

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 DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 18 novembre 2025

Délibération n° DL-251118-118

Objet : Cession d'une partie de parcelle cadastrée
section E n° 1977p sise 5 rue des Moissons

Envoyé en préfecture le 02/12/2025
Reçu en préfecture le 02/12/2025
Publié le 02/12/2025
ID : 081-218102713-20251118-DL251118118-DE

Date de la convocation :
12 novembre 2025

Conseillers en exercice : 29
Présents : 19
Procurations : 4

Votants : 23

Pour :23

Vote à l'unanimité

L'an deux mille vingt-cinq, le dix-huit novembre, 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, Laurence BLANC, MM. Stéphane BERGONNIER et Bernard CAPUS, Adjoints – et Mme Andrée GINOUX, MM. Alain OURLIAC et Christian JOUVE, Mme Marie-Claude DRABEK, MM. Jean-Philippe FÉLIGETTI, Christian RIGAL, Nicolas BÉLY, Benoît ALBAGNAC, Mme Muriel PHILIPPE, M. Cédric PALLUEL, Mme Nadia OULD AMER, et M. Julien LASSALLE.

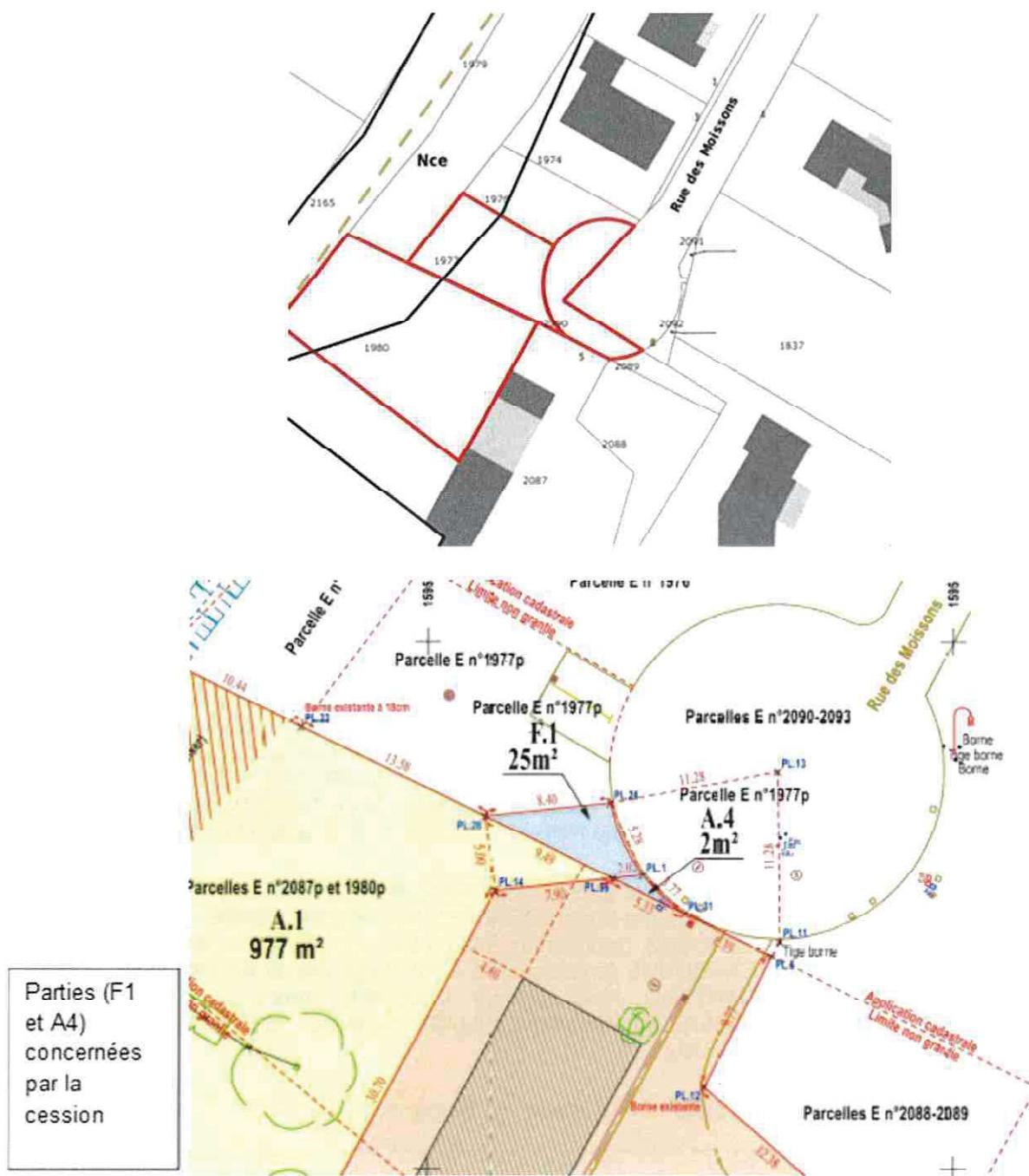
Excusés : M. Maxime COUPEY, Mme Bernadette MARC (procuration à Mme Marie-Claude DRABEK), Jean-Pierre CABARET, Mme Laurence SÉNÉGAS, (procuration à Mme Laurence BLANC), Mme Emmanuelle CARBONNE (procuration à Mme Nadia OULD AMER), Mme Isabelle MANTEAU MM. Maxime LACOSTE (procuration à M. Julien LASSALLE), Stéphane FILLION, Sébastien BROS et Mme Valérie BEAUD.

