Envoyé en préfecture le 28/07/2023
Reçu en préfecture le 28/07/2023
Publié le 28/07/2023
ID : 081-218101400-20230712-1878_71120723-DE

LAVAUR

REPUBLIQUE FRANCAISE
LIBERTE-EGALITE-FRATERNITE

MAIRIE de LAVAUR

Nombre de conseillers
En exercice : 33
Présents : 25
Procurations : 8
Votants : 33
N° 71/2023

DÉPARTEMENT DU TARN
ARRONDISSEMENT DE CASTRES
COMMUNE DE LAVAUR

OBJET DE LA DÉLIBÉRATION : Cession de l'ancien lavoir – Rue de l'Evêché

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
SÉANCE DU 12 JUILLET 2023

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

Étaient présents :
MM. CARAYON, LAMOTTE, Mmes IMBERT, GUIDEZ, M. FÈVRE, Mme MARIGNOL, M. LARUE, Mmes BALAT, DOURTHE, Adjoints, MM. LABORDE, RENAULT, VANTAUX, GAMBIER, Mmes ESPARBIÉ, LESPINARD, M. DELORD, Mmes DECOUX-POINDRELLE, TAILHADES, LEY, BONNIFACY, ALBOUY POMPONNE, MOUGIN, FAURE, LE NY, DEFAIS.

Avaient donné pouvoir :
M. VIDAL à M. DELORD
M. BONHOMME à M. FÈVRE
Mme RÉMY à Mme IMBERT
M. POMARÈDE à M. LAMOTTE
M. BÉLINGAND à Mme GUIDEZ
Mme GUIRAUD à Mme BALAT
M. NAVELLOU à Mme MOUGIN
M. DAVID à Mme ALBOUY POMPONNE

Madame IMBERT est nommée secrétaire de séance.

Le restaurant La Fabrique utilise la parcelle AE 130, un ancien lavoir appartenant à la commune, comme terrasse. Des échanges avec M. et Mme BIGORRE, propriétaires du restaurant, ont abouti au projet de cession de cette parcelle, d'une superficie de 54 mètres carrés (cf plan joint).
La vente se fera au profit de la SCI INGALS, ou toute autre personne morale pouvant se substituer à elle, représentée par M. et Mme BIGORRE.
Un accord est intervenu avec le futur acquéreur, moyennant le prix de 25 000 euros.
Le service France Domaines a été saisi et a rendu son avis le 11 mai 2023 (avis joint en annexe).
Cette cession interviendra avec des conditions particulières. En effet, le caractère patrimonial de cet ancien lavoir doit être maintenu. Il ne pourra ni être démoli, ni transformé.
Les frais de notaire seront supportés par l'acquéreur.

Envoyé en préfecture le 28/07/2023
Reçu en préfecture le 28/07/2023
Publié le 28/07/2023
ID : 081-218101400-20230712-1878_71120723-DE

Le Conseil Municipal, entendu l'exposé de l'adjointe au Maire, déléguée à l'environnement, au cadre de vie et aux cimetières,
Après en avoir délibéré, avec 29 voix pour et 4 abstentions,

APPROUVE ladite cession aux conditions susvisées ;

PRECISE que l'acte authentique sera rédigé par Maître SAUX-TEXEIRA – notaire à Lavaur (81500),

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

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits.

