

**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE L'AIN**

**REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE CULOZ-BÉON**

NOMBRE DE MEMBRES

En exercice : 33
Présents : 23
Votants : 27

N° ordre : DE-25-52

N° ordre dans la séance :
DE-04112025-05

Date de la convocation :
16/09/2025

Date de la publication :

L'an deux mille vingt-cinq et le quatre novembre à 18 heures 30 minutes, le Conseil municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à la salle du conseil municipal de Culoz-Béon, sous la présidence de Monsieur Franck ANDRE-MASSE

Jean-Marc DUPONT Maire délégué, Claude FELCI, Danielle RAVIER, Robert VILLARD, Céline LE CERF, Marc MEO, Anne-Laure PETITE Adjoints, Marie-Françoise SONZOGNI, Éric BONNET, Joëlle TRABALZA, Sylvianne GUILLERMET, Dominique GERRA, Nadine BRAVI, Thierry DRAPIER, Frédéric DI PAOLO, Loïc MONTEIRO, Christelle MARCHAND, Mickaël MOUTOT, Emilie VALTON, Deborah GLEYZE, Katerina CHAPMAN, Christelle BOUVIER conseillers

Absents excusés : Isabelle MORLOTTI (procuration à Céline LE CERF), Marc GUILLAND (procuration à Franck ANDRE-MASSE), David TREBOZ (procuration à Loïc MONTEIRO), Danielle CALLET, Sylvain BOIS, Thierry DEHAY, Mélisande MACONE, Carlos ROCHA OLIVEIRA, Hélène ROSSI (procuration à Danielle RAVIER), Thierry CURTELIN (procuration à Christelle BOUVIER)

Secrétaire de séance : Robert VILLARD

DÉCLASSEMENT DU DOMAINE PUBLIC ET VENTE DE L'ANCIEN CENTRE TRI DE LA POSTE

Monsieur Franck ANDRE-MASSE, Maire, informe le Conseil municipal que la Commune de Culoz-Béon est propriétaire d'un patrimoine immobilier bâti très important : plus de 50 bâtiments représentant près de 22 300 m², correspondant à un ratio de près de 6,4 m² par habitant, soit un niveau très élevé par rapport à la moyenne des Communes. En moyenne, on estime que les Communes sont propriétaires d'un patrimoine correspondant à 3 m² par habitant, ce qui correspondrait à environ 10 500 m² pour Culoz-Béon.

D'une manière générale, accumulé au fil des ans et des besoins, le patrimoine immobilier bâti est mal connu des collectivités qui le possèdent. Il est une source de charges récurrentes importantes, en investissement et en fonctionnement.

Dans le contexte de contraction budgétaire, une gestion patrimoniale rationalisée, adaptée et dynamique représente un gisement précieux d'économies (financières mais aussi de temps de travail pour les élus et agents de la collectivité), sans impact sur la qualité du service rendu et pouvant être affectées ailleurs.

Il apparaît pertinent pour la Commune de Culoz-Béon d'engager une démarche de cession de son patrimoine immobilier bâti non indispensable.

Dans ce cadre, un certain nombre de biens ont été identifiés comme pouvant être mis en vente par la collectivité.

L'ancien centre de tri de La Poste sis rue de la Roseraie à Culoz-Béon compte parmi ces biens identifiés comme à vendre. Il est implanté sur les parcelles AO 400, 401 et 402. Il appartient au domaine public de la Commune.

La parcelle cadastrée AO 401 sera vendue en pleine propriété.

Les parcelles cadastrées AO 400 et AO 402 ont fait l'objet d'une division en volumes, ci-jointe, comprenant :

- Un volume correspondant aux locaux de La Poste, appartenant au domaine public communal et faisant l'objet d'un bail avec La Poste.
- Un volume correspondant à l'ancien centre de tri, appartenant au domaine public communal : les lots concernés sont les lots n°4a, n°4b et n°5.
- Un volume correspondant à l'étage, appartenant à la SARL Aexalp Groupe.

Le bien à déclasser du domaine public communal et à la vente a une surface de 173 m² et correspond donc à la parcelle AO 401 et aux lots n°4a, n°4b et n°5 situés sur les parcelles AO 400 et AO 402.

Ce bien a été estimé par les Domaines à hauteur de 134 000 € avec une marge d'appréciation de 20% portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 107 200 €, étant précisé que par une délibération motivée, la collectivité a la possibilité de s'affranchir de cette valeur (voir avis des Domaines ci-joint).

001-200099406-20251110-DE-2025-52-DE
Procédure de délibération

La Commune avait missionné l'agence immobilière Métier Immobilier de Chindrieux pour la mise en vente de ce bien au prix de 85 000 € y compris les honoraires d'agence.

Le bien a fait l'objet de deux visites. A l'issue de ces deux visites, une seule offre d'achat a été remise, par Monsieur Jean-Philippe Monnet, expert-comptable de la SARL Aexalp Groupe, via l'agence immobilière au prix de 75 000 € (dont 5 000 € d'honoraires d'agence à la charge de la Commune).

L'ancien centre de tri étant antérieurement affecté au service public de La Poste, le bien appartient encore au domaine public. Les biens appartenant au domaine public sont inaliénables. L'article L2141-1 du Code général de la propriété des personnes publiques dispose que : « *Un bien d'une personne publique mentionnée à l'article L. 1, qui n'est plus affecté à un service public ou à l'usage direct du public, ne fait plus partie du domaine public à compter de l'intervention de l'acte administratif constatant son déclassement* ». Ce bien n'est plus affecté à l'usage du service public de La Poste. Il peut et doit être déclassé du domaine public avant sa vente.

Considérant les très importants travaux de rénovation à réaliser dans le local par l'acheteur,

Considérant qu'une seule offre a été reçue,

Considérant que, compte tenu de ces travaux, le prix de 75 000 € est acceptable,

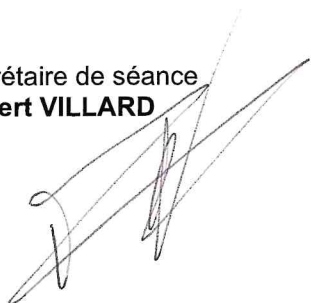
Considérant l'intérêt pour la Commune de se séparer de ce bien,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité, Claude FELCI et Hélène ROSSI ne prenant pas part au vote :

- **Constate la désaffectation et prononcer le déclassement du domaine public communal de l'ancien centre de tri de La Poste (parcelle AO 401 et lots n°4a, n°4b et n°5 situés sur les parcelles AO 400 et AO 402), pour une incorporation au domaine privé communal.**
- **Autorise la vente de ce bien à Monsieur Jean-Philippe Monnet ou à une société qui se substituera à lui, au prix de 75 000 €.**
- **Précise que les frais de notaire sont à la charge de l'acquéreur.**
- **Précise que les honoraires de l'agence immobilière sont à la charge du vendeur et en autoriser le paiement.**
- **Autorise Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout acte relatif au déclassement du domaine public et à la vente ainsi que tout document se rapportant à cette affaire.**

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an susdits.
Au registre sont les signatures.

Le Secrétaire de séance
Robert VILLARD



Le Maire
Franck ANDRE MASSE