Secrétaire de séance : M. Bernard CAPUS

A la demande de M. le Maire, Mme Marie-Claude DRABEK, conseillère municipale, informe l'Assemblée qu'à la suite du transfert du lotissement En BARTHET 2 (*référence DL -230525-059 du 25 Mai 2023*) situé Rue des Moissons, la Commune, propriétaire de la parcelle cadastrée section E n° 1977 identifiée comme espaces verts, a été sollicitée par les consorts GALY PAUTE PONS pour acquérir une partie de cette parcelle.

La parcelle cadastrée section E n° 1980 appartenant aux consorts GALY PAUTE PONS est amenée à faire l'objet d'une division sur une partie de leur parcelle et ont besoin de créer un accès.

La parcelle cadastrée section E n° 1977 étant limitrophe, ils ont sollicité la Commune afin obtenir l'accord d'une cession amiable pour une superficie de 27 m² (portion F1 = 25 m² ET portion A4 = 2 m²).



Le Service des Domaines a été sollicité et la Commune a proposé de céder une partie de la parcelle E n° 1977p au prix de 540 € (*cinq cent quarante euros*). Les frais de notaire seront supportés par les consorts GALY PAUTE PONS.

Le Conseil Municipal ainsi informé et après en avoir délibéré,

- Vu le Code général des collectivités territoriales ;
 - Vu le Code de l'urbanisme ;
 - Vu l'avis du service de la direction de l'immobilier en date du 08 avril 2025 ;
 - Vu l'accord des consorts GALY PUTE PONS ;
 - Vu l'avis de la commission municipale « Urbanisme / Cadre de vie / Transition énergétique / Commerces / Artisanat » du 5 novembre 2025 et ayant entendu l'exposé de son rapporteur ;
 - Considérant d'une part que ce bien communal appartient au domaine privé communal ;
 - Considérant d'autre part, que la Commune est favorable à cette cession ;
 - Considérant enfin qu'il convient de régulariser la superficie de la parcelle dans le cadre de cette cession ;

DÉCIDE,

- D'approuver la cession d'une partie de parcelle cadastrée section E n° 1977p sise 5 rue des Moissons, dans les conditions susvisées et telles que présentées.
- D'habiliter M. le Maire, ou son représentant, à signer toutes pièces et avenants nécessaires à l'accomplissement de la présente délibération.

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

Le Maire,



Raphaël BERNARDIN

Le Secrétaire de séance,



Bernard CAPUS

Délai et recours

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 Télerecours, accessible par le lien : <http://www.telerecours.fr>.

Vu pour être annexé à la délibération
N° DL-251118-118 du 18/11/2025
Saint-Sulpice-la-Pointe, le 18/11/2025
Le Maire,
Raphaël BERNARDIN

7302 - SD



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité



FINANCES PUBLIQUES

Envoyé en préfecture le 02/12/2025

Reçu en préfecture le 02/12/2025

Publié le 02/12/2025

ID : 081-218102713-20251118-DL251118118-DE

Lc 08/04/2025

Direction Générale des Finances Publiques

Direction départementale des Finances Publiques du Tarn

Pôle d'évaluation domaniale d'Albi

Cité Administrative- bâtiment D
18, avenue du maréchal Joffre
81013 ALBI CEDEX 9

Courriel : ddfip81.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Marc Constans

Courriel : marc.constans1@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 05 63 49 59 76

