

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE D'ÉCHIRÉ**

L'an deux mil vingt-trois, le huit septembre,

Le Conseil Municipal de la Commune d'ÉCHIRÉ, dûment convoqué le 31 août 2023, s'est réuni en séance ordinaire et publique à la mairie d'Echiré, salle du conseil municipal, sous la présidence de Thierry DEVAUTOUR, Maire.

Présents : Iréna BARDINET, Thierry BROSSARD, Jean-Louis CANTET, Philippe CHABOT, Thierry DEVAUTOUR, Anne FERRER, Daniel FONTENEAU, Jacqueline GATTEPAILLE, Nathalie LALLEMAND, Valérie MARSAULT, Julie MÉNARD, Sandrine PASSEBON, Garance PATARIN-CHAPENOIRE, Cyril REUILLON et Agnès RONDEAU.

Absents excusés ayant donné pouvoir : Sylvie AULIVIER (Pouvoir donné à Agnès RONDEAU), Henri-Pierre BABEAU (Pouvoir donné à Thierry DEVAUTOUR), Mathieu BÉRARD (Pouvoir donné à Cyril REUILLON), Jean-Michel GIRAUD (Pouvoir donné à Daniel FONTENEAU), Gilbert NASARRE (Pouvoir donné à Thierry BROSSARD), Mathieu POUGNAND (Pouvoir donné à Valérie MARSAULT) et Stéphanie SIMONNEAU (Pouvoir donné à Garance PATARIN-CHAPENOIRE).

Absent : Armand ROQUIER

Secrétaire de séance : Anne FERRER

OBJET : Cession du local professionnel sis 247 Grand'Rue à Échiré

Le Maire expose.

La parcelle communale cadastrée section AI n°379, d'une superficie totale de 230 m², sise Grand'Rue, accueille un bâtiment communal composé de 3 locaux professionnels loués et d'un espace extérieur :

- 255 Grand'Rue : onglerie tenue par Mme Eloïse MARCHESSEAU d'une surface de 56 m² (volume 3) ;
- 247 Grand'Rue : salon d'esthétique tenu par Mme Julie CHEVALIER d'une surface de 79m² (volume 4) ;
- 233 Grand'Rue : salon de coiffure tenu par Mme Iris OSMOND d'une surface de 83 m² (volume 5) ;
- Espace extérieur accueillant el local VMC d'une surface de 11 m² (volume 6).

L'engagement de la commune dans le développement de commerces et services en cœur de bourg a conduit la municipalité à proposer aux trois locataires actuelles d'acheter le local qu'elles occupent.

Madame Julie CHEVALIER, locataire du volume 4 s'est engagée dans l'acquisition du local qu'elle occupe pour un montant de 800 €/m², soit un prix de 63 200 € HT.

La situation de l'immeuble vendu nécessite la création d'une servitude au profit de l'acquéreuse, comme suite :

- Une servitude de surplomb pour la climatisation du local cédé sur la partie communale restante (volume 6 : partie de la parcelle AI n°379 restant propriété communale).

Vu l'accord des parties sur les conditions et modalités de cession du local professionnel concerné,

Vu l'avis des Domaines en date du 5 septembre 2023,

Le Maire demande au Conseil Municipal :

- **d'autoriser la cession à Madame Julie CHEVALIER d'une partie de la parcelle communale bâtie sise au 247 Grand'Rue à Échiré (volume 4), cadastrée section AI n°379p d'une superficie de 79 m², pour le prix de 63 200 € HT ;**
- **de grever cette cession de la servitude décrite ci-dessus, au profit de Madame Julie CHEVALIER ;**
- **de donner tous pouvoirs au Maire pour la signature des documents nécessaires à cette cession et de l'acte authentique de vente rédigé par Me Edouard MARTIN notaire commun aux deux parties, sis au 27 place de l'Église à ÉCHIRÉ (79410).**

Le Conseil Municipal adopte à l'unanimité.



Le Maire,
Thierry DEVAUTOUR

Fait et délibéré le 8 septembre 2023

La secrétaire de séance,
Anne FERRER

Certifié exécutoire.