Le Maire,

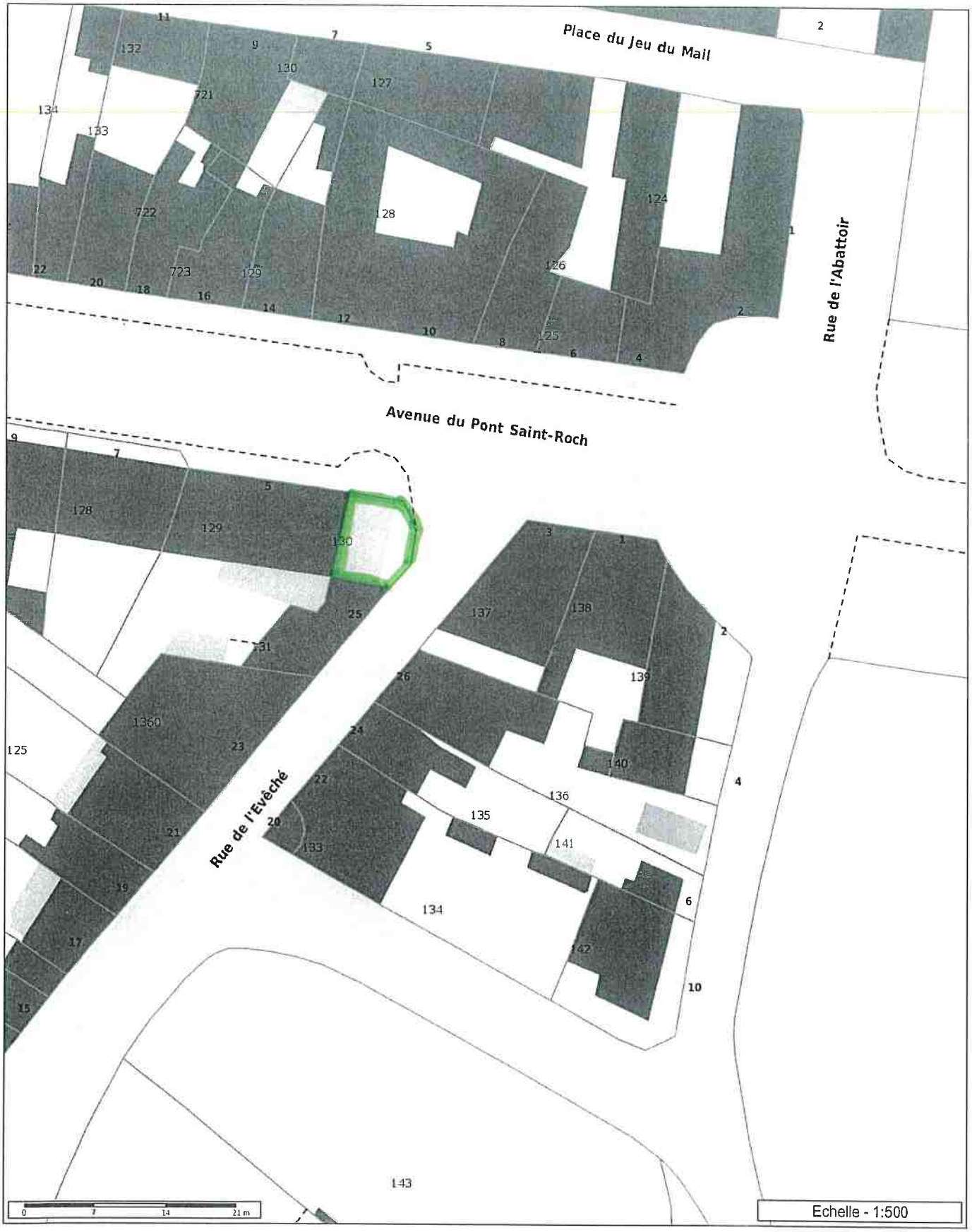
Bernard CARAYON

La secrétaire de séance,

Marie-Christine IMBERT

Envoyé en préfecture le 28/07/2023
Reçu en préfecture le 28/07/2023
Publié le 28/07/2023
ID : 081-218101400-20230712-1878_71120723-DE

CC Tarn et Agout



Les informations contenues sur les cartes ne sont pas contractuelles, elles ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité de la collectivité.

Parcelle AE 130

Envoyé en préfecture le 28/07/2023
Reçu en préfecture le 28/07/2023
Publié le 28/07/2023
ID : 081-218101400-20230712-1878_71120723-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Direction régionale / départementale des Finances Publiques de

Pôle d'évaluation domaniale

Adresse :18 Avenue Charles de Gaulle 81013 ALBI Cedex 9

Téléphone : 05 63 49 58 00

Mel:ddfip81.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS IOINDRE

Affaire suivie par : Valérie SAUSSOL
Téléphone :05 63 49 59 73
Courriel :valerie.saussol@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. :OSE n° 2023 81140 28826
DS n° 12135883

ALBI, le 11/05/2023

Le Directeur départemental des Finances publiques du TARN.

