



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL  
SÉANCE DU 23 MARS 2023**

**NOMBRE DE MEMBRES**

**Afférents au Conseil Municipal : 39**

**En exercice : 39**

**Ayant pris part à la délibération : 37**

Mis en ligne le : 28/03/2023

L'an deux mille vingt-trois et le vingt-trois du mois de mars à dix-huit heures, le Conseil Municipal de la Ville de VITROLLES a été assemblé au lieu habituel de ses séances, sur la convocation qui lui a été adressée par le Maire, conformément aux articles L 2121.10 à L 2121.12 du Code Général des Collectivités Territoriales, sous la présidence de M. GACHON Loïc, Maire.

Étaient présents à cette assemblée tous les conseillers municipaux à l'exception de :

**Présents :** M. GACHON - M. MONDOLONI - Mme CZURKA - M. AMAR - M. MERSALI - Mme CUILIERE - M. GARDIOL - Mme ATTAF - M. PORTE - Mme NERSESSIAN - M. MICHEL - Mme DESCLOUX - M. PIQUET - Mme HAMOU-THERREY - Mme MICHEL - Mme RAFIA - Mme ROSADONI - Mme BERTHOLLAZ - Mme ROVARINO - M. JESNE - M. SAURA - M. MENGEAUD - M. SAHRAOUI - M. FERAL - M. BOCCIA - Mme SAHUN - M. ALLIOTTE - M. SANCHEZ - Mme PIOMBINO - Mme CONTICELLO

**Pouvoirs :**

Mme MORBELLI à M. MONDOLONI-M. RENAUDIN à Mme DESCLOUX-M. OULIE à Mme BERTHOLLAZ-M. DE SOUZA à M. SAURA-Mme CHAUVIN à M. MERSALI-Mme LEHNERT à M. JESNE- Mme CARUSO à Mme MICHEL

**Absents :**

M. GACHET - M. BORELLI

**Secrétaire de séance :** M. Didier SAURA

**VENTE DELAISSE COMMUNAL – BM 246 - LES CADENIERES**

**N° Acte :** 3.2 Aliénations

Délibération n°23-52

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu que la Commune de Vitrolles est propriétaire du terrain cadastré section BM n° 246, à vocation de délaissé,

Vu que ce terrain, issu d'un plus grand tènement dans les années 2011, a été divisé en vue d'être cédé aux riverains directs du fait de sa forte déclivité et de sa non utilité publique,

Considérant que M. et Mme MAJESTER Alain souhaitent aujourd'hui se porter acquéreurs de ce terrain, d'une contenance de 276 m<sup>2</sup>,

Considérant l'avis du Domaine en date du 05/01/2023, fixant la valeur vénale, à 16600 €.

Considérant l'accord des époux MAJESTER, en date du 25/01/2023.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Entendu l'exposé de son Président et après avoir délibéré, vote à l'Unanimité

APPROUVE la vente à M. et Mme MAJESTER Alain, demeurant 15, impasse Maurin des Maures – 13127 VITROLLES, du terrain cadastré section BM n° 246, d'une contenance de 276 m<sup>2</sup>, pour un montant de 16600 euros.

DESIGNE la SCP DAMELIN COURT – DADOIT, notaires associés à Vitrolles, pour la rédaction de l'acte notarié de transfert de propriété.

PRECISE que M. et Mme MAJESTER Alain prendront à leur charge, les frais de notaire.

AUTORISE Monsieur le Maire à signer toutes les pièces concourantes à la concrétisation de ce dossier.

IMPUTE la recette au Budget Principal – Section Investissement de la Commune de Vitrolles.

Le Secrétaire de Séance

**M. SAURA**



POUR EXTRAIT CONFORME  
VITROLLES, le 28/03/2023

P. le Maire et par délégation  
La Directrice des Affaires Juridiques et  
Institutionnelles

**C. LANZARONE**



M<sup>r</sup> et M<sup>me</sup> MAJESTER

15 impasse Maurin des Maures

Les Cadenières

13 127 VITROLLES

Tel : 06.14.22.77.25



le 25 Janvier 2023

Objet = achat parcelle BM n°246

Madame,

En réponse à votre courrier du 10 janvier 2023, concernant l'acquisition de la parcelle communale BM n°246, au prix de 16 600 €, nous vous communiquons notre accord sur le montant de cette cession.

