Envoyé en préfecture le 05/12/2022
Reçu en préfecture le 05/12/2022
Publié le - 5 DEC. 2022
ID : 081-218101400-20221124-1680_DL1001122-DE

LAVAUR

MAIRIE de LAVAUR

REPUBLIQUE FRANCAISE
LIBERTE-EGALITE-FRATERNITE

Nombre de conseillers
En exercice : 33
Présents : 19
Procurations : 14
Votants : 33
N° 100/2022

DÉPARTEMENT DU TARN
ARRONDISSEMENT DE CASTRES
COMMUNE DE LAVAUR

OBJET DE LA DÉLIBÉRATION : Déclassement et cession d'une bande de terrain : Lieu-dit La Sérène

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
SÉANCE DU 24 NOVEMBRE 2022

L'an deux mille vingt-deux, le vingt-quatre novembre, à dix-neuf heures trente, s'est réuni le conseil municipal de LAVAUR, légalement convoqué le dix-huit novembre deux mille vingt-deux, dans la salle du conseil de l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Monsieur Bernard CARAYON, le Maire.

Étaient présents :
MM. CARAYON, LAMOTTE, VIDAL, Mmes GUIDEZ, MARIGNOL, M. LARUE, Mme BALAT, Adjoints, M. BONHOMME, Mme RÉMY, M. VANTAUX, Mmes ESPARBIÉ, DOURTHE, MM. POMARÈDE, DELORD, BÉLINGAND, Mme BONNIFACY, M. NAVELLOU, Mmes MOUGIN, FAURE.

Avaient donné pouvoir :
Mme IMBERT à Mme GUIDEZ
M. FÈVRE à M. BONHOMME
M. LABORDE à M. LARUE
M. RENAULT à Mme RÉMY
M. GAMBIER à M. VANTAUX
Mme LESPINARD à Mme BALAT
Mme DECOUX-POINDRELLE à Mme BONNIFACY
Mme GUIRAUD à M. LAMOTTE
Mme TAILHADES à Mme MARIGNOL
Mme LEY à Mme DOURTHE
M. DAVID à M. NAVELLOU
Mme ALBOUY POMPONNE à Mme MOUGIN
M. THÉNARD à Mme FAURE
Mme LE NY à M. CARAYON

Mme MARIGNOL est nommée secrétaire de séance.

M. Philippe Larroque, gérant de la SARL PLI, a sollicité de la commune, l'acquisition d'une portion de domaine public de 288 m², attenant à sa propriété, dans le cadre de l'aménagement d'un lotissement.
L'article L12141-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, précise qu'un bien d'une personne publique, 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.

Envoyé en préfecture le 05/12/2022
Reçu en préfecture le 05/12/2022
Publié le - 5 DEC. 2022
ID : 081-218101400-20221124-1680_DL1001122-DE

En l'espèce, le terrain objet de la demande, d'une superficie de 288 mètres carrés, actuellement classé dans le domaine public, n'est pas utilisé par le public et est à l'état de friche.

Il conviendrait préalablement à toute cession de constater la désaffectation du domaine public de cette portion de terrain et d'en prononcer le déclassement et l'intégration au domaine privé.

Un accord est intervenu avec le futur acquéreur, moyennant le prix de 28 800 euros (100 € / m²).

Ce prix convenu avec l'acquéreur est supérieur à l'instruction du service France Domaines, saisi à cet effet, dont l'avis rendu le 4 novembre 2022 est joint en annexe.

Tous les frais liés à cette transaction (géomètre et notaire) seront supportés par l'acquéreur.

Le Conseil Municipal, entendu l'exposé de l'adjoint au Maire délégué à la voirie et aux travaux, après en avoir délibéré, par un vote à l'unanimité ;

CONSTATE la désaffectation du domaine public de cette bande de terrain ;

PRONONCE le déclassement en vue de sa cession ;

APPROUVE ensuite ladite cession aux conditions susvisées ;

PRECISE que les frais de géomètre et de notaire seront à la charge de l'acquéreur, que l'acte authentique sera rédigé par Maître SAUX-TEIXEIRA – notaire à Lavaur (Tarn).

