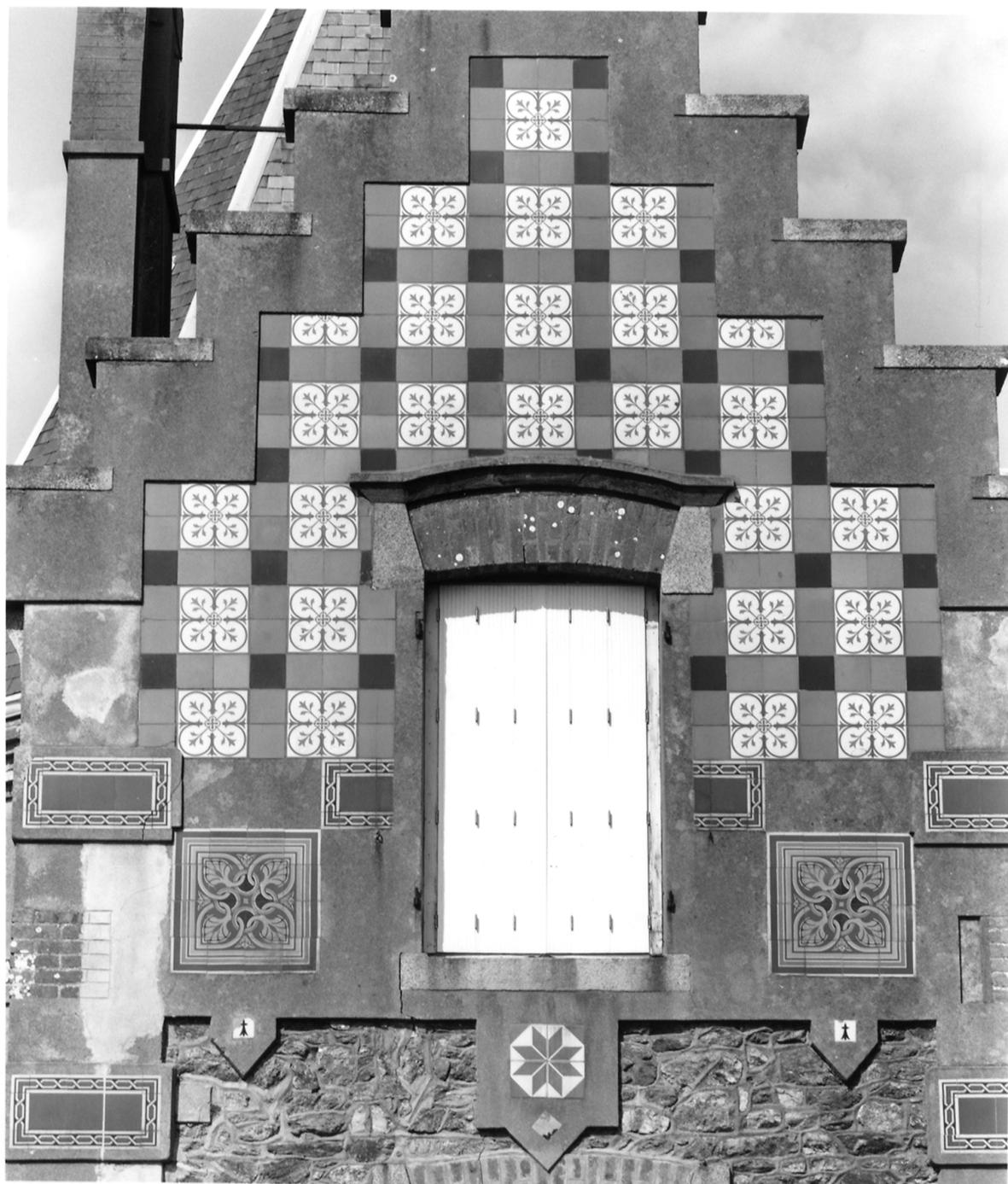
Phot. Inv. G. Artur
97 35 1146 X

Fig. 4 Logis, façade sud, détail céramique, appui de fenêtre.

