

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt-quatre, le treize février 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 : 7 février 2024

Nombre de conseillers en exercice : 33

Quorum : 17

Nombre de conseillers présents : 23

Présents : Fabien DOUCET, Isabelle NEGRIER-CHASSAING, Laurent CHASSAT, Marie-Pierre ROBERT, Franck LENOIR, Anca VORONIN, Jean DARDENNE, Alain BOURION, Jean-Pierre GAUGIRAN, Martine LERICHE, Jocelyne LAVERDURE DELHOUME, Jacques BERNIS, Francis COISNE, Danielle TODESCO, Lucile VALADAS, Jean-Christophe ROMAND, Cyril GRANGER, Claire MARCHAND, Christian DESMOULIN, Martine NOUHAUT, Emilio ZABALETA, Gilles MONTI, Valérie MILLON.

Excusés par procuration :

Stéphanie PANTEIX donne procuration à Anca VORONIN en date du 31 janvier 2024

Pascale ETIENNE donne procuration à Jean DARDENNE en date du 07 février 2024

Clément RAVAUD donne procuration à Jacques BERNIS en date du 07 février 2024

Marie-Noël BERGER donne procuration à Danielle TODESCO en date du 07 février 2024

Alexandre DOS REIS donne procuration à Fabien DOUCET en date du 09 février 2024

David PENOT donne procuration à Laurent CHASSAT en date du 09 février 2024

Aurore TONNELIER donne procuration à Marie-Pierre ROBERT en date du 12 février 2024

Laurence PIPERS donne procuration à Jean-Christophe ROMAND en date du 13 février 2024

Bruno COMTE donne procuration à Cyril GRANGER en date du 12 février 2024

Absente :

Marie-Anne ROBERT-KERBRAT

Secrétaire de séance : Jean DARDENNE

Objet : Cession de foncier allée du Kaolin - Dossier GOUMOT-LABESSE
Délibération 2024 - 13

Rappel du contexte :

Monsieur Yves GOUMOT-LABESSE a sollicité la collectivité pour l'acquisition d'une bande de terrain à l'entrée de sa parcelle située rue du Kaolin, objet de la présente délibération, afin de faciliter l'accès à cette dernière pour son projet de construction. La collectivité a alors proposé cette cession en échange d'une parcelle en nature de bois et de taillis située au débouché de la rue de la Porcelaine et contiguë à la parcelle cadastrée section CC n°20 récemment acquise à la SCI du Pont de Lavaud. Les deux parties se sont entendues sur l'échange de ces deux fonciers.

Descriptif de la parcelle :

Cette parcelle cadastrée section CC n°75 (anciennement CC 57p (b)), d'une contenance de cent-trente-neuf mètres carrés (139 m²) est en nature d'espace vert. Elle est située en zone N au Plan Local d'Urbanisme (P.L.U).

Extrait du caractère de la zone : « Zone naturelle et forestière : zone à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages ou de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ».

Conditions de la cession :

Les conditions envisagées pour cette cession sont les suivantes :

- « Avis du Domaine sur la valeur vénale » de la Direction Départementale des Finances Publiques de Haute-Vienne en date du 28 décembre 2023 : 1 890 € pour 139 m² majoré de 997 € qui constituent des frais de division parcellaire et de bornage pour un total de 2 887 €.
- acceptation de la parcelle en l'état,
- frais d'acte notarié à la charge de l'acquéreur,
- durée de validité de la convention fixée à 12 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 Monsieur Yves GOUMOT-LABESSE et à autoriser le Maire à engager toutes les démarches nécessaires au transfert de propriété.

DÉLIBÉRATION

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 les échanges entre Monsieur Yves GOUMOT-LABESSE et la Commune de PANAZOL ;

VU l'« avis du Domaine sur la valeur vénale » de la Direction Départementale des Finances Publiques de Haute-Vienne en date du 28 décembre 2023 estimant la valeur du terrain cadastré CC n°75 (anciennement CC n°57 (b)) à 1 890 € ;

VU le projet de convention à intervenir entre la Commune et Monsieur Yves GOUMOT-LABESSE ;

VU le document d'arpentage et le plan de bornage établi par le cabinet de géomètre expert DUARTE ;

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

CONSIDÉRANT qu'il convient d'ajouter au prix de vente du terrain les frais de division parcellaire et de bornage qui s'élèvent à environ 997 € ;