à

COMMUNE DE LAVAUR

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

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 :	Immeuble bâti
Adresse du bien :	Rue de l'Evêché 81500 Lavaur
Valeur :	**21 500 €** assortie d'une marge d'appréciation de 15 % (des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

Envoyé en préfecture le 28/07/2023
Reçu en préfecture le 28/07/2023
Publié le 28/07/2023
ID : 081-218101400-20230712-1878_71120723-DE

1 - SERVICE CONSULTANT

affaire suivie par : Marie GALAUP

2 - DATE

de consultation : 14/04/2023

de délai négocié : non

de visite : non

de dossier en état : 14/04/2023

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération : Cession amiable

3.2. Nature de la saisine : réglementaire

3.3. Projet et prix envisagé : Le bien est utilisé comme terrasse par un restaurant. La commune souhaiterait vendre ce bien.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune de Lavaur est située à l'est-nord-est de Toulouse, au sud de Gaillac et à l'ouest de Castres. C'est une commune limitrophe du département de la Haute-Garonne.	es limites du territoire municipal.

Envoyé en préfecture le 28/07/2023
Reçu en préfecture le 28/07/2023
Publié le 28/07/2023
ID : 081-218101400-20230712-1878_71120723-DE

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie

4.3. Références Cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous la référence suivante :

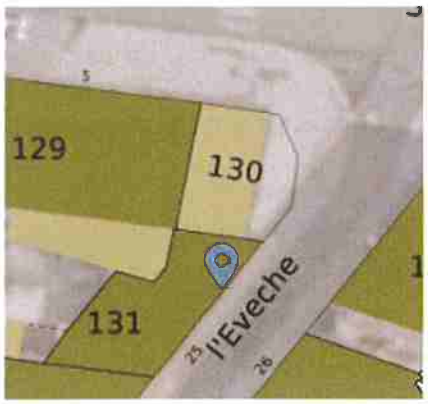
Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
LAVAUR	AE 130	Rue de l'Evêché	54 m²	ABRIS
		TOTAL	54 m²	

4.4. Descriptif

La parcelle a une superficie de 54 m² avec une partie nue d'environ 20 m².

Il s'agit d'un ancien lavoir rénové utilisé par le restaurant d'à côté ('Chez Fernande') comme terrasse, ce dernier souhaite acquérir cette partie.

Il est fait observer qu'il y a une partie construite et à l'avant une partie non construite avec un revêtement identique au trottoir.



Envoyé en préfecture le 28/07/2023
Reçu en préfecture le 28/07/2023
Publié le 28/07/2023
ID : 081-218101400-20230712-1878_71120723-DE

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : Commune de Lavaur

5.2. Conditions d'occupation : libre

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Réglementation d'urbanisme applicable : non

- Périmètres de protection : Périmètre de protection de monument historique, PPR RGA
- Servitudes administratives ou de droit privé : non communiqué .
- Réseaux et voiries : à proximité
- Surface de plancher maximale autorisée : non communiqué

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

La valeur vénale est déterminée par la méthode de 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. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

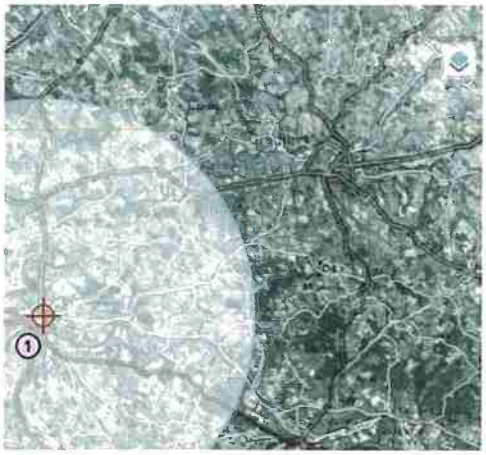
8.1.1. Sources et critères de recherche – Termes de référence

Recherche PATRIM / terrasse dans un rayon de 10 km : aucun terme trouvé.

Recherche PATRIM / petit établissement de loisirs dans un rayon de 10 km : aucun terme trouvé.

