



DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU VENDREDI 10 DÉCEMBRE 2021

L'an deux mille vingt et un, le vendredi dix décembre à vingt heures ,

Le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Monsieur OUZILLEAU, Maire.

Étaient présents :

Date de convocation :
03/12/2021

Conseillers en exercice : 35

Conseillers présents : 25

Conseillers votants : 31

M. François OUZILLEAU, Maire,

Mme Juliette ROUILLOUX-SICRE, M. Jérôme GRENIER, Mme Dominique MORIN, M. Johan AUVRAY, Mme Léocadie ZINSOU, M. Hervé HERRY, Mme Nicole BALMARY, M. Yves ETIENNE, Mme Catherine DELALANDE, Adjoints

M. Christopher LENOURY, Mme Patricia DAUMARIE, Mme Sylvie GRAFFIN, M. Youssef SAUKRET, Mme Paola VANEGAS, Mme Marie-Christine GINESTIERE, M. Denis AIM, Mme Zahia GASMI, M. Olivier VANBELLE, Mme Marjorie HARDY, M. Raphaël AUBERT, Mme Nathalie CHESNAIS, M. Eric FAUQUE, Monsieur Pierre FRANSCSCHINA, Mme Lorine BALIKCI, Conseillers municipaux

Absents excusés ayant donné pouvoir :

Mme Evelyne HORNAERT à Mme Dominique MORIN
M. Titouan D'HERVE à M. François OUZILLEAU
M. Antoine RICHARD à M. Johan AUVRAY
M. Jean-Marie M BELO à M. Johan AUVRAY
Mme Lydie BRIOULT à M. François OUZILLEAU
Mme Blandine RIPERT à Mme Juliette ROUILLOUX-SICRE

Absents :

M. David HEDOIRE
Mme Fanny FLAMANT
M. Gabriel SINO
Mme Bérénice LIPIEC

Secrétaire de séance : Marjorie HARDY

N° 101/2021

Rapporteur : Juliette ROUILLOUX-SICRE

OBJET : Cession d'un terrain rue des genêts à M. Bontems et Mme Simon

La ville de Vernon a été sollicitée par M. Bontems Jérémy et Mme Simon Fanny, pour l'acquisition de la parcelle contigüe à la parcelle communale cadastrée BR n°445 d'une

contenance de 173 m² située rue des Genêts et ce afin d'agrandir leur terrain. Une inscription d'une servitude non aedificandi pendant 10 ans a été proposée, après enquête de voisinage, garantissant ainsi le maintien à usage de jardin de cette parcelle.

Par délibération n°047/2021 en date du 2 juillet 2021, le conseil municipal a approuvé le déclassement de la parcelle sus désignée, après désaffectation du bien constatée par décision en date du 23 décembre 2020.

Toutes les conditions préalables à la cession de cette emprise foncière sont réunies. Il est donc proposé la régularisation de la vente de ce bien sis rue des Genêts à Vernon à M. Bontems Jérémie et Mme Simon Fanny moyennant le prix de 9 500 € HT, conformément à l'estimation faite par le service France Domaine en date du 1er mars 2021.

Les futurs acquéreurs s'engagent à signer une promesse de vente et d'achat en la forme notariée et à verser une indemnité d'immobilisation égale à 5% du prix proposé et accepté.



Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code général de la propriété des personnes publiques

Vu le code de la voirie routière,

Vu le code civil, et notamment son article 1593 relatif aux frais d'acte notarié,

Vu la décision n°195/2020 en date du 23 décembre 2020 approuvant la désaffectation de l'emprise foncière d'une surface d'environ 173 m² en vue de son déclassement,

Vu la délibération n°047/2021 en date du 2 juillet 2021 portant déclassement de la parcelle BR n°445,

Vu l'avis de l'autorité compétente en date du 1er mars 2021,

Considérant que le bien, propriété de la Ville, n'a pas d'intérêt pour un projet d'équipement public,

Considérant que cette parcelle n'a pas pour fonction de desservir et d'assurer la circulation,

Considérant que toutes les phases préalables à la vente (désaffectation, déclassement) ont été réalisées,

Considérant l'offre d'acquisition de M. Bontems et Mme Simon Fanny en date du 25 mars 2021, avec l'inscription d'une servitude non aedificandi pendant 10 ans,

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré :

- APPROUVE la cession de la parcelle BR n°445 d'une contenance totale de 173 m², avec inscription d'une servitude non aedificandi pendant 10 ans, au profit de M. Bontems Jérémie et Madame Simon Fanny demeurant 6 rue des genêts, moyennant le prix de 9 500 € HT (neuf mille cinq cent euros),
- AUTORISE Monsieur le Maire ou, son représentant, à signer la promesse de vente et l'acte authentique de vente ainsi que tout autre document nécessaire à la réalisation de cette cession, charge à l'Etude Bras de Seine - 21 avenue Victor Hugo à Vernon - d'établir ces actes ; les frais, droits et honoraires occasionnés par cette opération restant à la charge de l'acquéreur,
- IMPUTE la recette correspondante sur les crédits inscrits au budget de la Ville.

