

DEPARTEMENT
DES
DEUX-SEVRES



VILLE DE NIORT

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

SEANCE DU 13 NOVEMBRE 2017

Conseillers en exercice : 45

Votants : 43

Convocation du Conseil Municipal :
le 07/11/2017

Affichage du Compte-Rendu Sommaire
et affichage intégral :
le 20/11/2017

Délibération n° D-2017-436

Rue Paul Gauguin - Acquisition, échange, vente de parcelles

Président :

MONSIEUR JÉRÔME BALOGE

Présents :

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Marc THEBAULT, Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Alain BAUDIN, Madame Christelle CHASSAGNE, Monsieur Alain GRIPPON, Madame Jacqueline LEFEBVRE, Monsieur Michel PAILLEY, Monsieur Luc DELAGARDE, Madame Anne-Lydie HOLTZ, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Madame Jeanine BARBOTIN, Monsieur Dominique SIX, Madame Sylvette RIMBAUD, Madame Elisabeth BEAUVAIS, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Madame Catherine REYSSAT, Monsieur Dominique DESQUINS, Madame Cécilia SAN MARTIN ZBINDEN, Monsieur Eric PERSAIS, Madame Agnès JARRY, Madame Yvonne VACKER, Monsieur Elmano MARTINS, Monsieur Guillaume JUIN, Madame Christine HYPEAU, Monsieur Fabrice DESCAMPS, Madame Carole BRUNETEAU, Madame Marie-Chantal GARENNE, Monsieur Florent SIMMONET, Madame Valérie BELY-VOLLAND, Madame Yamina BOUDAHMANI, Monsieur Romain DUPEYROU, Monsieur Nicolas ROBIN, Monsieur Simon LAPLACE, Madame Josiane METAYER, Monsieur Pascal DUFORESTEL, Monsieur Alain PIVETEAU, Madame Elodie TRUONG, Madame Nathalie SEGUIN, Madame Isabelle GODEAU, Monsieur Jean-Romée CHARBONNEAU.

Secrétaire de séance : Madame Elodie TRUONG

Excusés ayant donné pouvoir :

Monsieur Christophe POIRIER, ayant donné pouvoir à Monsieur Alain PIVETEAU, Madame Monique JOHNSON, ayant donné pouvoir à Madame Isabelle GODEAU

Excusés :

Madame Dominique JEUFFRAULT, Madame Fatima PEREIRA.

**Direction Urbanisme et Action
Foncière**

**Rue Paul Gauguin - Acquisition, échange, vente de
parcelles**

Monsieur Marc THEBAULT, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Après examen par la commission municipale compétente

Sur proposition de Monsieur le Maire

Vu le Code général des collectivités territoriales, en particulier les articles L 2241-1 et suivants,

Vu l'avis de France Domaine en date du 22 août 2017,

La rue Paul Gauguin située entre la rue des Quatre Vents et la rue Gambetta, est restée en voie privée depuis de nombreuses années dans l'attente de la finalisation de diverses opérations privées bordant cette rue.

En parallèle, afin d'améliorer l'accès et la sortie de cette rue sur la rue Gambetta la commune a procédé à diverses acquisitions dans le courant de l'année 1997, dont certaines parcelles étaient en indivision avec des propriétaires privés.

Pour sortir de cette situation d'indivision sur certaines parcelles, et afin que chaque propriétaire puisse avoir la pleine propriété de ses biens, il a été nécessaire de procéder à plusieurs divisions de parcelles et à la rédaction de divers actes relatés ci-après :

I – Acquisition par la commune de Niort, des droits indivis restant appartenir aux autres indivisaires d'une parcelle constituée d'une partie voirie et cour commune, sise rue Gambetta, cadastrée section BI N°219 pour une superficie de 462 m², tel qu'il est indiqué en annexe sur le plan n°1.
Cette opération a lieu à l'euro symbolique avec dispense de paiement.