Phot. Inv. G. Artur
97 35 1147 X

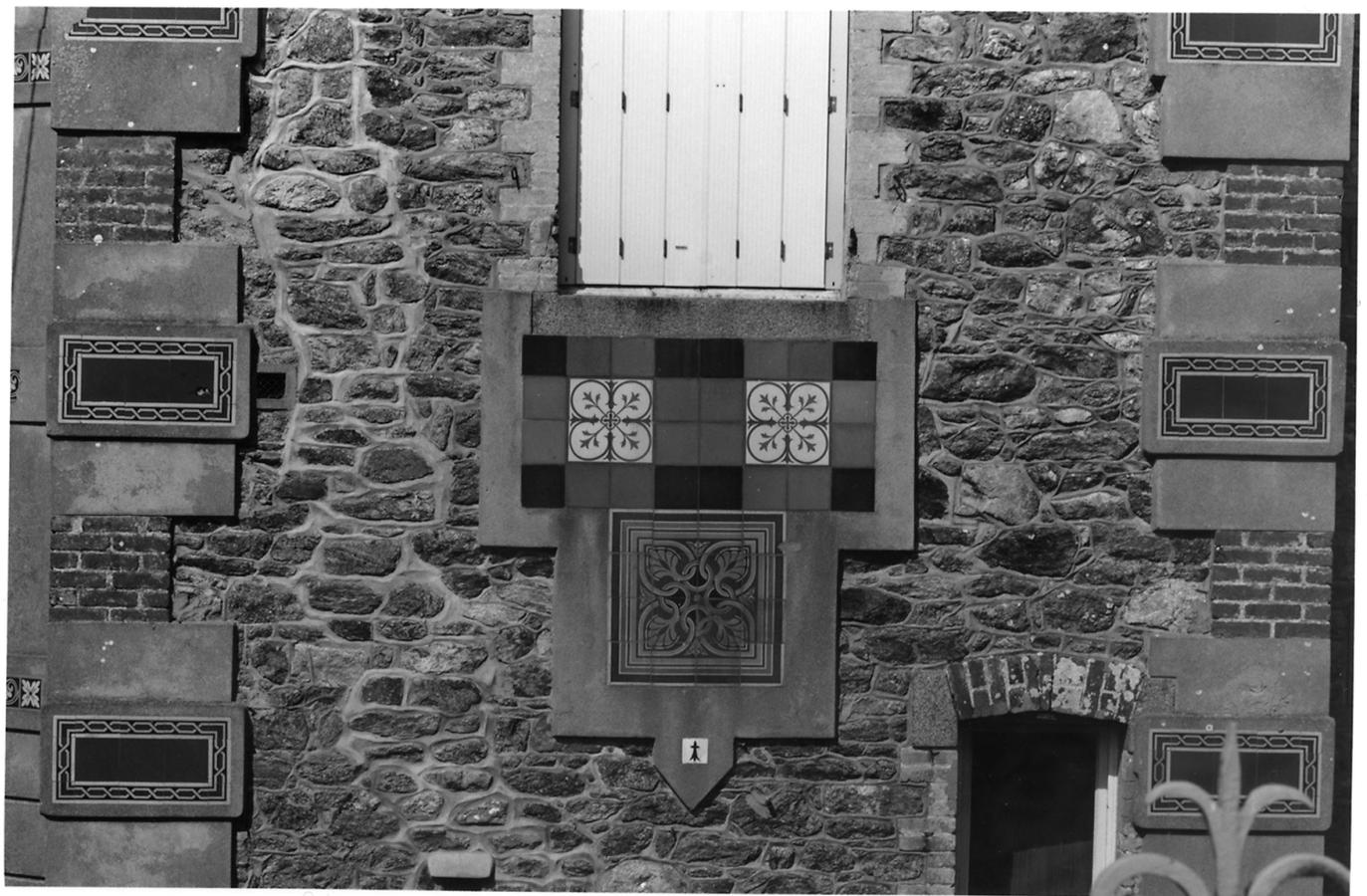


Fig. 5 Façade est du logis et château d'eau.

Phot. Inv. G. Artur
97 35 1033 X

Fig. 6 Logis, façade nord sur mer.

Phot. Inv. G. Artur
97 35 1028 X

Fig. 7 Mur de soutènement et terrasse extérieure.

Phot. Inv. G. Artur
97 35 1038 X

Fig. 8 Portail d'accès à l'escalier qui mène au rivage

Phot. Inv. G. Artur
97 35 1027 X

Fig. 9 Escalier d'accès à la plage, vue générale

Phot. Inv. G. Artur
97 35 1026 X

Fig. 10 Vue générale du puits.

Phot. Inv. G. Artur
97 35 1037 X

Fig. 11 Vue générale du château d'eau.

Phot. Inv. G. Artur
97 35 1034 X
97 35 1035 XA
97 35 1036 XA



Fig. 12 Vue générale de la plaque, « Le Port Riou » près portail d'entrée.

Phot. Inv. G. Artur
97 35 1032 X

35 DINARD, 24 boulevard de la mer
MAISON dite Le Port Riou, dite Château de Port Riou

ANNEXE

23 décembre 1955. Origine de propriété de la villa « Le Port Riou ».

