Envoyé en préfecture le 08/03/2024
Reçu en préfecture le 08/03/2024
Publié le 11/03/2024
ID : 081-218101400-20240227-2034_DL11270224-DE

LAVAUR

MAIRIE de LAVAUR

REPUBLIQUE FRANCAISE
LIBERTE-EGALITE-FRATERNITE

Nombre de conseillers
En exercice : 33
Présents : 21
Procurations : 12
Votants : 33
N° 11/2024

DÉPARTEMENT DU TARN
ARRONDISSEMENT DE CASTRES
COMMUNE DE LAVAUR

OBJET DE LA DÉLIBÉRATION : Cession d'un terrain à bâtir à Plaisance

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
SÉANCE DU 27 FEVRIER 2024

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

Étaient présents :
MM. CARAYON, LAMOTTE, Mme IMBERT, M. VIDAL, Mme GUIDEZ, M. FÈVRE, Mme MARIGNOL, M. LARUE, Mme BALAT, Adjoints, MM. BONHOMME, RENAULT, Mme RÉMY, M. VANTAUX, POMARÈDE, DELORD, BÉLINGAND, Mmes DECOUX-POINDRELLE, BONNIFACY, M. NAVELLOU, Mmes ALBOUY POMPONNE, DEFAIS.

Avaient donné pouvoir :
Mme DOURTHE à M. DELORD
M. LABORDE à M. CARAYON
M. GAMBIER à Mme IMBERT
Mme ESPARBIÉ à Mme DECOUX-POINDRELLE
Mme LESPINARD à Mme BONNIFACY
Mme GUIRAUD à M. LAMOTTE
Mme TAILHADES à Mme RÉMY
Mme LEY à M. RENAULT
M. DAVID à M. NAVELLOU
Mme MOUGIN à Mme ALBOUY POMPONNE
Mme FAURE à Mme DEFAIS
Mme LE NY à M. LARUE

Madame IMBERT est nommée secrétaire de séance.

La commune a récemment procédé au déclassement d'un espace communal à Plaisance afin de vendre la parcelle AH 665 (domaine privé) et cet espace communal attenant (devenu la parcelle AH 666), d'une superficie totale de 799 m².
La Ville a effectué les mesures de publicité de cette vente via différents canaux pour un usage de maison à bâtir. Madame et Monsieur Martine et Hervé LE ROUX se sont portés acquéreurs et ont présenté un projet conforme en tout point, sur le principe, aux exigences communales en matière de développement urbain et de cadre de vie.

Envoyé en préfecture le 08/03/2024
Reçu en préfecture le 08/03/2024
Publié le 11/03/2024
ID : 081-218101400-20240227-2034_DL11270224-DE

Un accord est intervenu avec les futurs acquéreurs, moyennant le prix de 80 000 euros (cf. convention jointe), prix figurant dans l'annonce.
Le service France Domaines a été saisi à cet effet et a rendu son avis le 7 juillet 2023 (avis joint en annexe).
Cette cession interviendrait avec les conditions suspensives résolutoires particulières qui suivent. La Ville s'engage en tant que vendeur et conformément aux textes en vigueur, à effectuer l'étude de sol G1 à ses frais. De leur côté, Madame et Monsieur LE ROUX devront obtenir un permis de construire et un prêt-relais d'un montant global maximum de 450 000€ (terrain + construction).
Les frais de notaire seront supportés par l'acquéreur.

Le Conseil Municipal, entendu l'exposé du Conseiller municipal, membre de la commission voirie et travaux,
Après en avoir délibéré, par un vote à l'unanimité,

APPROUVE ladite acquisition aux conditions susvisées ;

PRECISE que l'acte authentique sera rédigé par l'étude des Maîtres JACOB-CREMONT et BARTHES – notaires 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

MAIRIE DE LAVAUR (81)

La secrétaire de séance,

Marie-Christine IMBERT

Envoyé en préfecture le 08/03/2024
Reçu en préfecture le 08/03/2024
Publié le 11/03/2024
ID : 081-218101400-20240227-2034_DL11270224-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Direction départementale des Finances Publiques du Tarn

