

DÉPARTEMENT DU TARN
ARRONDISSEMENT DE
CASTRES



Parc Georges Spénale
81 370 SAINT-SULPICE-LA-POINTE
Tél : 05.63.40.22.00
Email : mairie@ville-saint-sulpice-81.fr

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 12 décembre 2024

Délibération n° DL-241212-139

Objet :

**Acquisition foncière d'un bien immobilier situé 248
chemin de la Planquette, cadastré section n° B 853
appartenant à M. CASSAN André**

Date de la convocation :
6 décembre 2024

Conseillers en exercice : 29
Présents : 21
Procurations : 7

Votants : 28
Pour : 28
Vote à l'unanimité

L'an deux mille vingt-quatre, le douze décembre, à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de Saint-Sulpice-la-Pointe, légalement convoqué, s'est réuni sous la présidence de M. Raphaël BERNARDIN, Maire.

Présents : M. Raphaël BERNARDIN, Maire – Mme Hanane MAALLEM, M. Laurent SAADI, Mmes Nathalie MARCHAND et Laurence BLANC, MM. Stéphane BERGONNIER et Bernard CAPUS, Adjoint – Mmes Bernadette MARC et Andrée GINOUX, M. Alain OURLIAC, Mme Marie-Claude DRABEK, MM. Jean-Philippe FÉLIGETTI et Jean-Pierre CABARET, Mme Laurence SÉNÉGAS, M. Benoît ALBAGNAC, Mmes Emmanuelle CARBONNE, Muriel PHILIPPE et Nadia OULD AMER, Mme Isabelle MANTEAU, MM. Julien LASSALLE et Stéphane FILLION

Excusés : M. Maxime COUPEY (procuration à Mme Muriel PHILIPPE), M. Christian JOUVE (procuration à Mme Emmanuelle CARBONNE), M. Nicolas BÉLY (procuration à Mme Bernadette MARC), M. Cédric PALLUEL (procuration à Mme Hanane MAALLEM), Mme Bekhta BOUZID ELABBAS (procuration à Mme Marie-Claude DRABEK), M. Maxime LACOSTE (procuration à M. Julien LASSALLE), Mme Valérie BEAUD (procuration à Mme Nathalie MARCHAND).

Absents : M. Sébastien BROS.

Secrétaire de séance : M. Stéphanie FILLION

A la demande de M. le Maire, Mme Laurence SENEGAS, Conseillère municipale déléguée, précise à l'assemblée qu'afin d'accompagner le développement urbain de la ville et l'accueil de nouveaux habitants, la Commune doit anticiper l'extension de ses équipements publics, parmi lesquels le groupe scolaire Marcel Pagnol et l'installation d'équipements d'intérêt collectif.

