

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt-quatre, le dix-sept décembre 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 : 11 décembre 2024

Nombre de conseillers en exercice : 33

Quorum : 17

Nombre de conseillers présents : 29

Présents : Fabien DOUCET, Isabelle NÉGRIER-CHASSAING, Laurent CHASSAT, Marie-Pierre ROBERT, Franck LENOIR, Anca VORONIN, Jean DARDENNE, Clément RAVAUD, Pascale ETIENNE, Jean-Pierre GAUGIRAN, Martine LERICHE, Jacques BERNIS, Stéphanie PANTEIX, Francis COISNE, Marie-Noël BERGER, Danielle TODESCO, David PENOT, Lucile VALADAS, Jean-Christophe ROMAND, Bruno COMTE, Christian DESMOULIN, Martine NOUHAUT, Emilio ZABALETA, Gilles MONTI, Laurence PIPERS, Valérie MILLON, Alain AUTHIER, Laurent JARRY, François SALAGNAC.

Excusés par procuration :

Alain BOURION donne procuration à Fabien DOUCET en date du 4 novembre 2024

Alexandre DOS REIS donne procuration à Isabelle NEGRIER CHASSAING en date du 16 décembre 2024

Aurore TONNELIER donne procuration à Clément RAVAUD en date du 16 décembre 2024

Excusée :

Marie-Anne ROBERT-KERBRAT

Secrétaire de Séance : Isabelle NEGRIER-CHASSAING

Objet : Cession de foncier rue Michel Chevalier – Dossier TARTARY

Délibération 2024-151

À l'issue de la réunion publique d'information du 11 janvier 2023, les riverains des rues Michel Chevalier et Frédéric Leplay, n'ont pas souhaité donner suite au projet d'aménagement de leurs rues, qui leur a été présenté. Ce dernier, initié en 1999, avait donné lieu dans un premier temps à des acquisitions foncières. Ce projet d'aménagement induisait un nouveau plan de circulation, avec la mise des voies en sens unique de circulation avec une sortie par la rue de Suède (désormais publique).

Les parcelles acquises, conformément au Code de la Voirie Routière, ont donc été proposées aux nouveaux propriétaires de l'unité foncière d'origine. Ces derniers, Madame Véronique TARTARY et Monsieur Jean-André TARTARY, à l'issue de cette proposition ont confirmé leur intérêt pour l'acquisition des parcelles cadastrées section AC n°209 et AC n°211 contigües à leur propriété.

La parcelle AC n°211 sera toutefois divisée pour permettre la création d'un pan coupé qui facilitera l'accès à la rue Michel Chevalier. Ces parcelles cadastrées section AC n°209 et AC

n°211p, d'une contenance de deux cent soixante-dix mètres carrés (270 m²) composent un chemin d'accès aux parcelles le bordant. Elles sont classées en zone UH2 au Plan Local d'Urbanisme (P.L.U).

Extrait du caractère de la zone : « *Zone urbaine de densité moyenne, dominée largement par la fonction résidentielle individuelle, caractérisée par des zones pavillonnaires récentes homogènes, avec des constructions implantées en retrait quasi-systématique* »

Les conditions de la cession sont les suivantes :

- acceptation de la parcelle en l'état,
- versement à la Collectivité de la somme forfaitaire de 7 290 €,
- délimitation parcellaire à la charge de la commune,
- 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 projet de convention a été communiqué au Conseil Municipal.

Le Conseil Municipal est invité à approuver ce projet de cession, à valider les termes de la convention de cession de terrain à intervenir avec Madame Véronique TARTARY et Monsieur Jean-André TARTARY et à autoriser Monsieur 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 correspondances échangées entre les parties ;
- VU** l'estimation du Pôle d'évaluation domaniale de la Direction Départementale des Finances Publiques de la Haute-Vienne en date du 2 octobre 2024 ;
- VU** le projet de convention à intervenir entre la Commune et Madame Véronique TARTARY et Monsieur Jean-André TARTARY ;
- VU** la note de synthèse et la présentation du dossier relatif à la présente délibération ;

CONSIDÉRANT qu'en contrepartie du terrain cédé, Madame Véronique TARTARY et Monsieur Jean-André TARTARY s'engagent à :

- verser à la Commune la somme forfaitaire de 7 290 €,
- accepter le terrain en l'état,
- prendre à leur charge les frais d'acte notarié ;

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

CONSIDÉRANT avoir été suffisamment informé, le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,

DÉCIDE À L'UNANIMITÉ

- **D'APPROUVER** ce projet de cession,
- **DE CÉDER** les parcelles, propriétés de la commune et cadastrées section AC sous les numéros :

Numérotation cadastrale	Superficie
N°209	185 m ²
N°211 p (en cours de numérotation)	85 m ²
Total	270 m²

moyennant le prix de **7 290 euros net vendeur** ;

- **DE PRÉCISER** que les frais de délimitation parcellaire seront à la charge de la Commune ;
- **DE PRÉCISER** que les frais d'acte notarié seront à la charge de l'acquéreur ;
- **DE DONNER POUVOIR** à Monsieur le Maire pour la signature de la convention et de l'acte de vente à intervenir ainsi que tout document nécessaire à l'aboutissement de la cession.

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

Au registre sont les signatures.

