



Ville de Bernay
Délibération : 27
Conseil du 11 décembre 2020

VILLE DE BERNAY

CONSEIL MUNICIPAL - SEANCE DU 11 DECEMBRE 2020 -

Délibération n° 107-2020

Rapporteur : Monsieur Pierre BIBET

L'an deux mille vingt, le onze décembre à dix-neuf heures, les membres du conseil municipal se sont réunis à l'Hôtel de ville, sous la présidence de Madame Marie-Lyne VAGNER, maire.

Présents : Marie-Lyne VAGNER, Gérard LEMERCIER, Sara FERAUD, Mickaël PEREIRA, Camille DAEL, Louis CHOAIN, Sabrina BECHET, Guillaume WIENER, Françoise TURMEL, Pascal SÉJOURNÉ, Claudine HEUDE, Pierre BIBET, Frédérique PARIS, Jérôme VARANGLE, Pierre JALET, Laure BONMARTEL, Jocelyn COUASNON, Valérie DIOT, Thierry JOSSÉ, Laurence BEATRIX, Chantal HERVIEU, Julien LEFEVRE, Ulrich SCHLUMBERGER, Valérie BRANLOT, Sandrine BOZEC, François VANFLETEREN, Claire PITETTE, Pascal DIDTSCH, Nathalie PERRET, Antonin PLANCHETTE.

Pouvoirs : Céline MENANT à Mickaël PEREIRA, Dominique BÉTOURNÉ à Marie-Lyne VAGNER, Sébastien LERAT à Ulrich SCHLUMBERGER ;

Absents : Céline MENANT, Dominique BÉTOURNÉ, Sébastien LERAT.

Date de la convocation : 04 décembre 2020.

Mickaël PEREIRA est nommé secrétaire de séance.

Objet : DESAFFECTATION SUIVIE DU DECLASSEMENT DU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL ET DE L'INTÉGRATION AU DOMAINE PRIVÉ COMMUNAL DE LA MAISON SITUEE 31A ROUTE D'ORBEC ET CESSION DU BIEN

EXPOSÉ DES MOTIFS :

Depuis le départ du gardien des ateliers municipaux fin janvier 2016, la maison située 31 A route d'Orbec, est vide de toute occupation.

Il s'agit d'une maison d'une surface habitable de 86 m² construite sur une parcelle cadastrée section AH n°114. Elle est constituée, sur un R+1 avec sous-sol surélevé, d'un garage, d'une cave, d'une buanderie, d'une cuisine ouverte sur un grand salon avec cheminée, des WC et à l'étage de 2 chambres, d'une pièce et d'une salle de bain avec WC.

L'accès de la maison à la rue d'Orbec se fait par une servitude de passage sur une voie privée cadastrée section AH n°116. Le nouveau propriétaire continuera de bénéficier de la servitude de passage, ce droit de passage étant transféré avec la cession.

La ville de Bernay a mis en vente une première fois en 2016, cette maison via la plateforme électronique dédiée aux enchères des collectivités locales, AGORASTORE. La vente aux enchères s'étant terminée le 30 septembre 2016, après de nombreux échanges avec le meilleur enchérisseur, le conseil municipal de Bernay s'était prononcé en date du 12 avril 2017 pour accepter l'offre de Monsieur Philip MATHIOUDAKIS, domicilié 18 avenue Louis Bréguet 78410 VELIZY VILLACOUBLAY, pour un montant de 81 039.04 € nets pour la Ville de Bernay.

La Ville de Bernay a alors financé le bornage, les clôtures et une partie des diagnostics obligatoires avant la mise en vente pour un montant total de près de 7 000 euros.

Toutefois, après deux années de relances par la Ville de Bernay, l'acquéreur n'a pas concrétisé son offre d'achat.

Aussi, la Ville de Bernay a remis en vente ce bien via le site AGORASTORE au début de l'année 2020 et deux acquéreurs potentiels se sont positionnés.

Le rapport de fin de vente d'AGORASTORE, tel que figurant en annexe 1, préconise un acheteur, Monsieur David ROBERT demeurant 380 route de Bernay 27230 LE FAVRIL, qui s'est positionné en juin 2020 sur une offre d'achat à 61.548.00 € nets vendeur.

L'avis du Domaine estime la valeur vénale de ce bien, tel que figurant en annexe 2, à 90.000.00 € nets vendeur mais aucune offre n'a été faite à ce montant.

La Ville de Bernay rappellera à l'acte à Monsieur ROBERT de l'existence de plusieurs réseaux en énergies-fluides qui se trouvent sur la parcelle vendue, l'empêchant de construire sur leur tracé qui est identifié en annexe 3.

Lors de sa réunion en date du 6 novembre 2020, le conseil municipal de Bernay a délibéré favorablement pour la vente de la maison située au 31A route d'Orbec, sur les parcelles cadastrées section AE n°377, AH 238 et AH n°242 d'une superficie totale de 773m², au plus disant, c'est-à-dire à Monsieur David ROBERT demeurant au 380 route de Bernay 27230 LE FAVRIL, pour un montant de 61.548,00 € nets vendeur, les frais d'acte notarié et d'intermédiaire étant à la charge de l'acquéreur.

Toutefois, afin que cette vente puisse se réaliser, l'office notarial, considérant que ce bâtiment a été, dans le passé, occupé par un agent de collectivité pour la surveillance des ateliers municipaux situés à proximité, demande à ce qu'il soit constaté la désaffectation de ce bien immobilier, puis prononcé son déclassement du domaine public communal pour l'intégrer dans le domaine privé communal aux fins de vente.