II – Acquisition par la commune de Niort, de la Société RICHELIEU IMMOBILIER et de la Résidence Paul Gauguin, de diverses parcelles dont certaines constituent des espaces communs suite aux opérations d'aménagement, cadastrées section BI :

- N°680 pour une superficie de 14 m² ;
- N°684 pour une superficie de 192 m² ;
- N°766 pour une superficie de 279 m² ;
- N°872 pour une superficie de 274 m² ;
- N°874 pour une superficie de 5 m² ;
- N°875 pour une superficie de 444 m² ;
- N°876 pour une superficie de 4 m² ;
- N°877 pour une superficie de 14 m² ;
- N°885 pour une superficie de 19 m² ;
- N°886 pour une superficie de 9 m² ;
- N°888 pour une superficie de 36 m² ;
- N°892 pour une superficie de 12 m².

Tel qu'il est indiqué en annexe sur le plan n°2.

Cette opération a lieu à l'euro symbolique avec dispense de paiement.

Il sera précisé dans l'acte authentique que les vendeurs acceptent que les eaux pluviales d'une partie de la rue Gauguin continuent à être rejetées dans le bassin d'orage (BI 891) qui restera privé. Ce bassin est géré par le syndic de copropriété, sans que celui-ci puisse se retourner contre la commune de Niort en cas d'incident sur ledit bassin. Ce bassin devra rester constamment en bon état d'entretien, notamment en ce qui concerne sa surverse sur le futur domaine public.

III – Echange entre la commune de Niort et l'Indivision FOUCHE-CHAUMIN, aux termes duquel échange la Ville cède la parcelle cadastrée BI N°882 pour une superficie de 6 m², et reçoit la parcelle BI 881 pour une superficie de 9 m².

Tel qu'il est indiqué en annexe sur le plan n°3.

Les parcelles échangées sont évaluées à l'euro symbolique et ledit échange a lieu sans soufte.

IV – Vente par la commune de Niort à l'Indivision NORD GALISSON TRICOCHÉ ET BISSIÈRES, des parcelles constituant une cour commune cadastrées section BI :

- N°869 pour une superficie de 65 m² ;
- N°874 pour une superficie de 5 m² ;

Tel qu'indiqué en annexe sur le plan n°4.

Cession a lieu à l'euro symbolique avec dispense de paiement.

V – Vente par la commune de Niort à l'Indivision SUD FOUCHÉ KEFIF RAVARD, des parcelles constituant une cour commune, cadastrées section BI :

- N°864 pour une superficie de 3 m² ;
- N°866 pour une superficie de 38 m² ;
- N°867 pour une superficie de 190 m² ;

Tel qu'il est indiqué en annexe sur le plan n°5.

Cette cession a lieu à l'euro symbolique avec dispense de paiement.

VI – Échange entre la commune de Niort et la COPROPRIÉTÉ PARC DE GAUGUIN, aux termes duquel la Ville cède les parcelles BI :

- N°876 pour une superficie de 4 m² ;
- N°877 pour une superficie de 14 m² ;
- N°870 pour une superficie de 39 m² ;

Et reçoit en contre échange, la parcelle cadastrée section BI 879 pour une superficie de 435 m².

Tel qu'indiqué en annexe sur le plan n°6.

Les parcelles sont évaluées à l'euro symbolique et ledit échange a lieu sans soulte.

Aux termes de ces différents actes, la commune de Niort devient propriétaire de l'assiette de la partie de la rue Gauguin qui sera ultérieurement classée dans le Domaine public, tel qu'il est indiqué en annexe sur le plan n°7.

Les frais des actes relatifs à cette opération seront supportés à savoir :

- par la commune pour les deux acquisitions en titre I et II ;
- pour moitié par la commune pour les deux échanges en titre III et VI ;
- par les acquéreurs pour les cessions par la commune en titre IV et V.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver l'acquisition des droits indivis appartenant aux autres indivisaires de la parcelle BI 219, pour l'euro symbolique avec dispense de paiement ;
- approuver l'acquisition des parcelles BI 680-684-766-872-874-875-876-877-885-886-888-892, pour l'euro symbolique avec dispense de paiement, et aux conditions ci-dessus indiquées ;
- approuver l'échange aux termes duquel la collectivité cède la parcelle BI 882 et reçoit la BI 881 ; lesdites parcelles évaluées à l'euro symbolique ;
- approuver la cession des parcelles BI 869 et 874, à l'euro symbolique avec dispense de paiement ;
- approuver la cession des parcelles BI 864-866-867 à l'euro symbolique avec dispense de paiement ;
- approuver l'échange aux termes duquel la collectivité cède les parcelles BI 876-877-870 et reçoit la parcelle BI 879 ; lesdites parcelles évaluées à l'euro symbolique ;
- autoriser Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à signer les actes notariés à intervenir.

