

MAIRIE DE RUFFEC**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL****● SEANCE DU LUNDI 26 SEPTEMBRE 2022 ●**

| | |
|------------------------------------|------------|
| Membres du Conseil Municipal | 23 |
| Membres en exercice | 23 |
| Membres ayant délibéré | 22 |
| Date de la convocation | 22/09/2022 |
| Date d'affichage de la convocation | 22/09/2022 |

PRESENTS : M. Thierry BASTIER, M. Jean-François JOBIT, Mme Sylvie BEAUVAL, Mme Nina BASTIER, Mme Nicole GAYOUX, Mme Catherine DEROUSSEAU, M. Jean-Pierre CHARDONNET, M. Éric MOULIGNIER, M. Guy PELLADEAUD, M. Jean-Michel ARDOUIN, Mme Catherine BELLANGER, M. Franck LOPEZ, M. Bernard PICHON, Mme Catherine BOULENGER, Mme Murielle BEAL, M. Jean-Michel JEANNET, M. François POHU

POUVOIRS : M. Hervé JAMBARD en faveur de Mme Nina BASTIER, M. Jean-Paul FORT en faveur de M. Thierry BASTIER, Mme Catherine SENNAVOINE en faveur de Mme Sylvie BEAUVAL, Mme Aurélie SARRAZIN en faveur de M. Jean-François JOBIT, Madame Nicole BOES en faveur de Mme Nicole GAYOUX

ABSENTS : M. Jean COITEUX

M. Jean-Michel ARDOUIN est désigné secrétaire de séance.

DESAFFECTATION ET DECLASSEMENT D'UN TERRAIN ET D'UN BATIMENT EN VUE DE LEUR CESSON, PARCELLE CADASTREE AX 246 SIS PASSAGE DU DOCTEUR FAYS A RUFFEC, D'UNE SURFACE TOTALE DE 1 181 M², ANCIENNEMENT COMPRISE DANS L'ENCEINTE DE L'ECOLE MATERNELLE LES CASTORS

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L1311-1, L2121-30, L2122-21 et L2241-1,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, et notamment ses articles L2111-1, L2141-1, L2211-1, L2221-1, L3111-1 et L3211-14,

Vu le Code Civil, et notamment son article 537,

Vu le code de l'Éducation et notamment son article L212-1,

Vu les dispositions du Règlement National d'Urbanisme,

Vu la circulaire interministérielle du 25 août 1995 relative à la désaffectation des biens des écoles élémentaires et maternelles publiques,

Vu l'avis du Service du Domaine sur la valeur vénale du terrain et du bâtiment de l'ancien logement de fonction sis dans l'enceinte de l'école Maternelle Les Castors, en date du 02 août 2022,

Vu le courrier n°DG_013_22 en date du 14 septembre 2022 adressé à Madame la Préfète de la Charente dans le cadre de la procédure de désaffectation et de vente de locaux scolaires prévue par l'article L2121-30 du Code Général des Collectivités Territoriales, sollicitant l'avis des services de l'Etat concernant la désaffectation de l'ancien logement de fonction de l'école maternelle Les Castors en vue de sa cession,

Vu le procès-verbal de délimitation et les plans, cadastral et de division, de la parcelle cadastrée AX 246, sise Passage du Docteur Fays, établi par Monsieur Frédéric LEGER, Géomètre-Expert-Foncier DPLG au sein du cabinet HETERIA, en date du 29 juin 2022, et annexés à la présente délibération,

Considérant que le domaine public d'une collectivité territoriale est constitué des biens lui appartenant qui sont soit affectés à l'usage direct du public, soit affectés à un service public pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public ;

Considérant que les propriétés qui relèvent du domaine public des collectivités territoriales, de leurs établissements publics et de leurs groupements sont inaliénables et imprescriptibles ;

Considérant qu'un bien d'une collectivité territoriale, qui n'est plus affecté à un service public ou à l'usage direct du public, ne fait plus partie du domaine public à compter de l'intervention de l'acte administratif constatant son déclassement ;

Considérant que font partie du domaine privé les biens d'une collectivité territoriale, qui ne relèvent pas du domaine public par application des dispositions du titre 1er du livre 1er du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;

Considérant qu'ainsi que le prévoient les dispositions du second alinéa de l'article 537 du Code Civil, les collectivités territoriales gèrent librement leur domaine privé selon les règles qui leur sont applicables ;

