



CONSEIL MUNICIPAL DU 12 SEPTEMBRE 2024

PROJET DE DÉLIBÉRATION

Objet **Aliénation d'une partie d'un chemin rural après enquête publique - Chemin rural de Thonnisserie au Moulin Gady au droit des parcelles cadastrées Section EX n° 3 et 4 - DESAFY Claude**

PRÉSENTATION SYNTHÉTIQUE

Par délibération n° 2024/005 en date du 1^{er} février 2024, le Conseil municipal a adopté à l'unanimité la procédure de lancement de cession d'une partie de chemin rural - Chemin rural de Thonnisserie au Moulin Gady au droit des parcelles cadastrées Section EX n° 3 et 4 dans les conditions prévues par l'article L. 161-10 du Code rural et de la pêche maritime et a autorisé le Maire a organisé une enquête publique sur ce projet.
La présente délibération vise à aliéner la partie de chemin rural suite à l'enquête publique.

INCIDENCES BUDGÉTAIRES

	Investissement	Fonctionnement
Dépenses		1 474,54
Recettes	480	1 474,54
Total	480	0,00

RAPPORT

Exposé des motifs

L'enquête publique a été ouverte par arrêté municipal en date du 16 avril 2024 et s'est déroulée du 15 mai 2024 au 05 juin 2024.

Le commissaire enquêteur a rendu son rapport et ses conclusions le 14 juin 2024. Ce dernier a émis un avis favorable concernant l'aliénation d'une partie de chemin rural - Chemin rural de Thonnisserie au Moulin Gady au droit des parcelles cadastrées Section EX n° 3 et 4. Il y a donc lieu de poursuivre la procédure d'aliénation de ladite partie de chemin rural.

Le Cabinet Vincent, Géomètre expert à Saint-Junien, a dressé un document d'arpentage en date du 03 octobre 2023. Suite aux opérations de bornage, la parcelle issue du chemin rural nouvellement créée est la suivante :

- parcelle EX n° 340 d'une superficie de 2798 m² devenant propriété de Monsieur DESAFY Claude, propriétaire riverain.

L'avis du Pôle d'évaluation domaniale a été sollicité le 20 février 2024. Conformément à cet avis en date du 26 février 2024, il est proposé au Conseil municipal de céder la parcelle cadastrée Section EX n° 340 au prix de 480 euros à Monsieur DESAFY Claude.

Les frais listés ci-dessous et engagés par la commune sont remis à la charge de Monsieur DESAPHY Claude, à savoir :

- Les frais relatifs aux annonces légales dont le montant s'élève à 710,54 euros TTC.
- Les frais correspondant à l'indemnisation du commissaire enquêteur dont le montant s'élève à 764,00 euros TTC.

Il est proposé de désigner l'étude de Maître COULAUD pour rédiger les actes notariés dont les frais sont à la charge de Monsieur DESAFY Claude.

Annexes : Plan cadastral
Avis des domaines

DÉCISION

Vu le Code général des collectivités territoriales
Vu le Code rural et de la pêche maritime et notamment ses articles L 161-10 et L 161-10-1
Vu le Code de la voirie routière, et notamment ses articles R. 141-4 à R 141-10
Vu le Code des relations entre le public et l'administration
Vu la demande Monsieur DESAFY Claude, propriétaire riverain
Vu la délibération n° 2024/005 en date du 1^{er} février 2024
Vu l'arrêté municipal en date du 16 avril 2024 portant ouverture d'une enquête publique concernant le présent projet
Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 15 mai 2024 inclus au 05 juin 2024 inclus
Vu le registre d'enquête et les conclusions du commissaire enquêteur
Considérant l'avis favorable de Monsieur le Commissaire enquêteur
Considérant qu'il a été satisfait à toutes les formalités prescrites par la loi
Vu l'avis du Pôle d'évaluation domaniale en date du 26 février 2024