COPIE

Règlement de co-PROPRIETE
de la Villa
"Le PORT RICOU".-

PARDEVANT Me Joseph LECLERC, No-
taire à DINARD (Ille & Vilaine),
soussigné.

--- A COMPARU ---

Monsieur Henry POUTEAU, Administrateur
de Sociétés, demeurant à DINARD, Rue
Général Leclerc.

- Agissant au nom & comme mandatai-
re de Madame Augustine Marie Andrée
DECOURTRAY, propriétaire, demeurant à
PARIS (Neuvième Arrondissement, Rue
Lafayette, N° 133,- veuve non remariée
de Monsieur Raoul Célestin LE GRAND
REBOUL, - en vertu des pouvoirs qui lui
le lui a donnés, alors qu'elle était
séparée de biens d'avec son défunt ma-
ri, suivant acte reçu par Me BARON
Notaire à PARIS, le Vingt trois Jan-
vier Mil neuf cent quarante huit, dont
l'original est demeuré ci-joint & an-
nexé après mention, à la minute d'un
acte en constatant le dépôt reçu par
le Notaire soussigné, le Cinq Février
suivant (1948).

Madame REBOUL, née à PARIS,
sur le Neuvième Arrondissement, le
Premier Janvier Mil huit cent qua-
tre vingt quatorze.

LEQUEL a dit que sa mandante ayant l'
intention de vendre par appartements sépa-
rés, une partie d'une propriété lui appar-
tenant, située à DINARD, Boulevard de la
Mer, & voulant dès maintenant, déterminer
les clauses & conditions générales & par-
ticulières qui s'appliqueraient à ces ven-
tes, il a établi ainsi qu'il suit, confor-
mément aux dispositions de la Loi du Vingt
huit Juin Mil neuf cent trente huit, le
Cahier des Charges desdites ventes & le
Règlement de co-propriété destiné à fixer
les droits & charges respectifs des futurs
propriétaires & autres ayants-droit de la
partie à vendre, & celle restant apparte-
nir à ladite dame.

Preneur rôle

Transcrit au Bureau des Hypothèques de ST-MALO
le 23 DEC 1955 Vol. 4448 N° 30...

Le Conservateur

140	100	240
-----	-----	-----

Total

A.- DESIGNATION de la PROPRIETE

L'immeuble à vendre consiste en :

VILLE de DINARD
Quartier de Saint-Enogat
Boulevard de la Mer

Une propriété, en bordure de mer, dite "LE PORT RIOU",
comprenant :

a) Villa construite en pierres, couverte en ardoises
(sauf une partie en terrasse, côté Nord, couverte en ci-
ment) composée de :

Sous-sol.

Rez-de-Chaussée.

Premier & second Etages.

Grenier, auquel on accède par une échelle.

b) Courette ou jardinet au Nord, à l'Ouest & au Sud.

c) Falaise & descente à la Plage du Port-Riou.

Le tout, d'une contenance de Sept cent soixante dix
trois carrés environ, paraissant faire partie des N° 904,
905p & 906 de la Section A, - cadastre rénové, Section E,
N° I46, - joignant :

Au Nord : Le rivage de la mer (plein de Mars).

Au Sud : Le Boulevard de la Mer.

A l'Est : Madame REBOUL.

Et à l'Ouest : la même & un chemin.

Ainsi & telle que cette propriété existe, s'
étend, se poursuit & comporte, avec toutes ses
aisances, circonstances & dépendances y comprises,
sans aucune exception, ni réserve, - & figure, au
surplus, en un plan, dressé par M. BLANCHARD, Géo-
mètre-Expert à DINARD, lequel plan certifié sincère
& véritable par le comparant, es-qualités, est
demeuré ci-joint & annexé après mention.

CERTIFICAT d'URBANISME

Par lettre du Neuf Novembre dernier (1955) M. le Direc-
teur des Services Départementaux de la Reconstruction &
du Logement d'Ille & Vilaine, a fait savoir au Notaire sous
signé, que l'immeuble dont s'agit est grevé d'une Servitu-
de de protection de Site, résultant du projet d'aménagement
de la Commune de DINARD, approuvé le Quatorze Janvier Mil
neuf cent cinquante deux.

Cette lettre est demeurée ci-jointe & annexée après
mention.



B.- ORIGINE de PROPRIETE

I.- Du Chef de Madame REBOUL

La propriété dont il s'agit appartient en propre à Madame REBOUL, comme faisant partie d'une acquisition - plus importante qu'elle a faite, alors qu'elle était divorcée de Monsieur REBOUL.

De Madame Jeanne Augustine Isabelle de RODAYS, épouse de Monsieur Gaston Marie Joseph de CAQUERAY, ancien Officier de Marine, Officier de la "région d'Honneur, avec lequel elle demeurait à PARIS, Avenue Hoche, N° 4.