AUTORISE le Maire ou son représentant à signer tous les documents afférents ;

Fait et délibéré, le jour, mois et an susdits.

MAIRIE DE LAVAUR (81)

Le Maire,

Bernard CARAYON

La secrétaire de séance,

Marie-Claire MARIGNOL

Envoyé en préfecture le 05/12/2022
Reçu en préfecture le 05/12/2022
Publié le - 5 DEC. 2022
ID : 081-218101400-20221124-1680_DL1001122-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques
Direction départementale des Finances Publiques du Tarn
ôle d'évaluation domaniale d'Albi
Adresse :18 Avenue Charles de Gaulle
81013 ALBI Cedex 9
Courriel : ddfip81.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Laurence Bouisson
Courriel : laurence.bouisson@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : :05 63 49 27 31 / 06 21 09 34 92

Réf DS: 10376457
Réf OSE : 2022-81140-79831

Le 4 novembre 2022

Le Directeur départemental des Finances publiques du Tarn

à

Commune de LAVAUR

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE / VALEUR LOCATIVE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr

Nature du bien :	Bande de terrain
Adresse du bien :	Lavaur
Valeur :	5000 € (cinq mille euros), assortie d'une marge d'appréciation de 15 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Envoyé en préfecture le 05/12/2022
Reçu en préfecture le 05/12/2022
Publié le - 5 DEC. 2022
ID : 081-218101400-20221124-1680_DL1001122-DE

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme Marie GALAUP

2 - DATES

de consultation :	25/10/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	25/10/2022

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016[1] :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

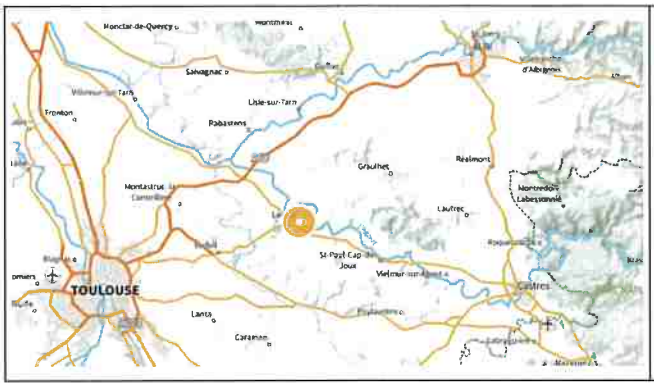
Le riverain souhaite créer un lotissement et a demandé à racheter une partie de la bande de domaine public longeant le futur lotissement

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

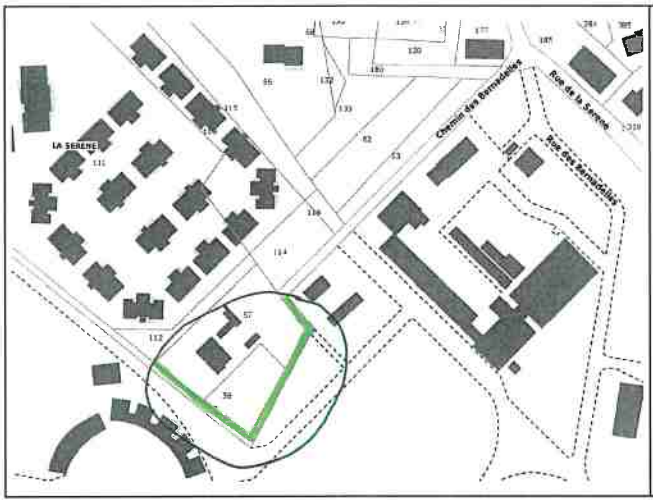
1 Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Envoyé en préfecture le 05/12/2022
Reçu en préfecture le 05/12/2022
Publié le - 5 DEC. 2022
ID : 081-218101400-20221124-1680_DL1001122-DE



Lavaur, commune urbaine de 10 671 habitants, située dans le triangle Albi, Toulouse Carcassonne.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau



Les terrains sont situés à proximité du centre hospitalier de la commune

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Emprise
LAVAUR	AL 57p	Chemin des Bernadelles	19a 17ca	2a 88ca
LAVAUR	AL 58p	La Serene	7a 39ca	

4.4. Descriptif

Bande de terrain enherbée non entretenue et non utilisée. Dans le prolongement du chemin des Bernadelles, la bande de terrain sera cédée dans toute sa largeur jusqu'à l'angle bas. Puis la commune garde une bande de 3m sur la partie gauche.

