

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt-trois, le vingt-sept juin le Conseil Municipal de la Commune de Panazol, dûment convoqué, s'est réuni en séance ordinaire à la Mairie, sous la présidence de **Monsieur Fabien DOUCET, Maire**

Date d'envoi de la convocation du Conseil Municipal : 21 juin 2023

Nombre de conseillers en exercice : 33

Quorum : 17

Nombre de conseillers présents : 25

Présents : Fabien DOUCET, Isabelle NEGRIER-CHASSAING, Laurent CHASSAT, Marie-Pierre ROBERT, Franck LENOIR, Anca VORONIN, Jean DARDENNE, Alain BOURION, Clément RAVAUD, Pascale ETIENNE, Jean-Pierre GAUGIRAN, Martine LERICHE, Jocelyne LAVERDURE DELHOUME, Jacques BERNIS, Stéphanie PANTEIX, Francis COISNE, Danielle TODESCO, David PENOT, Lucile VALADAS, Jean-Christophe ROMAND, Bruno COMTE, Martine NOUHAUT, Emilio ZABALETA, Gille MONTI, Valérie MILLON.

Excusés par procuration :

Aurore TONNELIER donne procuration à Stéphanie PANTEIX en date du 21 juin 2023

Marie-Noël BERGER donne procuration à Danielle TODESCO en date du 23 juin 2023

Claire MARCHAND donne procuration à Bruno COMTE en date du 23 juin 2023

Alexandre DOS REIS donne procuration à Jean DARDENNE en date du 26 juin 2023

Christian DESMOULIN donne procuration à Valérie MILLON en date du 27 juin 2023

Laurence PIPERS donne procuration à Jean-Christophe ROMAND en date du 26 juin 2023

Cyril GRANGER donne procuration à Martine NOUHAUT en date du 27 juin 2023

Absente :

Marie-Anne ROBERT-KERBRAT

Objet : Cession de foncier rue des bolets - dossier DO ESPERITO SANTO

Délibération 2023 - 61

Rappel du contexte :

Par courrier en date du 9 novembre 2022, Madame Marie-Christine DO ESPERITO SANTO, domiciliée 211, rue des Bolets, à PANAZOL, a sollicité la possibilité d'acquérir une partie de la parcelle communale contiguë à sa propriété.

Nature de la cession :

Cette parcelle cadastrée section AS n°914 (issue de la division de la parcelle AS n° 437), d'une contenance de cinquante-quatre mètres carrés (54 m²) est en nature d'espace vert. Ce foncier aujourd'hui communal a été intégré dans le domaine privé communal par délibération du Conseil Municipal en date du 12 décembre 2022 lors de la démarche d'acquisition des voiries et espaces communs de la copropriété des Granges Vignes ; Elle est classée en zone UH1 au Plan Local d'Urbanisme (P.L.U).

Extrait du caractère de la zone : « Il s'agit d'une zone urbaine ancienne, dense, de mixité sociale, associant zones pavillonnaires, immeubles collectifs, services publics, activités commerciales et artisanales. »

Conditions de la cession :

Les conditions envisagées pour cette cession sont les suivantes :

Avis des services de FRANCE DOMAINE en date du 21 février 2023 : 4 900 € pour 54 m²

- o acceptation de la parcelle en l'état,
- o frais d'acte notarié à la charge de l'acquéreur,
- o durée de validité de la convention fixée à 20 mois à compter de la date du Conseil Municipal autorisant à la signer

Le Conseil Municipal est invité à valider les termes de la convention de cession de terrain à intervenir avec Madame Marie-Christine DO ESPERITO SANTO et à autoriser le Maire à engager toutes les démarches nécessaires au transfert de propriété.

