

Le Conseil municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni le mercredi 07 février 2024, à la mairie de Bessières, 29 place du Souvenir, BESSIÈRES (31660), sous la présidence de Monsieur Cédric MAUREL, Maire.

Date de convocation du Conseil municipal : le jeudi 1<sup>er</sup> février 2024. Affichage en mairie et distribution ce même jour, de l'ordre du jour, accompagné d'une note de synthèse et des documents annexes utiles à la préparation de la séance.

### Présents :

Monsieur Cédric MAUREL, Maire – Madame Christel RIVIERE – Monsieur Aäli HAMDANI – Madame Carole LAVAL – Monsieur Anthony BLOYET – Madame Alexia SANCHEZ – Monsieur Julien COLOMBIES, adjoint(e)s au Maire.

Madame Véronique ANDREU – Madame Souad ASMA – Monsieur Bernard BERINGUIER – Madame Sylvie BUIGUES – Monsieur Alexandre CHATAIGNER – Monsieur Ludovic DARENGOSSE – Monsieur Pierre ESTRIBEAU – Monsieur Michel FALCONNET – Madame Nathalie HERRANZ – Monsieur Benjamin HUC – Madame Marie-Line LALMI – Madame Mylène MONCERET – Madame Marie-Hélène PEREZ – Madame Emilie PEZET, conseillers(ères) municipaux.

### Absents excusés ayant donné pouvoir :

Monsieur Gérard CIBRAY à Monsieur Cédric MAUREL – Monsieur Frédéric BONNAFOUS à Madame Véronique ANDREU – Madame Elisabeth CORDEIRO à Monsieur Ludovic DARENGOSSE – Madame Françoise OLIVE à Madame Christel RIVIERE.

### Absents excusés :

Monsieur Jérôme BRIÈRE – Monsieur Benoît MUNOZ.

Secrétaire de séance : Monsieur Julien COLOMBIES.

Ont également assisté à la séance en tant que conseil, Madame Blandine COURDY, Cabinet du Maire, Madame Céline RODRIGUEZ, Directrice financière et Madame Justine RIVIERE, Affaires juridiques.

- Composition légale du conseil municipal : 27
- Nombre de conseillers en exercice : 27
- Nombre de conseillers présents : 21
- Nombre de conseillers représentés : 4

Monsieur le Maire déclare la séance ouverte à 19 heures et procède à l'appel.

**2024-02 DOMAINE : Cession d'une partie des parcelles section E n° 894 et n° 896 situées aux Prious**

Rapporteur : Monsieur le Maire

<b>ADOPTE</b>				
Votants : 25	Abstentions : 4*	Exprimés : 21	Pour : 17	Contre : 4**

\*Mme Elisabeth CORDEIRO ; Mr Ludovic DARENGOSSE ; Mme Mylène MONCERET ; Mme Marie-Hélène PEREZ.

\*\* Mme Souad ASMA ; Mr Bernard BERINGUIER ; Mme Sylvie BUIGUES ; Mme Emilie PEZET (Groupe « Bessières pour tous et pour demain »).

Monsieur le Maire énonce au Conseil municipal que la société par actions simplifiée « MA INVEST » située au 20 B Chemin des Coteaux, 31780 Castelginest, a pour projet la construction d'une salle des fêtes au sein de la commune. Pour concrétiser ce projet, il convient de céder à la société « MA INVEST » une partie des parcelles section E n° 894 et n° 896 situées aux Prious.

Les modalités de cette cession sont les suivantes :

- Désignation du bien : Partie des parcelles section E n° 894 et n° 896 ;
- Surface cédée : 3 690 m<sup>2</sup> ;
- Vendeur : Commune de Bessières ;
- Acheteur : Société « MA INVEST » dont le siège social est à Castelginest (31780) représentée par Monsieur Reda AMNAI ;
- Adresse du bien : Les Prious, 31660 Bessières ;
- Valeur vénale établie par le service des Domaines : 29 € / m<sup>2</sup> ;
- Prix de vente au mètre carré : 50 € / m<sup>2</sup> TTC ;
- Prix global : 184 500 € TTC ;
- Zonage PLU : 1AUx.