CONSIDÉRANT qu'en contrepartie du terrain cédé, Monsieur Yves GOUMOT-LABESSE s'engage à :

- verser à la Commune la somme de 2 887 €,
- 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,**

- **APPROUVE** le projet de cession de la parcelle cadastrée CC n°75 (anciennement CC n°57 (b)) à Monsieur Yves GOUMOT-LABESSE et les termes de la convention à venir ;
- **DÉCIDE** de céder, moyennant le prix de 2 887 euros net vendeur, la parcelle, propriété de la commune et cadastrée section CC sous le numéro :

Numérotation cadastrale	Superficie
N°75	139 m ²
Total	139 m²

- **PRÉCISE** que les frais d'acte notarié seront à la charge de Monsieur Yves GOUMOT-LABESSE ;
- **DONNE POUVOIR** à Monsieur le Maire pour la signature de la convention et de l'acte de vente à intervenir et de tout document nécessaire à la cession de cette parcelle.

Fait et délibéré en Mairie, les jours, mois et an que dessus.

Au registre sont les signatures.

Pour copie conforme

En Mairie, le 14 février 2024

Le Maire



Certifié exécutoire

Reçu en Préfecture

Le 15/02/2024

Publié ou notifié

16/02/2024

COMMUNE DE PANAZOL – HAUTE-VIENNE

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 :

Monsieur **Yves GOUMOT-LABESSE**, domicilié 13, allée Paul Cézanne – 87410 LE PALAIS-SUR-VIENNE

d'autre part,

Vu les échanges entre Monsieur Yves GOUMOT-LABESSE et la Commune de PANAZOL,

Vu l'avis des services de FRANCE DOMAINE en date du 28 décembre 2023,

Vu le plan de bornage établi par le cabinet DUARTE,

Il a été convenu ce qui suit :

Engagement de la commune de PANAZOL :

La Commune de PANAZOL cède en l'état à Monsieur Yves GOUMOT-LABESSE domicilié 13, allée Paul Cézanne, au PALAIS-SUR-VIENNE, la parcelle cadastrée section CC n°57p (b), d'une contenance de cent trente-neuf mètres carrés (139 m²) au prix global et forfaitaire de deux-mille-huit-cent-quatre-vingt-sept euros net (2 887 €).

Engagement de Monsieur Yves GOUMOT-LABESSE :

Monsieur Yves GOUMOT-LABESSE accepte en l'état la parcelle cédée.

Monsieur Yves GOUMOT-LABESSE versera à la Commune de PANAZOL la somme de deux-mille-huit-cent-quatre-vingt-sept euros net (2 887 €).

Monsieur Yves GOUMOT-LABESSE prendra à sa charge les frais d'acte notarié.

Conditions particulières :

Durée de validité de la convention : 12 mois à compter de la date du Conseil Municipal autorisant à la signer.

L'acquéreur,

Pour la Commune de PANAZOL,
Le Maire,

Monsieur Yves GOUMOT-LABESSE

Fabien DOUCET

Commune : PANAZOL (114)	DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL	Section : CC Feuille(s) : 000 CC 01 Qualité du plan : P4 ou CP (20 cm)
Numéro d'ordre de document d'arpentage : 2502 L Document vérifié et numéroté le 20/12/2023 A S.D.I.F. LIMOGES Par BAVLE Dominique GEOMETRE Signé	CERTIFICATION (Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955) Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires (1) a été établi (1) A - D'après les indications qu'ils ont fournies, ou 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 ont eu à avoir pris connaissance des informations portées au dos de la demande par le _____ le _____	Echelle d'origine : 1/1500 Echelle d'édition : 1/2000 Date de l'édition : 20/12/2023 Support numérique : _____
SDIF de la Haute-Vienne Centre des Finances Publiques 30, Rue Cruchetier S.P. 61003 87050 LIMOGES Cedex 2 Téléphone : 05 55 45 59 00 sdif.haute-vienne@dgfp.finances.gouv.fr	(1) Sur la demande écrite, certifiée à l'art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955, les propriétaires ont eu à avoir pris connaissance des informations portées au dos de la demande par le géomètre à _____ le _____ (2) Sur la demande écrite, certifiée à l'art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955, les propriétaires ont eu à avoir pris connaissance des informations portées au dos de la demande par le géomètre à _____ le _____	D'après le document d'arpentage dressé Par Duerts (2) Réf : 114-000-CC-67-n°23049-DL Le _____



