

Nombre de Conseillers :

- en exercice..... 33
- présents..... 27
- absents..... 06
- votants 32
- procurations..... 05

Acte certifié exécutoire compte tenu
de sa :
télétransmission en Préfecture le :

20 JUIN 2023

publication en ligne le :

20 JUIN 2023

DAVIET Roland, Maire.

Le 13 juin 2023 à 18h00, le Conseil Municipal d'Epagny Metz-Tessy, dûment convoqué le 6 juin 2023, s'est réuni en session ordinaire, dans la salle d'animation, sise 15 rue de la Grenette, sous la présidence de Monsieur Roland DAVIET, Maire d'Epagny Metz-Tessy.

PRÉSENTS : Tous les Conseillers sauf Mme Sandrine CARCEY-CADET, M. Christian COCKENPOT, Mme Célia DE LA CHAPELLE, M. Thierry GUIVET, M. Philippe MORIN et M. Martin PONCET, absents et excusés.

Mme Sandrine CARCEY-CADET a donné procuration à Mme Sylvie CATALANO.

M. Christian COCKENPOT a donné procuration à Mme Laurence ROBERT.

M. Thierry GUIVET a donné procuration à M. Eric JANIN.

M. Philippe MORIN a donné procuration à M. Christophe AKELIAN.

M. Martin PONCET a donné procuration à Mme Murielle BURDET.

Mme Nathalie BERTHET-BONGAY a été désignée secrétaire de séance.

- O B J E T -

2023 / 55 Echange Commune d'Epagny Metz-Tessy / Mme et M. David BURDET -
Lieu-dit "Sur les Nants" :

Madame le Premier Maire Adjoint expose ;

Madame et Monsieur David BURDET sont propriétaires des parcelles sises sur le territoire d'Epagny Metz-Tessy au lieu-dit "Sur les Nants", cadastrées AC n° 88, 252 et 260. Il s'agit de parcelles bâties comprenant une maison individuelle à usage d'habitation occupée par eux.

Madame et Monsieur David BURDET ont occupé sans autorisation une partie de la parcelle communale cadastrée AC n° 86 jouxtant leur propriété et y ont édifié une clôture.

CONSIDÉRANT qu'ils assurent l'entretien régulier de la partie de la parcelle communale occupée par eux ;

CONSIDÉRANT qu'une partie de la parcelle cadastrée AC n° 88 correspond aux berges du ruisseau "Sur les Nants" ;

CONSIDÉRANT l'avis du Pôle d'Évaluation Domaniale de la Direction Départementale des Finances Publiques (DDFiP) en date du 11 mai 2023 (annexe 1) ;

Après avoir entendu cet exposé et en avoir délibéré, le CONSEIL MUNICIPAL, à l'unanimité des membres présents et représentés :

DÉCIDE DE VENDRE à Madame et Monsieur David BURDET une partie de la parcelle communale cadastrée AC n° 86, soit la parcelle nouvellement cadastrée AC n° 318 telle que figurée sous hachures noires au plan ci-annexé (annexe 2), d'une superficie de 272 m², au prix de 1,00 € le m² soit 272,00 € au regard de son classement au Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Epagny en zone Na "secteur naturel ayant un usage agricole".

DÉCIDE DE SE PORTER ACQUÉREUR d'une partie de la parcelle cadastrée AC n° 88 appartenant à Madame et Monsieur David BURDET, soit la parcelle nouvellement cadastrée AC n° 321 telle que figurée sous teinte orange au dit plan (annexe 2), d'une superficie de 1 165 m², au prix de 633,00 € calculé comme suit :

- 1,00 € / m² soit 405,00 € pour la partie dudit tènement classée au PLU d'Epagny en zone Na "secteur naturel ayant un usage agricole" (1,00 € x 405 m² = 405,00 €) ;
- 0,30 € / m² soit 228,00 € pour la partie dudit tènement classée au PLU d'Epagny en zone N "secteur naturel et forestier" et identifié en espace boisé classé (EBC) (0,30 € x 760 m² = 228,00 €).

DÉCIDE que cette vente et cette acquisition seront régularisées par voie d'échange donnant lieu au versement d'une soulte par la Commune au profit de Madame et Monsieur David BURDET d'un montant de 361,00 €.