Monsieur le Maire énonce que les modalités de location de la future salle des fêtes seront gérées par la société « MA INVEST ».

Le plan de division foncière est annexé à la présente délibération.

### **ENTENDU L'EXPOSÉ DE MONSIEUR LE MAIRE ET APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, LE CONSEIL MUNICIPAL,**

*Vu le Code général des collectivités territoriales ;  
Vu l'avis du domaine sur la valeur vénale en date du 11 janvier 2024 ;*

- **APPROUVE** la cession de 3 690 m<sup>2</sup> des parties des parcelles section E n° 894 et n° 896 à la société « MA INVEST » (31780, Castelginest), au prix de 50 € / m<sup>2</sup> TTC, soit un prix total de 184 500 € TTC, pour la construction d'une salle des fêtes au sein de la commune ;
- **AUTORISE** et **DONNE MANDAT** à Monsieur le Maire pour signer l'acte authentique de vente des parties de parcelles section E n° 894 et n° 896 (3 690 m<sup>2</sup>) à conclure entre la commune de Bessières, en tant que vendeur, et la société « MA INVEST », en tant qu'acquéreur ;
- **AUTORISE** et **DONNE MANDAT** à Monsieur le Maire pour approuver et signer toute pièce, avenant, convention, acte, notification et autres documents nécessaires ou jugés utiles pour donner plein effet à la présente délibération, et de prendre toute mesure, réaliser toutes formalités et/ou opérations nécessaires ;
- **CHARGE** l'étude de Maître CLERC-AYALA Géraldine, notaire à Buzet-sur-Tarn (1 rue Joseph Constans, 31660) notaire de la commune, et l'étude de Maître Bertrand BONNEFIS-BOYER, notaire à Plaisance-du-Touch (rue Bernadet, Centre Bernadet Bâtiment A BP 70018, 31830) notaire de l'acquéreur, d'établir l'acte authentique de vente de parties des parcelles section E n° 894 et n° 896 (3 690 m<sup>2</sup>) à conclure entre la commune de Bessières, en tant que vendeur, et la société « MA INVEST », en tant qu'acquéreur ;
- **DIT** que les frais d'acte authentique et autres accessoires à la vente seront à la charge de la société « MA INVEST » ;
- **DIT** que les frais de division foncière seront à la charge de la commune ;
- **DIT** que la réalisation et les frais liés à l'étude de sol G1 seront à la charge de la commune ;
- **DIT** que la réalisation et les frais liés à l'étude de sol G2 seront à la charge de la société « MA INVEST » ;
- **DIT** que tout autre frais liés à cette vente seront à la charge de la société « MA INVEST » ;
- **MENTIONNE** que la présente délibération est susceptible d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif, dans un délai de deux mois, à compter de sa transmission au contrôle de légalité et de sa publication.

Ainsi fait et délibéré en Mairie,  
les jour, mois et an que dessus  
Pour copie conforme, le Maire,  
Cédric MAUREL



Certifié exécutoire,  
les formalités de publicité ayant été effectuées  
le : 12/02/2024  
et la délibération ayant été reçue en Préfecture  
le : 12/02/2024



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



**FINANCES PUBLIQUES**

**Direction Générale Des Finances Publiques  
Direction régionale des Finances publiques d'Occitanie  
et du département de la Haute-Garonne**

Pôle d'évaluation domaniale  
Cité administrative - Bâtiment C  
31098 TOULOUSE Cedex 6

Téléphone : 05 34 44 83 05

mél : [drfip31.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:drfip31.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

**Le 11/01/2024**

**Le Directeur régional des Finances publiques  
d'Occitanie  
et du département de la Haute-Garonne**

à

**Commune de Bessières**

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Laure MOULIS

Téléphone : 06 21 23 83 94

Courriel : [laure.moulis@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:laure.moulis@dgfip.finances.gouv.fr)

Réf DS : 15508921

Réf OSE : 2023-31066-98234

**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 :** Terrain à bâtir

**Adresse du bien :** Les Prious, 31 660 BESSIERES

**Valeur :** 87 000€, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %  
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - SERVICE CONSULTANT

Affaire suivie par : Monsieur Laurent VALETTE – Directeur du pôle sûreté et aménagement du territoire de la commune de BESSIERES