Pôle d'évaluation domaniale d'Albi

18 avenue Charles de Gaulle
81 013 Albi cedex 9

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par :Marc Constans
Courriel : marc.constans1@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 05 63 49 59 76

Le 07/07/2023

Le Directeur départemental des Finances publiques du Tarn

à

Mairie de LAVAUR

Réf DS:12682148
Réf OSE :2023-81140-42171

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 :	Terrain constructible
Adresse du bien :	Plaisance 81500 LAVAUR
Valeur :	72 000 euros HT assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Envoyé en préfecture le 08/03/2024
Reçu en préfecture le 08/03/2024
Publié le 11/03/2024
ID : 081-218101400-20240227-2034_DL11270224-DE

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : GALAUP Marie

2 - DATES

de consultation :	26/05/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	12/06/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒

3.3. Projet et prix envisagé

cession du bien

prix envisagé : néant

4.3. Références cadastrales

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

Commune	**Parcelle**	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
LAVAUR	Nouvelle numérotation ex AH 477 + DP	Plaisance 81500 Lavaur	799 m²	Terrain nu

4.4. Descriptif

Ladite parcelle située dans un quartier résidentiel contient un terrain plat avec une terminaison pointue.

Aujourd'hui, elle ne dispose pas d'un accès direct à la voirie publique (desserte par deux allées piétonnières du domaine public).

Élément de moins-value :

configuration du terrain (partie biseautée de 185 m² environ)

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : Commune de LAVAUR

Envoyé en préfecture le 08/03/2024
Reçu en préfecture le 08/03/2024
Publié le 11/03/2024
ID : 081-218101400-20240227-2034_DL11270224-DE

5.2. Conditions d'occupation : estimé libre d'occupation

6 - URBANISME

Zone urbaine : RNU

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

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison.

Cette méthode 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. Étude de marché de terrain à bâtir à Lavaur

Ref. Cadastrales	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²
140//AI/684//	5 RUE NEGOLASE	07/07/2020	906	80 000	88
140//AC/560//	AV YVES CASSE	03/09/2020	712	75 000	105
140//AC/561//	AV YVES CASSE	24/09/2021	817	70 000	86
140//AC/557// 140//AC/553//	AV YVES CASSE	19/11/2021	730	80 000	110
140//AM/483//	EN BERAL OUEST	15/12/2021	968	65 000	67
140//F/1903//	POUDIS	02/09/2020	761	65 000	85

90

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeur retenue

Compte tenu des ventes ci-dessus, il est retenu une valeur unitaire de 90 € / m².

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

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 72 000 € .

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 65 000 € (arrondie).

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.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*

Envoyé en préfecture le 08/03/2024
Reçu en préfecture le 08/03/2024
Publié le 11/03/2024
ID : 081-218101400-20240227-2034_DL11270224-DE

mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, 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.

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

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

cet avis est valable pour une durée de 24 mois.

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 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.

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 départemental et par délégation,
L'évaluateur

Marc CONSTANS
inspecteur 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.

Envoyé en préfecture le 08/03/2024
Reçu en préfecture le 08/03/2024
Publié le 11/03/2024
ID : 081-218101400-20240227-2034_DL11270224-DE

Commune :
LAVAUR (140)

Numéro d'ordre du document d'arpentage : 3108R

Document vérifié et numéroté le 10/07/2023
A CASTRES
Par CABROL Stéphanie
Inspectrice
Signé

CDIF CASTRES
Pôle de Topographie et de Gestion Cadastrale
4, avenue Charles de Gaulle
BP 90405
81108 CASTRES
Téléphone : 05 63 62 52 39

ptgc.tarn@dgfip.finances.gouv.fr

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUB

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/500
Date de l'édition : 10/07/2023
Support numérique : ----------

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) :

A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;