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Tarn

à

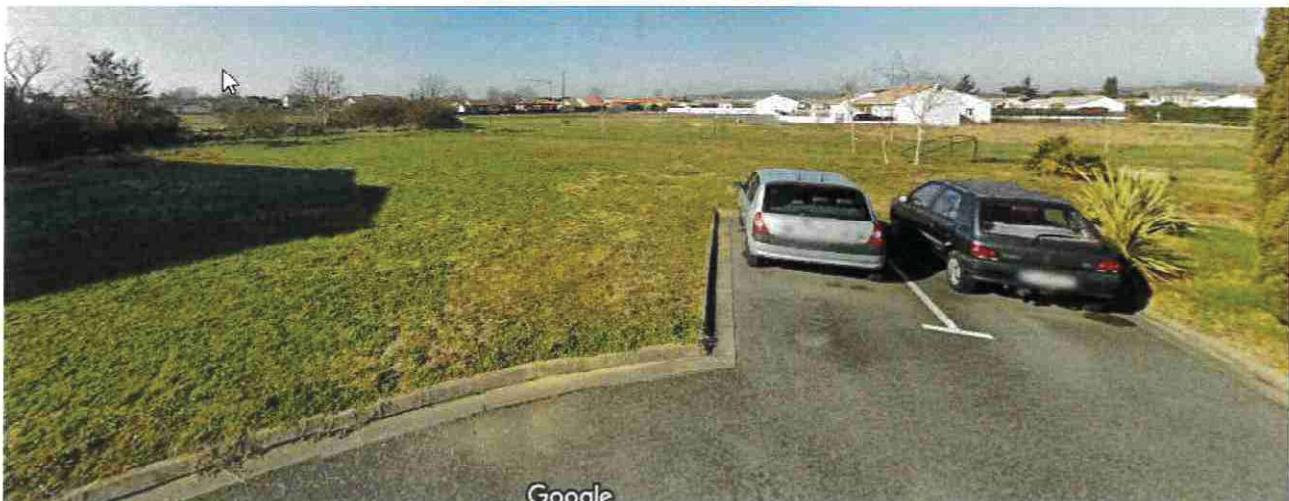
COMMUNE DE SAINT-SULPICE-LA-POINTE

Réf DS:23508625

N° dossier OSE2025-81271-26535

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



Google

Nature du bien :

Terrain nu

Adresse du bien :

5 Rue des Moissons 81370 Saint-Sulpice-la-Pointe

Valeur :

500 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par :TELLIERE Ingrid

2 - DATES

de consultation :	07/04/25
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble par le consultant:	
du dossier complet :	07/04/25

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	<input type="checkbox"/> amiable <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input checked="" type="checkbox"/> <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 : cession d'un terrain nu enherbé dans un lotissement

prix envisagé : néant

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le bien se situe à l'Est du bourg de Saint-Sulpice-La Pointe .

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

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

4.3. Références cadastrales

La propriété sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelles	Adresse/Lieudit	Nature réelle
Saint-Sulpice la Pointe	E n° 1977p	5 Rue des Moissons	Terre nue

4.4. Descriptif

Ladite parcelle en nature d'espace vert se situe dans un lotissement d'habitations. Seule une partie du terrain est cédée.

Soit 25 m²

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : COMMUNE DE SAINT-SULPICE-LA-POINTE

5.2. Conditions d'occupation : libre

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles :zone UC du Plu

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

Termes de comparaison de ventes de terrains d'agrément

sur la commune de Saint-Sulpice-La-Pointe

Ref. Cadastre	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²
271//B/739//	SAINT SULPICE VILLE	27/05/2021	272	6 000	22,06
271//B/740//					
271//B/555//	SAINT SULPICE VILLE	18/10/2017	463	15 000	32,4
271//B/4093//	SAINT SULPICE VILLE	11/07/2018	322	10 000	31,06

Soit une valeur moyenne de 28 €/m²

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

Compte tenu des ventes ci-dessus , de la superficie de la parcelle E 1977 et des caractéristiques du terrain cédé la valeur moyenne de 28 € /m² est ramenée à 20 € /m² .

9 - COMPTE À REBOURS

Sans objet

10 - 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 arrêtée à 500 € .Elle est exprimée hors taxes et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession à 450 € .

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.

11 - INDEMNITÉS D'ÉVICTION

Sans objet

12 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 24 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.

13 - 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.

14 - 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.