Merci de nous guider pour la suite des différentes étapes à accomplir afin de concrétiser cet achat (géomètre, Notaire ...).

Veuillez agréer, Madame, l'expression de nos sentiments distingués.

B. Majester



Direction Générale des Finances Publiques

Le 05/01/2023

Direction régionale des Finances Publiques de Provence-Alpes-  
Côte-d'Azur et du département des Bouches-du-Rhône

Pôle Gestion Publique

Pôle d'évaluation domaniale de Marseille

52 rue Liandier  
13008 Marseille

Courriel : drfip13.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

La Directrice régionale des Finances publiques de  
Provence-Alpes-Côte-d'Azur et du département  
des Bouches-du-Rhône

à

Mairie de VITROLLES

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Michel Melloul

Courriel : michel.melloul@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 04 91 09 60 81

Réf DS: 9849857

Réf OSE : 2022-13117-67954

**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](https://collectivites-locales.gouv.fr)



*Nature du bien :*

Terrain

*Adresse du bien :*

Chemin du trou du loup, les Cadenières, 13127 Vitrolles

*Valeur :*

16 600 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme Lucie JANVIER – Responsable du pôle affaires foncières et domaniales..

## 2 - DATES

de consultation :	12/09/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	12/09/2022

## 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 :	<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 au propriétaire de la parcelle BM 112.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

Parcelle située sur la commune de Vitrolles.

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



#### 4.2. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie
Vitrolles	BM 246	LES CADENIERES	276 m <sup>2</sup>

#### 4.3. Descriptif

Terrain de mauvaise configuration en forme de «L» d'environ 7 mètres de largeur et en forte déclivité.

#### 4.4. Surfaces du bâti

Sans objet

### 5 – SITUATION JURIDIQUE

#### 5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Vitrolles.

#### 5.2. Conditions d'occupation

Libre.

### 6 - URBANISME

#### Règles actuelles

PLU approuvé le 28/11/2013.

Zone UDb.

La zone UD concerne les secteurs à dominante d'habitat pavillonnaire, dont le secteur UDb relatif au tissu pavillonnaire de moyenne densité.

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

Méthode par comparaison qui 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. Études de marché

#### 8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Recherche de termes de comparaison de terrains en zone UD, dans un rayon de 1 km, sur les 3 dernières années :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	Groupe	zonage
1324P02 2020P01860	117//BH/450//	VITROLLES	SAINTE LAURENT	21/02/2020	100	6 000	60	Non bâti	Udb
1324P02 2021P10207	117//AE/458//	VITROLLES	LE VERGERAS	23/11/2021	728	220 833	303,34	Non bâti	Udc
1324P02 2021P08879	117//AE/463//461	VITROLLES	LE VERGERAS	11/10/2021	607	200 000	329,49	Non bâti	Udc
1324P02 2022P02051	117//BM/245//	VITROLLES	LES CADENIERES	09/03/2022	286	100 000	349,65	Non bâti	Udb
1324P01 2022P08622	117//AE/462//	VITROLLES	LE VERGERAS	17/06/2022	511	212 500	415,85	Non bâti	Udc
1324P02 2022P02622	117//AE/464//	VITROLLES	LE VERGERAS	17/03/2022	642	202 083	314,77	Non bâti	Udc

#### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Sans objet

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

L'étude de marché fait ressortir des valeurs allant de 60 à 415 €/m<sup>2</sup>.

Compte tenu de la mauvaise configuration du terrain, il sera retenu la valeur basse de 60 €/m<sup>2</sup>.

Calcul de la valeur vénale : 276 m<sup>2</sup> x 60 € = 16 560 €, arrondie à 16 600 €.

## 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 **16 600 €** (arrondie).

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 **14 900 €** (arrondie).

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 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.

Pour La Directrice et par délégation,

Michel Mellou

Inspecteur des Finances Publiques

*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.*