DÉCIDE que les frais notariés seront répartis entre la Commune et Madame et Monsieur David BURDET (50/50).

AUTORISE Monsieur le Maire à signer tout acte en vue de la régularisation de cet échange par acte authentique.

PRÉCISE que le transfert de propriété et de risque interviendra à la réitération de la présente délibération par acte authentique.

Pour Extrait Conforme,
Le Maire,



Roland DAVIET.

Le secrétaire de séance,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "NBR", is written over a horizontal line.

Nathalie BERTHET-BONGAY.

Direction départementale des Finances publiques de la Haute-Savoie

Pôle d'évaluation domaniale

129 avenue de Genève

74000 ANNECY

04.50.23.02.75

ddfip74.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Anney, le 11/05/2023

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Nadine HARMON

04.50.23.42.33

nadine.harmon@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS :12497081

Réf OSE : A 2023-74112-35321

La Directrice départementale des Finances publiques de la Haute-Savoie

à

Monsieur le maire
Commune d'Epagny Metz-Tessy

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 www.collectivites-locales.gouv.fr

Nature du bien : Terrain naturel
Adresse du bien : 387 Rue du Bois des Clefs 74330 Epagny Metz-Tessy
Valeur vénale du bien: 272 €

1 - CONSULTANT

Commune d'Epagny Metz-Tessy
affaire suivie par : Audrey GANTELET

2 - DATES

de consultation :	10/05/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	10/05/2023

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 saisie

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"/>

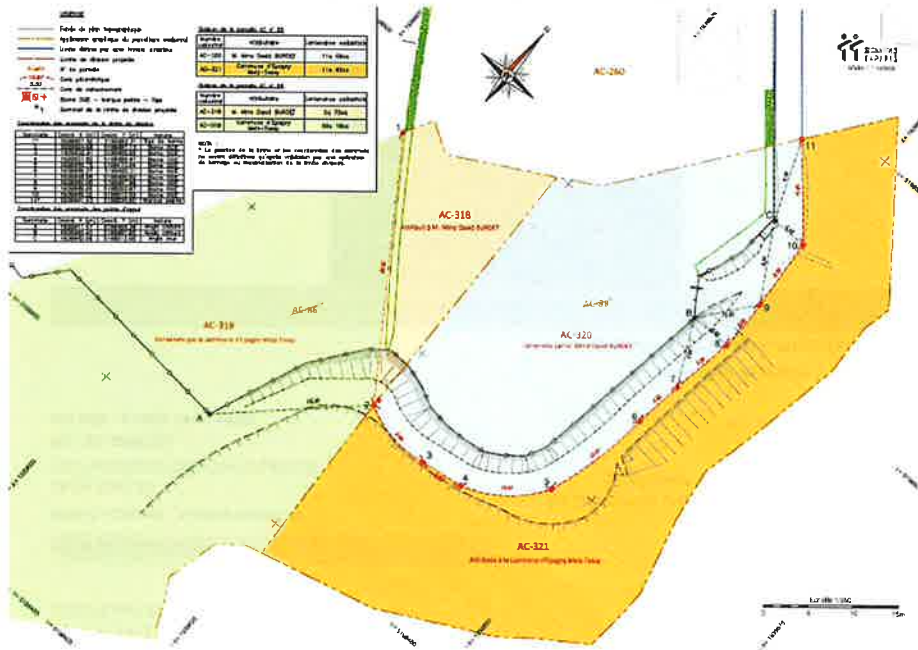
3.3. Projet et prix envisagé

Cession dans le cadre d'un échange foncier : vente par la Commune au profit de M. BURDET David de la parcelle AC 318 (issue de AC 86), d'une superficie de 272 m² en contrepartie, par M. BURDET David au profit de la Commune de la parcelle AC 321 (issue de AC 88), d'une superficie de 1 165 m²

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Parcelle AC 318 de 272 m² à prendre sur la parcelle AC 86 de 6190 m²

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



5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriété de l'immeuble
Commune d'Epagny

Conditions d'occupation

libre

6 - URBANISME

Zone Na :Secteur naturel ayant un usage agricole

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

comparaison

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

Études de marché PATRIM sur les mutations de terrains en zone N ou A sur la commune depuis le 1^{er} mars 2020

