

COMMUNE DE CHÂTELLERAULT

Délibération du conseil municipal

ACTE N° CM-20230629-009

du 29 juin 2023

n°009

page 1/2

EXTRAIT :



Nombre de membres en exercice : 39

PRESENTS (29) : Jean-Pierre ABELIN, Maryse LAVRARD, Yasin ERGÜL, Evelyne AZIHARI, Thomas BAUDIN, Jeannie MARECOT, Jacques MELQUIOND, Laurence RABUSSIER, Jean-Michel MEUNIER, Françoise BRAUD, Michel FRESNEAU, Corine FARINEAU, Stéphane RAYNAUD, Béatrice ROUSSENQUE, Michel DROIN, Amine MESSAOUDENE, Patrice CANTINOLLE, Elisabeth PHILIPPONNEAU, Jean-Claude BAUDRY, Frédérique NAUD COLAS, Ahmed BEN DJILLALI, Isabelle DUCHER, Gilles MAUDUIT, Françoise MÉRY, Yves TROUSSELLE, Maryline ALLEMANDOU-DOMINGO, Pierre BARAUDON, Patricia BAZIN, David SIMON.

POUVOIRS (7) : Anne-Florence BOURAT donne pouvoir à Jean-Pierre ABELIN
Manuel COSTA NOBRE donne pouvoir à Michel FRESNEAU
Gwenaëlle PRINCET donne pouvoir à Maryse LAVRARD
Sophie GUEGUEN donne pouvoir à Yasin ERGÜL
Elsa FARHAT donne pouvoir à Evelyne AZIHARI
Flavy FRUCHON donne pouvoir à Jeannie MARECOT
Séverine BART donne pouvoir à Jacques MELQUIOND

EXCUSES (3) : Hubert PREHER, Isabelle MIGUET, Stéphane VERDIER

Nom du secrétaire de séance : Gilles MAUDUIT

RAPPORTEUR : Madame Maryse LAVRARD

OBJET : Cession d'une parcelle de terre située Rue Arthur Ranc à Châtellerault

La commune est propriétaire d'une parcelle de terre située au 73 rue Arthur Ranc à Châtellerault, cadastrée section CK n°342 d'une contenance de 199m². Cette parcelle est classée en zone U2 du PLU.

Cette parcelle de terre n'ayant aucun usage pour la commune, M. PEYRELADE, propriétaire d'une parcelle mitoyenne a fait connaître son intérêt à acquérir une partie de la parcelle CK n°342 dont il s'occupe depuis plus de trois ans. En effet, il en entretient le gazon et en assure l'entretien lors de périodes de pluie où l'eau y stagne. Afin d'embellir cette bande de terrain il souhaite acquérir la partie mitoyenne à sa parcelle, cette partie étant d'une superficie d'environ 90 mètres carrés.

Cette cession est envisagée au prix de 900 €, soit 10 € du mètre carré pour cette superficie d'environ 90 m².

Aussi, il est proposé au conseil de se prononcer sur la cession de cette partie de la parcelle CK n°342 au profit de M. PEYRELADE.

* * * * *

VU l'article L.2241-1 du code général des collectivités territoriales relatif à la gestion des biens et aux opérations immobilières,

VU l'article L.2221-1 du code général de la propriété des personnes publiques relatif à la libre gestion des biens relevant du domaine privé des collectivités territoriales,

COMMUNE DE CHÂTELLERAULT

Délibération du conseil municipal

ACTE N° CM-20230629-009

du 29 juin 2023

n°009

page 2/2

VU l'article L.3211-14 du code général de la propriété des personnes publiques relatif aux modes de cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers appartenant aux collectivités territoriales, leur groupements et leurs établissements publics,

VU l'article L.3221-1 du code général de la propriété des personnes publiques relatif à la consultation préalable de l'autorité compétente de l'État sur les projets de cession d'immeuble ou de droits réels immobiliers poursuivis par les collectivités territoriales,

VU l'article L.1212-1 du code général de la propriété des personnes publiques relatif à la passation des actes,

VU l'article 1593 du code civil relatif aux frais d'acte notarié,

VU l'avis du service du Domaine reçu en date du 12 juin 2023,

VU la promesse d'achat signée le 20 juin 2023 par Monsieur Guillaume PEYRELADE,

CONSIDERANT l'intérêt de céder ce foncier,

Le conseil municipal, ayant délibéré, décide :

