

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-six 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 : 20 juin 2024

Nombre de conseillers en exercice : 33

Quorum : 17

Nombre de conseillers présents : 27

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

Excusés par procuration :

Alexandre DOS REIS donne procuration à Isabelle NEGRIER CHASSAING en date du 24 juin 2024

Alain BOURION donne procuration à Fabien DOUCET en date du 16 juin 2024

Aurore TONNELIER donne procuration à Jean-Pierre GAUGIRAN en date du 26 juin 2024

Christian DESMOULIN donne procuration à Martine NOUHAUT en date du 26 juin 2024

Anca VORONIN donne procuration à Danielle TODESCO en date du 26 juin 2024

Absente :

Marie-Anne ROBERT-KERBRAT

Secrétaire de Séance Franck LENOIR

Objet : Cession de foncier Rue Parmentier – Dossier ENEE

Délibération 2024 – 77

Rappel du contexte :

La collectivité a sollicité Madame Cynthia AMISSE et Monsieur Sébastien ENEE pour leur proposer la cession de la parcelle communale cadastrée section BX n°44 en nature de zone humide qui est contigüe à leur propriété. Ces derniers ont accepté la proposition.

Nature de la cession :

Cette parcelle cadastrée section BX n°44, d'une contenance de deux mille deux cent quarante mètres carrés (2 240 m²) est en nature d'une friche très humide (écoulement permanent). Elle est classée en zone AP au Plan Local d'Urbanisme (P.L.U).

Extrait du caractère de la zone : « *Il s'agit de la zone agricole « stricte », protégée pour préserver la qualité paysagère de secteurs agricole et les quartiers résidentiels existants et futurs.* »

Conditions de la cession :

- acceptation de la parcelle en l'état,
- versement à la Collectivité de la somme de 22 338 €,
- délimitation parcellaire à la charge de la commune,
- frais d'acte notarié à la charge de l'acquéreur,

- o durée de validité de la convention fixée à 18 mois à compter de la date du Conseil Municipal autorisant à la signer

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 Cynthia AMISSE et Monsieur Sébastien ENEE 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 28 décembre 2023 ;
- VU** le projet de convention à intervenir entre la Commune et Madame Cynthia AMISSE et Monsieur Sébastien ENEE ;
- VU** la note de synthèse et la présentation du dossier relatif à la présente délibération ;

CONSIDÉRANT qu'en contrepartie du terrain cédé, Madame Cynthia AMISSE et Monsieur Sébastien ENEE s'engagent à :

- verser à la Commune la somme de 22 338 €,
- accepter le terrain en l'état,
- prendre à leur 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 DÉCIDER** de céder la parcelle, propriété de la commune et cadastrée section BX sous le numéro :

Numérotation cadastrale	Superficie
N°44	2 240 m ²
Total	2 240 m²

moyennant le prix de **22 338 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 27 juin 2024

Certifié exécutoire

Reçu en Préfecture

Le

- 3 JUIL. 2024

Publié ou notifié

- 3 JUIL. 2024

Le Maire,

Fabien DOUCET



COMMUNE DE PANAZOL – Haute-Vienne

CONVENTION DE CESSION DE TERRAIN RUE PARMENTIER

Le

ENTRE :

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

d'une part,

ET :

Madame **Cynthia AMISSE** et Monsieur **Sébastien ENEE** demeurant 25, rue Parmentier, 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 28 décembre 2023,

Il a été convenu ce qui suit :

Engagement de la Commune de PANAZOL :

La Commune de PANAZOL cède en l'état à Madame Cynthia AMISSE et Monsieur Sébastien ENEE domiciliés au 25, rue Parmentier, à PANAZOL, la parcelle cadastrée section BX n°44 d'une contenance de 2 240 m², au prix forfaitaire de vingt-deux mille trois cents trente-huit (22 338 €).

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

Engagement de Madame Cynthia AMISSE et Monsieur Sébastien ENEE :

Madame Cynthia AMISSE et Monsieur Sébastien ENEE acceptent en l'état la parcelle cédée.

Madame Cynthia AMISSE et Monsieur Sébastien ENEE verseront à la Commune de PANAZOL la somme nette vingt-deux mille trois cents trente-huit (22 338 €).

Madame Cynthia AMISSE et Monsieur Sébastien ENEE prendront à leur charge les frais d'acte notarié.

Conditions particulières :

Durée de validité de la convention : 18 mois à compter de la date du Conseil Municipal autorisant le Maire à signer celle-ci.

