

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
 DÉPARTEMENT DES LANDES



VILLE DE DAX

EXTRAIT
du
Registre des Délibérations du Conseil Municipal

L'an DEUX MILLE VINGT-TROIS et le jeudi 07 décembre à 18h30, le CONSEIL MUNICIPAL de la ville de DAX, convoqué le 01 décembre 2023, s'est réuni en mairie dans la salle du conseil, sous la présidence de M. Julien DUBOIS, Maire, en séance publique.

Nombre de membres afférents au conseil municipal	35	Date de la convocation : 01 décembre 2023
Nombre de présents	30	
Nombre de pouvoirs	5	Date de publication : 13 décembre 2023
Suffrages exprimés	35	

ETAIENT PRESENTS :

Mme Martine DEDIEU, Mme Sarah PECHAUDRAL-DOURTHE, M. Pascal DAGES, Mme Marie-Constance LOUBERE BERTHELON, M. Amine BENALIA BROUCH, Mme Marylène HENAULT, M. Guillaume LAUSSU, Mme Martine ERIDIA, M. Alexis ARRAS, Mme Martine LABARCHEDE, M. Julien RELAUX, Mme Florence PEYSALLE, M. Vincent MORA, Mme Gisèle CAMIADE, M. Olivier COUSIN, Mme Aline DUZERT, M. Jean-Paul DUBOURDIEU, Mme Sandra LARTIGAU, M. Michel GUILLEMIN, Mme Audrey LALOTTE, M. Benoît LAMIABLE, M. Guillaume SEGUIER, M. Patrice BOUCAU, Mme Fanny MESPLET, Mme Axelle VERDIERE BARGAOUI, M. Yves LOUME, Mme Isabelle RABAUD-FAVEREAU, M. Pierre STETIN, Mme Viviane LOUME-SEIXO.

ABSENTS ET EXCUSES : M. Grégory RENDE, Mme Carine BROUSTAUT, M. Régis MALARIK, M. Bruno JANOT, M. Didier ZARZUELO.

POUVOIRS :

M. Grégory RENDE a donné pouvoir à Monsieur le Maire, Julien DUBOIS,
 Mme Carine BROUSTAUT a donné pouvoir à Mme Martine LABARCHEDE,
 M. Régis MALARIK a donné pouvoir à Mme Aline DUZERT,
 M. Bruno JANOT a donné pouvoir à M. Pierre STETIN,
 M. Didier ZARZUELO a donné pouvoir à Mme Axelle VERDIERE BARGAOUI.

SECRETAIRE DE SEANCE : Mme Fanny MESPLET

OBJET : CESSIION TERRAIN NU A LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND DAX : LIEU DIT LE TUC

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment les articles L 2121-29 et L 2241-1,

VU le Code général de la propriété des personnes publiques et notamment l'article L 3112-1,
VU le Code civil,
VU l'avis du Domaine en date du 19 septembre 2023,
VU l'avis favorable de la COMMISSION URBANISME, TRAVAUX ET HABITAT DU 30 NOVEMBRE 2023.

CONSIDÉRANT que la Communauté d'Agglomération du Grand Dax, dans le cadre de sa compétence « eau » a entamé les démarches nécessaires à la création et l'exploitation d'un nouvel ouvrage de production d'eau potable, appelé F7s, dans les Barthes, lieu dit Le Tuc,
CONSIDÉRANT que ce nouveau forage doit préalablement être autorisé, au titre du code de l'environnement (Loi sur l'eau) par arrêté préfectoral, et qu'à cet égard, l'État exige que le futur exploitant justifie de la maîtrise foncière de l'emprise concernée,
CONSIDÉRANT que la Communauté d'Agglomération du Grand Dax a donc sollicité la ville de Dax afin d'acquérir le foncier nécessaire, comprenant l'assiette du futur forage et le périmètre de protection immédiat,
CONSIDÉRANT que compte tenu de l'intérêt général de ce futur équipement public, la ville de Dax a accepté de céder l'emprise correspondante, à savoir les parcelles cadastrées CL n° 114 (696 m²) et 116 (573 m²), au prix fixé par les services du Domaine à savoir 6 350 €.

