

COMMUNE DE TINTENIAC
EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE TINTENIAC

SÉANCE DU 20 DECEMBRE 2024

L'an deux mil vingt-quatre, le vingt décembre à dix-huit heures trente, les membres du conseil municipal légalement convoqués se sont réunis, en session ordinaire, sous la présidence de M. Christian TOCZÉ, maire.

Date de la convocation et d'affichage de l'ordre du jour : le 13 décembre 2024

NOMBRE DE CONSEILLERS

En exercice	27
Présents	19
Votants	26

Étaient présents : Mmes et MM. TOCZÉ Christian, BIMBOT Frédéric, DELVILLE Nathalie, LEGRAND Rémi, GARÇON Isabelle, TOUZARD Blaise, PARPAILLON Marie-Laure, ANDRÉ Marie-Thérèse, LEMARCHANDEL Franck, BOSSARD Nelly, JEANNEAU Luc, MARTINIAULT Anne-Laure, DUFEIL Christophe, SALIS Anaïs, GORON Maxime, D'ABOVILLE Rosine, DEHEEGER Vianney, PRESCHOUX Léon, MORIN-LOUVIGNY Isabelle.

Étaient absents excusés : BOLIVARD Régis donne pouvoir à TOCZÉ Christian / QUENOUILLE Roger donne pouvoir à JEANNEAU Luc / GIOT Stéphanie donne pouvoir à ANDRÉ Marie-Thérèse / ARRIARD Martine donne pouvoir à MARTINIAULT Anne-Laure / BAZIN Denis donne pouvoir à DEHEEGER Vianney / BLANDIN Béatrice donne pouvoir à MORIN-LOUVIGNY Isabelle / FOUCHARD Fabrice donne pouvoir à DELVILLE Nathalie

Était absente : DUFRAIGNE-CLOLUS Cécile

Secrétaire de séance : Mme Nathalie DELVILLE, à qui il est adjoint un auxiliaire.

8- Présentation du jugement du Juge de l'Expropriation – Transfert de propriété parcelle AB n°803 située 3 bis rue Haute

Rapporteur : M. Frédéric Bimbot, adjoint.

M. le Maire rappelle que par délibération du conseil communautaire en date du 22 juin 2021, le PLU de Tinténac en vigueur, a été approuvé. Dans ce dernier il a notamment été créé un emplacement réservé n° 11 « réalisation de stationnement » sur les parcelles cadastrées AB n° 801, 802 et 803, classées en zone UC au PLU et situées rue Haute.

Par courrier recommandé reçu le 6 août 2021 en mairie, Mme Zanone épouse Boché a mis en demeure la commune de Tinténac de procéder à l'acquisition de son terrain à bâtir sis 3bis rue Haute, cadastrée section AB n° 803 d'une superficie de 377 m², en application de son droit de délaissement au titre de l'article L. 152-2 et L.230-1 du Code de l'urbanisme.

Par courrier recommandé en date du 10 février 2022, M. le Maire a accusé réception de l'application par Mme Boché de son droit de délaissement et a proposé un prix d'acquisition de 32 045,00 € net vendeur, soit 85 €/m².

Par mémoire enregistré au greffe du Tribunal Judiciaire de Rennes le 31 octobre 2022, Mme Boché a saisi M. le Juge de l'Expropriation afin de prononcer le transfert de propriété de la parcelle cadastrée section AB n° 803 à la commune de Tinténac et de fixer le prix de l'immeuble à 235 €/m², soit une indemnité principale à 88 595,00 € et une indemnité de emploi à 9 859,50 €, pour un total de 98 454,50 €.

Par un mémoire en défense, la commune de Tinténac a confirmé sa proposition d'acquisition au prix initial de 85 €/m², soit 32 045,00 €, sans indemnité de emploi.

Par courrier en recommandé reçu en mairie le 30 mars 2024, Mme le Commissaire du Gouvernement a rendu ses conclusions avec une estimation du bien immobilier à hauteur de 153 €/m², soit une indemnité principale à 57 681,00 € et une indemnité de emploi à 6 768,10 €, soit un total de 64 449,10 €.