DÉLIBÉRATION

(annule et remplace la délibération 2023-42)

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L2122-21 et L2241-1 ;

VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, notamment son article L3211-14 ;

VU le courrier de Madame Marie-Christine DO ESPERITO SANTO, en date du 9 novembre 2022, faisant suite à des échanges avec la collectivité, proposant d'acquérir la parcelle communale AS n° 437 contiguë à sa propriété, désormais cadastrées AS n°914 ;

VU l'estimation de France Domaine en date du 21 février 2023 fixant le prix du terrain cadastré AS n°914 à 4 900 € ;

VU le projet de convention à intervenir entre la Commune et Madame Marie-Christine DO ESPERITO SANTO ;

VU la note de synthèse et la présentation du dossier relatif à la présente délibération ;

CONSIDÉRANT qu'en contrepartie du terrain cédé, Madame Marie-Christine DO ESPERITO SANTO s'engage à :

- verser à la Commune la somme de 4 900 €,
- accepter le terrain en l'état,
- prendre à sa charge les frais d'acte notarié ;

CONSIDÉRANT avoir été suffisamment informé, le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, **à l'unanimité,**

DÉCIDE

- **D'APPROUVER** ce projet de cession

- **DE CÉDER** la parcelle, propriété de la commune et cadastrée section A5 sous le numéro :

Numérotation cadastrale	Superficie
N°914	54 m ²
Total	54 m²

moyennant le prix de **4 900 euros net vendeur** ;

- **PRÉCISE** que les frais d'acte notarié seront à la charge de Madame Marie-Christine DO ESPERITO SANTO ;

- **DONNE POUVOIR** à Monsieur le Maire pour la signature de la convention et de l'acte de vente à intervenir en l'étude de Maître Benoît POIRAUD, notaire à Limoges.

En Mairie, le 28 juin 2023

Le Maire,

Fabien DOUCET



Certifié exécutoire

Reçu en Préfecture

Le 04/07/2023

Publié ou notifié

05/07/2023

**CONVENTION DE CESSION
DE TERRAIN**

Le

ENTRE :

Monsieur **Fabien DOUCET**, Maire, autorisé par délibération du Conseil Municipal de PANAZOL en date du

d'une part,

ET :

Madame **Marie-Christine DO ESPERITO SANTO**, domiciliée 211, rue des Bolets, à PANAZOL

d'autre part,

Vu les correspondances échangées entre Madame Marie-Christine DO ESPERITO SANTO et la Commune de PANAZOL,

Vu l'avis des services de FRANCE DOMAINE en date du 21 février 2023,

Il a été convenu ce qui suit :

Engagement de la Commune de PANAZOL :

La Commune de PANAZOL cède en l'état à Madame Marie-Christine DO ESPERITO SANTO domiciliée 211, rue des Bolets, à PANAZOL, la parcelle cadastrée section AS n°437p, d'une contenance de cinquante-quatre mètres carrés (54 m²), au prix forfaitaire de quatre-mille neuf-cents euros net (**4 900 € net**).

Engagement de Madame Marie-Christine DO ESPERITO SANTO

Madame Marie-Christine DO ESPERITO SANTO accepte en l'état la parcelle cédée.

Madame Marie-Christine DO ESPERITO SANTO versera à la Commune de PANAZOL la somme nette de quatre-mille neuf-cents euros (**4 900 € net**).

Madame Marie-Christine DO ESPERITO SANTO prendra à sa charge les frais d'acte.

Durée de validité de la convention : 20 mois à compter de la date du Conseil Municipal autorisant à la signer.

L'acquéreur,

**Madame Marie-Christine
DO ESPERITO SANTO**

Pour la Commune de PANAZOL,
Le Maire,

Fabien DOUCET

Direction départementale des Finances publiques de Haute-Vienne

Le 21/02/2023

Pôle d'évaluation domaniale

30 rue Cruveilhier
BP 61003 87050 LIMOGES CEDEX 2

téléphone : 05 55 45 59 00
mél. : ddfip87.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

La Directrice départementale des Finances
publiques de Haute-Vienne

à

M Le Maire

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Stéphane Labrousse

Téléphone : 05 55 45 58 01

Courriel : stephane.labrousse@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS/OSE: 11277969/2023-87114-07037

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

Adresse du bien :

Rue des bolets 87350 Panazol

Valeur Vénale :

