



URBANISME

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA VILLE DE CAROMB N°2022-CM-17/10-11

L'an deux mille Vingt-deux, le Lundi 17 Octobre à 18 heures 30, le Conseil Municipal de la Ville de CAROMB, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, dans la salle du Conseil Municipal, en session ordinaire et sous la présidence de Madame Valérie MICHELIER, Maire.

Date de convocation : 13 octobre 2022

Nombre de membres élus : 23

Nombre de membres convoqués : 23

Présents : (18) MICHELIER Valérie. FROGER-DROZ Daisy. BRAQUET Jean-Pierre. MASSONNET Christine. BONNAVENTURE Richard. AGNELLI Eva. BELLENGER Elisabeth. MICHELIER Pierre. BOULON Marc. MONTAGARD Monique. BONNAVENTURE Magali. ENDERLIN François. MARCELLIN Valérie. AUGIER Magali. DAUTEL Gilles. BRUN Jean-Pierre. MORARD Christian. VANDENBERGHE RICHARD Séverine.

Absents ayant donné procuration (3) : METZGER Olivier (procuration à FROGER-DROZ Daisy). DAVID-MESSILLIER Patrick (procuration à MICHELIER Valérie). JAUME François (procuration à MICHELIER Pierre).

Absents (2) : LANTENOIS Geoffrey. MEYNARD Delphine.

Assistait également à la réunion : Mme Catherine PIHOUE, Directrice Générale des Services.

CESSION DE LA PARCELLE F N°1540, RUE DU COUVENT

Monsieur Jean-Pierre Braquet, rapporteur, expose à l'assemblée :

La SCI DYH IMMO, représentée par Madame DUMITRU Floriana, souhaite acquérir la parcelle cadastrée section F n° 1540, d'une contenance de 16 m², attenante à sa propriété, située 23, rue des Tournoches.

Cette parcelle a été détachée de la parcelle cadastrée section F n° 254 et elle consiste en une ruine imbriquée dans la parcelle F n° 1490 dont la SCI DYH IMMO est propriétaire. L'acquéreur s'engage à démolir cette ruine à sa charge.

Envoyé en préfecture le 18/10/2022

Reçu en préfecture le 18/10/2022

Affiché le 19 OCT. 2022

ID : 084-218400307-20221018-2022_CM171011-DE

Compte tenu de l'avis du Pôle d'évaluation domaniale en date du 19 avril 2022, estimant la valeur vénale de ce terrain à 1€/m², je vous invite à approuver cette cession pour le prix de 16€. Les frais de bornage ainsi que les frais, droits et honoraires occasionnés par cette opération seront à la charge de l'acquéreur.

**Le Conseil Municipal, entendu l'exposé du rapporteur,
Après en avoir délibéré**

DECIDE

- **D'AUTORISER** Madame le Maire à procéder à la cession de la parcelle cadastrée section F n°1540, d'une contenance de 16 m², située rue du Couvent, à la SCI DYH IMMO, représentée par Madame DUMITRU Floriana, pour la somme de 16 euros. Les frais de bornage ainsi que les frais, droits et honoraires occasionnés par cette opération seront à la charge de l'acquéreur.
- **D'AUTORISER** Madame le Maire à signer tous documents afférents au présent projet.
- **DE DESIGNER** Maître BEAUD, notaire à Caromb, pour la rédaction des actes correspondants.

DELIBERATION ADOPTEE A L'UNANIMITE

Fait et délibéré en Mairie, les jour, mois et an que dessus,
Pour expédition certifiée conforme,
à Caromb, transmise et publiée le 18 octobre 2022

Le Secrétaire de Séance

Pierre MICHELIER

Le Maire,



Valérie MICHELIER

Envoyé en préfecture le 18/10/2022

Reçu en préfecture le 18/10/2022

Affiché le **19 OCT. 2022**

ID : 084-218400307-20221018-2022_CM171011-DE

7302-SD



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DE VAUCLUSE

CONSEIL AUX DÉCIDEURS PUBLICS ET AFFAIRES DOMANIALES
PÔLE D'ÉVALUATION DOMANIALE

CITÉ ADMINISTRATIVE
AVENUE DU 7^{ME} GÉNIE
BP 31091

84097 AVIGNON CEDEX 9

Téléphone : 04 90 80 41 45

Mél. : ddfip84.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Affaire suivie par : Christel MORAND

christele.morand@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 04.90.80.41.36

Réf. DS : 831 78 91

Réf. QSE : 2022-84030-25135



FINANCES PUBLIQUES

AVIGNON, le 19/04/2022

LE DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL DES FINANCES PUBLIQUES

À

MME LE MAIRE DE CAROMB



Extérieur



Intérieur

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

Désignation du bien : RUINE

Adresse du bien : RUE DU COUVENT À CAROMB (84330)

Valeur : 12€ assortie d'une marge d'appréciation de 10% (voir \$9 page 4)

1 - SERVICE CONSULTANT

MAIRIE DE CAROMB

Affaire suivie par : CYRIL FRATINI

2 - DATE

Date de consultation	31/03/2022
Date de visite	Néant
Date de constitution du dossier "en état"	31/03/2022
Date d'échéance	1 ^{er} semestre 2022

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE - DESCRIPTION DU PROJET - PRIX ENVISAGÉ**3.1. Nature de l'opération**

Cession

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire

3.3. Projet et prix envisagé

La Commune envisage une cession pour un montant symbolique.