SUR PROPOSITION DE M. ARRAS Alexis, Adjoint au Maire, APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, LE CONSEIL MUNICIPAL PAR 35 VOIX POUR,

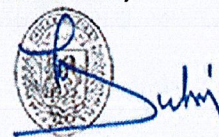
APPROUVE la cession des parcelles de terrain nu cadastrées CL n° 114 et 116 pour une contenance totale de 1 269 m², sises lieu dit Le Tuc, à la Communauté d'Agglomération du Grand Dax au prix de 6 350 €,

AUTORISE Monsieur le Maire à signer l'acte authentique correspondant qui sera reçu par Maître Florence ROCCO, notaire à Dax ou à donner procuration à cet effet, à tout clerc ou collaborateur de l'étude,

AUTORISE Monsieur le Maire à signer tous les autres documents relatifs à ce dossier.

**Secrétaire de séance,
Fanny MESPLET.**

**Délibéré en séance,
Les jours, mois et an que dessus,
Suivent les signatures au registre
pour copie conforme,**



Julien DUBOIS
Maire de Dax
Président du Grand Dax

« La présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de son affichage ainsi que de sa transmission au représentant de l'Etat dans le département, d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Pau (sur place ou par envoi postal à l'adresse suivante : Villa Noulibos - 50, cours Lyautey - 64000 Pau Cedex, ou par voie dématérialisée à l'adresse <http://www.telerecours.fr/>). »



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Direction départementale des Finances Publiques des
Pyrénées-Atlantiques

Pôle d'évaluation domaniale de PAU

8 place d'Espagne
64 000 PAU

Courriel : ddftp64.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Jean-Yves AMYOT

Courriel : jean-yves.amyot@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 05 59 82 29 06

06 20 16 34 67

Réf DS: 13902045

Réf OSE : 2023-40088-65563

Le 19/09/23

Le Directeur départemental des Finances
publiques des Pyrénées-Atlantiques

à

M. le Maire de Dax

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 :

Terrain

Adresse du bien :

Lieu-dit « Le Tuc », 40100 Dax

Valeur :

6.350 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Florence JAUREGÜI

2 - DATES

de consultation :	01/09/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	néant
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	néant
du dossier complet :	01/09/2023

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

La compétence 'eau potable' a été transférée de la Ville à l'Agglomération. Toutefois, le foncier nécessaire à l'exercice de cette compétence est resté propriété de la Ville, mis à disposition de l'Agglomération.

Dans le cadre de la demande de renouvellement de l'exploitation du forage existant sur les parcelles objet de la présente demande, auprès de la DDTM, il est nécessaire que la Communauté d'agglomération justifie de la propriété du foncier correspondant. Aussi, la Ville s'est engagée à lui céder ces parcelles cadastrées CL n° 114 et 116.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Accusé de réception en préfecture
040-21400887-20231208-20231207-4-DE
Date de réception préfecture : 12/12/2023



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

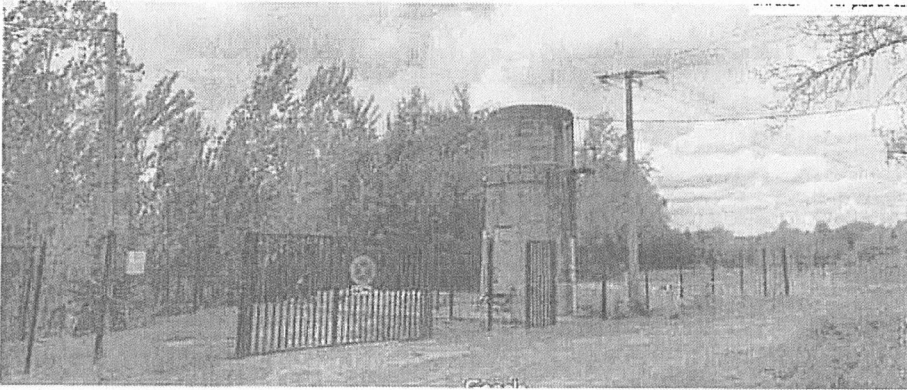
4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Dax	CL 114		696 m ²	
Dax	CL 116		573 m ²	
TOTAL			1269 m ²	

Les parcelles CL 114 et CL 116 sont issues de la division de CL 58 et CL 59.