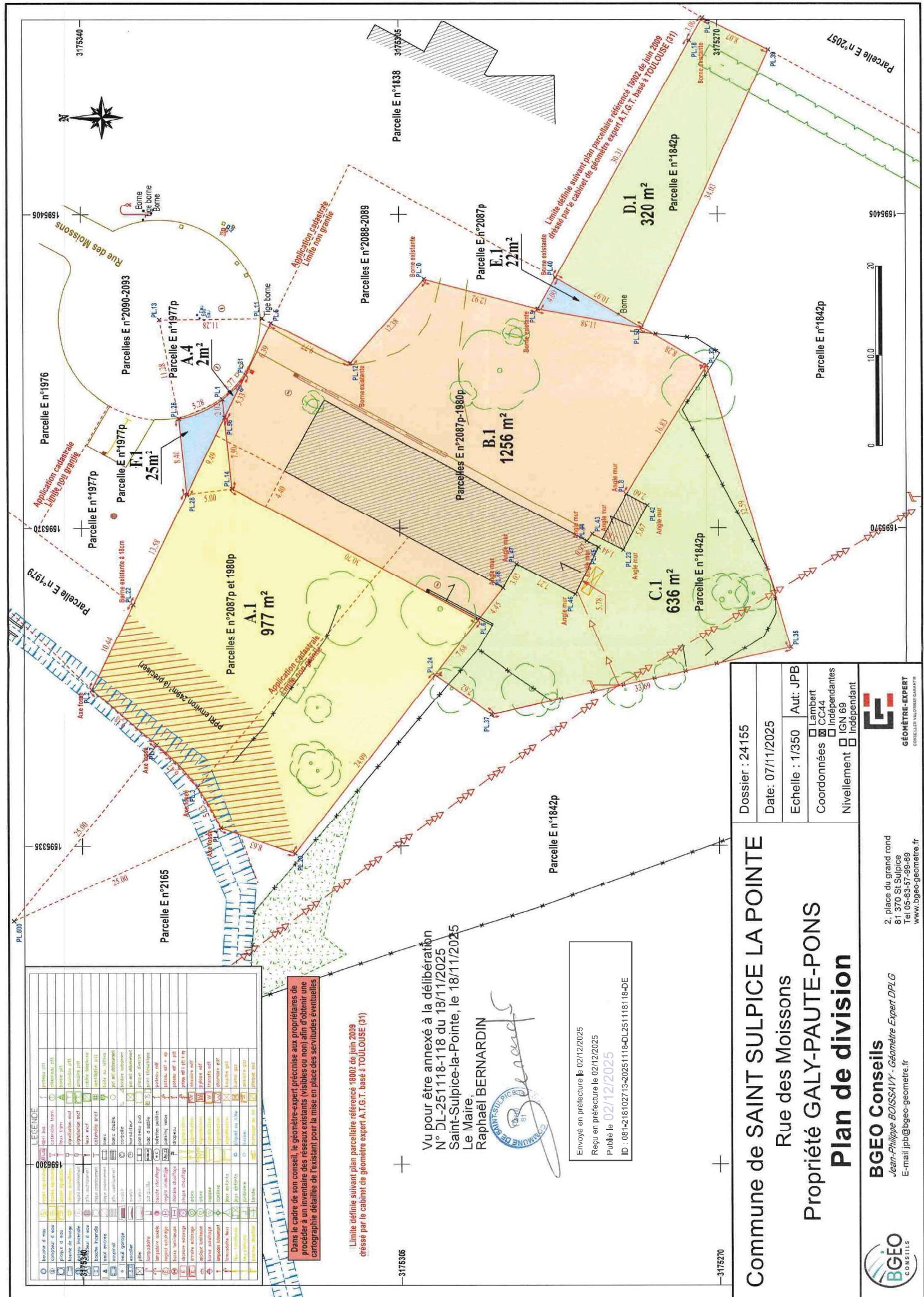
Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel. Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur départemental et par délégation,

L'évaluateur



Marc CONSTANS
inspecteur des Finances Publiques



Propriété GALY-PAUTE-PONS
Plan de division

Cartographie détaillée de l'existant pour la mise en place des servitudes éventuelles

**Limite définie suivant plan parcellaire référencé 18002 de juin 2009
intéressé par le cabinet de géomètre expert A.T.G.T. basé à TOULOUSE (31)**

Vu pour être annexé à la délibération
N° DL-251118-118 du 18/11/2025
Saint-Sulpice-la-Pointe, le 18/11/2025
Le Maire,
Raphaël BERNARDIN

Envoyé en préfecture le 02/12/2025
Reçu en préfecture le 02/12/2025
Publié le **02/12/2025**
ID : 08-218102713-20251118-DL251118118-DE

Dossier : 24155	Echelle : 1/350	Aut. JPB
Date: 07/11/2025		
Coordonnées <input checked="" type="checkbox"/> CCA44		
<input type="checkbox"/> Indépendantes		
Nivellement <input checked="" type="checkbox"/> IGN 69		
<input type="checkbox"/> Indépendant		
		GÉOMÈTRE-EXPERT CONSEILS ET VALORISATION GARANTIE