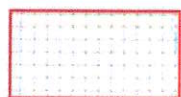
- de céder une partie de la parcelle CK n°342, situé 73 rue Arthur Ranc, d'une contenance d'environ 90 m², au profit de M. Guillaume PEYRELADE, domicilié 54 rue de Targé, à Châtellerault, ou à toute autre personne morale ou physique qui s'y substituerait solidairement, moyennant un prix de 900 euros, soit 10 € du mètre carré. Cette cession devra être réalisée dans les 12 mois à compter de l'approbation de cette délibération.
- d'autoriser le maire, ou son représentant, à signer l'acte à intervenir, qui sera passé en la forme authentique aux frais de l'acquéreur, qui s'y engage expressément, en l'étude de Maître Edwige LAURENT, notaire à Châtellerault au 19 Boulevard Victor Hugo, représentant le vendeur et en l'étude de Maître Jean-Philippe ARNAUD notaire à Bressuire (79300) au 44 Boulevard de Thouars, représentant l'acquéreur.

Vote : Adopté à l'unanimité

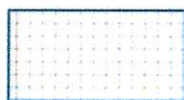
Pour ampliation,
Pour le maire et par délégation,
La directrice des affaires juridiques et institutionnelles,
Céline NICOLU



EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL



CK 342
199m²



Propriété PEYRELADE



CK 336
1 342m²



Département :
VIENNE

Commune :
CHATELLERAULT

Section : CK
Feuille : 000 CK 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 03/01/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

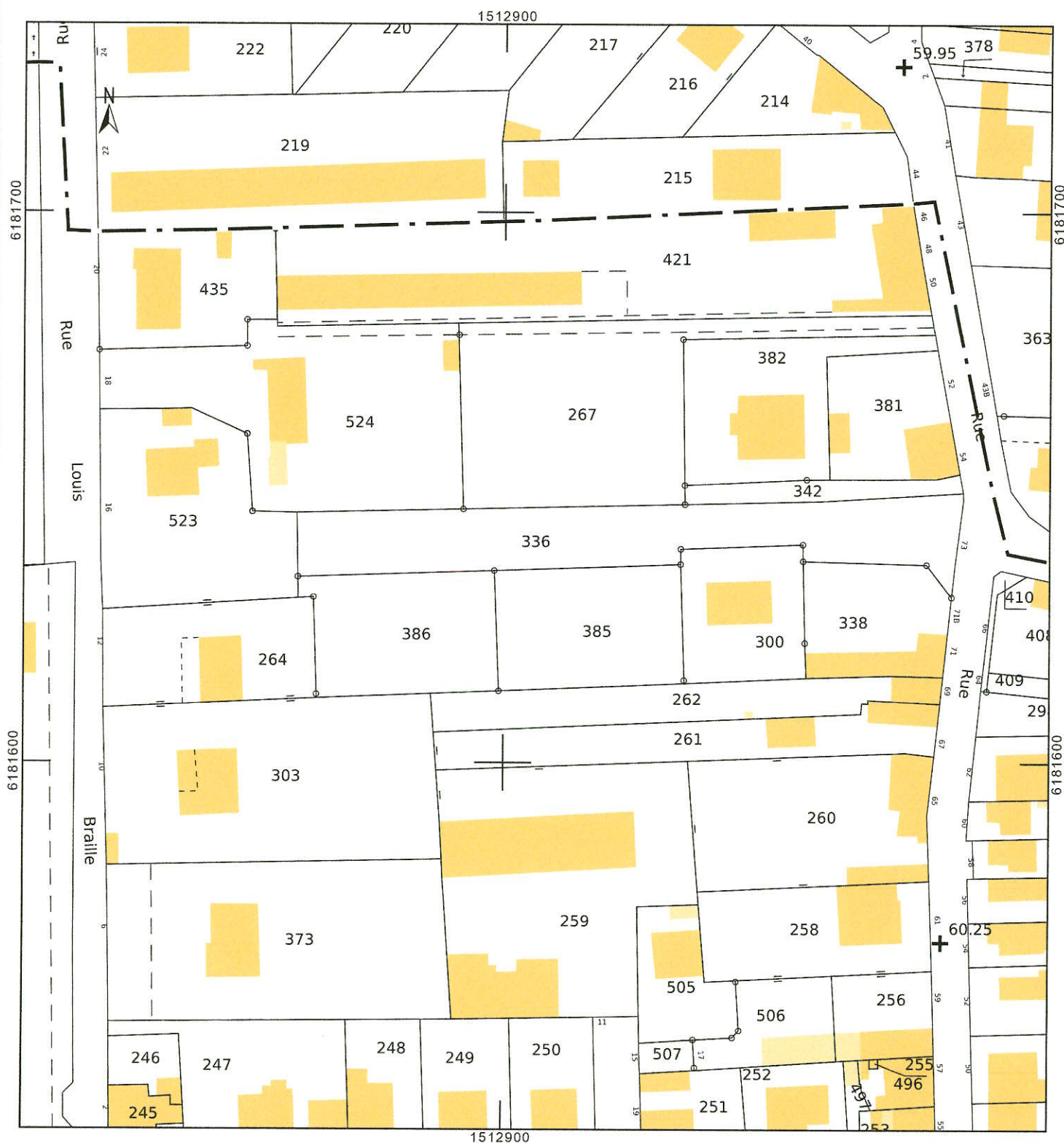
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