Aux termes d'un contrat reçu par Me Louis RICHARD, Notaire à DINARD, prédécesseur immédiat de celui soussigné, le Vingt deux Avril Mil neuf cent trente huit.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de Quatre cent quatre vingt mille Francs, à valoir, auquel Madame REBOUL, acquéreur, a versé la somme de Deux cent trente mille Francs, dont le contrat porte quittance d'autant. Quant aux Deux cent cinquante mille Francs de surplus, ils avaient été stipulés payables à terme.

Sur son état-civil, la venderesse avait déclaré : qu'elle était mariée en premières noces, & soumise au régime de la Communauté de biens réduite aux acquêts, aux termes de son contrat de mariage, reçu par Me LÉGAY & son confrère, Notaires à PARIS, le Quatorze Décembre Mil huit cent quatre vingt quatorze, ne contenant aucune clause restrictive de la capacité civile de l'épouse, ni prescriptive d'emploi ou de remploi de ses biens propres.

La transcription de ce contrat a été opérée au Bureau des Hypothèques de SAINT MALO, le Trente Mai Mil neuf cent trente huit, V° 724, N° 47, avec inscription d'office du même jour, V° 252, N° 94.

D'un état délivré sur cette transcription, à la date du même jour, par M. le Conservateur audit Bureau, il résulte que ledit immeuble n'était grevé à aucun titre.

Madame REBOUL s'est libérée, sans deniers d'emprunt ni subrogation, du solde de son prix d'acquisition, suivant acte reçu par Me Louis RICHARD, Notaire à DINARD, sus nommé, le Dix huit Avril Mil neuf cent trente neuf, & l'inscription d'office précitée le garantissant, V° 252, N° 94, a été, en vertu de la mainlevée contenue audit acte, définitivement radiée, le Treize Mai suivant (1939).

ORIGINE ANTERIEURE



II/ - Du Chef de Mme de CAQUERAY

Cette propriété appartenait en propre à Madame de CAQUERAY, de la manière suivante :

Elle dépendait originairement de la Succession de Monsieur Pierre Léon Fernand de RODAYS, en son vivant sans profession, demeurant au Port Riou, à DINARD, où il est décédé, le Vingt six Janvier Mil neuf cent - vingt cinq, laissant :

1ent - Madame Elisabeth Victorine Augustine COSSON, son épouse, avec laquelle il était marié sous le régime de la Séparation de biens, aux termes de leur contrat de mariage, reçu par Me LEGAY, Notaire à PARIS, le Trois Novembre Mil huit cent soixante dix - sept.

Donataire, en vertu de l'article Sept de son contrat de mariage, sus-énoncé, pour le cas arrivé d'existence d'enfants du mariage, du quart en pleine-propriété, & du quart en usufruit, des biens composant sa succession.

2ent - Et pour seuls héritiers, conjointement pour le tout, ou divisément chacun pour moitié :

a) Monsieur Fernand Jacques de RODAYS, Capitaine commandant le dépôt du Huitième Régiment d'Infanterie à GRANVILLE, demeurant audit lieu.

b) Et Madame de CAQUERAY, sus-nommée.

Ainsi que ces qualités résultent de l'inventory intitulé de l'inventaire, dressé après ce décès par Me Louis RICHARD, Notaire sus-nommé, le Deux Mars Mil neuf cent vingt cinq.

Aux termes d'un acte reçu par ledit Notaire, le Deux Mars Mil neuf cent vingt cinq, Mme Vve de RODAYS a fait donation entre vifs, à titre de partage anticipé, à Monsieur de RODAYS & Madame de CAQUERAY, - ses deux enfants sus-nommés, du quart en pleine-propriété et du quart en usufruit lui appartenant dans les biens dépendant de la Succession de son mari.

Et aux termes de cet acte, M. de RODAYS & Madame de CAQUERAY ont procédé, sous la médiation de la donatrice, - au partage des biens indivis entre eux, dépendant de la succession de leur père. Il résulte de ce partage, qu'il a été notamment attribué à Mme de CAQUERAY, qui a accepté cette attribution, - la propriété "LE PORT RIOU".

Cette donation-partage a eu lieu sous les charges et conditions ordinaires & de droit, & en outre, à charge par les donataires de servir à la donatrice pendant sa vie, & jusqu'à son décès, - une rente annuel-



le & viagère de Vingt mille Francs, - que les donataires s'étaient solidairement obligés à lui servir en son domicile, les Vingt six Avril, Juillet, Octobre & Janvier de chaque année, - à compter du jour du décès de M. de RODAYS.

