

**MAIRIE DE RUFFEC****EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL****● SEANCE DU MARDI 04 AVRIL 2023 ●**

Membres du Conseil Municipal	23
Membres en exercice	23
Membres ayant délibéré	23
Date de la convocation	30/03/2023
Date d'affichage de la convocation	30/03/2023

**PRESENTS :** M. Thierry BASTIER, M. Jean-François JOBIT, Mme Sylvie BEAUVAL, Mme Nina BASTIER, M. Jean-Paul FORT, M. Guy PELLADEAUD, Mme Nicole GAYOUX, M. Jean-Pierre CHARDONNET, M. Éric MOULIGNIER, M. Jean-Michel ARDOUIN, Mme Catherine BELLANGER, M. Jean COITEUX, Mme Catherine SENNAVOINE, M. Hervé JAMBARD, M. Bernard PICHON, Mme Catherine BOULENGER, Mme Murielle BEAL, Mme Nicole BOES

**POUVOIRS :** Mme Catherine DEROUSSEAU en faveur de M. Jean-François JOBIT, Mme Aurélie SARRAZIN en faveur de M. Thierry BASTIER, M. Franck LOPEZ en faveur de Mme Catherine BELLANGER, M. Jean-Michel JEANNET en faveur de Mme Catherine BOULENGER, M. François POHU en faveur de M. Jean-Paul FORT

**ABSENTS :** /

M. Jean-François JOBIT est désigné secrétaire de séance.

**CESSION D'UN TERRAIN D'UNE SUPERFICIE DE 220 M<sup>2</sup> – PARCELLE AR 184 – SITUE « LIEUDIT PRE DE LA FOUCHE » CHEMIN DE TALUJEAU AU PROFIT DE MADAME YVETTE CAILLAUD**

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L 2121-29 et L 2241-1,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, et notamment ses articles L 2111-1 et suivants, L 2141-1 et L 2211-1,

Vu la demande d'acquisition du terrain parcelle cadastrée AR 184 – sise « Lieudit Pré de la Fourche » chemin de Talujeau formulée par Madame Yvette CAILLAUD par courrier en date du 03 janvier 2023,

Vu l'avis du service des Domaines en date du 07 mars 2023,

Considérant que le terrain cadastré parcelle AR 184 – sise « Lieudit Pré de la Fourche » Chemin de Talujeau, d'une superficie de 220 m<sup>2</sup>, n'a pas pour fonction de desservir ou d'assurer la circulation, que les droits d'accès des riverains ne sont pas mis en cause et qu'il n'est pas affectée à la circulation générale ou à tout autre usage ou service public ;

Considérant que ce bien est un espace nu assimilé à du jardin, d'une longueur de 90 m environ et d'une largeur maximale de 5 m, et qu'il constitue donc un terrain très allongé et étroit sans aucune fonction ni utilité pour la Commune ;

Considérant que par courrier en date 03 janvier 2023, Madame Yvette CAILLAUD a formulé une demande d'acquisition dudit terrain, à l'€uro symbolique avec prise en charge des différents frais liés à la transaction ;

Considérant que Madame Yvette CAILLAUD est la riveraine directe dudit terrain ;

### DECIDE A L'UNANIMITE

**ARTICLE 1 :** Constate et prononce la désaffectation de la parcelle cadastrée AR 184 – sise « Lieudit Pré de la Fourche » Chemin de Talujeau, en nature de jardin.

**ARTICLE 2 :** Constate et prononce le déclassement de la parcelle AR 184 – sise « Lieudit Pré de la Fourche » Chemin de Talujeau, pour qu'elle relève du domaine privé communal.

**ARTICLE 3 :** Autorise la cession du terrain, parcelle cadastrée AR 184 – sise « Lieudit Pré de la Fourche » Chemin de Talujeau, au profite de Madame Yvette CAILLAUD, domiciliée 2 Métairie de la Gétière 16700 CONDAC, ou toute personne morale se substituant à elle dans l'opération, à l'€uro symbolique.

**ARTICLE 4 :** Dit que les frais relatifs à la transaction seront à la charge de Madame Yvette CAILLAUD, ou toute personne morale se substituant à elle dans l'opération.

**ARTICLE 5 :** Donne pouvoir à Monsieur le Maire, ou son représentant, pour signer tout document afférent à la transaction.

**ARTICLE 6 :** La présente délibération sera publiée sur le site internet de la Commune et ampliation en sera adressée à Madame la Sous-Préfète et Madame la Trésorière.

