

**DEPARTEMENT DES LANDES (40)****VILLE DE SAINT-VINCENT DE TYROSSE**

24 avenue Nationale
40230 SAINT-VINCENT DE TYROSSE

Tel : 05 58 77 00 21
contact@tyrosseville.com

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 25 SEPTEMBRE 2024

N° 20240925_12

ABROGE ET REMPLACE LA DELIBERATION 20230925_10 DU 25 SEPTEMBRE 2023

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-cinq septembre, à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de la Commune de Saint-Vincent de Tyrosse, dûment convoqué le dix-neuf septembre, s'est réuni en Mairie, au lieu ordinaire de ses séances, **sous la présidence de M. Régis GELEZ, Maire en exercice.**

Nombre de membres afférents au Conseil Municipal	29	Date de convocation	Le 19 septembre 2024
Nombre de présents	23	Date d'affichage	Du 30.09.2024 au 01.12.2024
Nombre de pouvoirs	6	Secrétaire de séance <i>(conformément à l'article L 2121-17 du CGCT)</i>	M. Pierre LAFFITTE
Suffrages exprimés	29	Rapporteur	M. Régis DUBUS
Nomenclature	3.2	Certifiée exécutoire	Le 30 septembre 2024

PRESENTS : M. Régis GELEZ, M. Pierre LAFFITTE, Mme Stéphanie MORA-DAUGAREIL, M. Régis DUBUS, Mme Christine GAYON, M. Guy LUQUE, Mme Emmanuelle BRESSOUD, M. Jean-Marie LAFITTE, M. Alain LACAVE, M. François MARTOUREY, Mme Patricia MORENO, Mme Céline WAGNIART, M. Thierry ZALDUA, M. Joffrey ROMAIN, M. Julien LEROY, M. Stéphane JACQUOT, Mme Béatrice DUCASSE, Mme Marielle LABERTIT, M. Gilles DOR, Mme Fusilha DESTENABE, M. Daniel GAUYAT, Mme Hélène LASSALLE, M. Bruno LAGRAVE

ABSENTS AYANT DONNÉ POUVOIR : Mme Sylvie BARTHELEMY, à M. François MARTOUREY ; Mme Christelle ELOZEGUY, à M. Régis GELEZ ; Mme Patricia GATEL, à Mme Stéphanie MORA-DAUGAREIL ; Mme Adeline COUMAILLEAU, à Mme Emmanuelle BRESSOUD ; Mme Coralie LECOLIER, à Mme Marielle LABERTIT ; M. Thomas CASAMAYOU, à M. Gilles DOR.

ABSENT EXCUSÉ : -

Quorum atteint : conformément à l'article L2121-17 du CGCT, le Conseil Municipal est valablement autorisé à délibérer.

OBJET : CESSION FONCIERE : LOTISSEMENT LES GENETS PARCELLES AT 193 ET AT 195

Lors de la création du lotissement communal « les Genêts », situé le long de la rue des Genêts, une bande de terrain de 28 m² a été créée afin de la céder à la propriété cadastrée AT 85 située 4 Impasse de la Crabe. La délibération 20200225_07 du 25 février 2020 avait acté cette cession à l'euro symbolique.



Suite à la vente de la propriété à Monsieur et Madame MAURER, une nouvelle délibération a dû être votée en septembre 2023 (n°20230925_10), pour acter le nom des nouveaux acquéreurs et pouvoir finaliser l'acte. Cependant, elle mentionne que la vente se fera à l'euro symbolique.

La notion d'« euro symbolique » n'a plus de valeur légale et ne peut donc plus apparaître dans les délibérations. Les ventes ne pouvant pas se faire à titre gratuit, il faut mentionner un prix de vente réel sans la mention « symbolique ». Par conséquent, afin de permettre la signature de l'acte, une nouvelle délibération doit être prise en mentionnant la vente des deux parcelles AT 193 et AT 195 pour une contenance totale de 28 m² au prix de vente d'un euro.

Après avoir entendu l'exposé du rapporteur et en avoir délibéré,

VU la délibération 20200225_07 du 25 février 2020 qui avait acté cette cession à l'euro symbolique à Mme VALLÉE,

VU la délibération 20230925_10 du 25 septembre 2023 qui avait acté cette cession à l'euro symbolique à M. et Mme MAURER,

CONSIDÉRANT l'avis de la Commission Urbanisme – Affaires foncières du 12 février 2020,

CONSIDÉRANT l'avis de la Commission Urbanisme – Voirie – Bâtiments communaux – Travaux qui s'est réunie le 19 septembre 2023,

CONSIDÉRANT la présentation de cette question à la Commission « Administration générale – Finances » qui s'est réunie le 18 septembre 2024 ;

CONSIDÉRANT l'avis du Domaine sur la valeur vénale en date du 6 novembre 2023 (valeur vénale : 1 340 €),



LE CONSEIL MUNICIPAL

AUTORISE cette cession pour la somme d'un euro ;

AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout document relatif à cette vente, étant entendu que tous droits, frais et taxes s'y rapportant seront pris en charge par les acquéreurs, Monsieur et Madame MAURER.

DÉLIBÉRATION ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ.

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

La saisine de la juridiction peut se faire par envoi sur papier, dépôt sur place ou en ligne via le site sécurisé : www.telerecours.fr.



Le Maire,
Régis GELEZ.