Or, le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques indique que les biens du domaine public sont inaliénables et imprescriptibles et par conséquent, que la collectivité territoriale doit, pour céder un bien de son domaine public, le déclasser *préalablement à sa vente*, afin de l'incorporer dans son domaine privé.

Aussi, il est donc demandé aux membres du Conseil municipal d'abroger la délibération en date du 06 novembre 2020, de constater la désaffectation de la maison située au 31A route d'Orbec et de prononcer son déclassement du domaine public communal ainsi que son intégration dans le domaine privé communal.

Il est donc également demandé aux membres du Conseil municipal de se prononcer une nouvelle fois sur la vente de ce bien au profit de Monsieur David ROBERT au prix de 61 548,00 €, les frais d'acte notarié et d'intermédiaire étant à sa charge exclusive.

DÉLIBÉRATION :

- VU** le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment les articles L. 3111-1 et L. 3112-4 ;
- VU** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L. 1311-1 ;
- VU** la délibération n°76-2020 du 06 novembre 2020 du Conseil municipal de la Ville de Bernay ;
- VU** l'avis France Domaine en date du 11 août 2020 figurant en annexe 1 ;

APRES EN AVOIR DELIBÉRÉ, LE CONSEIL MUNICIPAL, DECIDE A L'UNANIMITÉ :

- **D'ABROGER** la délibération n°76-2020 du 06 novembre 2020 ;
- **DE CONSTATER** la désaffectation du domaine public de la maison située au 31A route d'Orbec, située sur les parcelles cadastrées section AE n°377, AH 238 et AH n°242 d'une superficie totale de 773m², justifiée par l'interruption de toute mission de service public après le départ de l'agent communal qui l'occupait ;
- **DE PRONONCER** son déclassement du domaine public communal et son intégration dans le domaine privé communal afin de pouvoir procéder à sa vente ;
- **DE CONSENTIR** la cession de ce bien immobilier au profit de Monsieur David ROBERT demeurant au 380 route de Bernay 27230 LE FAVRIL, pour un montant de 61.548,00 € nets vendeur, les frais d'acte notarié et d'intermédiaire étant à la charge de l'acquéreur ;
- **DE RAPPELER** aux termes de l'acte notarié la présence sur ce bien immobilier de plusieurs réseaux en énergies-fluides sur lesquels il sera interdit de construire, tel que figurant en annexe 2 ;
- **D'AUTORISER** Madame le Maire à prendre et signer tout acte nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Pour copie certifiée conforme

signé électroniquement le 14/12/2020,
par **WAGNER Marie-Lyne**, Maire



Annexe 1



MINISTÈRE DE L'ACTION ET DES COMPTES PUBLICS

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Rôle d'évaluation domaniale
Téléphone : 02 32 18 91 17
Mél. : drfp75.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Jérôme GUINEL
Téléphone : 02 32 19 93 55
courriel : jerome.guinel@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. DS : sans
Réf. Lido : 2020-27056V1035

*Direction générale
des Finances publiques*
DIRECTION REGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
DE SEINE-MARITIME
21, QUAI JEAN MOULIN
76037 ROUEN CEDEX

MAIRIE DE BERNAY
PÔLE AMÉNAGEMENT ET DÉVELOPPEMENT

Rouen, le 11/08/2020

RAPPORT D'ÉVALUATION AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : maison d'habitation

Adresse du bien : 31 a route d'Orbec, BERNAY

Valeur vénale : 90 000 €

1 – SERVICE CONSULTANT

commune de Bernay

affaire suivie par : Samuel LABOUS

2 – DATE

de consultation : 10/07/2020

de réception : 10/07/2020

de visite : sans

de dossier en état : 10/07/2020

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Demande d'actualisation d'un avis domanial de 2017 pour délibération du conseil dans le cadre d'une vente aux enchères déjà close. Le prix entendu avec le futur acquéreur et la plateforme AGORASTORE est de 61.548,00 € net vendeur.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Sur les parcelles AH 238, AH 242 et AE 377 sises 31 a Route d'Orbec – 27300BERNAY.

Une maison d'habitation d'une surface habitable de 92 m² en R+1, sur sous-sol, sur un terrain de 773 m².

Vente parcelles cadastrées
 AH 238 (ex 114p) et AH 242 (ex 115p) soit 591 m²
 AE 377 (ex 242p) soit 182 m²



Description :

Maison d'habitation en R+1 sur sous-sol surélevé qui se compose :

- Au sous-sol : un garage, une cave, une buanderie
- Au RDC : Une entrée, une cuisine ouverte sur séjour avec cheminée, WC
- En R+1 : Deux chambres, une pièce ainsi qu'une salle d'eau avec WC



5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriété de la Ville de Bernay.

6 – URBANISME – RÉSEAUX

/

7 – DATE DE RÉFÉRENCE

/

8 – DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE

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 car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

9 – ÉTUDE DE MARCHÉ

/

10 – ÉLÉMENTS PARTICULIERS À RETENIR POUR L'ESTIMATION

Deux précédents avis ont été rendus, en février 2016 (n°2016-056V0120) et mars 2017 (n°2017-056V0248) à 90 000 €. La vente aux enchères est close avant la demande d'actualisation 2020.

Bilan réalisé par Agorastore sur la vente close :



11 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Compte-tenu des éléments énoncés supra, l'évaluation de 2017 sera reconduite. **Soit une valeur vénale estimée à 90 000 €.**

12 – DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité de l'avis est fixée à 12 mois.

13 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

P/LA DIRECTRICE RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
et par délégation

Jérôme GUINEL
Inspecteur des Finances Publiques

Annexe 2