Considérant que le Conseil Municipal délibère sur la gestion des biens et les opérations immobilières effectuées par la Commune ;

Considérant qu'ainsi que le prévoit le premier alinéa de l'article L2121-30 du Code Général des Collectivités Territoriales, Le Conseil Municipal décide de la création et de l'implantation des écoles et classes élémentaires et maternelles d'enseignement public après avis du représentant de l'Etat dans le département ;

Considérant que l'avis de Madame la Préfète de la Charente sur la désaffectation de l'ancien logement de fonction de l'école Maternelle Les Castors a été sollicité par courrier n°DG_013_22 en date du 14 septembre 2022 ;

Considérant que le terrain et le bâtiment de l'ancien logement de fonction de l'école Maternelle Les Castors sis Passage du Docteur Fays, d'une surface totale de 1 181 m², conformément aux plans joints à la présente délibération, ne sont plus affectés au service public de l'enseignement, à tout autre service public ou à l'usage direct du public depuis plusieurs années ;

Considérant, au surplus, que ce même terrain et ce même bâtiment ne sont plus susceptibles, de par leurs caractéristiques présentes, d'être affectés utilement au service public de l'enseignement, à tout autre service public ou à un usage direct du public ;

Considérant que l'entretien de ce site désaffecté représente une charge pour la Commune ;

Considérant l'intérêt pour la Commune de céder ces biens à restaurer dans le cadre d'un projet qualitatif autour de la petite enfance répondant à un besoin de la population et du territoire et dans le cadre de la volonté municipale de redynamisation de la ville ;

Considérant, en conséquence, qu'il y a lieu de constater leur désaffectation, de prononcer leur déclassement et leur intégration au domaine privé de la Commune en vue de leur aliénation ;

**DECIDE A LA MAJORITE
(20 POUR, 2 CONTRE)**

ARTICLE 1^{ER} : Constate la désaffectation du terrain et du bâtiment de l'ancien logement de fonction de l'école Maternelle Les Castors à Ruffec, sis passage du Docteur Fays à Ruffec, d'une surface totale de 1 181 m², conformément aux plans joints à la présente délibération.

ARTICLE 2 : Prononce le déclassement du terrain et du bâtiment de l'ancien logement de fonction de l'école Maternelle Les Castors à Ruffec, sis passage du Docteur Fays à Ruffec, d'une surface totale de 1 181 m², conformément aux plans joints à la présente délibération et l'intégration desdits biens au domaine privé de la Commune, en vue de leur aliénation.

ARTICLE 3 : Décide que la cession devra avoir lieu à l'amiable. Le prix de vente devra être au moins égal à l'estimation du service des Domaines. A l'appui de leur offre, compte tenu de la situation géographique du bien situé à proximité directe de l'école Maternelle Les Castors et proche de la Maison Intercommunale de la Petite Enfance, les acquéreurs potentiels devront exposer un projet de réhabilitation du bien en lien avec la Petite Enfance. Les frais d'acte seront à la charge de l'acquéreur.

ARTICLE 4 : La présente délibération sera publiée sur le site Internet de la Commune et ampliation en sera adressée à Madame la Sous-Préfète et à Madame la Trésorière.

Publiée sur le site Internet
de la Commune le

29 SEP. 2022



Pour copie conforme
Le Maire,
Thierry BASTIER



**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES
PUBLIQUES**

Le 02/08/2022

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DE
LA CHARENTE- MARITIME**

Le Directeur départemental des Finances
publiques de Charente-Maritime

Pôle métiers : animation et expertise
Mission domaine et politique immobilière de
l'Etat

à Monsieur le Maire de Ruffec

24 Avenue de Fetilly
BP 40587
17021 LA ROCHELLE CEDEX 1
Téléphone : 05 46 00 39 39

POUR NOUS JOINDRE :

Évaluateur : Denis GOREZ
Téléphone : 05 46 30 08 72 (portable: 0622241771)
Courriel : ddfip17.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Réf OSE : 2022-16292-57186
Réf DS : 9397592

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

| | |
|-----------------------|--|
| Désignation du bien : | Une maison sur une emprise de parcelle |
| Adresse du bien : | Passage du Docteur Fayet 16700 RUFFEC |
| Département : | Charente |
| Valeur vénale : | 47 000 euros assortie d'une marge d'appréciation de 10 %. |

1 - SERVICE CONSULTANT

Commune de RUFFEC

affaire suivie par : Madame OUESLATI

2 - DATE

Consultation : 21 juillet 2022

de réception : 21 juillet 2022

de visite : du bureau

de dossier en état : 21 juillet 2022

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

Projet de cession d'une maison et son emprise parcellaire comprise dans l'enceinte de l'école maternelle « les Castors » qui faisait office de logement pour la Directrice de l'école.