LE CONSEIL ADOpte

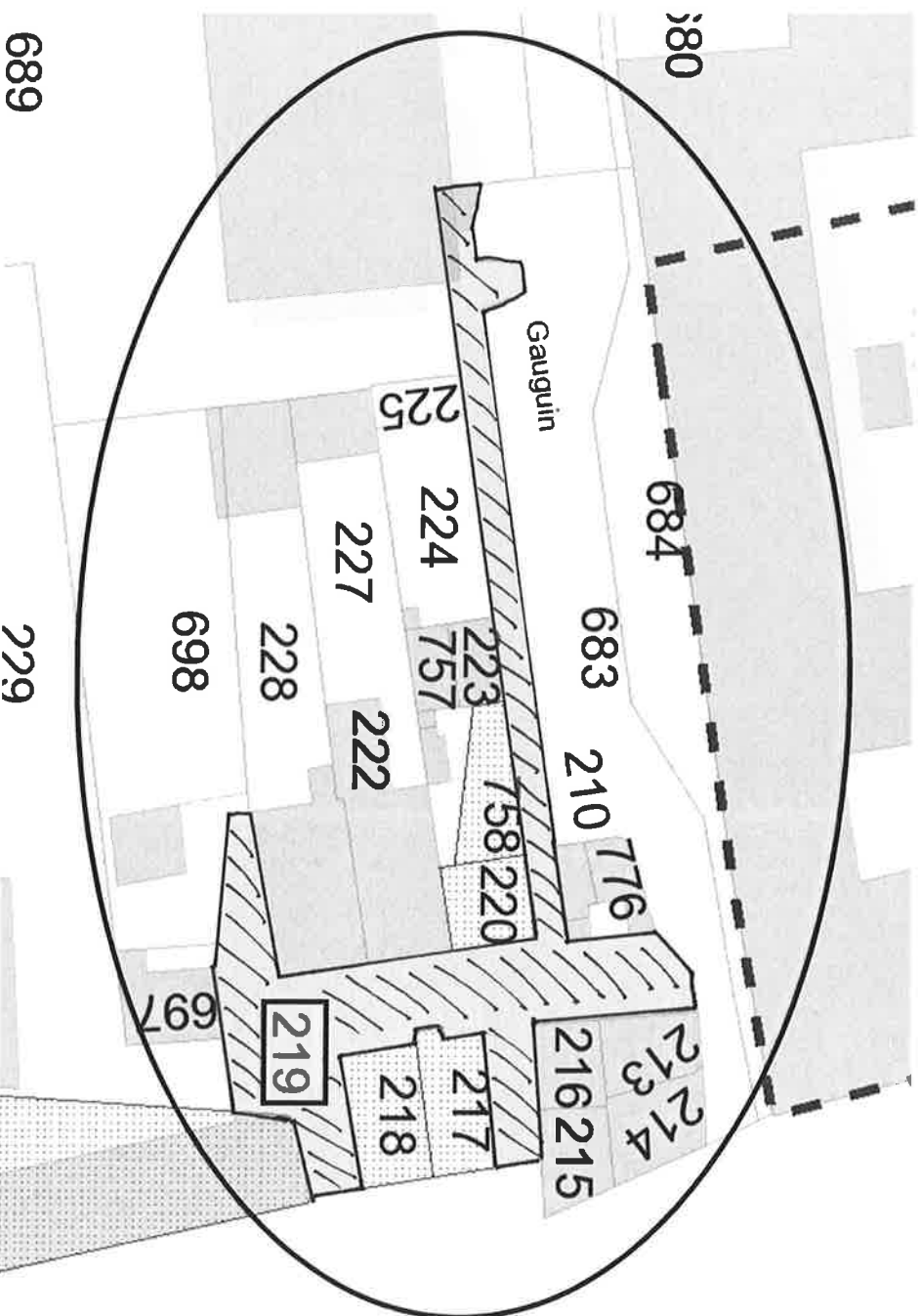
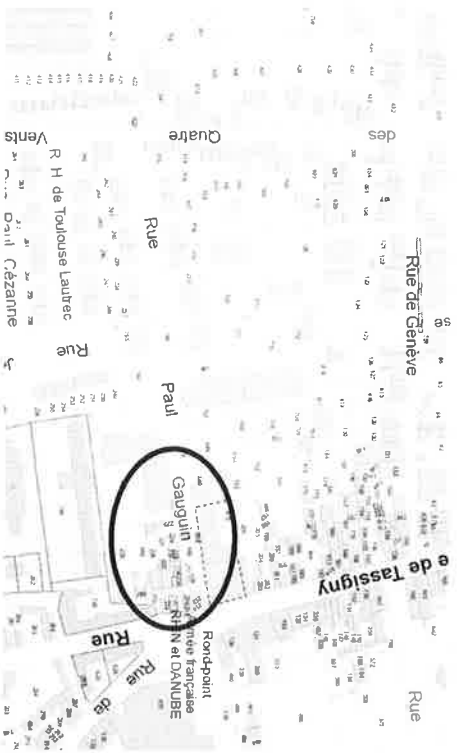
Pour :	43
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	0
Excusé :	2