La donatrice avait déclaré audit acte, se contenter pour le service de ladite rente viagère, de la garantie personnelle des donataires, & dispenser en conséquence, Monsieur le Conservateur des Hypothèques de SAINT MALO, de prendre inscription pour sûreté de ladite rente & des autres conditions de la donation.

Une expédition de cette donation-partage a été transcrite au Bureau des Hypothèques de SAINT MALO, le Vingt six Mai Mil neuf cent vingt cinq, Volume 209, numéro 1er.

Il ne semble pas avoir été requis d'état sur cette transcription.

Par suite du décès de Madame Veuve de RODAYS, arrivé à DINARD, le Quatre Novembre Mil neuf cent vingt neuf, la donation ci-dessus est devenue définitive & la rente viagère stipulée au profit de ladite dame s'est éteinte.

III.- Du Chef de M. de RODAYS

Cette propriété appartenait antérieurement en propre à M. Pierre de RODAYS, sus-nommé, savoir :

Les constructions, pour les avoir fait édifier de ses deniers personnels, sans avoir conféré ou laissé prendre aucun privilège d'architecte ou entrepreneur.

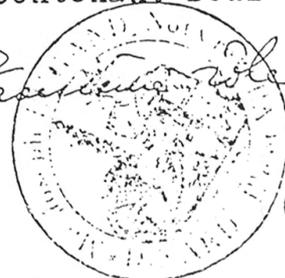
Et le terrain, pour l'avoir acquis, par parcelles, en cinq acquisitions différentes, toutes au rapport de Me LHOTELIER, Notaire à DINARD, prédécesseur médiateur de celui soussigné, savoir :

A - Les trois premières parcelles, de M. Henry Charles Jean de POMMEREUL, & Madame Thérèse Alexandrine Sidonie HARDCUALT de CLAUANALT, époux, demeurant ensemble à SAINT-GERMAIN-EN-BOGLES.

I - La première, contenant Trois cent un mètres carrés, soixante neuf décimètres carrés, - acquise moyennant le prix principal de Deux mille quatre cents Francs, - suivant acte en date du Premier Mai Mil huit cent soixante dix neuf, transcrit au Bureau des Hypothèques de SAINT MALO, le Huit Mai suivant (1879), volume 576, numéro 53, avec inscription d'office du même jour, v° 400, N° 138.

2 - La seconde, contenant Douze cent quatre vingt

1 mai 1879



dix neuf mètres carrés, cinq décimètres carrés, acquise moyennant le prix principal de Neuf mille quatre cent quatre vingt douze Francs, quarante centimes, suivant acte en date du Seize Juillet Mil huit cent soixante dix neuf, - transcrit au Bureau des Hypothèques de SAINT MALO, le Vingt cinq du même mois, volume 580, numéro 63, avec inscription d'office du même jour, volume 403, N° 182.

16 juillet 1879

Les prix de ces deux acquisitions ont été payés suivant quittance en date du Douze Juillet Mil huit cent quatre vingt deux, contenant mainlevée des inscriptions d'office.

3 - La troisième, contenant Neuf cent vingt cinq mètres carrés, vingt cinq décimètres carrés, acquise moyennant le prix principal de Dix huit mille cinq cents Francs, suivant acte du Douze Juillet Mil huit cent quatre vingt deux, - transcrit la même année, au Bureau des Hypothèques de SAINT MALO, à une date impossible à préciser.

100 francs
22 juillet 1882

Monsieur de RODAYS s'est libéré de son prix d'acquisition, suivant quittance du mois d'Août Mil huit cent quatre vingt quatre, contenant mainlevée de l'inscription prise d'office lors de la transcription.

Aux termes de ces trois contrats, les vendeurs avaient déclaré qu'ils s'étaient mariés sous le régime de la Communauté de biens réduite aux acquêts, aux termes de leur contrat de mariage, reçu par Me MCC QUART, Notaire à PARIS, en Mai Mil huit cent soixante neuf, & qu'ils n'avaient jamais exercé de fonctions emportant hypothèque légale.

B.- 4 - Monsieur de RODAYS a acquis la Quatrième parcelle, de Monsieur Victor PIET, Receveur de l'Enregistrement, à JANZE, Mademoiselle Marie Victorine PIET, demeurant à DINARD, tous deux célibataires majeurs, & des mineurs Yves Louis Marie PIET & Ange - Pierre Marie PIET, leurs frères, sous la tutelle de leur mère, Madame Marie GARDIEN, veuve de Monsieur Victor PIET, demeurant à DINARD - qui s'en était portée fort, avec promesse de ratification à leur majorité, - suivant contrat en date du Premier Mai Mil huit cent soixante dix neuf, dont une expédition a été transcrite au Bureau des Hypothèques de SAINT MALO, le Huit Mai de la même année, V° 575, N° 90, avec inscription d'office du même jour, Volume 400, Numéro 137, - moyennant un prix dont l'acquéreur s'est libéré, suivant quittance du même Notaire, en date du



Sept Juillet Mil huit cent quatre vingt un, contenant mainlevée de l'inscription d'office ci-dessus. Cette parcelle contenait environ Mille vingt cinq mètres carrés.