4 - DESCRIPTION DU BIEN**4.1. Situation générale**

Entre le Ventoux et les Dentelles de Montmirail, à 10km au Nord de Carpentras par la R.D. 942 puis la R.D. 13, adossé à l'un des derniers contreforts du Ventoux, Caromb est un village fortifié regroupé à l'intérieur de ses remparts. Les ressources de Caromb sont essentiellement agricoles, avec notamment la production de greffes pour la vigne et la production de figues, la "Noire de Caromb" cultivée depuis plus d'une centaine d'années. Cette commune compte 3.370 habitants.

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

La parcelle est située en cœur de ville.

4.3. Références Cadastres

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

Commune	Parcelle	Adresse	Superficie	Nature réelle
CAROMB	F 254	Rue du Couvent	111m ²	Ruines
TOTAL :			111m²	

4.4. Descriptif

La Commune envisage la cession d'une emprise de 12m² consistant en une ruine d'une ancienne maison d'habitation détruite, au profit du propriétaire de la parcelle F 1490, imbriquée dans sa propriété. Cet acquéreur potentiel s'engage à démolir la ruine.

4.5. Surfaces du bâti (énoncées et retenues après vérification)

Sans objet

5 - SITUATION JURIDIQUE**5.1. Origine de propriété**Propriétaire : Commune de CAROMBOrigine de propriété : Antérieure à 2004**5.2. Conditions d'occupation actuelles**

Libre

6 - URBANISME**6.1. Règles actuelles**

Zone UA du PLU : zone déjà urbanisée où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle ceint le bâti groupé historique correspondant au village de Caromb, pôle de centralité affecté à l'habitat, aux commerces, aux services et à l'artisanat. Les constructions y sont édifiées en ordre continu.

PLU approuvé le 20/02/2017

6.2. Date de référence et règles applicables

Sans référence

Envoyé en préfecture le 18/10/2022

Reçu en préfecture le 18/10/2022

Affiché le

19 OCT. 2022

ID : 084-218400307-20221018-2022_CM171011-DE

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

La méthode d'évaluation retenue est celle de la comparaison directe 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.

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 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources et critères de recherche – Termes de référence

Les termes de comparaison ont été recherchés dans les applications BNDP et Patrim :

Terrains à bâtir, CAROMB, cessions > 01/01/2015 :

=>26 termes de comparaison établissant un prix moyen de 118€/m² et un prix médian de 160€/m².