Reçu en Préfecture le : 13 SEP. 2023

Notifié ou publié le : 13 SEP. 2023

Direction Générale des Finances Publiques

Le 5 septembre 2023

Direction Départementale des Finances Publiques de la
Vienne

Pôle d'évaluation domaniale

11, Rue Riffault - B.P. 549

86 021 POITIERS Cedex

Courriel : ddfip86.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

La Directrice départementale des Finances
publiques de la Vienne

POUR NOUS JOINDRE

à

Affaire suivie par : Marianne PENTIER

Courriel : marianne.pentier1@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 05 49 00 85 76

Commune d'Echire

Réf DS:13336864

Réf OSE : 2023-79109-54388

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)



Nature du bien :

Local professionnel – Institut de beauté

Adresse du bien :

247 Grand Rue 79410 Échiré

Valeur :

63 200€, assortie d'une marge d'appréciation de 10%

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : M Thierry DEVAUTOUR

2 - DATES

de consultation :	11 juillet 2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	25 aout 2023
du dossier complet :	25 aout 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 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé :

Immobilier Atlantic Aménagement (IAA) a construit en 2013 un immeuble décomposé de cette manière :

- RDC : 3 locaux professionnels + 2 appartements ;
- R+1 : 4 appartements ;
- R+2 : 4 appartements.

IAA est aujourd'hui propriétaire de l'immeuble et de ses 8 logements locatifs sociaux.

La commune est propriétaire des 3 locaux professionnels situés au RDC du bâtiment. Ils ont été achetés par la commune une fois les travaux finalisés par IAA.

Une division en volume a été réalisée pour cette cession, aucune copropriété n'a été créée.

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

Un état descriptif de division a été réalisé notamment pour diviser cette partie professionnelle en 3 volumes :

- Salon de coiffure : 83 m² (volume n°5) ;
- Institut de beauté : 79 m² (volume n°4) ;
- Local podologue, aujourd'hui devenu une ongleserie : 56 m² (volume n°3).

Depuis, les commerces ont évolué et leur activité s'est développée. Les locataires souhaitent aujourd'hui investir dans les locaux qu'ils occupent. Un accord a été convenu entre les parties pour une cession à 800 € HT/m² (tarif réservé aux 3 locataires).

Bien évalué :

Institut de beauté : 79 m²

Prix envisagé : 63 200€

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Échiré : commune du Centre-Ouest de la France située dans le département des Deux-Sèvres au nord de la Nouvelle-Aquitaine. Limitrophe de la ville de Niort à huit kilomètres au nord, Echiré fait partie de la communauté d'agglomération du Niortais.

Échiré se situe entre Niort et Parthenay, sur la RD 743 et dispose d'un échangeur autoroutier.

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



Bien situé dans le bourg

4.3 Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie en m ²	Nature réelle
ECHIRE	AI 379	247 grand rue	230	Volume n°4 correspondant à l'institut de beauté

4.4. Descriptif :

Local avec 1 vitrine sur rue composé de 4 cabines de soin, espace accueil et salle d'attente, un local rangement et un WC PMR, le tout en bon état d'entretien.



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : Commune de ECHIRE

5.2. Conditions d'occupation : Loué

6 - URBANISME

Terrain zoné UC

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

Méthode par comparaison

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale 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.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

Recherche de cessions de locaux professionnels de petite surface

Ref. Cadastriel	Commune	Adresse	Date création	Nb bails pros	Surf. utile totale	Prix de cession	Prix/m² (surf. utile)
AN 152/153	ECHIRE	699 cote Chaillot	25/02/21		260+52	90000 112 90000	803,571429



- 1 Lot numéro cinq (5) 60 An 153
 Au rez-de-chaussée : Local à usage professionnel, bureau, accueil.
 2 un local commercial 52 An 152

YH 155 YH 156	LEZAY	25 RUE DE MELLE	02/01/2019		42,45	37000 871,613663	
------------------	-------	-----------------	------------	--	-------	------------------	--



AH 001	LEZAY	2 RUE DU TEMPLE	28/10/22		29	24875 857,758621	
--------	-------	-----------------	----------	--	----	------------------	--



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

le tarif négocié 800€/m² entre dans la fourchette de prix pratiqués

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 **63200€**

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 **56880€**.

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.

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.

Pour la Directrice Départementale des Finances
Publiques de la Vienne
et par délégation,



Marianne PENTIER
Contrôleur des finances publiques