Publiée sur le site Internet  
de la Commune le **11 AVR. 2023**

Pour copie conforme  
Le Maire,  
Thierry BASTIER



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Le 07/03/2023

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DE LA CHARENTE-  
MARITIME

Pôle métiers : animation et expertise  
Mission domaine et politique immobilière de l'Etat  
24 Avenue de Fetilly  
BP 40587  
17021 LA ROCHELLE CEDEX 1  
Téléphone : 05 46 00 39 39

Le Directeur départemental des Finances  
publiques de Charente-Maritime

à  
Monsieur le Maire de Ruffec

#### POUR NOUS JOINDRE

Évaluateur : Denis GOREZ  
Téléphone : 05 46 30 08 72 (portable: 0622241771)  
Courriel : [ddfip17.pole-evaluation@dgifip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip17.pole-evaluation@dgifip.finances.gouv.fr)  
Réf DS : 10819214  
Réf OSE : 2022-16292-91791

## 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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



*Nature du bien :* Une parcelle de jardin

*Adresse du bien :* Lieu dit «Pré de la Fourche » chemin de Tallugeau - 16700 RUFFEC

*Valeur :* 380 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

Commune de Ruffec

affaire suivie par : Madame POTIER

## 2 - DATES

de consultation :	8 décembre 2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	Sans objet
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Sans objet
du dossier complet :	3 mars 2023

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

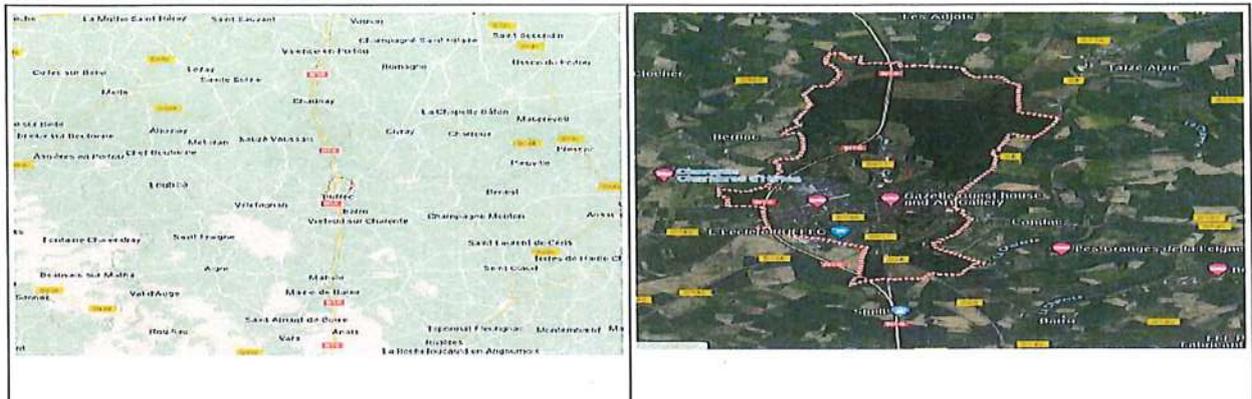
Cession de ce terrain inutile pour la commune.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

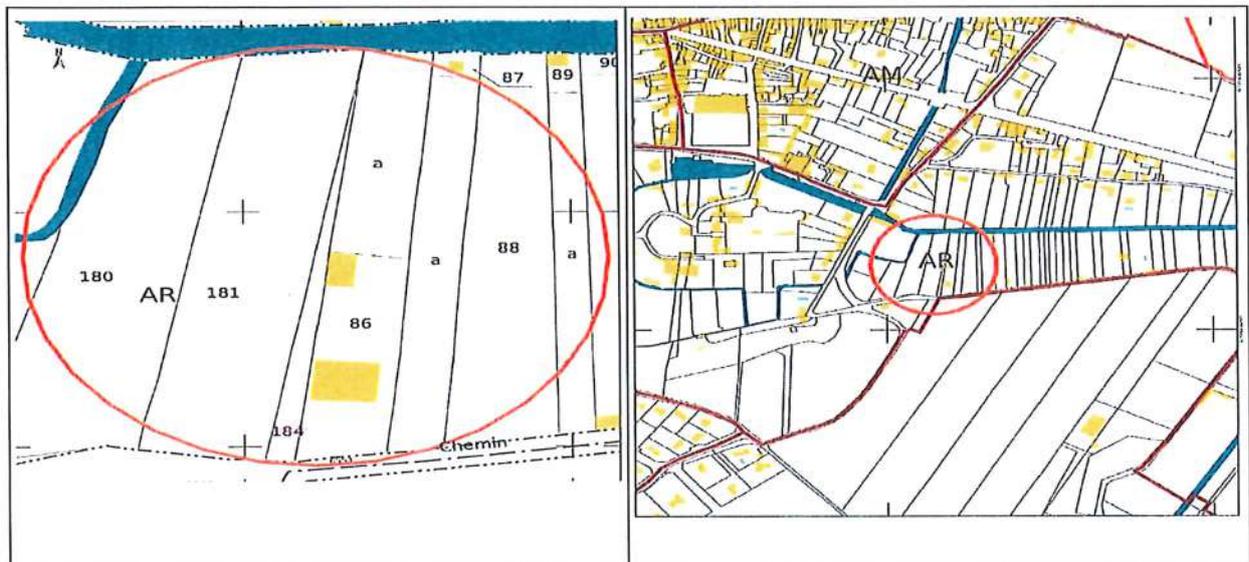
<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

#### 4.1. Situation générale

Le bien est situé dans la commune de Ruffec d'orientation rurale et commerciale (3500 habitants environ) au nord du département de la Charente.



