



Déclassement anticipé et cession du funérarium communal

DEL07_2024_09_23

En exercice : 20

Présents : 17

Votants : 18

Le vingt-trois septembre deux mille vingt-quatre à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la Commune de Languidic s'est réuni au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Laurent DUVAL, Maire.

Présents : MARETTE Nadège, LE GAL Patrick, EVANNO Eric, DUPUY Typhenn, de KERIZOUET Isabelle, LE GALLIC Christine, GUÉGAN Christian, LE CAPITAINE Anne-Cécile, JEGOUX Thomas, CHOINIÈRE Katell, HERVO Ewen, BOULOUARD Eric, TROTTIER Stéphane, ANN Véronique, VALPERGUE de MASIN Marie-Olga, PURENNE Myriam.

Etaient absents excusés : FEBRAS José, PROD'HOMME Anne Sophie, PENNANEAC'H Mélanie.

Pouvoirs : PROD'HOMME Anne Sophie donne pouvoir à DUPUY Typhenn, PENNANEAC'H Mélanie donne pouvoir à BOULOUARD Eric.

Le secrétariat a été assuré par : HERVO Ewen.

Rapporteur : Monsieur Laurent DUVAL

↳ Le Maire informe l'assemblée :

Par délibération en date du 25 janvier 2023, le Conseil Municipal a autorisé l'étude du projet de cession du funérarium au profit de [REDACTED] en procédant d'ores et déjà au découpage de la parcelle AD 152 afin de dissocier les emprises nécessaires audit projet ainsi qu'à celui de la place Guillerme.

Cette démarche a été effectuée et figure au plan joint.

Pour rappel, le funérarium communal est un bien du domaine public de la commune. L'emprise concernée par le projet, d'une surface de 751 m² a été estimée par le service des domaines à 330 000 € avec une marge de 10%.

Le principe est que tout bien du domaine public est inaliénable, insaisissable et imprescriptible (art. L3111-1 CG3P).

Le funérarium communal ne peut donc être vendu, en principe, qu'après désaffectation du bien au service public ou à l'usage du public, puis déclassement constaté par un acte administratif.

Ainsi intégré dans le domaine privé de la commune, il pourra être mis en vente sans publicité/mise en concurrence.

L'article L. 2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques prévoit une **dérogation** à cette procédure de principe et autorise le déclassement anticipé du domaine public (et sa vente) dès-avant sa désaffectation effective.

Il est ainsi possible de déclasser et céder immédiatement une dépendance du domaine public qui est encore affectée au service public ou à l'usage direct du public, mais dont la désaffectation a d'ores et déjà été décidée.

A cet effet, il convient de :

1- Solliciter le Conseil Municipal pour :

- Présenter l'offre de l'acquéreur : Le projet de [REDACTED] est de pérenniser et développer son activité professionnelle et sa proposition d'acquisition s'élève à 330 000 € net vendeur.

Il précise qu'il aurait besoin de l'intégralité de la parcelle AD 151 mais seulement d'une partie de la parcelle AD 152, pour pouvoir y développer une salle de cérémonie au vu de la demande croissante de cérémonies civiles de façon à et y stationner ses véhicules. Il précise que ce projet permettrait de répondre aux besoins des familles de Languidic et des alentours, auxquels il pourrait proposer un tarif de réalisation d'obsèques compétitif. Ce développement d'activité lui permettrait, dans un premier temps, de créer un nouvel emploi.

- Présenter les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles : La maison funéraire, les biens qu'elle contient et le terrain d'assiette seront vendus à 330 000 € net vendeur, à la charge de l'acquéreur, [REDACTED]

La désaffectation interviendra dans un délai de 36 mois.

La vente sera résolue si la vente n'aboutit pas dans ce délai.

- Décider de la désaffectation et déclasser par anticipation le funérarium communal ;

NB : Le projet de délibération doit être assorti de l'avis des domaines et de l'étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa joints.

2- Faire préparer l'acte notarial (compromis) en tenant compte de l'ensemble des contraintes précisées par le Code Général des Propriétés des Personnes Publiques,

3- Signer l'acte authentique.