Les acquéreurs,

Pour la Commune de PANAZOL,

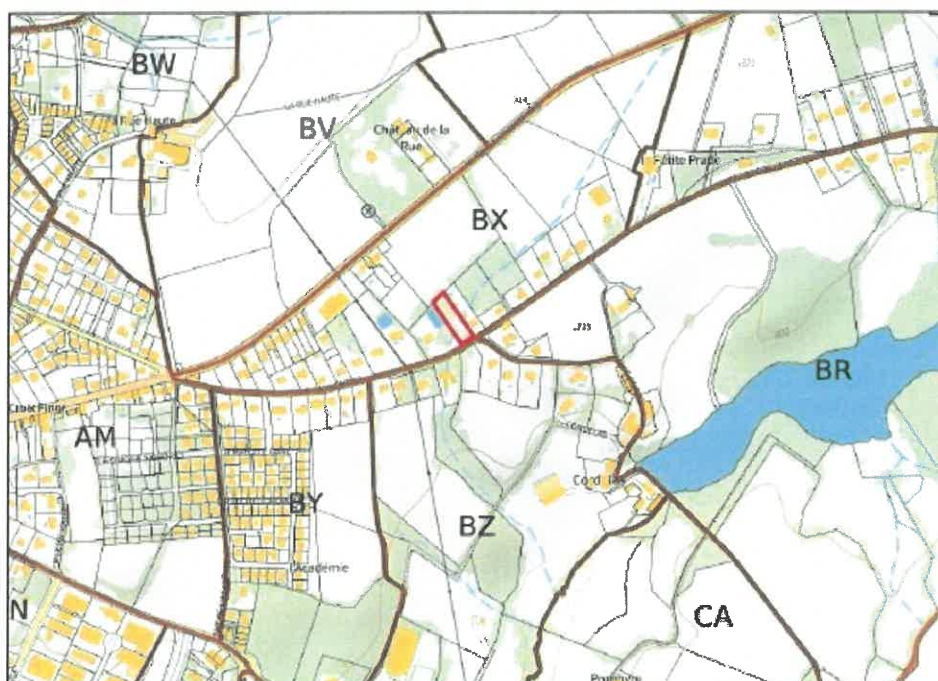
Le Maire,

Madame AMISSE Cynthia

Fabien DOUCET

Monsieur Sébastien ENEE

PLANS DE SITUATION : Cession ENEE BX n°44





FINANCES PUBLIQUES

Direction départementale des Finances publiques de Haute-

Vienne

Pôle d'évaluation domaniale

54 rue Montesquieu

87050 LIMOGES CEDEX

mél. : ddipd7-pole-evaluation@dgfp.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Stéphane Labrousse

Téléphone : 05 55 45 89 75

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

Réf. D5(OSE) 15529805/2023-87114-90490

Le 28/12/2023

La Directrice départementale des Finances
publiques de Haute-Vienne

à

M Le Maire

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée sous l'égide de l'Association des Finances Publiques, est disponible sur le site collectivites.finances.gouv.fr



Nature du bien :

Adresse du bien :

Valeur Vénale :

Terrain

Rue parmentier 87350 Panazol

24 820 € assortie d'une marge d'appréciation de 10%

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

MAIRE DE PANAZOL

Affaire suivie par : M Desforges Jean-Marc

2 - DATES

de consultation :	26/12/2023
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 :	26/12/2023

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 :

Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 :	☒
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé :

Cession d'un terrain nu à un riverain.

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 résidentiel en sortie de ville (dans la direction de Saint-Just-le-Martel).

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie m²
Panzol	BX 44	Rue Parmentier	2240

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

4.4. Descriptif

Parcelle quasi rectangulaire se situant entre les parcelles bâties C 45 et C 43 avec une façade sur la rue Parmentier. Elle est en nature de pré humide faiblement boisée.

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 Ap (zone agricole « protégée ») 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	Zon.	Parcelle(s)	Lieu dit ou voie	Observations	Superficie (a)	Vente (€)	Prix/m²
18/05/21	N	AA 3	soudanais	jardin en bord de vienne	722	8 490	11,08
23/09/21	N	BW 28 J1	La rac haute	2 parcelles de terrain arborées	0756	1860	0,19
01/07/21	N	AA 4	soudanais	jardin en bord de vienne	833	5100	6,00
23/06/20	N	CC 67	La planche d'auze sud	terrain naturel pré	316	3940	13,61
29/05/20	A	BX 26-27-28	Auze adrien pressennant	pres	4838	2 8000	0,55
11/07/19	N	AA 2	soudanais	jardin en bord de vienne	619	5 000	7,94

⇒ termes bas a 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

Compte tenu de ses caractéristiques, le terrain est destiné à devenir terrain d'agrément d'une propriété bâtie proche qui sera ainsi valorisée. Aussi il est retenu une valeur haute des termes de comparaison de 11,08 €/m².

Soit 11,08 €/m² x 2240 m²= 24 819,20 € arrondie à 24 820 €.

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 24 820 €.

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 22 338 €.

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 inexacitudes 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,



Stéphane Labrousse
Inspecteur

PANAZOL - MAIRIE

Service de Contrôle de Légalité

Acte n° : DELIB77-A

avec 0 pièce(s) jointe(s)

Date de décision : 27/06/2024

Objet : Annule et remplace DELIB 77 - Cession de foncier Parmentier - Dossier ENEE

Nature : Délibérations

Matière : Domaine et patrimoine - Alienations

Date de télétransmission : 03/07/2024

Agent de transmission : Carole DANCHE - MAIRIE

Acte : Délib 77 - Cession de foncier Rue Parmentier Dossier ENEE.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 : 087-218711406-20240627-DELIB77-A-DE

Date de réception de l'acte par la Préfecture : 03/07/2024