N°	Date vente	Réf. Pub*	Réf. Cad.	Adresse	Nature	PLU	Superficie	Prix	€/m ²	Observations
1	20/02/2015	15P01710	B 1960	ST.-AMBROISE	TAB viabilisé	UD	501	84 486 €	168,63 €	
2	15/06/2015	15P04083	B 1949 1956	ST.-AMBROISE	TAB viabilisé	UD	502	90 486 €	180,25 €	
3	22/06/2015	15P04198	B 1896	ST.-AMBROISE	TAB viabilisé	UD avec ER	650	112 500 €	173,08 €	
4	29/01/2016	16P011321	F 502 503	CHEMIN DU PLAGNOL	Terrain constructible non viabilisé	UB	700	70 000 €	100,00 €	
5	31/03/2016	16P02497	B 1970	ST.-AMBROISE	TAB	UD	1 261	170 000 €	134,81 €	
6	09/05/2016	16P03891	F 1445	LES CLOS	Terrain	UD	200	12 870 €	64,35 €	échange
7	09/05/2016	16P03891	F 1443	LES CLOS	Terrain	UD	99	12 870 €	130,00 €	échange
8	19/07/2016	16P05486	B 1890	ST.-AMBROISE	TAB viabilisé	UD	608	114 500 €	188,32 €	
9	01/09/2016	16P06696	B 1948	ST.-AMBROISE	TAB viabilisé	UD	564	89 267 €	158,27 €	
10	09/09/2016	16P06921	B 1962	ST.-AMBROISE	TAB viabilisé	UD	502	83 197 €	165,73 €	
11	21/12/2016	17P00489	B 1961	ST.-AMBROISE	TAB viabilisé	UD	502	86 827 €	172,96 €	
12	17/01/2017	17P01126	F 329	15 ROUTE DE MODENE	Bâti en ruines	UA	205	55 000 €	273,17 €	
13	01/08/2017	17P05704	F 372 373	337-339 RUE DE LA BAISSE	Terre	UA	204	55 000 €	318,53 €	Commune
14	29/08/2017	17P07259	A 1880	CHEMIN DU BOUQUIER	Terre	UD	747	100 000 €	133,87 €	
15	20/11/2017	17P09221	D 2033	99 CHEMIN DE LEUZE	Terrain non viabilisé	UD	1 208	120 000 €	99,34 €	
16	11/04/2018	18P03286	A 218 1896	PLAGNOL	Terrain non viabilisé	UD avec ER	1 307	115 000 €	87,99 €	
17	19/04/2018	18P02962	B 1959	ST.-AMBROISE	TAB viabilisé	UD	524	79 000 €	150,76 €	
18	11/05/2018	18P03401	E 245	CHEMIN DE L'ARINIER	Terrain constructible	UD	565	90 000 €	159,29 €	
19	17/05/2018	18P04259	B 1440 1441 688 691	CHEMIN DES PRES	Terrain non viabilisé	UD	1 524	160 000 €	104,99 €	
20	30/04/2019	19P04151	D 2046	216 IMP DES CYPRES	TAB viabilisé	UD	875	140 000 €	160,00 €	
21	28/06/2019	19P05283	A 1919 1925	LE CLOS DE LA GARDETTE	TAB	UD	501	105 213 €	210,01 €	
22	12/07/2019	19P06270	D 2054	216 IMP DES CYPRES	TAB viabilisé	UD	500	119 000 €	238,00 €	
23	18/07/2019	19P05701	B 2021	CHEMIN ST.-AMBROISE	TAB	UD	1 007	181 260 €	180,00 €	
24	26/07/2019	19P06119	A 1918 1924	LE CLOS DE LA GARDETTE	TAB	UD	500	76 028 €	152,06 €	
25	23/08/2019	19P06628	B 2002	141 CHEMIN DE JAVELY	Non consultable	UD	716	90 000 €	125,70 €	
26	23/10/2019	19P09055	F 294	IMPASSE DE L'ESCOPEPPE	Bâti en ruines	UA	42	25 000 €	595,24 €	
									Prix moyen / m ²	177,90 €
									Prix médian / m ²	159,65 €
									Prix moyen / m ² en zone UA	395,65 €
									Prix médian / m ² en zone UA	318,53 €

Les 3 termes en zone UA établissent un prix moyen de 396€/m² et un prix médian de 319€/m².

8.1.2. Autres sources

Dossier 2017-0730V0564 (25/07/2017) : valeur établie à 65.000€ (319€/m²) pour les parcelles F 372 et 373 après démolition.

Dossier 2021-84030-44275 (21/06/2021) : valeur établie à 65.000€ (319€/m²) pour les parcelles F 372 et 373 après démolition.

Dossier 2021-84030-66457 (08/09/2021) : valeur établie à 65.000€ (319€/m²) pour les parcelles F 72 et 373 après démolition

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

S'agissant d'une ruine non encore démolie et dont la démolition est à charge de l'acquéreur, il est retenu la valeur des voiries, soit 1€/m².

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

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.

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 **12€**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de **10%** portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à **11€** (arrondie).

Ainsi, l'opération du consultant est conforme à la valeur du marché si elle se réalise à un prix compris dans cet intervalle.

Les consultants peuvent, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé.

Sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont toutefois la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision motivée pour vendre à un prix plus bas.

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence éventuellement applicables.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de **18 mois**.

11 - OBSERVATIONS

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport.

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou territorial 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.*

Pour le Directeur Départemental des Finances Publiques de Vaucluse, par délégation,
L'Inspecteur Des Finances Publiques
Évaluateur



CHRISTEL MORAND

Envoyé en préfecture le 18/10/2022
 Reçu en préfecture le 18/10/2022
 Affiché le **19 OCT. 2022**
 ID : 084-218400307-20221018-2022_CM171011-DE

Commune : 084030
 Caromb

MODIFICATION DU PARCELLAIRE CADASTRAL

D'APRES UN EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL (DGFIP)

Numéro d'ordre du document d'arpentage
 Document vérifié et numéroté le
 A
 Par

CERTIFICATION
 (Art. 25 du décret n° 55 471 du 30 avril 1955)
 Le présent document, certifié par les propriétaires soussignés (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 M géomètre à
 Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées
 au dos de la chemise 6463.
 A CARPENTRAS, le 05/05/2022

Document dressé par
 ARGENCE S.
 à CARPENTRAS
 Date 05/05/2022
 Signature

Section : F1
 Feuille(s) : 01
 Qualité du plan : non régulier
 Echelle d'origine : 1/1250
 Echelle d'édition : 1/200
 Date de l'édition : 01/01/2007

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A s'applique que dans le cas d'une acquisition (plan révisé par voie de mise à jour), dans la formule B les propriétaires peuvent avoir effectué ou ordonné le piquetage.
 (2) Qualité de la personne agréée (plombier expert, inspecteur, géomètre ou technicien de base du cadastre, etc.).
 (3) Préciser les noms et qualités du signataire s'il s'agit d'un professionnel, avec mentionnant qualité de l'activité exercée.