↳ Le Maire propose à l'assemblée :

Il est proposé au Conseil Municipal de décider de la désaffectation et déclasser par anticipation le funérarium communal (*parcelle AD151 et portion de la AD 152 telle que figurant au plan joint*) et d'autoriser la cession de celui-ci et du matériel qui s'y trouve au prix de 330 000€ net

vendeur au profit de M. [REDACTED] ou tout autre personne morale qui lui plaira de lui substituer, qui prendra à sa charge les frais d'acte et de géomètre.

Il est proposé d'autoriser M. le Maire ou son représentant à signer les actes afférents à la cession en l'étude de Me Boutet, notaire à Languidic.

↳ **Le Conseil Municipal après en avoir délibéré,**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L2121-29 et suivants,
Vu le Code Général des Propriétés des Personnes Publiques et notamment les articles L3111-1 et L. 2141-2,

Vu la délibération n° DEL09_2023_01_25 du 25 janvier 2023,

Vu l'avis des domaines en date du 11 septembre 2024,

Vu l'étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa,

Vu l'accord écrit sur l'emprise à céder de M. [REDACTED] date du 16 août 2024,

Vu l'avis de la Commission Travaux – Voirie – Urbanisme – Environnement du 12 septembre 2023,

↳ **DECIDE** que la désaffectation de l'emprise du funérarium communal (*parcelle AD151 et portion de la AD 152 telle que figurant au plan joint*) est différée selon les échéances sus-exposées pour permettre d'assurer la continuité du service.

↳ **PRONONCE** le déclassement par anticipation de la maison funéraire.

↳ **AUTORISE** la cession de la maison funéraire, son terrain d'assiette et le matériel qui s'y trouve au prix de 330 000 € net vendeur au profit de [REDACTED] ou tout autre personne morale qui lui plaira de lui substituer, qui prendra à sa charge les frais d'acte et de géomètre.

↳ **AUTORISE** M. le Maire ou son représentant à signer les actes afférents à cette cession en l'étude de Me Boutet, notaire à Languidic.

ADOPTÉ : à 12 voix pour, 6 contre et 1 non-votant.

PJ : - Plan

- Avis des domaines

- Etude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa

Fait à Languidic, le 25 septembre 2024

Le Maire,

Laurent DUVAL



Etude d'impact pluriannuelle établie conformément à l'article L 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques en lien avec la procédure de déclassement anticipé mise en œuvre pour le déclassement de la maison funéraire communale

I. Contexte et motifs du déclassement anticipé du domaine public communal

La commune de Languidic est propriétaire de la maison funéraire communale sise parcelle AD 151 et d'une portion de la parcelle AD 152 nécessaires à la réalisation du projet de développement des [REDACTED]

La commune exploite actuellement la maison funéraire.

Les élus estiment que la gestion de celle-ci ne relève plus du rôle de la commune.

En effet, la commune a vocation à intervenir au titre de l'intérêt général pour créer et gérer un service lorsque l'initiative privée est défailante.

Or, un opérateur privé, propose aujourd'hui d'acquérir la maison funéraire communale et ses abords pour y pérenniser et développer ce service.

La commune est donc légitime à céder ce bien.

Le domaine public étant par nature inaliénable et imprescriptible, la cession de ces emprises ne peut intervenir qu'après leur déclassement du domaine public, procédure encadrée par le Code Général de la propriété des personnes publiques. En principe, le déclassement d'un bien du domaine public ne peut intervenir que lorsque ce bien a d'abord été « désaffecté » c'est-à-dire qu'il ne peut plus être utilisé directement par le public (fermeture de la maison funéraire et enlèvement du mobilier). Le mécanisme de déclassement anticipé permet à la personne publique de déclasser un bien du domaine public au domaine privé et donc de le céder alors même que le bien est toujours affecté à un usage direct du public et qu'il le restera encore plusieurs mois. En effet l'article L 2142-2 du Code Général de la propriété des personnes publiques dispose que « *le déclassement d'un immeuble appartenant au domaine public artificiel des personnes publiques et affecté à un service public ou à l'usage direct du public peut être prononcé dès que sa désaffectation a été décidée alors même que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement. Ce délai ne peut excéder trois ans. Toutefois, lorsque la désaffectation dépend d'une opération de construction, restauration ou réaménagement, cette durée est fixée ou peut être prolongée par l'autorité administrative compétente en fonction des caractéristiques de l'opération, dans une limite de six ans à compter de l'acte de déclassement.* En cas de vente de cet immeuble, l'acte de vente stipule que celle-ci sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans ce délai. L'acte de vente comporte également des clauses relatives aux conditions de libération de l'immeuble par le service public ou de reconstitution des espaces affectés à l'usage direct du public, afin de garantir la continuité des services publics ou l'exercice des libertés dont le domaine est le siège. Toute cession intervenant dans les conditions prévues au présent article*