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



La parcelle très allongée et étroite est située dans en périphérie du centre ville de Ruffec). Un chemin rural permet l'accès à la parcelle. En raison de la présence proche d'une maison d'habitation, les réseaux sont très accessibles.

#### 4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous la référence suivante :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie (en m <sup>2</sup> )	Nature réelle
RUFFEC	AR 184	Lieu dit «Pré de la Fourche» chemin de Tallugeau	220	jardin
TOTAL			220	

#### 4.4. Descriptif

Il s'agit d'un terrain de terres plates avec un terrain assimilé à du jardin en bordure d'un labyrinthe végétal servant de zone d'agrément d'une longueur de 90 m environ et d'une largeur maximale de 5 m.



### 5 – SITUATION JURIDIQUE

#### 5.1. Propriété de l'immeuble

Propriété de la commune de Ruffec.

Recherche BNDP : Néant.

#### 5.2. Conditions d'occupation

libre.

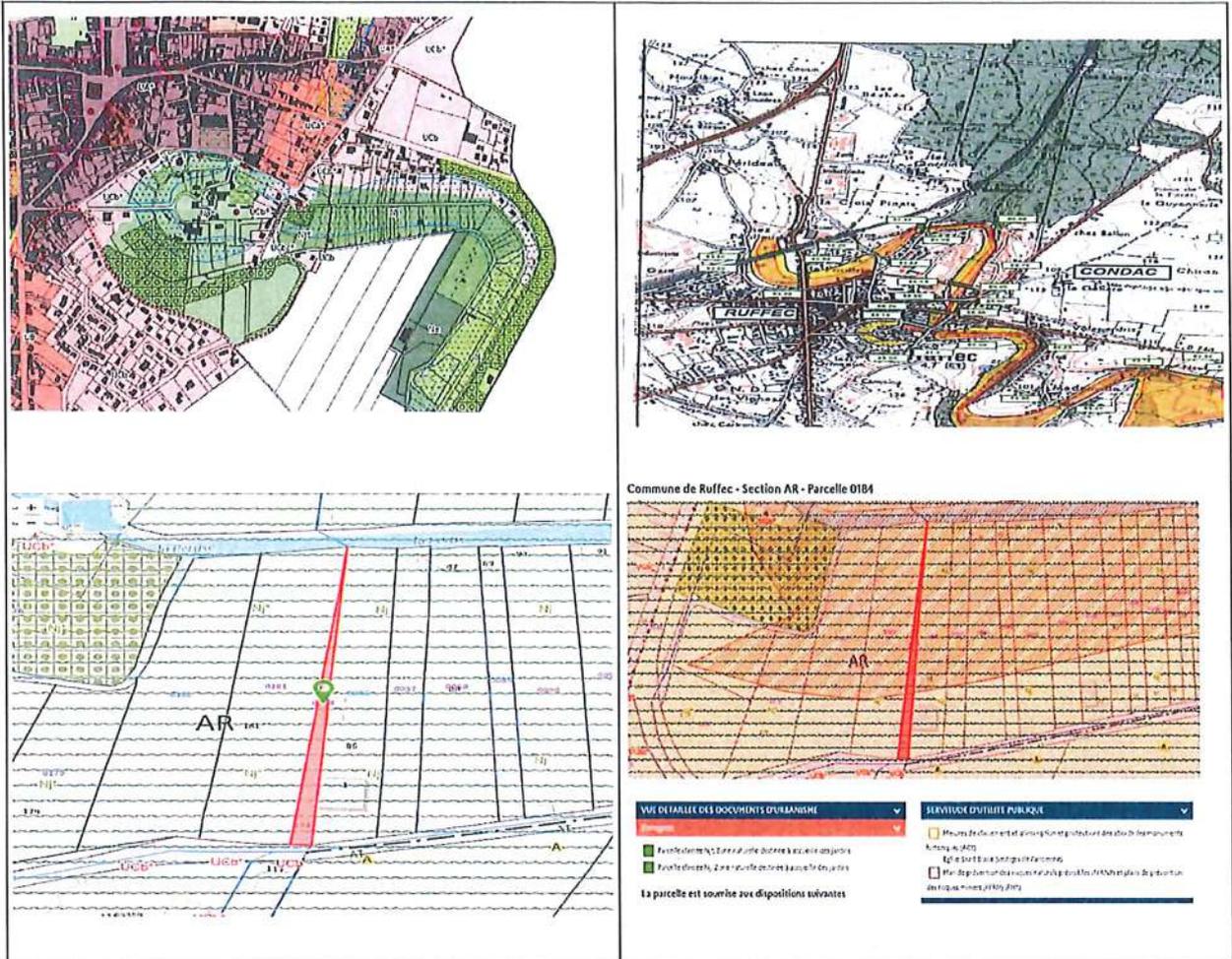
### 6 - URBANISME

#### 6.1. Règles actuelles

PLU.

#### 6.2. Date de référence et règles applicables

PLU approuvé en juillet 2017. Zone A.



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

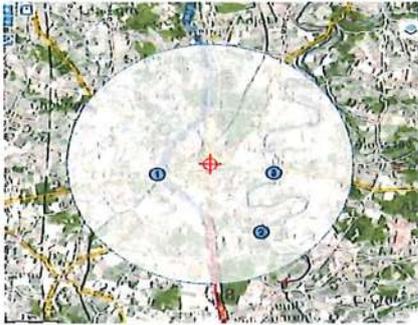
Par comparaison.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

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

Il s'agit de faire une étude de marché sur des terrains de jardin ayant fait l'objet d'une cession récente dans un secteur proche.



### Rappel des critères de recherche

#### Périmètre de recherche

Adresse : 16700 Ruffec

Périmètre géographique : 5000 m autour

#### Période de recherche

De 02/2020 a 02/2023

#### Caractéristiques du bien

Non bâti Jardin (et terrain affecté à la culture)

Surface du terrain : de 0 à 500 m<sup>2</sup>

#### Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix au m <sup>2</sup> (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2021	Janvier-décembre	0,42	0,42	0,42	0,42
2022	Janvier-décembre	2,37	2,37	1,58	3,16
Synthèse		1,72	1,58	0,42	3,16

Ref. Cadastres	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Date de publication	Date de validation de la journée de publication	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>
136//AE/13//	16	LA FAYE	JARDIN DU LAC	14/11/2022	29/11/2022	03/12/2022	316	1 000	3,16
31//C/396//	16	BARRO	AIGUEPENDANTE	19/10/2021	15/11/2021	20/11/2021	360	150	0,42
104//A/131//	16	CONDAC	LE BOURG	12/07/2022	01/08/2022	06/08/2022	380	600	1,58
								Moyenne	1,72