4.4. Descriptif



Parcelles d'une contenance totale de 1 269 m² qui abritent un forage d'eau potable.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Commune de Dax

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Accusé de réception en préfecture
040-214000887-20231208-20231207-4-DE
Date de réception préfecture : 12/12/2023

Zone N du PLUi en vigueur
 Les parcelles sont situées en zone inondable.

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

Méthode par comparaison

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

Recherche de transactions récentes de terrains non constructibles dans un secteur proche :

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Nature de bien (Nature2)	Zonage PLU
179//AE/161//	MEES	BLETA	07/12/2020	1198	7 000	5,84	Sol	N-inondable
179//AE/194//	MEES	BLETA	25/04/2022	4976	24 900	5	Jardin	N-partiellement inondable
179//AE/160//								
314//AB/185//	TERCIS LES BAINS	BEDAT	12/11/2020	358	1 000	2,79	Futaie feuillue	N
88//AB/231//	DAX	RUE DU BASCAT	25/11/2022	1002	8 000	7,98	Terre	N-inondable
088//AB/205/207	DAX	BASCAT	24/06/2020	2030	5 000	2,46	Terre	N-partiellement inondable

Moyenne	4,81
Médiane	5,00
Minimum	2,46
Maximum	7,98

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

Le terrain abritant une installation de forage, on retiendra le prix médian de 5 €/m².

Valeur vénale estimée : 5 € X 1269 m² = 6.345 € arrondi à 6.350 €

10 - 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 **6.350 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 5.715 €.

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.

12 - 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.

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.

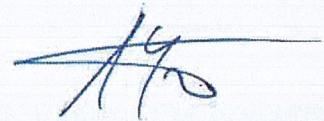
14 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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 et par délégation,



Jean-Yves AMYOT

Inspecteur des Finances Publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique 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.

Accusé de réception en préfecture
040-21400887-20231208-20231207-4-DE
Préfecture de la Loire-Atlantique

Commune :
DAX (088)

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Section : CL
Feuille(s) : 000 CL 01
Qualité du plan : Plan régulier avant
20/03/1980
Echelle d'origine : 1/2000
Echelle d'édition : 1/1000
Date de l'édition : 13/06/2023
Support numérique : -----

Numéro d'ordre du document
d'arpentage : 2433 Y
Document vérifié et numéroté le 13/06/2023
A DAX
Par FABAS VINCENT
Géomètre Cadastre des Finances Publiques
Signé