Le Conseil municipal, après délibération,

- APPROUVE l'aliénation d'une partie du chemin rural - Chemin rural de Thonnisserie au Moulin Gady au droit des parcelles cadastrées Section EX n° 3 et 4 au profit de Monsieur DESAFY Claude, propriétaire riverain.
- APPROUVE la cession de la parcelle nouvellement créée et cadastrée Section EX n° 340 au prix de 480 euros au profit de Monsieur DESAFY Claude.
- DIT que l'ensemble des frais exposés ci-dessus sont remis à la charge de Monsieur DESAFY Claude.
- DESIGNER L'étude de Maître COULAUD pour rédiger les actes notariés dont les frais sont à la charge de Monsieur DESAFY Claude.
- AUTORISE le Maire à solliciter et à signer tous les documents nécessaires à la poursuite de ce projet.
- DIT que les crédits éventuellement nécessaires sont prévus au budget primitif de l'exercice en cours et que les recettes éventuelles sont enregistrées au budget de la commune.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

Ont signé au registre Le Maire et le Secrétaire de séance.

Adoptée à l'unanimité	:
Adoptée à la majorité	:
Abstention	:
Contre	:

Le Maire de Saint-Junien
Hervé Beudet

Le Secrétaire,

Commune :
SAINT JUNIEN (154)

N° d'ordre du document d'arpentage : 3311 T
Document vérifié et numéroté le 04/10/2023
A S.D.I.F.
Par M. François PEROL
Inspecteur
Signé

Cachet du service d'origine :

SDIF de la Haute-Vienne
Centre des Finances Publiques
30, Rue Cruveilhier
B.P. 61003
87050 LIMOGES Cedex 2
Téléphone : 05 55 45 59 00

sdif.haute-vienne@dgfip.finances.gouv.fr

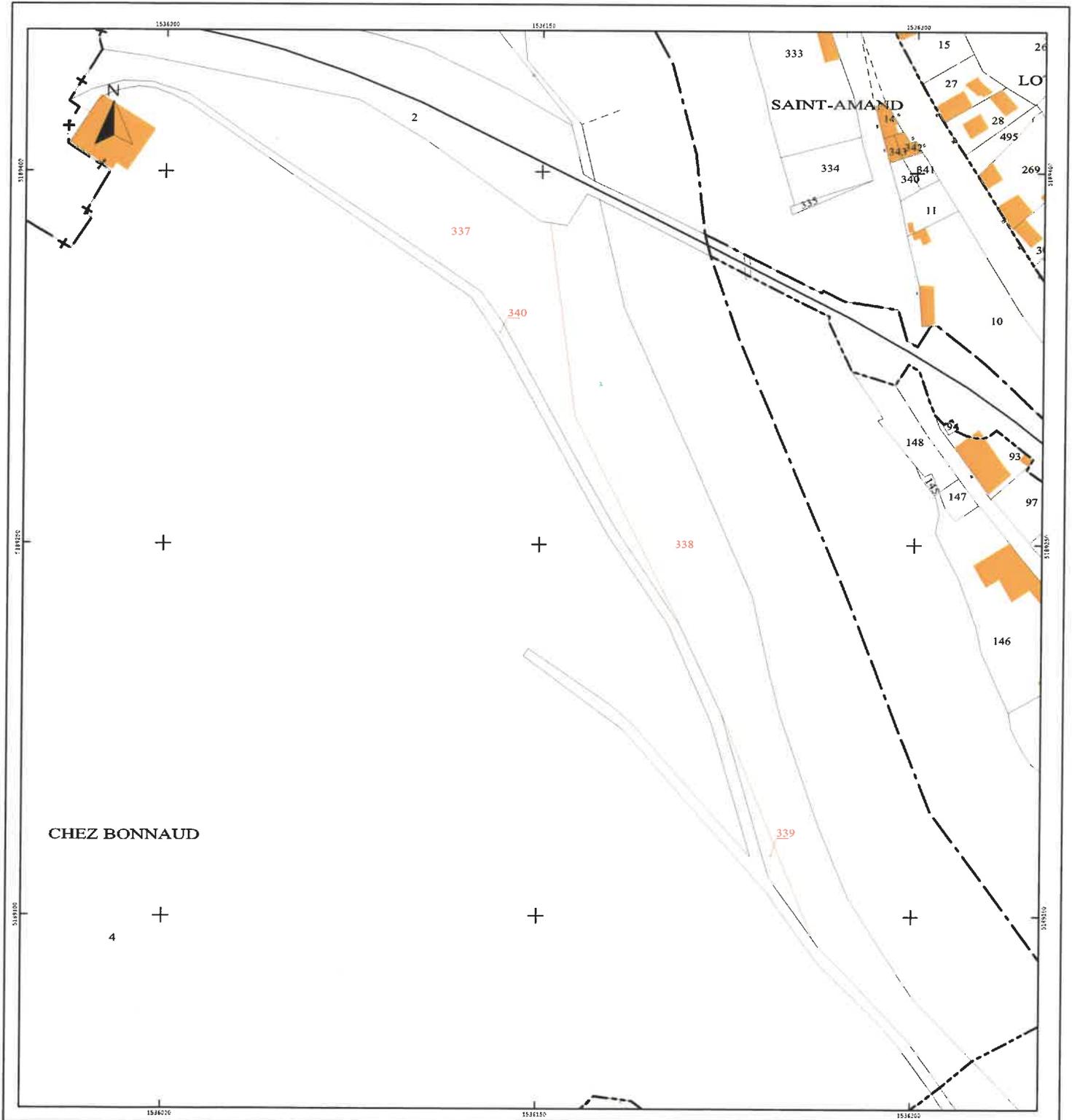
DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)
Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés (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 ci-dessus ont pris connaissance des
informations portées au dos de la chemise 6463.
A _____, le _____