## 2 - DATE

de consultation :	22/12/2023
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 :	22/12/2023

## 3 - OPÉRATION 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 :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

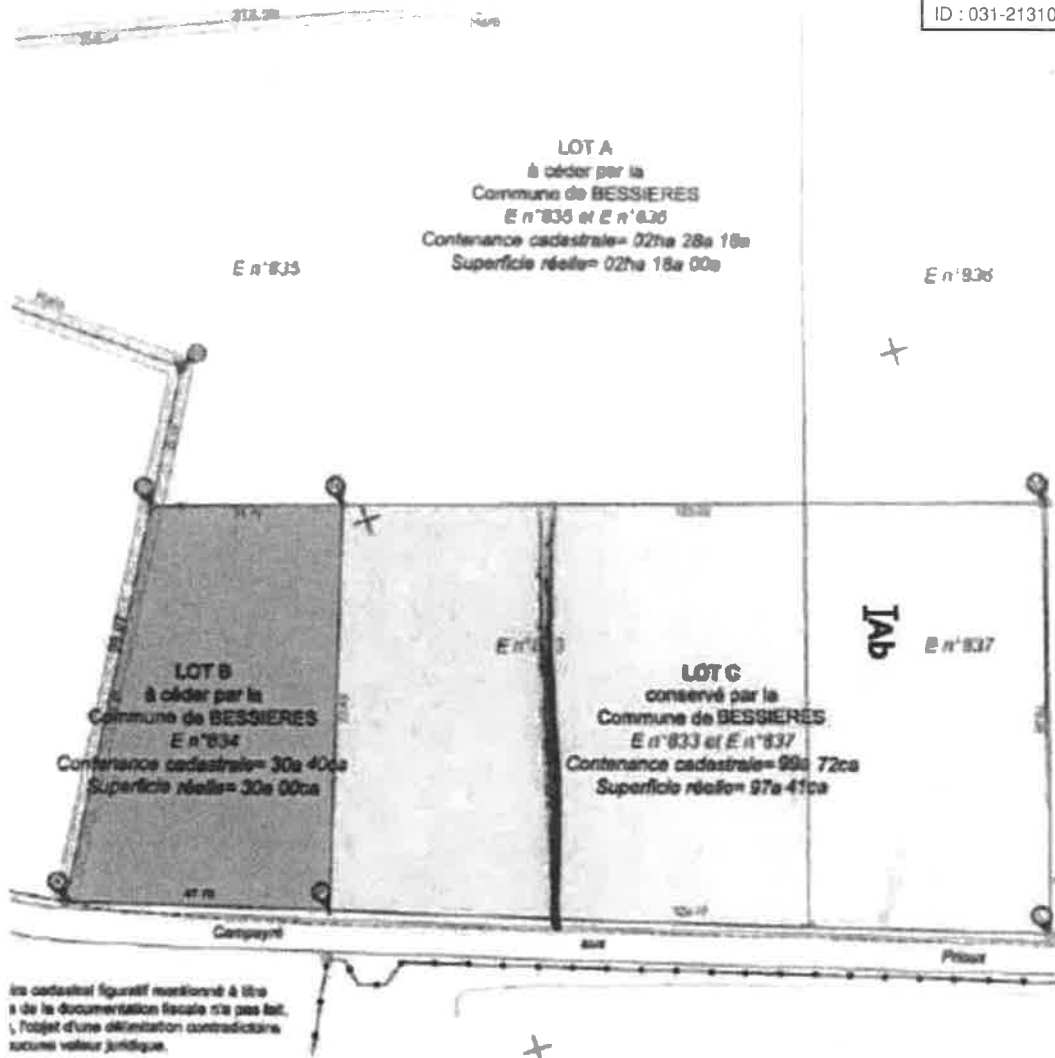
### 3.3. Projet et prix envisagé

Projet de cession par la commune d'une emprise de 3 000 m<sup>2</sup> à prélever sur la parcelle cadastrée E 837 au profit d'un particulier pour la création d'une salle des fêtes.

Prix envisagé : 50 €/m<sup>2</sup>

Calendrier prévisionnel : cession en 2024

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine



## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Le bien se situe sur la commune de BESSIERES en 4<sup>e</sup> couronne toulousaine.

