

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DE L'ARDECHE

ARRONDISSEMENT DE LARGENTIERE

COMMUNE DE VALS LES BAINS



DELIBERATION n°2023.24

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL SEANCE DU 13 AVRIL 2023

L'an DEUX MIL VINGT TROIS, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, en session ordinaire du mois d'AVRIL, sous la présidence de Monsieur Michel CEYSSON, Maire de la Commune.

### Nombre de conseillers :

En exercice :	27
Absent :	01
Présents :	25
Procurations :	01
Abstentions :	02
Votants :	24

**Présentes :** Michel CEYSSON – Françoise CHASSON – Francis CLUTIER – Marie EL FARKH – Vincent MOUNIER – Brigitte SOUCHE – Laurent LEWANDOWSKI – Françoise VOLLE – Patrick ARCHIMBAUD – Anne VENTALON – Eric JOURET – Nicole TOGNETTY – Robert LACROTTE – Marjorie LAJOIE – Franck REVEL – Mélody FERRERO – Laurent FAURE – Claudia BRET – Irène GALIBERT – André SAUZON – Martine BUREL – Michel ESCHALIER – René MONTREDON – Christine GIBAUD – Laurent TOUZET

**Absente :** Peggy BROCC – **Procurations :** Aurélien ROUSSET à Michel CEYSSON – **Secrétaire de séance :** Françoise CHASSON

### **Vente de la parcelle AN 147**

Il est proposé au conseil municipal de mettre en vente la parcelle AN 147, située au 1 Rue Jean Jaurès.

Cette propriété bâtie est mitoyenne avec une propriété acquise par un riverain en vue de procéder à de la rénovation et de créer des logements. Ce riverain souhaite pouvoir acquérir la seconde moitié du bien afin d'assurer une rénovation totale.

Il est donc envisagé de céder ce bien à THEULEAU Johannes pour un montant de 14 000€ (hors frais d'acte et d'enregistrement à la charge de l'acquéreur).

Un avis a été établi par les domaines le 6 avril 2023, suite à la saisine pour prorogation de la valeur vénale fixée par l'avis n°2020-07331V1384 du 16 décembre 2020. La valeur vénale du bien a été évaluée à 20 000€. Néanmoins, plusieurs éléments permettent de justifier une vente à un prix inférieur, à savoir :

- L'avis a été rendu après une visite « extérieure » : aucune visite intérieure du bâtiment n'a été réalisée, compte tenu des risques liés à l'état du bien. Une visite intérieure était susceptible de danger. Aussi, comme cela ressort de l'avis, le bâtiment est relativement vétuste et fragile. La fixation de la valeur vénale du bien uniquement sur la base des éléments extérieurs du bâti et l'absence de référence sur la superficie du bien peut justifier une vente inférieure.
- L'état de vétusté patent du bâti peut être pris en considération pour pouvoir motiver et s'écarter du prix proposé par les domaines.

.2.

- Enfin, la nature du projet, de création de logements locatifs, peut justifier également cet écart entre l'évaluation des domaines et le prix de vente. La jurisprudence a jugé que « la différence entre le prix de vente et la valeur des biens cédés est justifiée par les motifs d'intérêt général qui s'attachent au développement économique de la zone et à la création d'emplois, lesquels impliquent nécessairement pour la commune des contreparties suffisantes en termes de retombées économiques pour la commune et ses habitants » (CCA Paris 31 juillet 2020 n°17PA23823). De fait, la création de logements locatifs est un réel besoin de la ville.

**Aussi, il est proposé au conseil municipal :**

- De céder ce bien à Johannes THEULEAU au prix de 14 000 €,
- D'autoriser M. le Maire, ou un adjoint, à signer toutes les pièces nécessaires à l'exécution de cette décision.

**Le Conseil Municipal, à la MAJORITE des membres présents et/ou représentés, moins 2 voix CONTRE (M. MONTREDON et Mme GIBAUD) et 2 abstentions (Monsieur FAURE et Monsieur TOUZET) APPROUVE cette proposition.**

Pour extrait certifié conforme

Vals les Bains, le 18 avril 2023

Le Maire

Michel CEYSSON



« Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en  
Sous-Préfecture de Largentière le 19 AVR. 2023  
et de sa publication à la même date »