- (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) Précéder les noms et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité expropriant, etc...).

Section : _____
Feuille(s) : _____
Qualité du plan : _____
Echelle d'origine : _____
Echelle d'édition : 1/1500
Date de l'édition : 04/10/2023
Support numérique : _____

D'après le document d'arpentage dressé
Par Mme BAUDRY-VINCENT (2)
Réf. : 119-22
Le _____



Direction Générale des Finances Publiques

Le 26/02/2024

Direction Départementale des Finances Publiques de la Haute-
Vienne

Pôle d'évaluation domaniale

La Directrice départementale des Finances
publiques de la Haute-Vienne

54 rue Montesquieu
87050 LIMOGES CEDEX 2

Courriel : ddfip87.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Didier TINARD
Courriel : didier.tinard@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06 20 77 25 33

M. le Maire de la commune de SAINT-JUNIEN

Réf OSE : 2024-87154-13605

**RAPPORT D'ÉVALUATION
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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(https://www.collectivites-locales.gouv.fr\)](https://www.collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

Ancien chemin rural

Adresse du bien :

Chemin de Tonnissérie - 87200 SAINT JUNIEN

Valeur vénale :

480 € assorti d'une marge d'appréciation de 10 %

1 - CONSULTANT

Commune de SAINT-JUNIEN

affaire suivie par : M. MAROT Fabien

fmarot@saint-junien.fr

2 - DATES

de consultation :	20/02/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	20/02/2024

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 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Cession à particulier riverain

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Saint-Junien, deuxième ville du département de la Haute-Vienne du point de vue démographique (plus de 11 000 habitants), située à l'Ouest du département, limitrophe du département de la Charente.

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

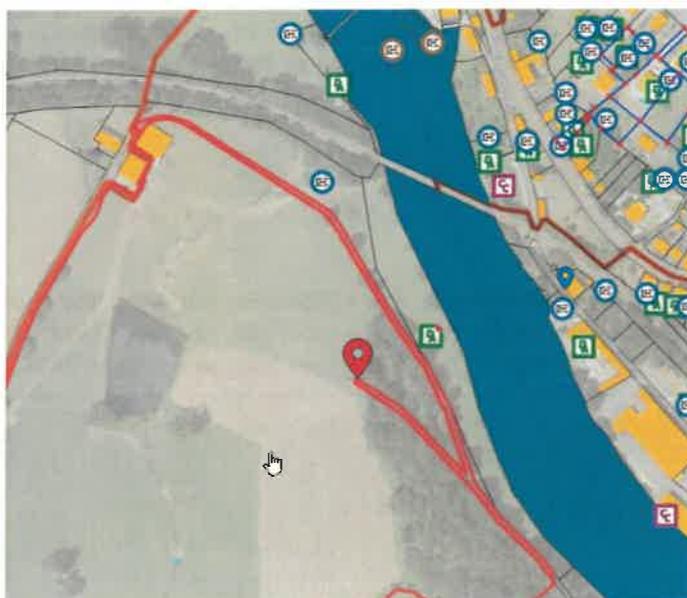
En limite avec la commune de Chaillac sur Vienne, en proximité du bord de Vienne et de la voie de chemin de fer, en zone agricole et partiellement boisée en bordure de rivière.