Ref. enregistrement	Commune	Adresse	Surface terrain (m ²)	Date mutation	Prix total	Prix/m ²
7404P01 2020P05726	Anancy	Les Planchamps	2 680	12/03/2020	2 680 €	1,00 €
7404P01 2021P22062	Epagny Metz-Tessy	Les Longeray	1185	18/10/2021	1 422 €	1,20 €
7404P01 2022P11264	Epagny Metz-Tessy	Au Grand Champ	519	31/05/2022	1 500 €	2,89 €
7404P01 2022P04662	Epagny Metz-Tessy	La Tuiliere	44 627	17/02/2022	60 623 €	1,36 €
7404P01 2022P04662	Epagny Metz-Tessy	La Tuiliere	13 928	07/03/2022	60 623 €	4,35 €
7404P01 2020P18363	Epagny Metz-Tessy	Les Plans Dessous Metz	4 674	09/11/2020	6 987 €	1,49 €
7404P01 2022P08754	Epagny Metz-Tessy	Champ Corbet	4635	27/04/2022	3 245 €	0,70 €
7404P01 2021P25570	Epagny Metz-Tessy	Aux Marais De Tessy	4138	21/12/2021	3 021 €	0,73 €
7404P01 2021P02933	Epagny Metz-Tessy	Marais Bernex	2026	05/02/2021	608 €	0,30 €
7404P01 2021P25577	Epagny Metz-Tessy	Mandallaz	7 463	21/12/2021	2 239 €	0,30 €
7404P01 2021P25578	Epagny Metz-Tessy	Mandallaz	19 749	21/12/2021	11 161 €	0,57 €
7404P01 2022P08753	Epagny Metz-Tessy	Mandallaz	7 274	27/04/2022	2 182 €	0,30 €
moyenne						1,27 €
médiane						0,87 €

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

Le prix négocié par la commune de 1 €/m² se situe dans la fourchette des prix observés sur la commune pour ce type de bien ; il peut être retenu.

Soit 272 m² x 1 € = 272 €

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 estimée à **272 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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 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 la Directrice départementale des Finances publiques
L'inspectrice des Finances publiques
Nadine HARMON



L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

LEGENDE

- Fonds de plan topographique
- Application graphique du parcellaire cadastral
- Limite définie par acte foncier antérieur
- Limite de division projetée
- AC-88** N° de parcelle
- 15.87 Cote périmétrique
- 5.50 Cote de rattachement
- Borne OGE - Marque peinte - Tige
- Sommet de la limite de division projetée

Coordonnées des sommets de la limite de division

Sommets	Coord. X (m)	Coord. Y (m)	Nature
1*	1939607.32	5198497.31	Tige de borne
2	1939624.68	5198467.13	Borne OGE
3	1939632.91	5198465.92	Borne OGE
4	1939637.82	5198466.67	Borne OGE
5	1939645.75	5198473.04	Borne OGE
6	1939648.27	5198485.21	Borne OGE
7	1939648.98	5198490.82	Borne OGE
8	1939650.08	5198497.99	Borne OGE
9	1939649.94	5198503.87	Borne OGE
10	1939649.22	5198512.03	Borne OGE
11*	1939641.43	5198520.90	Marque peinte

Coordonnées des sommets des points d'appui

Sommets	Coord. X (m)	Coord. Y (m)	Nature
A	1939611.47	5198454.36	Angle clôture
B	1939645.40	5198497.95	Angle clôture
C	1939645.04	5198512.05	Angle mur

Division de la parcelle AC n° 88

Numéro cadastral	Attributaire	Contenance cadastrale
AC-320	M. Mme David BURDET	11a 08ca
AC-321	Commune d'Epagny Metz-Tessy	11a 65ca

Division de la parcelle AC n° 86

Numéro cadastral	Attributaire	Contenance cadastrale
AC-318	M. Mme David BURDET	2a 72ca
AC-319	Commune d'Epagny Metz-Tessy	59a 18ca

NOTA :

* La position de la limite et les coordonnées des sommets ne seront définitives qu'après validation par une opération de bornage ou matérialisation de la limite divisoire.

Annexe 2 à la délibération approuvée du Conseil Municipal n° 2023/55 en date du 13 juin 2023