Le secrétaire,
Pierre LAFFITTE.



Direction Générale des Finances Publiques

Le 06/11/2023

Direction départementale des Finances Publiques des
Pyrénées-Atlantiques

Pôle d'évaluation domaniale de PAU

8 place d'Espagne
64 000 PAU

Courriel : ddvip64.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques des Pyrénées-Atlantiques

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Morgane CLEN

Courriel : morgane.clen@dgfip.finances.gouv.fr

Tél : 06 12 96 29 62

Monsieur le Maire de la commune de Saint-
Vincent-de-Tyrosse

Réf DS : 13960524

Réf OSE : 2023-40284-68958

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)

Nature du bien : Bande de terrain

Adresse du bien : Rue des Genêts, Saint-Vincent-de-Tyrosse (40230)

Valeur : **1 340 €**



1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Cécile DE ELIZONDO

Responsable Service Urbanisme

2 - DATES

de consultation :	06/09/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	15/12/2023
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	néant
du dossier complet :	06/09/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input 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.

3.3. Projet et prix envisagé

Cession d'une bande foncière d'un total de 28 m² au propriétaire de la parcelle voisine. Souhait d'une cession à l'euro symbolique.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La bande de terrain se situe en bordure du lotissement communal des Genêts à Saint-Vincent-de-Tyrosse. Le bien faisant l'objet de l'évaluation se situe à l'est de la commune, à proximité de commerces et d'infrastructures.



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

Sans objet.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Saint-Vincent-de-Tyrosse	AT 193	Rue des Genêts	9 m ²	Terrain
Saint-Vincent-de-Tyrosse	AT 195	Rue des Genêts	19 m ²	Terrain

4.4. Descriptif

Bande de terrain d'une superficie totale de 28 m² qui est étroite et en longueur qui longe la propriété des acquéreurs.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Saint-Vincent-de-Tyrosse.

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Zone U du PLU en vigueur de la commune de Saint-Vincent-de-Tyrosse.

La zone U qui correspond à la zone urbanisée. Il s'agit en l'espèce d'un secteur de mixité des fonctions sommaires.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE



La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison 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. 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

Recherche de mutations récentes de terrains à bâtir dans un secteur proche du bien à évaluer :



Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix du m ² (€) - Surface utile			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2021	janvier-décembre	239,44	244,25	221,56	257,88

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Date de publication	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²
4004P01 2021P04886	284/AK/384/I	ST-VINCENT-DE-TYROSSE	1 IMP DE BAYOLLE	15/02/2021	05/03/2021	456	113 750	249,45
4004P01 2021P05424	284/AK/385/I	ST-VINCENT-DE-TYROSSE	3 IMP DE BAYOLLE	25/02/2021	12/03/2021	446	112 000	251,12
4004P01 2021P05404	284/AK/387/I	ST-VINCENT-DE-TYROSSE	7 IMP DE BAYOLLE	26/02/2021	12/03/2021	603	150 750	250
4004P01 2021P06881	284/AK/388/I	ST-VINCENT-DE-TYROSSE	9 IMP DE BAYOLLE	19/03/2021	02/04/2021	553	137 750	249,1
4004P01 2021P27319	284/AK/402/I	ST-VINCENT-DE-TYROSSE	17 B RUE LACOUR	03/12/2021	24/12/2021	400	92 000	230
4004P01 2021P04795	284/AZ/287/I	ST-VINCENT-DE-TYROSSE	1 IMP DE BLANCHETERRE	19/02/2021	03/03/2021	302	69 000	228,48
4004P01 2021P05505	284/AZ/270/I	ST-VINCENT-DE-TYROSSE	2 IMP DE BLANCHETERRE	17/02/2021	15/03/2021	349	90 000	257,88
4004P01 2021P13079	284/AZ/273/I	ST-VINCENT-DE-TYROSSE	8 IMP DE BLANCHETERRE	10/06/2021	25/06/2021	348	85 000	244,25
4004P01 2021P12518	284/AZ/275/I	ST-VINCENT-DE-TYROSSE	12 IMP DE BLANCHETERRE	04/06/2021	18/06/2021	400	92 000	230
4004P01 2021P03500	284/AZ/280/I	ST-VINCENT-DE-TYROSSE	15 IMP DE BLANCHETERRE	20/01/2021	12/02/2021	501	111 000	221,56
4004P01 2021P06158	284/AZ/279/I	ST-VINCENT-DE-TYROSSE	17 IMP DE BLANCHETERRE	09/03/2021	23/03/2021	428	95 000	221,96

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

Les termes de comparaison sont localisés sur la commune de Saint-Vincent-de-Tyrosse.

La base retenue est la suivante : 240 €/m², correspondant à la valeur moyenne (arrondie).

En l'espèce, la superficie et la configuration du terrain offrent peu de possibilité d'exploitation. Il sera évalué en tant que terrain de fond. En conséquence, un abattement de 80 % sera appliqué.

Ainsi, 48 euros/m² * 28 m² = 1344 euros arrondi à 1 340 euros.

La valeur vénale est de 1 340 euros.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE –



L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuelle 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 1 344 €. Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 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 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.

Envoyé en préfecture le 27/09/2024

Reçu en préfecture le 27/09/2024

Publié le 30/09/2024



Pour le Dir ID : 040-214002842-20240925-20240925_12-DE

Morgane CLEN

Inspectrice des Finances Publiques