Un particulier serait intéressé par le bien pour réaliser une mini-crèche après une réhabilitation complète.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale : emprise de 1 181 m² (chiffre fourni par le consultant) dans la parcelle AX 149 (9 254 m²).

La surface du bâti (chiffre extrait de consultation cadastrale) est de 105 m² de surface habitable.

La construction a été réalisée en 1975 (d'après consultation cadastrale).

L'état de l'intérieur et de l'extérieur du bâtiment est très mauvais d'après les photos fournies par le consultant. La présence d'amiante dans le sol est confirmée dans le diagnostic. L'installation électrique présente de nombreuses anomalies et date de plus de 15 ans.

Par ailleurs, le bien est inoccupé depuis de nombreuses années.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriété de la commune de RUFFEC

Occupation et entretien : libre

6 - URBANISME – RÉSEAUX

Zone RNU. Zone Urbanisée. Les réseaux sont très proches (eaux, électricité) et la voirie d'accès est également toute proche.

7 - DATE DE RÉFÉRENCE

Néant

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale du bien est estimée à : 47 000 euros assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité du présent avis est de 18 mois.

10 - OBSERVATIONS

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.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

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 ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques,
L'Adjoint de la Directrice du Pôle Metiers et Réseaux



Stéphane PELÉ

COMMUNE DE RUFFEC

Section AX n°149 Lieudit : 6516, Pas du Docteur Fays

Accusé de réception en préfecture
016-211602925-20220929-2022_09_07-DE
Date de télétransmission : 29/09/2022
Date de réception préfecture : 29/09/2022