Développement urbain, cadre de vie et commande publique Avis favorable

Délibéré :

Adoptée à l'unanimité

Ainsi délibéré les mêmes jour, mois et an que dessus
Le registre dûment signé

Commune de VERNON

Pour extrait conforme,

Conformément au code de Justice Administrative, le Tribunal Administratif de Rouen peut être saisi par voie de recours formé contre le présent acte pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de la date de sa publication. Dans ce même délai, il peut également faire l'objet d'un recours gracieux adressé à son auteur ; cette démarche prolonge alors le délai de recours contentieux qui peut ensuite être introduit auprès du Tribunal Administratif dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite du recours gracieux).



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité



FINANCES PUBLIQUES

Direction régionale des Finances publiques de Seine-Maritime

Pôle d'évaluation domaniale

Adresse 21, quai Jean Moulin
76037 Rouen Cedex

téléphone : 02 32 18 91 17

mél. : drfip76.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

le 01/03/2021

La Directrice à

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Mireille TOULZE

téléphone : 02 32 18 93 93

courriel : mireille.toulze@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 3564487

Réf OSE : 2021-27681-06474

M LE MAIRE

PLACE BARETTE

BP 903

27 207 VERNON CEDEX

RAPPORT D'ÉVALUATION AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Terrain nu

Adresse du bien : Rue des Genêts - VERNON

Valeur vénale : 9 500 €



1 – SERVICE CONSULTANT

Service : Urbanisme de la ville de Vernon
Affaire suivie par Stéphanie ENAULT.

2 – DATE

de consultation : 11/02/2021
de réception : 11/02/2021
de visite : -
de dossier en état : 11/02/2021

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

Cession d'une parcelle à un propriétaire riverain (BR 384-442).

4 – DESCRIPTION DU BIEN



Références cadastrales et description du bien :

Sur la commune de Vernon la parcelle cadastrée BR 445 d'une contenance de 173 m² est à l'état de terrain non bâti, en nature d'espace vert.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriété de la ville de Vernon, propriété ancienne et sans rapport avec la valeur.

6 – URBANISME – RÉSEAUX

Zone UD du PLU adopté le 29/05/2020. La zone UD est une « zone de tissu pavillonnaire ».

7 – DATE DE RÉFÉRENCE

Sans objet.

8 – DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE

La valeur vénale est déterminée selon la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires.

9 – ÉTUDE DE MARCHÉ

Quatre termes de comparaison ont été retenus pour estimer la valeur vénale, il s'agit de petits terrains en zone constructible.

Les prix varient entre 22 € et 55 € le m² avec une moyenne de 31,50 € et une médiane de 24,50 € le m².

DATE	RÉFÉRENCES CADASTRALES	PRIX	SURFACE	PRIX AU M ²	OBSERVATIONS
28/11/2019	VERNON BR 492	2 000 €	90 m ²	22 €	Parcelle ayant accès à une voie revêtue. Elle permet d'augmenter une superficie de jardin et théoriquement les droits à construire.
09/09/2017	SAINT-MARCEL AK 827	2 750 €	110 m ²	25 €	Parcelle enclavée permettant l'extension du jardin de l'acheteur
15/12/2016	SAINT-MARCEL AN 231	10 000 €	181 m ²	55 €	TAB non viabilisé, parcelle enclavée mais constructible du fait d'une servitude de passage
13/12/2014	VERNON AN 261	500 €	21 m ²	24 €	Acquisition par les propriétaires mitoyens pour extension du jardin. Emprise constructible

10 – ÉLÉMENTS PARTICULIERS À RETENIR POUR L'ESTIMATION

Éléments de plus-value : permet une réelle augmentation de la propriété de l'acheteur et une augmentation des droits à construire (dépendance ou autre).

Estimation antérieure : Néant

11 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Compte tenu des éléments de plus-value et des termes de comparaison exposés ci-dessus avis de retenir la valeur haute de 55 € le m².

La valeur estimée pour cette parcelle d'une superficie de 173 m² est 9 515 € arrondis à **9 500 € avec une marge d'appréciation de 10 %**.

12 – DURÉE DE VALIDITÉ

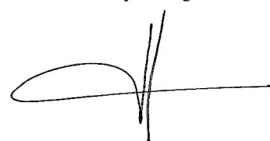
La durée de cet avis est fixée à 12 mois 18 mois

13 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

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.

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, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

P/LA DIRECTRICE RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
et par délégation



Mireille TOULZE
Inspecteur des Finances Publiques