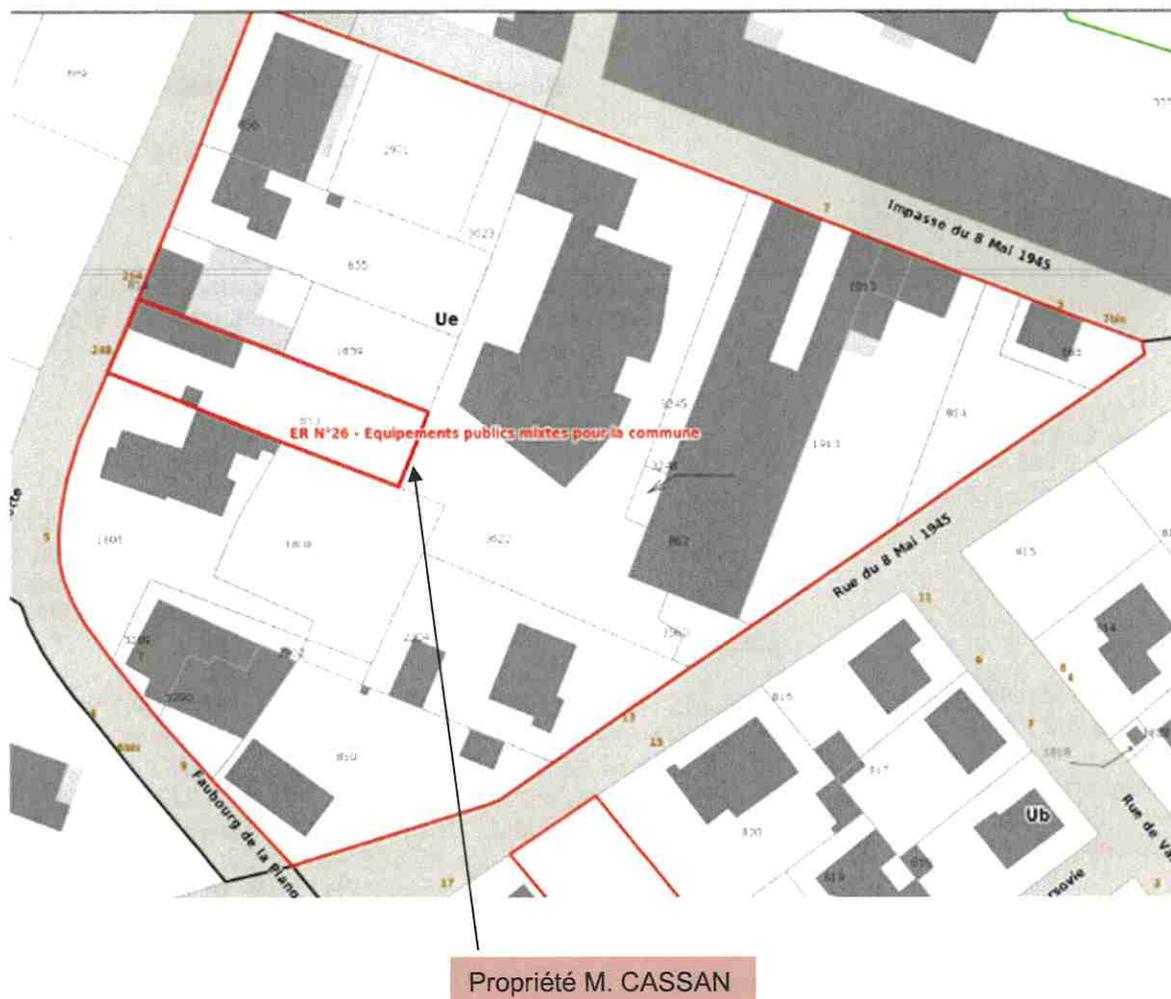
Pour ce faire, la Commune a lancé des démarches pour acquérir ce foncier situé autour de ce groupe scolaire et à proximité du centre-ville. Le propriétaire a accepté l'offre d'achat de la Commune.

Le service des domaines a rendu un avis en date du 16 octobre 2024 (article L. 1311-9 du code général des collectivités territoriales) pour une valeur de 160 000 €.

Cet avis du service des domaines est consultatif, la Commune peut, s'il est justifié, ne pas tenir compte de celui-ci.

Suite au diagnostic réalisé dans le cadre de l'étude sur la réhabilitation des groupes scolaires initié en 2019 faisant état d'une insuffisance bâtementaire sur les fonctions « encadrement » et « activités », la Commune justifie d'un intérêt public à cette acquisition foncière compte tenu des effectifs des groupes scolaires et de la nécessité d'extension des équipements scolaires et des équipements liés.

De plus, le bien est situé dans le périmètre concerné par un emplacement réservé (ER N° 26) en vue de réaliser des équipements mixtes.



Conformément aux dispositions de l'article L. 2241-1 du Code général des collectivités territoriales il y a lieu de proposer à l'assemblée les conditions et le prix d'achat du bien après échanges avec le propriétaire. Ce bien est actuellement occupé.

Parcelle à acquérir	Propriétaire	Contenance	Prix d'achat
Parcelle cadastrée section B n° 853	M. CASSAN	541 m ²	250 000 €

Le Conseil Municipal ainsi informé et après en avoir délibéré,

- Vu le Code général des collectivités territoriales ;
- Vu le Code général de la propriété des personnes publiques ;
- Vu le Code de l'urbanisme ;
- Vu le Plan local d'urbanisme de la Commune en vigueur ;
- Vu l'avis du service des domaines du 16 octobre 2024 ;
- Vu l'avis de la commission municipale « Administration générale / Prévention sécurité » du 3 Décembre 2024 et ayant entendu l'exposé de son rapporteur ;
- Considérant l'intérêt public d'une telle acquisition foncière en vue de réaliser des équipements publics ;

