

**MAIRIE DE RUFFEC****EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL**● **SEANCE DU LUNDI 24 OCTOBRE 2022** ●

Membres du Conseil Municipal	23
Membres en exercice	23
Membres ayant délibéré	22
Date de la convocation	20/10/2022
Date d'affichage de la convocation	20/10/2022

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

**POUVOIRS** : M. Jean-Paul FORT en faveur de M. Thierry BASTIER, Mme Catherine BELLANGER en faveur de M. Franck LOPEZ, Mme Catherine SENNAVOINE en faveur de Mme Nina BASTIER, Mme Aurélie SARRAZIN en faveur de M. Jean-François JOBIT, Mme Catherine BOULENGER en faveur de Mme Murielle BEAL

**ABSENTS** : M. Jean-Michel JEANNET

M. Guy PELLADEAUD est désigné secrétaire de séance.

---

**CESSION D'UN TERRAIN ET D'UN BATIMENT, PARCELLE CADASTREE AX 246 SIS PASSAGE DU  
DOCTEUR FAYS A RUFFEC, D'UNE SURFACE TOTALE DE 1 181 M<sup>2</sup>, ANCIENNEMENT COMPRISE DANS  
L'ENCEINTE DE L'ECOLE MATERNELLE LES CASTORS, A MADAME LAETITIA CAILLET**

---

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L1311-1, L2121-29, 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 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 délibération du Conseil Municipal n°2022\_09\_07 en date du 26 septembre 2022 approuvant la désaffectation et le déclassement d'un terrain et d'un bâtiment en vue de leur cession, parcelle cadastrée AX 246 sis Passage du Docteur Fays à Ruffec, d'une surface totale de 1 181 m<sup>2</sup>, anciennement comprise dans l'enceinte de l'école maternelle Les Castors ;

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

Vu le courrier de Madame la Préfète de la Charente en date du 05 octobre 2022 donnant, après consultation de la Direction des Services Départementaux de l'Éducation Nationale de la Charente, un avis favorable à la désaffectation dudit bien,

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 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,  
Vu l'offre d'achat de ce bien communal formulée par Madame Laetitia CAILLET en date du 25 mai 2022,  
Vu le budget 2022 de la Commune,

Considérant que font partie du domaine privé les biens des collectivités territoriales, 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 que la maison d'habitation et son terrain, parcelle cadastrée AX246 sise passage du Docteur Fays à Ruffec, d'une surface totale de 1 181 m<sup>2</sup>, anciennement comprise dans l'enceinte de l'école maternelle Les Castors, appartient au domaine privé de la Commune ;

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 que toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par une commune de plus de 2 000 habitants donne lieu à délibération motivée du Conseil Municipal portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles ;

Considérant que Madame Laetitia CAILLET souhaite acquérir le bien communal, objet des présentes, en vue d'une réhabilitation complète du site afin d'y créer une structure privée d'accueil de jeunes enfants ;

Considérant que la création de ce type de structure est de nature à favoriser l'accessibilité aux modes de garde de jeunes enfants sur le territoire, en ce qu'elle permettra, notamment, d'étoffer l'offre proposée aux familles sur la Commune ;

Considérant que ce projet contribuera grandement à répondre à un besoin de la population dont la satisfaction peut être développée sur le territoire ;

Considérant que ce projet trouve toute logique à s'implanter dans ce secteur rassemblant différents établissements scolaires ainsi que la Maison d'Accueil de la Petite Enfance située à proximité ;

Considérant que ce même projet s'inscrit pleinement dans les objectifs que la Commune s'est fixés en matière de revitalisation du territoire ;

Considérant que Madame Laetitia CAILLET s'est engagée, comme l'a exigé la Municipalité, à réaliser les travaux nécessaires à une modification totale de l'aspect extérieur du bâtiment au niveau de sa façade visible de la rue ;

Considérant que le prix d'achat proposé à hauteur de 50 000 €uros est conforme à l'estimation de la valeur vénale des biens, objet des présentes, établie par le Service du Domaine ;

**DECIDE A LA MAJORITE  
(2 CONTRE, 1 ABSTENTION)**

**ARTICLE 1<sup>ER</sup>** : Cède la maison d'habitation et son terrain, parcelle cadastrée AX246, sise passage du Docteur Fays à Ruffec, d'une surface totale de 1 181 m<sup>2</sup>, anciennement comprise dans l'enceinte de l'école maternelle Les Castors, conformément aux plans joints à la présente délibération, à Madame Laetitia CAILLET, domiciliée à SAINT-AMANT-DE-BOIXE, ou à toute personne morale se substituant à elle dans l'opération immobilière.

**ARTICLE 2** : Fixe le prix de la vente à 50 000 €uros (cinquante mille euros).

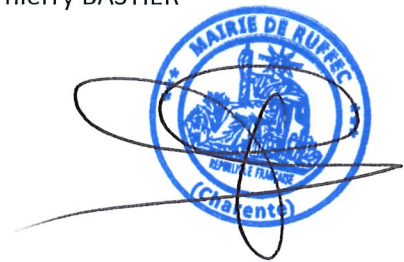
**ARTICLE 3** : Dit que les frais d'actes seront à la charge de l'acquéreur.