Pour copie conforme

En Mairie, le 18 décembre 2024

Le Maire,



Fabien DOUCET

Certifié exécutoire

Reçu en Préfecture

Le **23 DEC. 2024**

Publié ou notifié

24 DEC. 2024

COMMUNE DE PANAZOL – Haute-Vienne

CONVENTION DE CESSION DE TERRAIN RUE MICHEL CHEVALIER

Le

ENTRE :

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

d'une part,

ET :

Madame **Véronique TARTARY** et Monsieur **Jean-André TARTARY** demeurant 82, rue des Vignes, 87350 PANAZOL ;

d'autre part,

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal le 25 janvier 2017, modifié par délibérations du Conseil Municipal le 26 juin 2019, le 10 février 2022 et le 5 mai 2022 et révisé par délibération du Conseil Municipal le 18 février 2020,

VU les échanges entre les parties,

VU l'avis des services du pôle d'évaluation domaniale de la Direction Départementale des Finances Publiques en date du 02 octobre 2024,

Il a été convenu ce qui suit :

Engagement de la Commune de PANAZOL :

La Commune de PANAZOL cède en l'état à Madame Véronique TARTARY et Monsieur Jean-André TARTARY domiciliés au 82, rue des Vignes, à PANAZOL, les parcelles cadastrées section AC n°209 et AC n°211p d'une contenance de 270 m², au prix forfaitaire de sept mille deux cent quatre-vingt-dix euros (7 290 €).

La Commune de PANAZOL prendra à sa charge les frais de délimitation parcellaire.

Engagement de Madame et Monsieur Véronique et Jean-André TARTARY :

Madame Véronique TARTARY et Monsieur Jean-André TARTARY acceptent en l'état la parcelle cédée.

Madame Véronique TARTARY et Monsieur Jean-André TARTARY verseront à la Commune de PANAZOL la somme nette de sept mille deux cent quatre-vingt-dix euros (7 290 €).

Madame Véronique TARTARY et Monsieur Jean-André TARTARY prendront à leur 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 le Maire à signer celle-ci.

Les acquéreurs,

Pour la Commune de PANAZOL,

Le Maire,

Véronique TARTARY

Fabien DOUCET

Jean-André TARTARY

PLANS DE SITUATION ET DE DÉCOUPAGE
RUE MICHEL CHEVALIER



Direction départementale des finances publiques de Haute-Vienne

Le 02/10/2024

Pôle d'évaluation domaniale

54 rue Montesquieu
 87050 LIMOGES CEDEX

La Directrice départementale des Finances
 publiques de Haute-Vienne

mél. : ddftp87.pole-evaluation@dgfp.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

à

Affaire suivie par : Stéphane Labrousse

M Le Maire

Téléphone : 05 55 45 09 76

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

Réf. DS/OSI: 20227337/2024-07114-71221

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 :

84 rue des vignes 87350 Panazol

Valeur Vénale :

8 700 € (pour 290 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 :	30/09/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	/
du dossier complet :	30/09/2024

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 :	☒
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:

Cession de terrains

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 1,5 km à l'ouest du centre de Panazol.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie m ²
Panzol	AC 209	Aux rignes	155
Panzol	AC 211	84 rue des rignes	105

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

4.4. Descriptif

Bandes de terrain en bordure de la rue Michel Chevalier. La superficie totale cédée n'est pas encore arrêtée.

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 UH2 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 petits terrains en zone d'UH à Panazol

Date mutation	Ref. Cadastre	Adresse	Superficie terrain	Prix total	Prix/m² (surf. utile)	Observations
22/07/2022	AD 352	9002 A rue Camille Saint Saens	238	15700	65,96	Espace vert pour agrandissement propriété
23/01/2024	CC 72	Planché d'Ance Sud	303	23748	78,37	Terrain à bâtir
07/04/2023	AS 911	Rue pasteur	186	3000	16,12	Terrain enclavé pour usage jardin
09/01/2022	CY 124	Rue roland barthes	101	4250	42,07	Espace vert pour agrandissement propriété
21/03/21	AM 292	rue corgot	309	9270	30,00	bande de terrain au a usage de chemin d'accès

⇒ termes de 16,12 €/m² à 78,37 €/m².

8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP

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

Il est retenu une valeur de 30 €/m², valeur intermédiaire basse pour prendre en compte les caractéristiques des parcelles. A défaut de connaître la superficie finale des parcelles cédées, ce tarif est appliqué à la totalité de la superficie.

soit 30 €/m² x 290 m² = 8 700 €.

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 8 700 € (pour 290 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 7 830 € (pour 290 m²).

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'accord⁴ 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.

⁴pour 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, appearing to be 'Stéphane Labrousse', written in a cursive style.

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° : DELIB151

avec 0 pièce(s) jointe(s)

Date de décision : 18/12/2024

Objet : CESSION DE FONCIER RUE MICHEL CHEVALIER DOSSIER TARTARY

Nature : Délibérations

Matière : Domaine et patrimoine - Alienations

Date de télétransmission : 23/12/2024 Agent de transmission : Carole DANCHE - MAIRIE

Acte : DELIB151 - CESSION DE FONCIER RUE MICHEL CHEVALIER DOSSIER TARTARY.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 : 087-218711406-20241218-DELIB151-DE

Date de réception de l'acte par la Préfecture : 23/12/2024