Ce contrat a été ratifié par les mineurs PIET devenus majeurs, le Vingt & un Novembre Mil huit cent quatre vingt un, dont une expédition a été transcrite la même année, au Bureau des Hypothèques de ST.MALO,

5 - Enfin la Cinquième parcelle contenant environ Trois cent vingt & un mètres carrés, soixante - quinze décimètres carrés, a été acquise par Monsieur de RODAYS, de Monsieur Charles YBRY, propriétaire, de meurant à NEUILLY-SUR-SEINE, le Treize Septembre Mil huit cent soixante dix neuf, dont une expédition a été transcrite au Bureau des Hypothèques de SAINT-MALO, à une date qu'il est impossible de préciser, et moyennant le prix principal de Mille quatre vingt - sept Francs cinquante centimes, quittancé au contrat.

TELLE EST L'ORIGINE de PROPRIETE de la villa "LE PORT RIOU".

C. - SERVITUDES ANCIENNES

Aux termes des cinq contrats d'acquisition par Monsieur de RODAYS, analysée en l'origine de propriété qui précède, il a été créé diverses servitudes spéciales ci-après littéralement rapportées :

I. - Dans la vente par M.M.PIET à M.M.de POMMEREUL, de RODAYS & LACROIX :

I.- Les acquéreurs des lots ci-dessus s'engagent "entre eux & pour leurs ayants-droit ou acquéreurs à "ne pas élever sur le terrain qu'ils viennent d'acquérir, de murs de clôture de plus d'Un mètre d'élévation au-dessus du sol, soit au bord des boulevards, "rues ou passages, soit même entre leurs propriétés "ou celles de leurs ayants-droit, ils auront néanmoins le droit de monter sur lesdits murs, des grilles en fer ou en bois ou des haies de verdure à "la hauteur qu'ils voudront.

"Ils s'engagent à faire ouvrir & confectionner "sur le terrain faisant l'objet du présent acte, à "frais communs, et ce, à la première réquisition de l'un d'eux, chacun devant payer ce travail au prorata "de la contenance superficielle de son lot, une Rue "de Cinq mètres de largeur, dont le tracé sera fixé "ultérieurement entre eux, d'un commun accord après "entente préalable avec les propriétaires riverains,

- *Guatrecasas Cole*

S.G.P. A. BESNARD - Ph. GAUTREAU

Notaires Associés

22100 DINAN

PROJET

DEVANT Maître _____, notaire associé soussigné, Membre de la Société Civile Professionnelle "Alain BESNARD et Philippe GAUTREAU, notaires associés", titulaire d'un Office Notarial à DINAN (Côtes du Nord), 7 Place Duguesclin,

Avec le concours de Maître Guy CHAPRON, notaire à DINAN.

A COMPARU

Monsieur Jacques PAYART, Docteur-Vétérinaire en retraite, demeurant à Dinan, 11 rue de l'Espérance, époux de Madame Annie Françoise Odile FILLAY.

Né à Rennes (Ille et Vilaine), le 2 septembre 1913.

M. PAYART ci-après dénommé "Le Vendeur"

LEQUEL a, par ces présentes, vendu en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires et de droit,

A :

Monsieur Charles François Itchiro TOUSSAINT, Ministre plénipotentiaire à la retraite, et Madame Jacqueline Gisèle Georgette TRAYER, sans profession, son épouse, demeurant ensemble à Paris, 16ème arrondissement, 15bis Boulevard Jules Sandeau.

Nés : M. TOUSSAINT à Yokohama (Japon), le 16 Octobre 1919 ; Mme TOUSSAINT à Dinan, le 9 Juin 1925.

Mariés sous le régime non modifié de la séparation de biens avec société d'acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me AUBRY, notaire à Dinan, le 7 Juin 1949, préalablement à leur union célébrée à la mairie de Dinan, le 7 Juin 1949.

Acquéreurs conjoints et solidaires, chacun pour moitié indivise,

Ici présents et qui acceptent,

M. et Mme TOUSSAINT, ci-après dénommés "L'Acquéreur".

Pour tous les engagements ci-après concernant

les acquéreurs, la solidarité entre eux est expressément stipulée, bien que cette solidarité ne soit pas rappelée lors de chacun de ces engagements.