**ARTICLE 4** : Autorise Monsieur le Maire, ou son représentant, à accomplir toutes les diligences nécessaires à cette opération immobilière, à signer les actes afférents ainsi que tout autre document lié à cette affaire.

**ARTICLE 5** : La présente délibération sera publiée sur le site Internet de la Commune et ampliation en sera adressée à Madame la Sous-Préfète, Madame la Trésorière et Madame Laetitia CAILLET.

Publiée sur le site Internet  
de la Commune le **26 OCT. 2022**

Pour copie conforme  
Le Maire,  
Thierry BASTIER



# COMMUNE DE RUFFEC

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

Accusé de réception en préfecture  
016-211602925-20221026-2022\_10\_04-DE  
Date de télétransmission : 26/10/2022  
Date de réception préfecture : 26/10/2022

## Propriété de LA COMMUNE DE RUFFEC

### PLAN DE DIVISION

ECHELLE: 1/1000

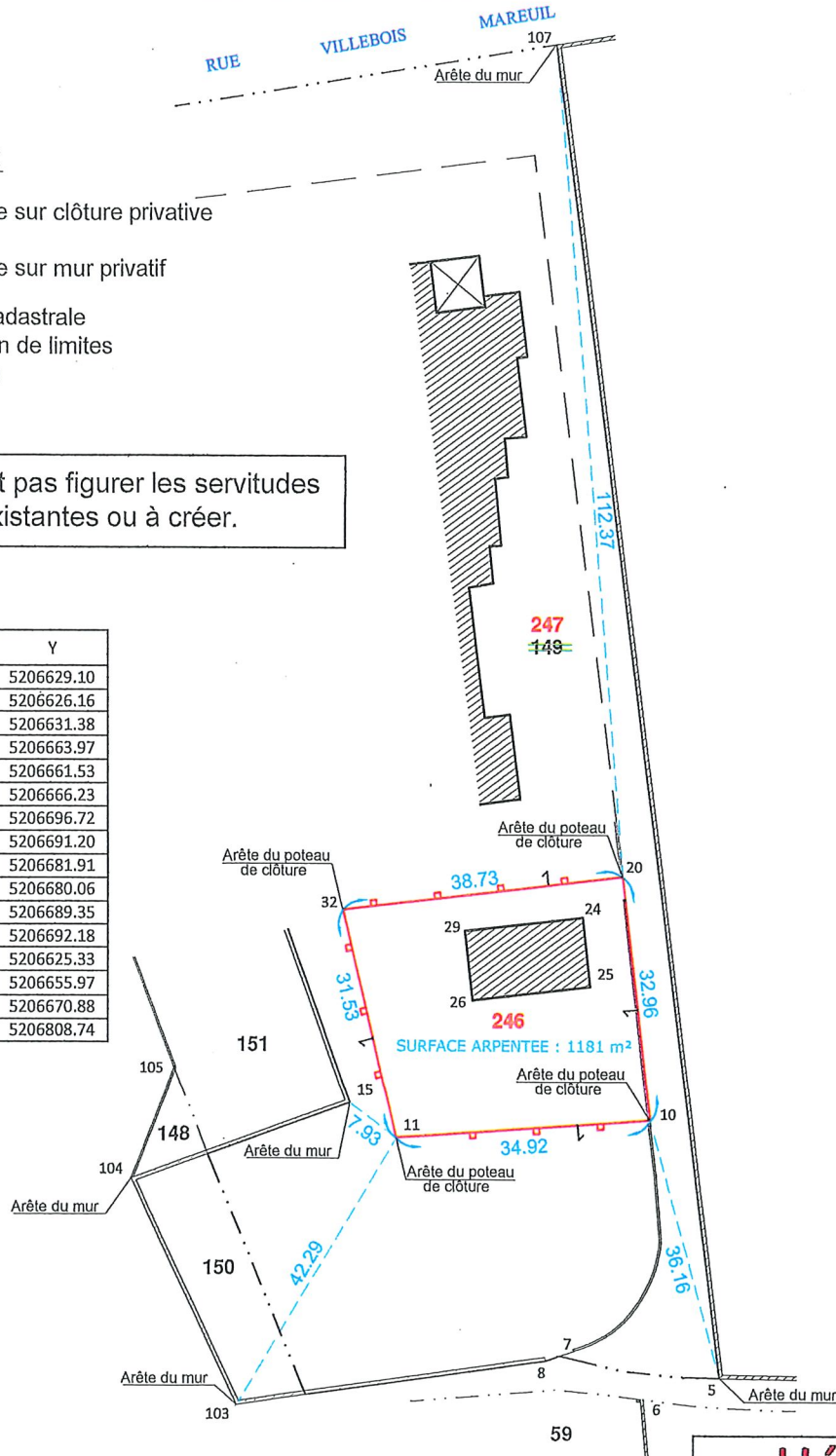


**Légende :**

- 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



**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

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

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Qualité du plan : P4 ou CP [20 cm]  
Accusé de réception en préfecture  
016-211602925-20221026-2022\_10\_04-DE  
Date de télétransmission : 26/10/2022  
Date de réception en préfecture : 26/10/2022  
Echelle d'édition : 1/1000  
Date de l'édition : 19/08/2022  
Support numérique : -----