								Médiane	1,50

Après analyse des actes dans BNDP, les 3 termes ci-dessus présentent des similitudes avec le bien à évaluer (ils sont en zone d'urbanisme RNU).

Par ailleurs le terme ci-dessus a été écarté car le terrain a un bâti léger dessus.

Ref. Cadastres	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Date de publication	Date de validation de la journée de publication	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>
378//AM/63//	16	TAIZE-AIZIE	LE BOURG	13/08/2020	31/08/2020	06/02/2021	383	5 000	13,77

La moyenne est de 1,72 euros/m<sup>2</sup> et la médiane de 1,58 euros/m<sup>2</sup> avec une dispersion de 0,42 à 3,16 euros/m<sup>2</sup>.

### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Néant

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

Le terme moyen du jardin est retenu soit : 1,72 euros/m<sup>2</sup>.

Le bien pouvant être cédé au propriétaire voisin et agrandir sa surface de jardin, aucun abattement n'est appliqué.

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

La valeur vénale du bien est estimée à :  $220 * 1,72 \text{ euros/m}^2 = 378,4 \text{ euros}$  arrondis à 380 euros.

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 du bien est arbitrée à 380 euros.

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 340 € (arrondis).

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 s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

## 12 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 24 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.

### 13 - 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.

### 14 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur départemental des Finances  
publiques et par délégation,  
le responsable du PED

Le Directeur Départemental  
des Finances Publiques  
Par Procuration  
l'inspecteur principal des Finances Publiques  
FRÉDÉRIC DAGUE

Frédéric DAGUE

Département :  
CHARENTE

Commune :  
RUFFEC

Section : AR  
Feuille : 000 AR 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 20/03/2023  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Accusé de réception en préfecture  
016-211602925-20230411-2023\_04\_06-DE  
Date de télétransmission : 11/04/2023  
Le plan visuel issu de cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :

PTGC  
CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES  
1, rue de la Combe 16025  
16025 ANGOULEME CEDEX  
tél. 0545975700 - fax 0545975861  
ptgc.charente@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