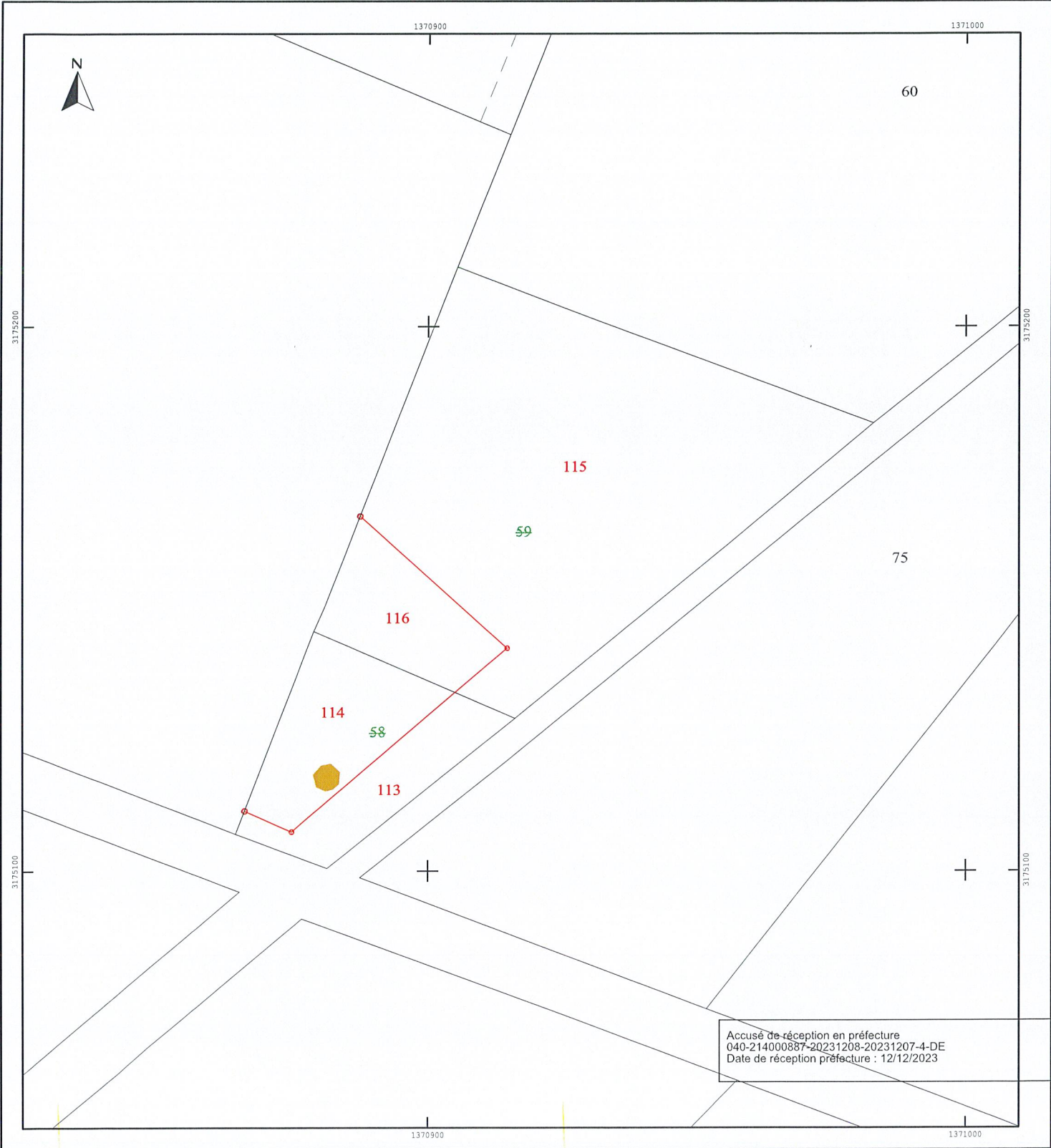
CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)
Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires sous-signés (3)
a été établi (1) :
A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;
B - En conformité d'un piquetage : ----- effectué sur le terrain ;
C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé
le ----- par ----- géomètre à -----
Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées
au dos de la présente mise 6463.
A -----, le -----

D'après le document d'arpentage
dressé
Par GUILLAUME TUQUOI (2)
Réf. : 22-21-2
Le

DAX
POLE TOPOGRAPHIQUE
9 AVENUE PAUL DOUMER
BP 303
40107 DAX
Téléphone : 05.58.56.37.48
Fax : 05.58.56.37.11
ptgc.400.dax@dgfip.finances.gouv.fr

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc...)
(3) Précisez les noms et qualités du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité expropriant, etc...).

Modification demandée par procès verbal du cadastre



Accusé de réception en préfecture
040-214000887-20231208-20231207-4-DE
Date de réception préfecture : 12/12/2023