Envoyé en préfecture le 28/07/2023
Reçu en préfecture le 28/07/2023
Publié le 28/07/2023
ID : 081-218101400-20230712-1878_71120723-DE

Recherche PATRIM / recherche remise sur les années 2015/ 2023



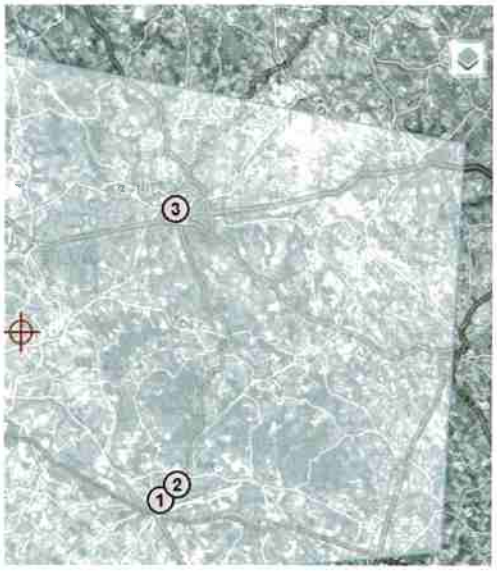
Périmètre géographique : Adresse inconnue (x:43.701412000000005, y:1.8221620000000003) - 10000 m autour
Référence cadastrale : 81 140 / 000 AE 0130
Période de recherche : De 01/2015 à 01/2018
Caractéristiques du bien : Dépendance - Autre dépendance - Remise
Surface : De 10 à 80 m²

1 vente répond à vos critères

Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix unitaire Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2017	janvier-décembre	10000,00	10000,00	10000,00	10000,00

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Prix total	Nbre dépendances	Prix unitaire	Nature bien	Surface totale des dépendances
8104P02 2017P01051	140//C/3037//	81	LAVAUR	8017 RUE D ESCALUFFE	16/02/2017	10 000	1	10000	Remise	21



Périmètre géographique : Adresse inconnue (x:43.718164808199774, y:1.8999481201171873)
Référence cadastrale : 81 140 / 000 AE 0130
Aire du polygone : 671581917 m²
Période de recherche : De 01/2018 à 01/2021
Caractéristiques du bien : Dépendance - Garage / Parking
Surface : De 10 à 80 m²

3 ventes répondent à vos critères

Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix unitaire Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2018	janvier-décembre	12500,00	12500,00	12500,00	12500,00
2019	janvier-décembre	15000,00	15000,00	15000,00	15000,00
2020	janvier-décembre	17500,00	17500,00	17500,00	17500,00
	Synthèse	15000,00	15000,00	12500,00	17500,00

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Prix total	Prix unitaire	Nature bien	Surface totale des dépendances
8104P02 2019P05681	78//D/1165//	81	DAMIATTE	23 AV DE GRAULHET	07/09/2019	15 000	15000	Garage	42
8104P02 2018P07062	78//D/337//	81	DAMIATTE	5611 BAUZELE	28/11/2018	25 000	12500	Garage	60
8104P02 2020P00756	105//AT/712//	81	GRAULHET	43 BD BYANS	30/01/2020	17 500	17500	Garage	32

Moyenne au m² = 397 €

Envoyé en préfecture le 28/07/2023
Reçu en préfecture le 28/07/2023
Publié le 28/07/2023
ID : 081-218101400-20230712-1878_71120723-DE

Il s'agit d'un bien atypique de petite superficie, le bien peut garage au regard des dimensions et de l'aménagement intérieur.

Le bien à estimer est particulièrement bien placé à l'intersection de la rue de l'Evêché et l'avenue du Pont Saint Roch à Lavaur.

Il est utilisé par le restaurant d'a côté en tant que terrasse couverte et découverte ce qui est une plus-value pour ce commerce.

Le prix de la parcelle est de **21 500 €**

54 m^2 x 397 €

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

Cession

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 **21 500 €.** Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur

- minimale de vente sans justification particulière à 18 000 € (arrondie).

Ainsi, l'opération du consultant est conforme à la valeur du marché si elle se réalise à un prix compris dans cet intervalle.

Les consultants peuvent, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas.

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

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence éventuellement applicables.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 24 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et sur 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 est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la 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.

Envoyé en préfecture le 28/07/2023
Reçu en préfecture le 28/07/2023
Publié le 28/07/2023
ID : 081-218101400-20230712-1878_71120723-DE

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale ser[illegible] 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.

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

11 - 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 moment 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.

12 - 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 département du tarn et par délégation,

L'Inspectrice des Finances Publiques

Valérie saussol

Envoyé en préfecture le 28/07/2023
Reçu en préfecture le 28/07/2023
Publié le 28/07/2023
ID : 081-218101400-20230712-1878_71120723-DE

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.