Pour le Maire de Niort,
Jérôme BALOGÉ
L'Adjoint délégué

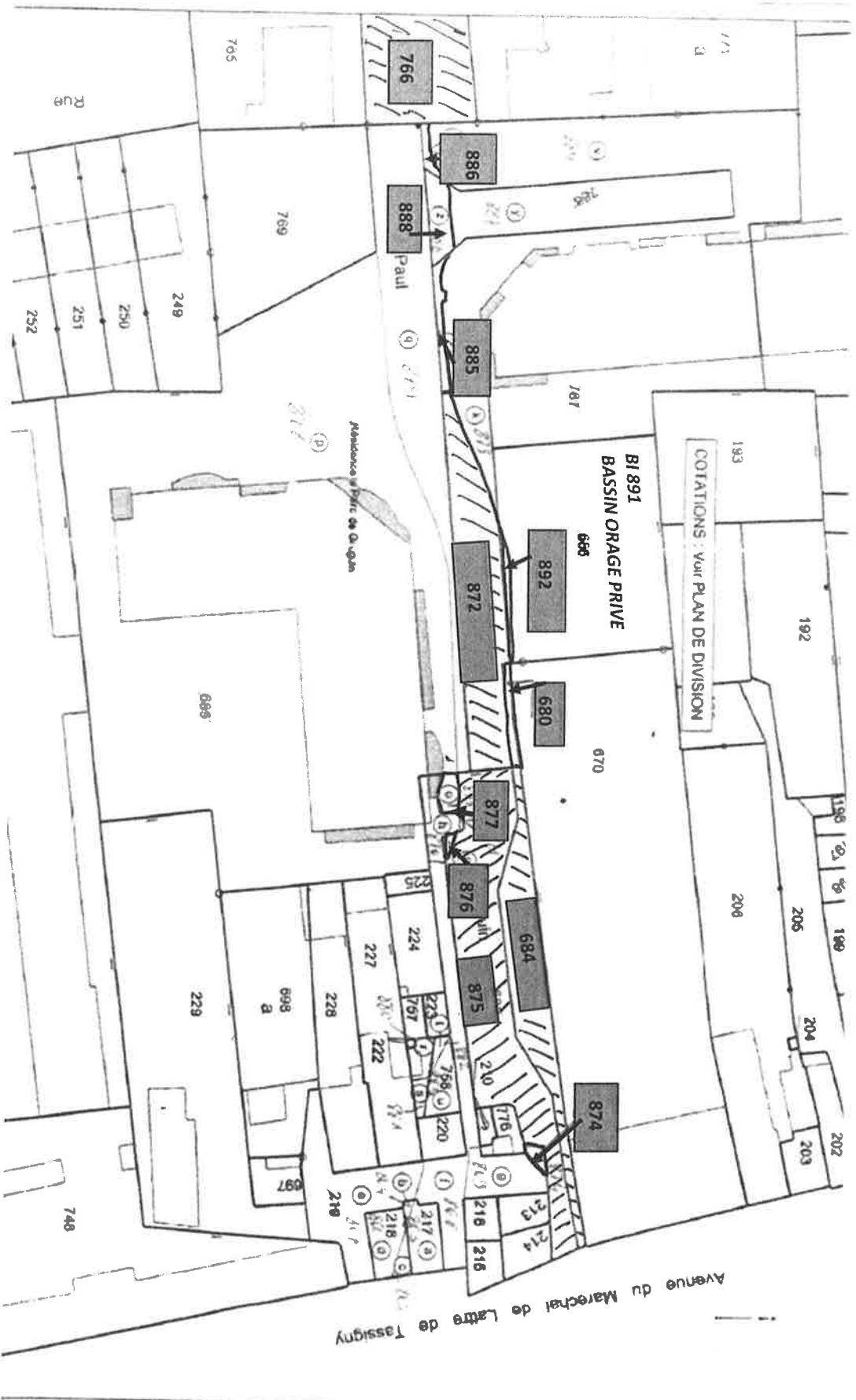
Signé

Marc THEBAULT

PLAN N° 1



PLAN N° 2



PLAN N° 3



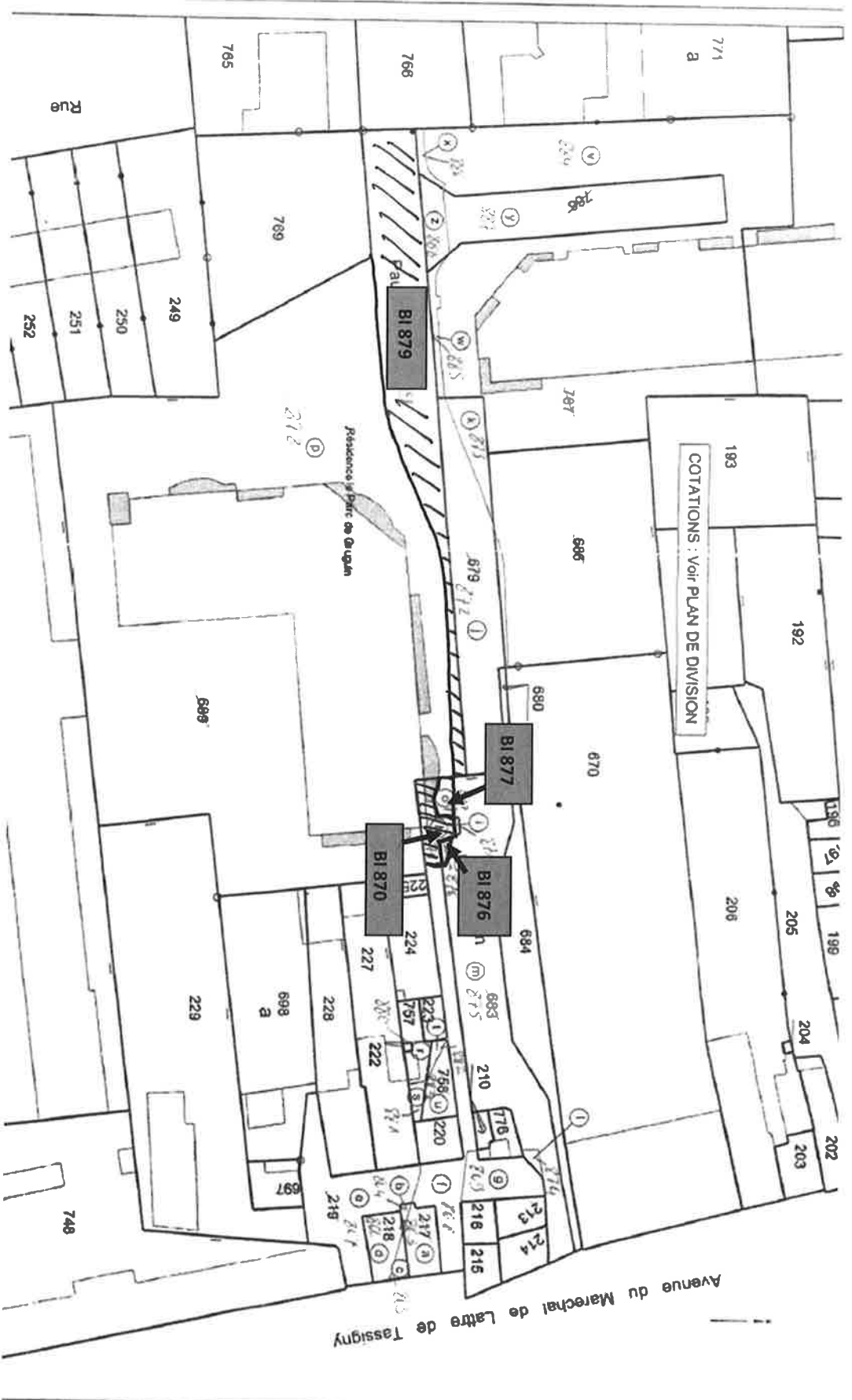
PLAN N° 4



PLAN N° 5



PLAN N° 6



PLAN N° 7 – Situation finale parcelles VDN





Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 7300-SD
(mars 2016)

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES FINANCES PUBLIQUES DES DEUX-SÈVRES
PÔLE GESTION PUBLIQUE
SERVICE FRANCE DOMAINE
44, RUE ALSACE-LORRAINE
BP 19149
79061 NIORT CEDEX 9
TÉLÉPHONE : 05.49.06.39.36
FAX : 05.49.24.63.32

Le 22 août 2017

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES
PUBLIQUES DES DEUX-SÈVRES

SERVICE FRANCE DOMAINE

POUR NOUS JOINDRE : 05 49 06 39 36

À Commune de Niort

Affaire suivie par : Jean Claude Joulain
Téléphone : 05.49.06.39.36