4.5. Surfaces du bâti

/

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Lavaur

5.2. Conditions d'occupation

Envoyé en préfecture le 05/12/2022
Reçu en préfecture le 05/12/2022
Publié le - 5 DEC. 2022
ID : 081-218101400-20221124-1680_DL1001122-DE

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Réglementation d'urbanisme applicable : RNU
Périmètres de protection : /
Servitudes administratives ou de droit privé : PPR retrait gonflement des argiles
Réseaux et voiries : /
Surface de plancher maximale autorisée : /

6.2.Date de référence et règles applicables

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Évaluation par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1.Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Recherche PATRIM des cessions de terrains de moins de 400m² dans 500m autour de la parcelle au cours des 6 dernières années

Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Sous Groupe	Photo
140//AB/769//	LAVAUR	AV DE TOULOUSE	24/07/2018	100	7 500	75	immeuble consistant en une bande de terrain. Le bien est concerné par l'emplacement réservé numéro 25 au profit de la commune de LAVAUR (Tarn) pour l'élargissement du chemin des Maraîchers.	
140//F/533//	LAVAUR	TERRE CABADE	10/04/2018	371	20 000	53,91	Parcelle de Terrain à bâtir	
140//F/1763//	LAVAUR	TERRE CABADE	27/09/2016	130	2 000	15,38	parcelle de terrain à bâtir non viabilisée	

8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Considérant la nature du terrain (terrain à bâtir non viabilisée, enherbée) et surtout sa configuration (bande de terrain), le terme de comparaison à retenir est le 3ème issu de PATRIM, soit la cession à 15,38€/m².

Envoyé en préfecture le 05/12/2022
Reçu en préfecture le 05/12/2022
Publié le - 5 DEC. 2022
ID : 081-218101400-20221124-1680_DL1001122-DE

Cependant, considérant l'évolution des prix à la hausse sur le secteur, il apparaît que le prix unitaire doit se situer au-delà et peut être fixé à 17,5€/m² portant la cession de la bande de terrain de 288 m² à 5 040 € arrondi à 5 000 €

9 - COMPTE À REBOURS

/

10 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE/LOCATIVE/DE L'INDEMNITÉ DE DÉPOSSESSION – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **5 000 €.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 4 250 € .

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, **le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé** sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas .

11 - INDEMNITÉS D'ÉVICTION

/

12 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Envoyé en préfecture le 05/12/2022
Reçu en préfecture le 05/12/2022
Publié le - 5 DEC. 2022
ID : 081-218101400-20221124-1680_DL1001224DE

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration en cas de une modification de ces dernières.