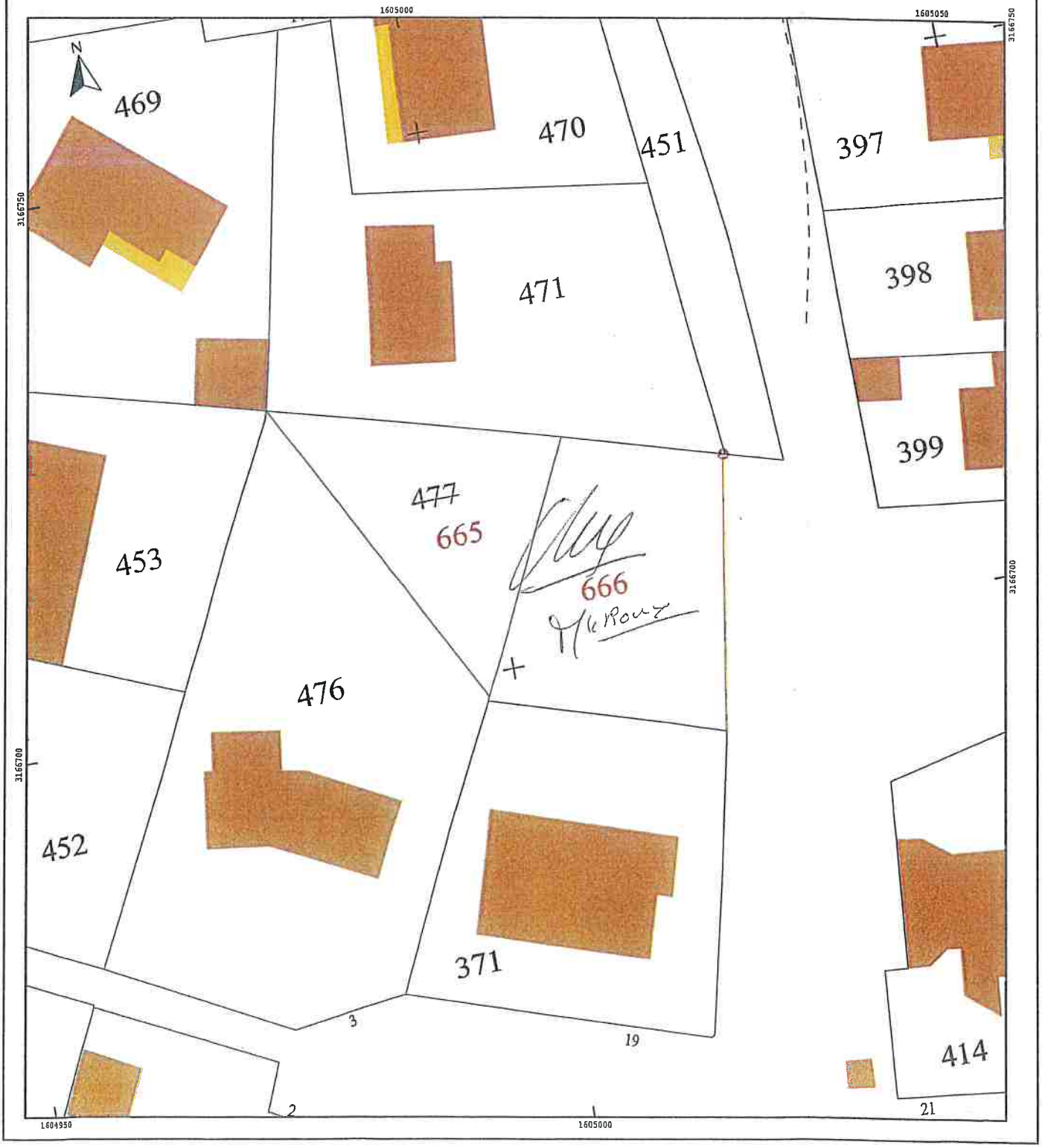
B - En conformité d'un piquetage : ---------- effectué sur le terrain ;

C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le ---------- par ---------- géomètre à ----------.

Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la feuille 6463.

A ----------, le ----------

Modification selon les énonciations d'un acte à publier

D'après le document d'arpentage dressé
Par JEAN-PHILIPPE BOISSAV(2)
Réf. : 23001
Le

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc ...).
(3) Précisez les noms et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité copropriété, etc...).