Direction départementale des Finances publiques de Haute-
 Vienne

Le 28/12/2023

Pôle d'évaluation domaniale

54 rue Montesquieu
 87050 LIMOGES CEDEX

La Directrice départementale des Finances
 publiques de Haute-Vienne

mél. : ddfip87.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

à

POUR NOUS JOINDRE

M Le Maire

Affaire suivie par : Stéphane Labrousse

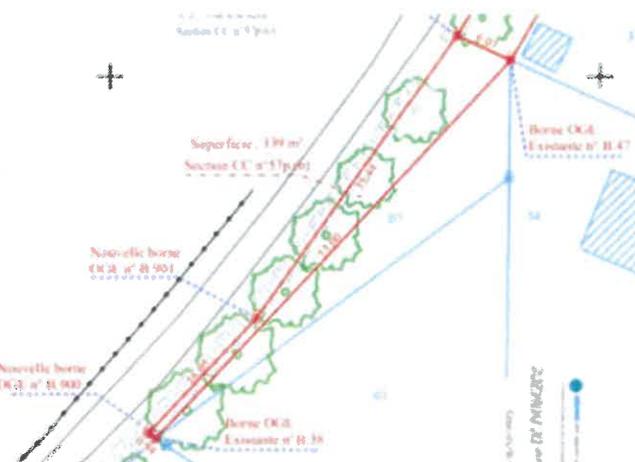
Téléphone : 05 55 45 69 75

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

Réf. DS/OSE: 18441494/2023-87114-96807

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 :

Allée du Kaolin 87350 Panazol

Valeur Vénale :

1 890 € 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 :	18/12/2023
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 :	18/12/2023

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 pour permettre l'accès à un lot à construire.

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 du centre-ville et de la zone d'activités Martin Nadaud.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie m ²
Panazol	CC 579 (b) [*]	Planche d'Auze Sud	139

^{*} selon plan de bornage du 21/11/2023

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

4.4. Descriptif

Bande de terrain en nature d'espace vert contiguë à la parcelle CC 67 et donnant accès à l'allée du Kaolin.

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 N 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 en zone naturelle ou agricole à Panazol

date	Zone	Parcelle (s)	Lieudit ou voie	Observations	Superficie	Vente (€)	Prof/m ²
16/05/22	N	AA 3	soudinas	jardin en bord de vienne	722	8000	11,08
29/09/21	N	BW 26 31	La rue brate	2 parcelles de terrain encadrées	9756	1860	0,19
02/07/21	N	AA 4	soudinas	jardin en bord de vienne	833	5000	6,00
23/06/20	N	CC 67	La planche d'une sud	terrain nature pres	216	2940	13,61
29/06/20	A	BX 26 27 28	Ave sabin pressomano	pres	49758	25000	0,55
11/07/19	N	AA 2	soudinas	jardin en bord de vienne	630	5000	7,94

⇒ termes bas à 0,19 et 0,55 €/m² et termes haut de 6 à 13,61 €/m².

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

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

La cession du terrain va permettre à l'acquéreur de désenclaver les terrains CC 61 et CC 67 dont il est propriétaire et d'y réaliser un projet de construction.

Compte tenu de la proximité immédiate du terrain à céder avec la parcelle CC 67 (également en zone N au PLU et acquise en 2020), il est retenu une valeur de cession identique.

Soit $13,61 \text{ €/m}^2 \times 139 \text{ m}^2 = 1891 \text{ €}$ arrondie à 1890 €.

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 1 890 €.

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 1 701 €.

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^o 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 la 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° : DELIB13 avec 0 pièce(s) jointe(s)

Date de décision : 14/02/2024

Objet : Cession de foncier allée du Kaolin - dossier GOU MOT LABESSE

Nature : Délibérations

Matière : Urbanisme - Documents d urbanisme

Date de télétransmission : 15/02/2024 Agent de transmission : Carole DANCHE - MAIRIE

Acte : Délib 13 - Cession de foncier allée du Kaolin - Dossier GOU MOT-LABESSE.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 : 087-218711406-20240214-DELIB13-DE

Date de réception de l'acte par la Préfecture : 15/02/2024