Le 8 avril 2024, M. le Juge de l'Expropriation a réalisé une visite sur les lieux en présence de Mme le Commissaire du Gouvernement et des parties, et a reporté au 3 juin 2024 l'audience prévue le même jour.

La commune de Tinténiac a cependant estimé qu'il y a un coût de nivellement de la parcelle AB 803 et de la démolition de la cabane en matériaux amiantés, ainsi qu'une moins-value pour la proximité immédiate de « l'habitation » adossée à l'agence bancaire CMB, issue d'une division du terrain concerné et vendue par Mme Boché.

Un devis a été demandé par la commune afin de chiffrer les travaux de nivellement du terrain et de la démolition de la cabane en fibrociment avec évacuation des matériaux amiantés : le coût des travaux est estimé à la somme de 13 652,40 € TTC à soustraire de l'estimation de Mme le Commissaire du Gouvernement, ramenant la valeur du bien à 42 708,60 € TTC.

La commune a ensuite considéré qu'il convenait de soustraire une somme correspondante à 10 % de cette valeur de 42 708,60 € pour la dépréciation que constitue la présence immédiate de « l'habitation » adossée à l'agence bancaire CMB, issue d'une division du terrain concerné et vendue par Mme Boché : cette habitation tout en longueur est adossée au CMB et a ses ouvertures directement à un mètre soixante du terrain AB 803. Ce fait ne peut pas être changé à l'occasion d'une rénovation et constituerait une contrainte réelle pour une éventuelle construction future sur ladite parcelle AB 803.

La commune de Tinténiac a alors estimé que cette dépréciation du bien immobilier de Mme Boché ramenait l'estimation de la parcelle cadastrée AB n° 803 à 38 437,74 €.

Par jugement en date du 16 septembre 2024, le Juge de l'expropriation a fixé le prix du transfert de propriété de la parcelle de Mme Boché à la commune à la somme de 44 028,60 €, arrondie à 44 030,00 € (153 €/m² – le coût de démolition de la cabane et de nivellement du terrain), le montant de l'indemnité de emploi à 5 403,00 €, et une somme de 2 000,00 € au titre des frais non compris dans les dépens, soit un total à la charge de la commune de Tinténiac s'élevant à la somme de 51 433 €.

Pour mémoire, les sommes demandées pour chacune des parties étaient :

	Expropriant : Commune de Tinténiac	Expropriée : Mme Boché	Commissaire du Gouvernement	Juge de l'Expropriation
Prix au m ²	85 €/m ²	235 €/m ²	153 €/m ²	153 €/m ²
Prix de transfert	32 045,00 €	88 595,00 €	57 681,00 €	44 030,00 €
Indemnité de emploi	0,00 €	9 859,50 €	6 768,10 €	5 403,00 €
Total demandé	32 045,00 €	98 454,50 €	64 449,10 €	49 433,00 €
Frais irrépétibles		3 000,00 €		2 000,00 €
TOTAL	32045,00 €	101 454,50 €	64 449,10 €	51 433,00 €

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité (dont sept pouvoirs)

- **accepte** la décision du juge de l'Expropriation prononçant le transfert de propriété de la parcelle de Mme Boché à la commune, à la somme de 44 028,60 €, arrondie à 44 030,00 €, montant auquel s'ajoute l'indemnité de emploi fixée à 5 403 €, et une somme de 2 000 € au titre des frais non compris dans les dépens, soit un total à la charge de la commune de Tinténiac s'élevant à la somme de 51 433€
- **précise** que la somme de 51 433,00 € sera inscrite au budget communal 2025
- **autorise** M. le Maire à régler à Mme Marie-Thérèse Zanone épouse Boché, la somme de 51 433,00 € en janvier 2025 via le compte CARPA de son Conseil
- **autorise** M. le Maire à signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la décision judiciaire

Le Maire,

Christian TOCZE



Au registre sont les signatures. Pour extrait conforme,

Le secrétaire de séance,

Nathalie DUVILLE