Propriété de LA COMMUNE DE RUFFEC

PLAN DE DIVISION

ECHELLE: 1/1000

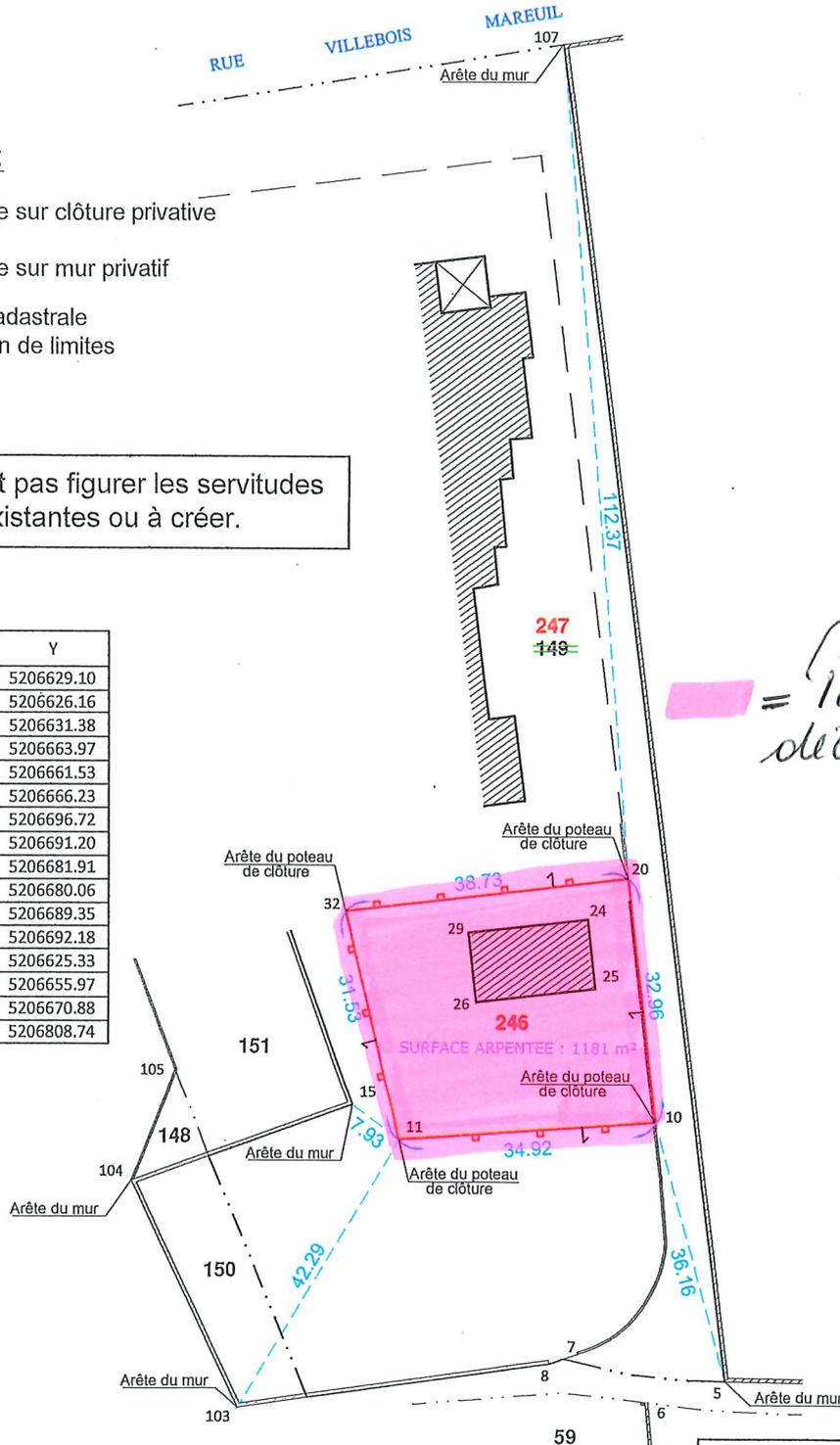


Légende :

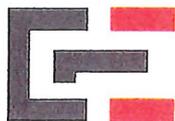
-  Limite nouvelle sur clôture privative
-  Limite nouvelle sur mur privatif
-  Application Cadastreale (sans définition de limites contradictoire)

NOTA : -Le plan ne fait pas figurer les servitudes éventuelles existantes ou à créer.

| MATRICULE | X | Y |
|-----------|------------|------------|
| 5 | 1482887.30 | 5206629.10 |
| 6 | 1482876.93 | 5206626.16 |
| 8 | 1482863.52 | 5206631.38 |
| 10 | 1482877.70 | 5206663.97 |
| 11 | 1482842.87 | 5206661.53 |
| 15 | 1482836.48 | 5206666.23 |
| 20 | 1482873.94 | 5206696.72 |
| 24 | 1482868.46 | 5206691.20 |
| 25 | 1482869.49 | 5206681.91 |
| 26 | 1482853.32 | 5206680.06 |
| 29 | 1482852.30 | 5206689.35 |
| 32 | 1482835.48 | 5206692.18 |
| 103 | 1482821.00 | 5206625.33 |
| 104 | 1482806.41 | 5206655.97 |
| 105 | 1482812.43 | 5206670.88 |
| 107 | 1482865.17 | 5206808.74 |



= Partir de classer



GÉOMÈTRE-EXPERT

CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Plan établi le 29 Juin 2022 - Dossier 15407

Hétéria

Géomètre-Expert

Frédéric LEGER

Géomètre-Expert-Foncier DPLG

14, Route d'Aigre, 16700 RUFFEC

57 Rue de Montmoreau, 16000 ANGOULEME

Tél : 05.45.31.03.06 - Tél : 05.45.95.35.37

Commune :
RUFFEC (292)

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

Section : AX
Feuille(s) : 000 AX 01
Accusé de réception du préfet P4 ou CP [20 cm]
016-211602925-20220929-2022_09_07-DE
Date de télétransmission : 29/09/2022
Date de réception en préfecture : 29/09/2022
Echelle d'édition : 1/1000
Date de l'édition : 19/08/2022
Support numérique :

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Numéro d'ordre du document d'arpentage : 898 V
Document vérifié et numéroté le 19/08/2022
A PTGC Angoulême
Par BENOIST Maxime
Inspecteur des finances publiques
Signé

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)
Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires sous-signés (3)
a été établi (1) :
A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;
B - En conformité d'un piquetage : effectué sur le terrain ;
C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé
le par géomètre à
Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées
au dos de la mise 6463.
A le

PTGC
CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES
1, rue de la Combe
CS 72513 SOYAUX
16025 ANGOULEME CEDEX
Téléphone : 0545975700
Fax : 0545975861
ptgc.charente@dgfp.finances.gouv.fr

D'après le document d'arpentage dressé
Par M. Léger GE (2)
Réf. : 15407
Le 29/06/2022

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

Modification selon les énonciations d'un acte à publier