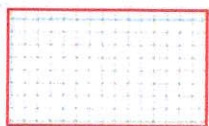
Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Service Départemental des Impôts
Foncier
15, rue de Slovénie CS 60565 86021
86021 POITIERS Cedex
tél. 05 49 38 24 24 -fax
sdif.vienne@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL



**Partie cédée de la parcelle
CK 342**



Direction Générale des Finances Publiques

Direction Départementale des Finances Publiques de la Vienne

Pôle d'évaluation domaniale

11, Rue Riffaut - B.P. 549

86 021 POITIERS Cedex

Courriel : ddfrp86.pole-evaluation@dgfp.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : MARIANNE PENTIER

Courriel : marianne.pentier1@dgfp.finances.gouv.fr

Téléphone : 05 49 00 85 76

Réf DS:12198439

Réf OSF : 2023-86056-29168

Le 12 juin 2023

La Directrice départementale des Finances Publiques de la Vienne

à
COMMUNE DE CHATELLERAULT

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](https://sites.collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

Bande de terrain

Adresse du bien :

73 Rue Arthur Ranc, 86100 Châtellerault

Valeur :

900€ assortie d'une marge d'appréciation de **10 % soit 10€/m²**

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : SOQUET, Jérémy

2 - DATES

de consultation :	14 avril 2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	22 mai 2023

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

Cession.

La commune envisage de céder à un riverain une partie de la parcelle CK 342 pour une emprise représentant environ 90m² sur les 199m² que représente la totalité de la parcelle CK 342.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Châtellerault : commune du Centre-Ouest de la France, située dans le département de la Vienne en région Nouvelle-Aquitaine.

Châtellerault compte environ 31500 habitants

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

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

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie en m²	Nature réelle
Châtelleraut	CK n°342 p	73 Rue Arthur Ranc	199 emprise d'environ 90m²	Terre



4.4. Descriptif

Il s'agit d'une parcelle de terre, mitoyenne à celle du potentiel acquéreur.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : Commune de Châtelleraut

5.2. Conditions d'occupation : Libre

6 - URBANISME

Parcelle zonée U2.

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

Méthode par comparaison

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.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Cessions de terrains de petite surface situés en section CK.

DATE DE L'ACTE	COMMUNE	PARCELLE	PRIX EN €	SUPERFICIE EN M²	PRIX EN € AU M²
19/05/2016	CHATELLERAULT	CM 343	21 000	552	38,04
21/12/2016	CHATELLERAULT	CM 373	6240	195	32
28/10/2016	CHATELLERAULT	CK 518	500	79	6,33
28/10/2016	CHATELLERAULT	CK 516	500	64	7,81
17/01/2017	CHATELLERAULT	CK 473	1 000	129	7,75
23/12/2015	CHATELLERAULT	CK 371	150	16	9,38
21/12/2016	CHATELLERAULT	CK 374	13 000	552	23,55
			Prix moyen HT au m²		17,84
			Prix médian HT au m²		9,38

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

On retiendra le tarif médian arrondi à 10€/m². Ce tarif exclu les valeurs extrêmes non significatives.

Soit pour une surface de 90 m² une valeur vénale de 900 €.

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 de l'emprise à céder est arbitrée à 900€, soit 10€/m²

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 810€.

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 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 saffranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas.

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.

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.

Pour la Directrice départementale des Finances
publiques de la Vienne et par délégation,



Marianne PENTIER
Contrôleur des finances publiques