13 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

14 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

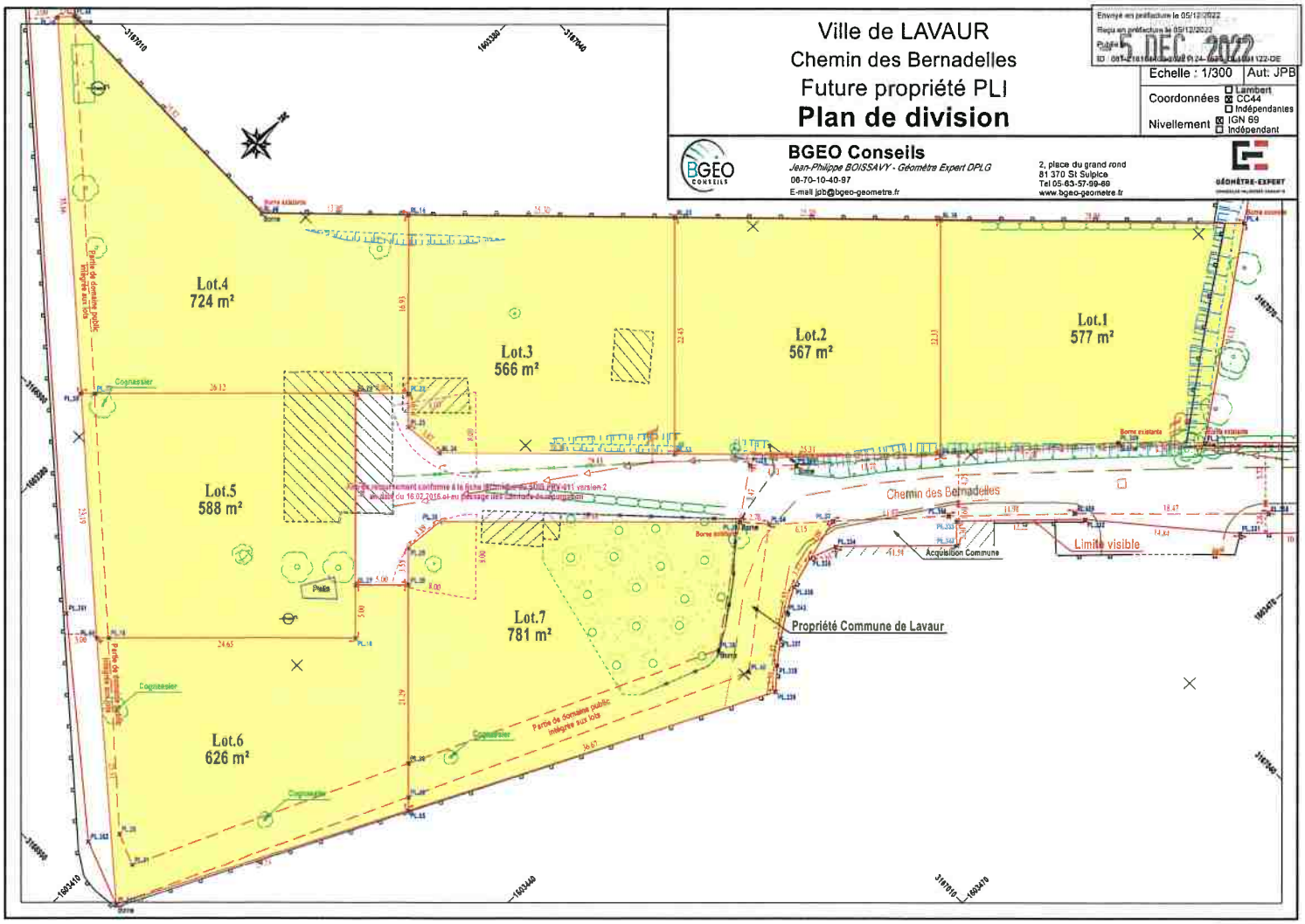
Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur départemental et par délégation,

Laurence Bouisson,

Inspectrice des Finances Publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.


Ville de LAVAUR
Chemin des Bernadelles
Future propriété PLI
Plan de division
Echelle : 1/300
Aut: JPB
Coordonnées
Lambert
CC44
Indépendantes
Nivellement
IGN 69
Indépendant
BGEO Conseils
Jean-Philippe BOISSAVY - Géomètre Expert DPLG
06-70-10-40-97
E-mail jpb@bgeo-geometre.fr
2, place du grand rond
81 370 St Sulpice
Tel 05-63-57-99-69
www.bgeo-geometre.fr
Lot.4
724 m²
Lot.3
566 m²
Lot.2
567 m²
Lot.1
577 m²
Lot.5
588 m²
Lot.7
781 m²
Lot.6
626 m²
Chemin des Bernadelles
Limite visible
Acquisition Commune
Propriété Commune de Lavaur
Cognassier
Partie de domaine public intégrée aux lots