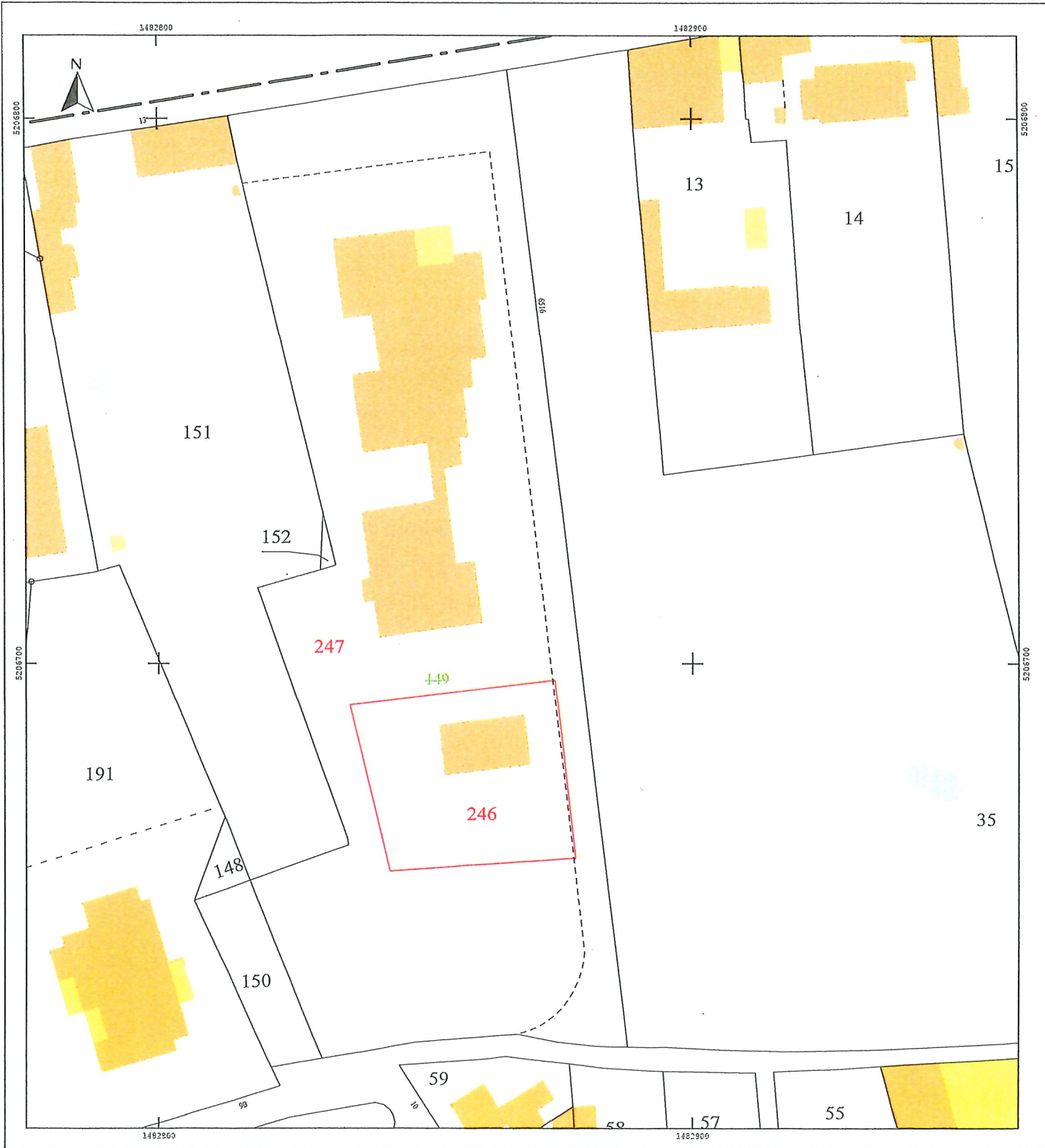
CERTIFICATION  
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)  
Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires sous-signés (3)  
a été établi (1) :  
A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;  
B - En conformité d'un piquetage : ----- effectué sur le terrain ;  
C - 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@dgfip.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 voie 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, avoué, représentant qualifié de l'autorité expropriant, etc...)

*Modification selon les énonciations d'un acte public*



**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'État

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](mailto: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 %.

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

## 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 m<sup>2</sup> (chiffre fourni par le consultant) dans la parcelle AX 149 (9 254 m<sup>2</sup>).

La surface du bâti (chiffre extrait de consultation cadastrale) est de 105 m<sup>2</sup> 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