Courriel : jean.claude.joulain@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. : 2017-191-V0547

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : DIVERSES PARCELLES

COMMUNE : NIORT

ADRESSE DU BIEN : RUE PAUL GAUGUIN

VALEUR VÉNALE : 4 €.

1 – SERVICE CONSULTANT

- **COMMUNE DE NIORT**
- **AFFAIRE SUIVIE PAR : MADAME TURPAUD-GOUBAND**

2 – DATE DE CONSULTATION

- **DATE DE RÉCEPTION : 21/08/2017**
- **DATE DE VISITE :**
DATE DE CONSTITUTION DU DOSSIER « EN ÉTAT » : 21/08/2017

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

- **Demande d'estimation en vue de la cession amiable aux riverains : sortie d'indivision**

4 – DESCRIPTION DU BIEN

- RÉFÉRENCE CADASTRALE : BI 882 (6M²), 869 (65 M²), 874 (5 M²), 864 (3M²), 866 (38M²), 867 (190 M²), 876 (4M²), 877 (14 M²) ET 870 (190 M²).

DESCRIPTION DU BIEN : diverses parcelles.

- 5 – SITUATION JURIDIQUE
- NOM DU PROPRIÉTAIRE : COMMUNE DE NIORT
- SITUATION D'OCCUPATION : estimés libres de toute occupation.

6 – URBANISME ET ÉLÉMENTS PARTICULIERS DE PLUS-VALUE /OU DE MOINS-VALUE

EN ZONE UM - UCA

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Déterminé par comparaison, la valeur vénale des parcelles est estimée à 4 €, soit

BI 882 = 1 €

BI 869/874 = 1 €

BI 864/866/867 = 1 €

BI 876/877/870 = 1 €

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

- 18 MOIS

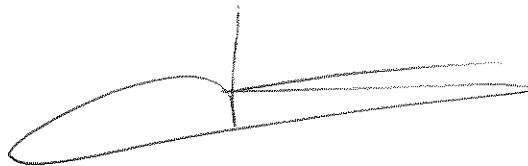
9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

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.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine 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.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques et par délégation,



Jean Claude Joulain
Inspecteur des Finances Publiques