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

Le bien se situe dans la zone économique du Triangle, à 4kms environ à l'est du centre-ville de Bessières.

### 4.3. Références Cadastrales

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
BESSIERES	E 837	Les prious	3 444 m <sup>2</sup>	Terre



#### 4.4. Descriptif

Ce bien n'a pas été visité.

Le bien à expertiser est situé au sein de la zone économique du Triangle.

Il s'agit d'une emprise de 3 000 m<sup>2</sup> à prélever sur une parcelle non bâtie, consistant en du terrain nu, bordé à l'ouest par le chemin Les Prious.

Vue google maps :



### 5 – SITUATION JURIDIQUE

#### 5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de BESSIERES.

#### 5.2. Conditions d'occupation

Libre

### 6 - URBANISME

Parcelle couverte par le Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Bessières dont la dernière procédure a été approuvée le 03/07/2019.

Dans le PLU de la commune, la parcelle est située en zone Aux – zone à urbaniser à vocation économique.

## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

Méthode par comparaison, consistant 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.

## 8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

#### Sources et critères de recherche – Termes de référence

8.1.1. Recherches de ventes de terrains à bâtir d'une surface comprise entre 2000 et 8000 m<sup>2</sup> dans un rayon de 3 kms autour du bien à expertiser dans les zonages du PLU AUX et UX :

N° terme	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total en €	Prix/m <sup>2</sup>	Zonage	Observations
1	66 D 758	BESSIERES	GUIRAUDINE ET FENNO MORTO	18/12/2020	5000	115 000	23,00	UX	une parcelle de terrain
2	E 826	BESSIERES	Les camps grands	13/10/22	6663	282000	42,32	UX	terrain à bâtir
3	D 817	BESSIERES	Turques	26/02/20	5000	100000	20,00	UX	parcelle de terre
4	ZR 127 et ZR 110	VILLEMATIER	Abelanets bas	24/10/23	2355	124002	52,65	AUX c	vues google : parcelles nues
5	ZP 244 et 243	VILLEMATIER	Placettes	23/02/22	4595	90811	19,76	AUX c	2 parcelles de TAB
6	ZR 128	VILLEMATIER	Abelanets bas	16/05/23	1306	29385	22,50	AUX c	terrain à bâtir
7	ZP 243 et 244	VILLEMATIER	Placettes	23/02/22	4595	90811	19,76	AUX c	2 parcelles de TAB
8	E 838	BESSIERES	8 avenue de l'avenir	08/03/23	1250	69766	55,81	UX	terrain à bâtir
						<b>Prix moyen</b>	<b>28,5720087716701</b>		
						<b>Prix médian</b>	<b>22,5</b>		

La moyenne des prix s'élève à 28,57 €/m<sup>2</sup>.

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

La parcelle à expertiser est, au PLU de la commune, en zone AUX c. Cependant, celle-ci est bordée par le zonage UX.

S'agissant d'un terrain à bâtir, l'emprise au sol autorisée est un des critères prépondérants à analyser dans le PLU.

En l'espèce, le règlement d'urbanisme de Bessières autorise une emprise au sol des constructions à hauteur de 60 % tant dans la zone AUX que dans la zone UX.

Dès lors, la recherche de termes de comparaison n'a pas été strictement limitée au zonage AUX c. Et ce, d'autant plus que sur la commune de Bessières, il n'a pas été identifié de ventes récentes de terrains à bâtir précisément dans ce zonage. En revanche, plusieurs termes de comparaison en zone AUX c ont pu être trouvés sur la commune de Villematier, située à moins de 10 kms de Bessières.

Suite à l'étude des termes de comparaison présentée ci-dessus, nous retiendrons la moyenne des prix identifiée, soit **28,57 €/m<sup>2</sup>, arrondie à 29 €/m<sup>2</sup>**.

La valeur vénale s'établit donc à : 3000 m<sup>2</sup> x 29 €/m<sup>2</sup> = **87 000 €**

## 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 du bien est arbitrée à 87 000 €.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

**Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.**

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 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.

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.

Pour le Directeur Régional des Finances publiques et par délégation,  
L'inspectrice des finances Publiques



Laure MOULIS