Les parties d'immeuble ci-après désignées :

DESIGNATION

VILLE DE DINARD (Ille et Vilaine)

Boulevard de la Mer

Le Port Riou

Dans un ensemble immobilier situé à Dinard, Quartier de Saint-Enogat, 24 Boulevard de la Mer, dit "Le Port Riou", construit en pierres, couvert en ardoises (sauf une partie en terrasse, côté Nord, couverte en ciment), composé de : sous-sol, rez de chaussée, premier et second étages ; grenier auquel on accède par une échelle ; jardin.

Le tout d'une contenance de sept cent vingt trois mètres carrés, cadastré section E n°146 pour un are quatre vingts centiares (1a80ca), n°708 pour deux are quatre vingts centiares (2a80ca) et n°711 pour deux are soixante trois centiares (2a63ca). (Anciens cadastres n°s 904p, 905, 906p-section A)

Ledit ensemble immobilier ayant fait l'objet d'un état descriptif de division-règlement de copropriété établi suivant acte reçu par Me LUGAND, notaire à Dinard, le vingt quatre novembre mil neuf cent cinquante cinq dont une expédition a été transcrite au bureau des Hypothèques de Saint-Malo, le 23 Décembre 1955, volume 1445 n°30.

I- La propriété exclusive et particulière des parties ci-après :

- a) Au sous-sol, une cave dans la partie Ouest ;
- b) Au second Etage, le cours entier comprenant : vestibule d'entrée, cuisine, trois chambres dont une avec lavabo, living-room, salle de bains, WC.

Terrasse privative au nord avec gard-corps en tubes,

- c) Grenier sur le tout, auquel on accède par une échelle.

II- Et les Trente/centièmes des parties communes de cet immeuble, telles qu'elles sont déterminées au

Règlement de copropriété sus énoncé, duquel les locaux et les droits vendus constituaient le troisième lot

Ainsi, au surplus, que les parts et portions d'immeuble vendues existent, s'étendent et se poursuivent, comportent avec toutes leurs aisances, circonstances et dépendances y comprises sans aucune exception ni réserve.

URBANISME

D'une notice d'urbanisme délivrée par la Mairie de Dinard, le 11 avril 1986, il résulte que le terrain sur lequel a été édifié l'ensemble immobilier sus désigné est situé dans la zone de préemption d'un périmètre sensible et est soumis au droit de préemption du Département d'Ille et Vilaine.

Ce terrain est soumis aux règles du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) -zone U E 4, approuvé le 19 Mai 1980 mis en révision le 24 Janvier 1986.

Il est affecté d'une zone de protection de boisement existant en espace à boiser (article 13 du règlement).

Ce certificat d'urbanisme demeurera ci-annexé.

PREEMPTION DU DEPARTEMENT

Ledit terrain étant situé dans la zone de préemption du Département d'Ille et Vilaine, une déclaration d'intention d'aliéner a été adressée à la Préfecture d'Ille et Vilaine le 21 Avril 1986.

Par lettre du 15 Mai 1986-----
M. le Président du Conseil Général d'Ille et Vilaine a fait savoir au notaire soussigné que le Département renonçait à l'exercice de son droit de préemption.

Cette lettre demeurera ci-annexée.

ORIGINE DE PROPRIETE

En la personne de M. PAYART

Les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés appartiennent en propre à M. PAYART, (étant marié sous le régime de la séparation de biens), pour avoir été acquis par lui, de :

Monsieur Olivier Marie Gabriel BRUN, contrôleur civil au Ministère des Affaires Etrangères, et Madame Elisabeth Jeanne Louise Anne Marie LE FORESTIER de QUILLIEN, sans profession, son épouse, demeurant ensemble à Alger, 129 rue Michelet.

Aux termes d'un acte reçu par Me Joseph LUGAND, Notaire à Dinard, le 29 Novembre 1960.

Moyennant le prix de quarante mille nouveaux francs (40.000 F) payé comptant et quittancé à l'acte

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des Hypothèques de Saint-Malo, le 12 Décembre 1960, volume 1891 n°17.

Le certificat délivré sur cette publication était négatif général du chef des vendeurs.

En la personne de M. et Mme BRUN

Ces mêmes biens dépendaient de la communauté légale de biens existant entre M. et Mme BRUN au moyen de l'acquisition qu'ils en avaient faite au cours et pour le compte de leur communauté, de :

Monsieur Henri Alain DENIS, Officer, et Madame Françoise Reine Marie Josèphe MAGNILLAT, sans profession, son épouse, demeurant à Dinard, Boulevard de la Mer,

Suivant acte reçu par Me LUGAND, notaire sus nommé, le vingt quatre octobre mil neuf cent cinquante sept.

