RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE LOIR-ET-CHER
COMMUNE DE SAINT-GERVAIS-LA-FORÊT

Délibérations du Conseil Municipal

Séance du 15 DECEMBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le quinze décembre à dix-neuf heures, le conseil municipal de la commune s'est assemblé à la mairie – salle du conseil municipal, sous la présidence de M. Jean-Noël CHAPPUIS, maire.

Numéro de délibération : **2025-102**	**Objet : Vente du bâtiment communal situé 22 rue Auguste Michel (AE 296) Autorisation et modalités**

Date de la convocation : 11/12/2025
Nombre de conseillers en exercice : 23
Secrétaire de séance : Pascal NOURRISSON, conseiller municipal
Auxiliaire de séance : Virginie MEDINA, agent municipal

MEMBRES PRÉSENTS	MEMBRES ABSENTS	Ayant donné procuration à
Jean-Noël CHAPPUIS		
	Isabelle JALLAIS-GUILLET	Jean-Noël CHAPPUIS
Pierre HERRAIZ		
Françoise BAILLY		
Christophe BRUNET		
Catherine BONY		
Patrick MARTEAU		
Arthur SWORTFIGUER		
Pascal NOURRISSON		
Thierry SOURIAU		
Pascale OGEREAU		
Daniel BOULAY		
Pierre LEVAVASSEUR		
Claudie NUNES		
Mireille DUFAU		
Sonia DANGLE		
Laëtitia CHAUMONT		
	Violaine COROLLER	
Jamal IDZIM		
Matthieu LACOTTE		
Patrice COUVRAT		
	Sylvie FAILLAUFAIX	Patrice COUVRAT
Caroline BARBOSA-BRINET		

EXPOSÉ DES MOTIFS

La commune de Saint-Gervais-la-Forêt est propriétaire d'un bâtiment situé 22 rue Auguste Michel, actuellement affecté à l'école de musique associative gérée par l'association *Eglantine* dans le cadre du réseau *Cadence* d'Agglopolys.

Ce bien, déclassé du domaine public par délibération n°2025-76 du 13 octobre 2025 et intégré au domaine privé communal, présente les caractéristiques suivantes :

- Parcelle AE296 d'une superficie de 294 m²,
- Surface bâtie : 149 m² (surface utile de 189,30 m²), répartie sur un rez-de-chaussée et un étage,
- État général : Bon, avec des travaux de rafraîchissement intérieur et de réfection de l'enduit extérieur à prévoir,
- Accessibilité : Conforme aux normes PMR (travaux réalisés en 2020),
- Evaluation de la valeur vénale : Estimée à 87 000 € HT (France Domaine, 09/09/2025), avec une marge d'appréciation de ±10 %.

Contexte de la vente :

1. Optimisation du patrimoine communal : Le bâtiment sera vacant à compter du 30 avril 2026 après le déménagement de l'école de musique prévu durant les congés scolaires de printemps 2026. La commune n'a aucun projet d'utilisation.
2. Potentiel de reconversion : Situé en centre-bourg (zone UV1 du PLU), le bien offre des perspectives pour un usage d'habitation, de profession libérale ou d'activité tertiaire.
3. Cadre juridique : Le déclassement préalable (2025-76) et l'absence de servitudes connues autorisent sa cession, sous réserve du respect des procédures légales.

Accusé de réception en préfecture
041-214102121-20251217-DEL2025-102-DE
Date de réception préfecture : 17/12/2025

Procédure envisagée :

- Modalités de vente : de gré à gré, après publicité effectuée par la commune : site internet, panneau lumineux, panneau Pocket et éventuellement annonce dans un journal local
- Prix plancher : 87 000€ nets vendeur
- Date de mise en vente : à compter du 12/01/2026
- Visite du bien obligatoire et fiche de renseignements à compléter par l'acheteur : identité, adresse, projet prévu pour le bien : habitation, service… et modalités de financement
- Dépôt des offres : par courrier postal, adressé à la mairie, pli fermé avec indication sur l'enveloppe : OFFRE POUR ACHAT MAISON 22 RUE AUGUSTE MICHEL – NE PAS OUVRIR
- Choix de l'acheteur : par le conseil municipal , au plus offrant, sans négociation. Le conseil municipal se réserve le droit d'exclure une offre si les garanties de financement ne lui paraissent pas suffisamment solides et pas suffisamment justifiées ou de privilégier une offre moins élevée ou équivalente qu'une autre si les garanties sont meilleures : offre au comptant, autofinancement plus important que la part d'emprunt, garanties insuffisantes…
- Signature d'une promesse de vente auprès du notaire de la commune, à savoir Maître Laura DENIS dont l'office est situé 9 rue du Père Brottier à BLOIS
- Affectation du produit de la vente : Intégration en recettes d'investissement du budget de la commune

VISAS

1. Code général des collectivités territoriales (CGCT) :
   - Article L. 2122-1 : Compétence du conseil municipal pour aliéner les biens communaux
   - Article L. 2241-1 : Déclassement des biens du domaine public
   - Articles L. 3211-1 et suivants : Règles de publicité et de mise en concurrence pour les ventes de biens communaux
2. Code de l'urbanisme :
   - Article L. 153-53 : Compatibilité avec les documents d'urbanisme (PLU zone UV1),
   - Article R. 421-19 : Certificat d'urbanisme opérationnel pour informer l'acquéreur des règles applicables,
3. Code du patrimoine :
   - Article L. 621-30 : Prise en compte du périmètre UNESCO (bien situé en zone tampon).
4. Loi n°2019-1461 du 27 décembre 2019 (dite "Engagement et proximité")
5. Décret n°2021-255 du 9 mars 2021 : Modalités d'évaluation des biens immobiliers des collectivités.
6. Délibération n°2025-76 du 13 octobre 2025 : Déclassement du bien du domaine public.

CONSIDÉRANTS

- Vu les dispositions légales et réglementaires citées en visas,
- Vu le rapport du service foncier présentant les caractéristiques techniques et juridiques du bien, joint en annexe,
- Vu l'avis de France Domaine du 9 septembre 2025 fixant la valeur vénale à 87 000 €
- Considérant que la collectivité peut vendre à un prix plus élevé par délibération motivée de la commune, sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale,
- Considérant que la vente de ce bâtiment s'inscrit dans une stratégie patrimoniale globale, visant à :
  - Libérer des ressources,
  - Respecter les principes de transparence et d'équité dans la procédure de cession,
- Considérant que les contraintes urbanistiques (zone UV1, aléas argiles…) et les travaux à prévoir ont été intégrés à l'évaluation,
- Considérant que la vente n'est pas liée à un projet répondant à un besoin d'intérêt général,

DÉCISIONS

Après en avoir délibéré et à l'unanimité des membres présents et représentés, le conseil municipal autorise Monsieur le maire à engager la procédure de vente du bâtiment communal situé 22 rue Auguste Michel (parcelle AE 296), pour un prix plancher fixé à 87 000€ dans les conditions exposées ci-dessus.

Le maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte transmis au représentant de l'Etat le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

Le maire informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif dans un délai de 2 mois à compter de la publication.

SAINT-GERVAIS-LA-FORÊT,
Le 16/12/2025
Le secrétaire de séance
Pascal NOURRISSON

Le maire,
Jean-Noël CHAPPUIS

Mairie de St-GERVAIS-la-FORÊT (41)

Accusé de réception en préfecture
041-214102121-20251217-DEL2025-102-DE
Date de réception préfecture : 17/12/2025