4 900€ (pour 54 m²) assortie d'une marge d'appréciation de 10%
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

MAIRIE DE PANAZOL

Affaire suivie par : M Desforges Jean-Marc

2 - DATES

de consultation :	26/01/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Non visité
du dossier complet :	26/01/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession d'un bien

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé:

Cession d'un terrain nu destiné à désenclaver l'arrière de la propriété d'une riveraine.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Commune située dans l'agglomération de Limoges

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

Dans un quartier pavillonnaire proche de l'entrée de Limoges, à environ 3 km à l'ouest du centre de Panazol. Tous réseaux à proximité.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie m ²
Panzol	AS 437	Rue des bolets	1033

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

4.4. Descriptif

Il est envisagé de céder une partie de la parcelle pour une superficie de 54 m² (selon le plan de division transmis) actuellement en nature d'espace vert. Cette partie de parcelle à détacher fait partie d'un ensemble plus vaste et constructible

Le terrain est en légère pente vers la rue.

4.5. Surfaces du bâti

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble présumée :

Commune de Panazol

5.2. Conditions d'occupation

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

En zone UH1 au PLU.

6.2. Date de référence et règles applicables

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

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale 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 immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Ventes de terrains à bâtir hors lotissement récent à Panazol (superficie entre 400 et 700 m²)

Date mutation	Ref. Cadastrales	Adresse	urbanisme	Superficie terrain	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	observations
20/07/2020	AC 307	Rue du Danemark	UH2	468	49 000	104,70	Terrain à bâtir
13/05/2019	AS 844	29 rue du Bas fargeas	UH1	644	59000	91,61	TAB sur lequel est édifié un ancien atelier
29/07/2019	AS 162	3 Rue Pasteur	UH2	576	77000	133,68	TAB avec abri jardin terrain plat
06/02/2019	AT 416	18 ave Aristide Briand	UH1	546	61000	111,72	TAB
03/10/2019	AS 905	43 bis rue de vignes	UH2	600	55000	91,67	TAB en seconde zone
20/12/2019	AH 431 434	Rue Mozart	UH2	632	60000	94,93	TAB

⇒ termes de 91,61 €/m² à 133,68 €/m². Il n'a pas été relevé de termes de ventes de terrains individuels dans un secteur proche en 2021 et 2022.

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

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

Le terrain est à détacher d'un terrain constructible afin de désenclaver l'arrière de la propriété de la riveraine.

Pour sa valorisation, Il sera retenu une valeur équivalente à celle du terrain à bâtir dont il est issu.

Il est retenu la valeur basse de 91 €/m² correspondant aux termes proches AS 905 et AS 844.

soit 91 m² x 54 m² = 4 914 € arrondie à 4 900 €.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – 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 libre du bien est arbitrée à 4 900 € (pour 54 m²).

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur libre est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 4 400 € (arrondi).

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 ou acquérir à un prix plus bas 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 ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - 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.

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 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 Directrice et par délégation,

A blue ink signature consisting of several overlapping loops and horizontal strokes.

Stéphane Labrousse
Inspecteur

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.

PANAZOL - MAIRIE

Service de Contrôle de Légalité

Acte n° : DELIB61 avec 0 pièce(s) jointe(s)
Date de décision : 28/06/2023
Objet : Cession de foncier rue des BOLETS - dossier DO ESPERITO SANTO

Nature : Délibérations

Matière : Urbanisme - Documents d urbanisme

Date de télétransmission : 04/07/2023 Agent de transmission : Carole DANCHE - MAIRIE

Acte : Délibération 61 - Cession de foncier rue des bolets - dossier DO ESPERITO SANTO.pdf

Annexes :

Transmis par les services de la plate-forme MAGITEL-CL

12, rue des Petits Ruisseaux, 91370 Verrières Le Buisson +33 1 69 53 68 68 www.telino.com



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Accusé de Réception

LA PREFECTURE
DEPARTEMENT 087

Identifiant de l'acte : 087-218711406-20230628-DELIB61-DE

Date de réception de l'acte par la Préfecture : 04/07/2023