Parcelle issue du Domaine Public.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
SAINT-JUNIEN	EX 340	Chez Bonnaud	2 798 m ²	Chemin rural



4.4. Descriptif

Ancien chemin rural trouvant son départ à proximité de bâtiments agricoles situés au bout d'une petite route communale et se terminant au niveau de ces bâtiments.

Chemin longeant d'abord la voie SNCF en direction du bord de Vienne, puis la rivière elle-même.

A priori, partiellement intégré dans les terres exploitées tout autour en état de pré.

La procédure de déclassement du Domaine Public est en cours.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Saint-Junien

5.2. Conditions d'occupation

/

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Zone N : zone à protéger en raison de risques et nuisances et de la qualité paysagère ou écologique.

6.2.Date de référence et règles applicables

/

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

La valeur vénale est déterminée par la 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.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

La recherche des termes de comparaison a été effectuée sur « estimer un bien », DVF et BNDP pour des cessions de terrains en zone agricole/naturelle sur les communes de CHAILLAC SUR VIENNE et SAINT-JUNIEN (proximité du bien à évaluer) sur la période 2020-2023

TC	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Nature réelle
1	2021P15087	B 1066	CHAILLAC-SUR-VIENNE	3 RTE DE ROCHECHOUART	14/10/2021	2936	800	0,27	Terre
2	2022P11309	B 1730	CHAILLAC-SUR-VIENNE	53 RTE DE ROCHECHOUART	21/07/2022	6769	1 200	0,18	Pré
3	2022P16261	A 167 A 169 A 168	CHAILLAC-SUR-VIENNE	LA BARRIERE	18/11/2022	17344	10 000	0,58	Pré
4	2022P14147	BD 128	SAINT JUNIEN	CERVALOZE	05/10/2022	5370	2 200	0,41	Terre
5	2022P13989	AT 264 AT 138	SAINT JUNIEN	LES CHAMBONS	27/09/2022	2699	1 600	0,59	Jardin
6	2021P03424	DN 237	SAINT JUNIEN	LES CHARLES SUD	19/02/2021	25226	7 000	0,28	Pré

7	2022P06071	DN 249 DN 256	SAINT JUNIEN	LES CHARLES SUD	26/04/2022	7503	2 000	0,27	Pré
8	2023P02983	EO 69	SAINT JUNIEN	CHEZ ROUBINET	27/02/2023	12792	5 000	0,39	Pré
9	2021P03800	BD 113	SAINT JUNIEN	LES COUTAUDELS	04/03/2021	2668	1 000	0,37	Autre vigne
10	2020P09496	EP 23 EP 22	SAINT JUNIEN	MONTJOVIS	06/08/2020	3270	1 000	0,31	Jardin
11	2020P11085	BI 136	SAINT JUNIEN	RAQUIAUD	09/09/2020	4377	750	0,17	Sol

Le prix médian se situe à 0,31 €/m².

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

Le TC 11 constitue la cession par la ville de Saint-Junien d'un chemin rural ayant été déclassé du Domaine Public, situé dans des zones agricoles/naturelles.

La typologie et la surface étant quasi identique, le même tarif sera retenu à savoir 0,17 €/m².

La valeur vénale de la parcelle s'établira donc à 476 € (2 798 m² x 0,17 €/m²) arrondi à la somme de 480 €.

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

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 **480 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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 ou acquérir à un prix plus bas 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.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 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.

11 - 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.

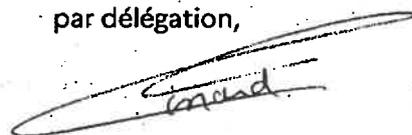
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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 la Directrice Départementale des
Finances Publiques de la Haute-Vienne,
par délégation,



Didier TINARD

Inspecteur des Finances Publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.