Cette acquisition eut lieu moyennant un prix payé comptant ainsi que le constate le contrat qui en portait quittance.

Une expédition de ce contrat a été publiée au bureau des Hypothèques de Saint-Malo, le 29 Janvier 1958, volume 1611 n°17.

Un certificat délivré le même jour sur cette publication était négatif général du chef des vendeurs.

Origine antérieure

En la personne de M. et Mme DENIS

Ces mêmes biens dépendaient de la communauté d'acquêts existant entre M. et Mme DENIS, au moyen de l'acquisition qu'ils en avaient faite, au cours et pour le compte de cette communauté, de :

Madame Augustine Marie Andrée DECOURTRAY, propriétaire, demeurant à Paris (9ème arrt) 133 rue Lafayette, veuve non remariée de Monsieur Raoul Célestin Alexandre REBOUL.

Suivant acte reçu par Me LUGAND, notaire sus nommé, le trois septembre mil neuf cent cinquante six.

Cette acquisition eut lieu moyennant un prix qui a été stipulé payable le mois suivant et depuis payé.

Une expédition de ce contrat a été transcrite au bureau des Hypothèques de Saint-Malo, le 29 Octobre 1956, volume 1503 n°17.

Le certificat délivré sur cette transcription était négatif général du chef de la venderesse.

PROPRIETE - JOUISSANCE

"L'acquéreur" aura la propriété des parties d'immeuble présentement vendues à compter de ce jour et la jouissance également à compter de ce jour, par la libre disposition, lesdites parties d'immeuble étant libres de toute location ou d'occupation.

CHARGES ET CONDITIONS

I- Conditions générales ordinaires

La présente vente est faite sous les charges et conditions suivantes que "l'acquéreur" s'oblige à exécuter, savoir :

1°) De prendre les parties d'immeuble vendues dans leur état actuel avec leurs vices ou défauts, apparents ou cachés, s'il y en a, sans pouvoir élever aucune réclamation ni demander aucune diminution du prix, à raison desdits vices ou défauts, erreur dans la désignation, le cadastre ou la contenance, mitoyennetés, droits de passage ou autres, défaut d'entretien, vétusté.

2°) De profiter des servitudes actives et de supporter celles passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui pourraient exister au profit ou à la charge des parties d'immeuble vendues à leurs risques et périls, sans recours contre le "vendeur" et sans que la présente clause puisse conférer

à qui que ce soit, plus de droits qu'il n'en aurait, en vertu de titres réguliers et non prescrits ou de la loi, comme aussi sans qu'elle puisse nuire aux droits résultant en faveur des acquéreurs de la loi du 23 Mars 1855.

A cet égard, M. PAYART déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas sur les parties d'immeuble vendues d'autres servitudes que celles résultant du cahier des charges-règlement de copropriété du 24 Novembre 1955, sus relaté, de l'Urbanisme, ou de la loi, et que, personnellement il n'en a jamais créé ni laissé créer aucun.

3°) D'acquitter à compter du jour de son entrée en jouissance, les contributions et charges de toute nature auxquelles les parties d'immeuble peuvent et pourront être assujetties.

4°) De payer tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence.

II- Conditions particulières

En outre, la présente vente est faite sous les charges, clauses et conditions contenues dans le règlement de copropriété sus énoncé dont "l'acquéreur" déclare avoir eu connaissance au moyen de la copie qui lui a été remise préalablement aux présentes.

"L'acquéreur" sera par le seul fait des présentes, subrogé dans tous les droits et obligations résultant pour le vendeur de ce règlement de copropriété, qu'il s'oblige à exécuter de manière que le vendeur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Déclarations sur la copropriété

Le "vendeur" déclare que le règlement de copropriété sus énoncé n'a subi aucune modification depuis son établissement.

Le syndic est le cabinet ADIMUR (Administration d'Immeubles Urbains et Ruraux) 3 rue Chèvremont à Saint-Servan, dont le responsable de gestion est M. J.P. CADORET.

D'une lettre adressée au notaire soussigné, le 8 avril 1986, par M. CADORET, il résulte ce qui suit:

- M. PAYART n'est pas à jour de ses règlements à l'égard du syndicat des copropriétaires ; il reste devoir la somme de 450 F correspondant à un appel de fonds du 21 Mars 1986.

- Un engagement antérieur des copropriétaires a été pris concernant des travaux de réfection de conduits de cheminée. Cet engagement n'a pas été effectué, un rapport d'expert ayant été demandé par Mme DE MAROMONT, copropriétaire, concernant ces travaux.