



1 Rue de l'Hôtel de Ville
07100 Annonay
Tél : 04 75 69 32 50 - www.annonay.fr

Rendu et certifié exécutoire en vertu de l'article L2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Transmis en sous-préfecture le :	Publié le :	Notifié le :

Conseil Municipal du jeudi 19 septembre 2024 - 18H30
Hôtel de ville - Salle Montgolfier

Délibération n°CM_2024_054
Cession d'un ensemble immobilier à Fontanes, cadastré AP196, AP195, AP331 (à redécouper), AP197, AP198, AP325, AP327 et d'emprises à découper des parcelles AP240, AP510 et AP515

Nombre de conseillers en exercice : 33
Secrétaire de séance : Monsieur Clément CHAPEL

Étaient présents :

Assia BAIBEN-MEZGUELDI, Maryanne BOURDIN, Bernard CHAMPANHET, Clément CHAPEL, François CHAUVIN, Nadège COUZON, Romain EVRARD, Jérémy FRAYSSE, Juanita GARDIER, Mohamed GUENNIF, Frédéric GONDRAND, Michel HENRY-BLANC, Gracinda HERNANDEZ, Nathalie LUTZ, Danielle MAGAND, Laura MARTINS-PEIXOTO, Catherine MICHALON, Pascal PAILHA, Eric PLAGNAT, Simon PLENET, Patrick SAIGNE, Marc-Antoine QUENETTE, Antoinette SCHERER, Michel SEVENIER

Ayant donné pouvoir :

Stéphanie BARBATO-BARBE donne pouvoir à Catherine MICHALON, Claudie COSTE donne pouvoir à Nadège COUZON, Jérôme DOZANCE donne pouvoir à François CHAUVIN, Edith MANTELIN donne pouvoir à Clément CHAPEL, Antoine MARTINEZ donne pouvoir à Maryanne BOURDIN, Catherine MOINE donne pouvoir à Danielle MAGAND, Lokman ÜNLÜ donne pouvoir à Bernard CHAMPANHET

Absents ou excusés :

Louisa GRENOT, Jamal NAJI

Le quorum est atteint.

Le rapporteur, Monsieur François CHAUVIN, expose :

La commune s'est portée propriétaire d'un tènement immobilier issu de la liquidation de la société des tissages réunis en 1984. Ce tènement était composé notamment des parcelles bâties AP196, AP197 et AP211.

Si la parcelle AP211 a rapidement été divisée et vendue à des particuliers dans les années 90, la commune est toujours propriétaires des parcelles AP196 et AP197.

Après avoir été occupés par le secours populaire (R+1 de AP196), le parti communiste, le MRAP et l'opposition (R+2 de AP196), par des particuliers sans droit ni titre (rez-de-chaussée de la parcelle AP196), les bâtisses sont aujourd'hui désaffectées et la commune souhaite les céder à la fois dans une optique de rationalisation de son patrimoine et celui de leur redonner un usage dans le parc privé.

A cet effet, un agent immobilier a été mandaté en la personne du cabinet CIB immobilier, lequel a présenté un acquéreur le 1er décembre 2023 pour la parcelle AP197 non aménagée, non équipée et libre de toute occupation d'une consistance de 88 m².

Cet acquéreur s'est finalement désisté de son offre d'achat à hauteur de 20 000 €, soit 15 000 € nets vendeur, en raison de l'importance des travaux à entreprendre sur le bien.

Le cabinet CIB a présenté un nouvel acquéreur : Monsieur Maxime FREYCHET le 1^{er} février 2024. Cet acquéreur s'est finalement également désisté de son offre d'achat à hauteur de 18 600 € soit 13 000 € nets vendeur, malgré la signature d'un compromis.

Le cabinet a repris les visites et présenté un nouvel acquéreur : Monsieur Stéphane BERBIGIER, le 21 mai 2024 avec une offre globale portant sur l'ensemble du tènement, notamment ses deux bâtisses (AP196 et AP197) et les parcelles adjacentes à hauteur de 70 000 €, soit 63 000 € nets vendeurs après un effort du cabinet CIB sur ses honoraires.

Ce montant est conforme à l'avis des domaines reçu le 28 août 2024.

L'ensemble immobilier cédé comprendrait :

- la bâtisse principale cadastrée AP196, sur 3 niveaux évaluée par la direction de l'immobilier de l'État à 54 000 €.

- une bâtisse à usage de hangar cadastrée AP 197 évaluée par la direction de l'immobilier de l'État à 17 000 €.