donne lieu, sur la base d'une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa, à une délibération motivée de l'organe délibérant de la collectivité territoriale, du groupement de collectivités territoriales ou de l'établissement public local auquel appartient l'immeuble cédé. »

La commune de Languidic met en œuvre l'article L. 2142-2 pour envisager la cession de la maison funéraire. La procédure de déclassement anticipé s'est révélée la plus adaptée. En effet, la désaffectation préalable au classement de l'emprise de la maison funéraire aurait nécessité la fermeture de la maison funéraire et l'enlèvement des mobiliers et ce jusqu'à la vente.

Dans la mesure où il, dans l'intérêt général, impossible de procéder à la fermeture de ce service public, il a été décidé de passer par l'application des dispositions récentes de l'article L. 2141-2 du Code Général de la propriété des personnes publiques qui permettent de différer la désaffectation des biens et de conserver l'activité jusqu'à la vente. L'étude d'impact pluriannuelle permet de mettre en perspective, à court et moyen termes, l'ensemble des avantages et éventuels inconvénients liés au projet.

II. Avantages et inconvénients du déclassement anticipé

Les avantages de l'opération de cession des parcelles communales avec déclassement anticipé :

Le mécanisme du déclassement anticipé autorise la sortie du domaine public d'un bien encore affecté à un service public, laissant son propriétaire libre de le vendre sans attendre sa désaffectation matérielle. Une telle option permet de garantir la continuité du service public jusqu'à la prise de possession de l'acquéreur et ainsi à ne pas contraindre jusqu'à cette prise de possession de fermer de la maison funéraire. Cette procédure permet de ne pas interrompre le service. Le nouveau propriétaire pourrait prendre le relais avec sa propre activité à la minute suivante où l'acte sera signé.

Les inconvénients éventuels de l'opération de cession des parcelles communales avec déclassement anticipé :

Les inconvénients d'une cession avec déclassement anticipé résultent principalement dans le risque de la résolution de la vente dans le cas où la désaffectation matérielle des emprises déclassées n'était pas réalisée par l'acquéreur du terrain.

En effet l'article L.2141-2 du Code Général de la propriété des personnes publiques précise que : *« en cas de vente de l'immeuble, l'acte de vente stipule que celle-ci sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans le délai fixé. »*

En l'espèce, la désaffectation des emprises interviendra de la façon suivante :

- A l'issue du Conseil Municipal du 23 septembre 2024 qui autoriserait le déclassement anticipé et la cession, la signature du compromis sera planifiée. Trois mois après, l'acte authentique

sera signé en matinée (afin de faciliter la transition et l'information par les services municipaux sur les horaires d'ouverture de ceux-ci). A la minute suivant la signature de l'acte, l'activité de [REDACTED] prendra le relais sur le service public. Les usagers du service seront immédiatement informés sur les supports et canaux habituels de communication de la commune.

- Le risque de résolution de vente est très faible. La désaffectation matérielle de ces emprises interviendra donc avec une quasi-certitude dans les délais impartis puisque le porteur de projet dispose déjà de son accord bancaire.

Toutefois, en cas de résolution de la vente, le préjudice subi a été estimé par la commune à un montant de 1 368 €, correspondant aux frais d'étude et de géomètre. Les pénalités pour résolution de la vente du fait de l'acquéreur s'élèveraient à 1 368 €.