DÉCIDE,

- D'autoriser l'acquisition par la Commune de la parcelle cadastrée section B n° 853 située 248 chemin de la Planquette appartenant à M. CASSAN André au prix de 250 000 € (*deux cent cinquante mille euros*).
- D'inscrire les crédits nécessaires au budget primitif 2025 aux articles et chapitres correspondants.
- De confier la rédaction de l'acte authentique à la SCP GINOULHAC-MAUREL (4, Place du Grand rond 81370 Saint-Sulpice-la-Pointe), les frais d'acte et frais annexes, étant à la charge de la Commune.
- D'habiliter M. le Maire à signer l'acte ainsi que toutes pièces s'y rapportant.

Fait et délibéré les jour mois et an que dessus
Pour extrait conforme

Le Maire,
Raphaël BERNARDIN

Le Secrétaire de séance,
Stéphane FILLION



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Toulouse dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Cette saisine pourra se faire, pour les particuliers et les personnes morales de droit privé non chargés de la gestion d'un service public, par la voie habituelle du courrier ou via l'application informatique Télérecours, accessible par le lien : <http://www.telerecours.fr>.

Envoyé en préfecture le 13/12/2024

Reçu en préfecture le 13/12/2024

Publié le

ID : 081-218102713-20241212-DL241212139-DE

Vu pour être annexé à la délibération
n° DL-241212-139 du 12/12/2024
Saint-Sulpice-la-Pointe le 12/12/2024
Le Maire



Raphaël BERNARDIN



Direction Générale des Finances Publiques

Le 16/10/2024

Direction départementale des Finances Publiques
du Tarn

Pôle d'évaluation domaniale d'Albi
Cité Administrative – bâtiment D « Finances »
18, avenue du maréchal Joffre
81013 ALBI CEDEX 9

Le Directeur départemental des Finances publiques
du Tarn

Courriel : [ddfip81.pole-
evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip81.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

à
COMMUNE DE SAINT-SULPICE-LA-POINTE

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Marc Constans
Courriel : marc.constans1@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 05 63 49 59 76
Réf DS:18883941
N° dossier OSE2024-81271-51430

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 :

Deux habitations individuelles mitoyennes

Adresse du bien :

248 Chemin de La Planquette 81370 Saint-Sulpice-la-Pointe

Valeur :

160 000 euros HT assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : MATARI LAETITIA

2 - DATES

de consultation :	08/07/24
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	11/10/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input checked="" type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

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

projet : acquisition pour la réalisation d'équipements scolaires et parking

prix demandé par le propriétaire : 250 000 €

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Nature réelle
Saint-Sulpice-la-Pointe	B 853	248 Chemin de La Planquette 81370 Saint-Sulpice-la-Pointe	Habitations individuelles

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

4.4. Descriptif

La propriété comprend deux maisons mitoyennes de construction ancienne (1920) d'une superficie cadastrale de 61 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : Monsieur CASSAN André

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

6 - URBANISME

Zone urbaine : zone Ue

(ZONE URBAINE D'EQUIPEMENTS PUBLICS ET INSTALLATION D'INTERET COLLECTIF)

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 – maisons dans le bourg de Saint-Sulpice-La-Pointe

Ref. Cadastrales	Adresse	Date mutation	Surface utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)
271//B/2182//	7 RUE DEODAT DE SEVERAC	26/07/2022	85	230 000	2705,88
271//E/841//	13 RUE DES LILAS	02/08/2024	76	228 190	3002,5
271//B/3460//	477 CHE DE LA MESSALE	18/01/2022	102	227 500	2230,39
271//A/1114//	229 CHE PELLEGGRI	10/01/2023	77	229 050	2974,68
271//A/2439//	152 CHE DES PESQUIES	24/08/2023	98	230 000	2346,94
271//A/2441//					
271//A/2438//					
271//A/2437//					
271//E/837//	6 RUE DES TULIPES	03/05/2023	93	225 900	2429,03

Soit une moyenne de 2 615 € le m²

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeur retenue

Compte tenu des ventes ci-dessus, du zonage Ue et de l'état d'entretien général extérieur, il est retenu la valeur unitaire moyenne de 2 615 € /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 160 000 € .

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 176 000 € (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 mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

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.

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