- les parcelles AP198, AP325 et AP327 à usage de voie d'accès et de cour d'une consistance respective de 108 m² (AP198), de 300 m² (AP325) et de 70 m² (AP327) ont été évaluées par la direction de l'immobilier de l'État à 9 € le mètre carré, soit 4 302 € au total.

Ces parcelles constituant une impasse n'ayant pas vocation à rester dans le patrimoine communal, elles feront l'objet d'une cession en indivision à l'acquéreur comprise dans le prix principal. Les autres riverains concernés par ces accès feront l'objet d'une proposition consistant à leur céder une part indivise de ces parcelles.

- une emprise à découper de la parcelle cadastrée AP515, d'une consistance d'environ 96 m², à usage de stationnement évaluée par la direction de l'immobilier de l'État à 9 € le mètre carré, soit 5 200 € au total.

- 2 parcelles en tour d'immeuble, cadastrées AP195 et AP331 (à redécouper légèrement pour suivre la propriété voisine cadastrée AP330 et AP321)

- une bande de 2 mètres à découper de la parcelle AP240 (le long des parcelles AP196 et AP197)

- 1 emprise à usage de terrasse en état de ruine à découper de la parcelle AP510, selon le plan de division joint.

Un abattement pour vente en bloc de 10 % a également été appliqué par les services de l'État sur la valeur vénale estimée de l'ensemble immobilier total, soit une valeur vénale retenue pour l'ensemble immobilier de 69 000 €.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment les L2121-29 à L2121-34,

Vu l'avis des domaines du 5 décembre 2024 estimant la valeur vénale du bien principal à 17 000 € et sa valeur minimale à 15 000 € sans justification particulière,

Vu l'avis des domaines du 28 août 2024 estimant la valeur vénale globale de l'ensemble immobilier à la somme de 69 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 % sans justification particulière,

Vu l'avis favorable de la Commission générale en date du 10 septembre 2024,

Considérant l'intérêt pour la commune de céder ce bien aujourd'hui désaffecté et ses accessoires,

Considérant l'offre de monsieur Stéphane BERBIGIER à hauteur de 63 000 € nets vendeurs, conforme à l'avis des Domaines,

Le Conseil Municipal, après en avoir,

DÉLIBÉRÉ

À l'unanimité,

PREND ACTE du désistement de Monsieur Maxime FREYCHET de son offre portant sur la parcelle AP197 et ses accessoires.

ABROGE en conséquence la délibération N°2024-018 autorisant la cession d'un immeuble cadastré AP197 sis 13 rue de Fontanes à Annonay à Monsieur Maxime FREYCHET.

APPROUVE le projet de cession de l'ensemble immobilier à Monsieur Stéphane BERBIGIER pour un prix de 70 000 €, soit 63 000 € nets vendeurs comprenant :

- la bâtisse cadastrée AP196 sur 2 niveaux de 126 m² chacun et d'un niveau inférieur à usage de garages
- la bâtisse à usage de hangar cadastré AP197 d'une emprise au sol de 88m² et d'une consistance d'environ 120m²
- une emprise à découper de la parcelle cadastrée AP515, d'une consistance d'environ 96 m², à usage de stationnement
- 2 parcelles en tour d'immeuble, cadastrées AP195 et AP331 (à redécouper légèrement pour suivre la propriété voisine cadastrée AP330 et AP321)
- une bande de 2 mètres à découper de la parcelle AP240 (le long des parcelles AP196 et AP197)
- 1 emprise à usage de terrasse en état de ruine à découper de la parcelle AP510, ainsi que la cession d'une part indivise des parcelles constituant l'accès aux garages de la parcelle AP196 et au hangar cadastré AP197, à savoir AP198 (cour), AP325 et AP327 (chemin d'accès).

PRÉCISE que les frais de notaires seront supportés par l'acquéreur.

PRECISE que la part indivise des parcelles AP198 (cour), AP325 et AP327 (chemin d'accès) constituant l'accès à la parcelle AP197 est cédée à Monsieur Stéphane BERBIGIER, en indivision avec la commune jusqu'à ce que la commune ait finalisée la cession indivise avec l'ensemble des autres riverains ayant l'usage de ces parcelles.

CHARGE le Maire ou son représentant dûment habilité de signer tout document et d'effectuer toute démarche nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Fait à Annonay, le 27 septembre 2024

Simon PLENET,

Maire d'Annonay

Le présent acte est susceptible d'un recours en excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Lyon par voie postale : 184 Rue Duguesclin, 69003 Lyon ou par voie dématérialisée via l'application « Télérecours citoyens » sur le site www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État dans le département.

Le Directeur Général des Services et le Comptable Public de la Commune d'Annonay sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente délibération qui sera applicable après publication et transmission au représentant de l'État dans le Département.