



**EXTRAIT du
REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

Séance du 24 juin 2025

Présidence de Monsieur Bernard COMBES, Maire

L'an deux mil vingt-cinq et le vingt-quatre juin à 18 heures le Conseil Municipal de la Ville de TULLE, légalement convoqué, s'est réuni dans la salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur Bernard COMBES.

N° 3

Etaient présents : M. Bernard COMBES, Maire, M. Jacques SPINDLER, Mme Sylvie CHRISTOPHE, M. Michel BOUYOU, M. Fabrice MARTHON, Mme Sandy LACROIX, M. Jérémie NOVAIS, Mme Christiane MAGRY-JOSPIN, M. Stéphane BERTHOMIER, Maires - Adjoint, M. Michel BREUILH, Mme Ana-Maria FERREIRA, Mme Christèle COURSAT, Mme Yvette FOURNIER, Mme Christine BUISSON-COMBE, M. Yvon DELCHET, M. Patrick BROQUERIE, M. Gérard FAUGERES, Mme Zohra HAMZAOU, Mme Christine DEFFONTAINE, M. Clément VERGNE, Mme Aïcha RAZOUKI, M. Sébastien BRAZ, Mme Stéphanie PERRIER, M. Raphaël CHAUMEIL, M. Henry TURLIER, M. Pierre DESJACQUES, M. Dorian LASCAUX soit 27 Conseillers municipaux formant la majorité des membres en exercice.

Etaient représentés : M. Pascal CAVITTE par Mme Yvette FOURNIER, M. Serge HULPUSCH par Mme Sylvie CHRISTOPHE jusqu'à 18h30, Mme Micheline GENEIX par M. Raphaël CHAUMEIL jusqu'à 18h30

Etaient absents : Mme Ayse TARI, Madame Anne BOUYER à partir de 21h15, M. Grégory HUGUE

Monsieur Clément VERGNE remplit les fonctions de secrétaire de séance.

Cession d'une portion de parcelle sise 5, Impasse des Myosotis

Le Conseil municipal,

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
- Vu le Budget communal,
- Considérant que Monsieur Eric BUSSAC et Madame Maryse BUSSAC, domiciliés au 5 impasse des Myosotis 19000 TULLE, parcelle cadastrale AD 323, ont sollicité la Ville de Tulle dans le but d'acquérir une portion de la parcelle cadastrale AD 693 appartenant à la commune de Tulle,
- Considérant que cette portion de parcelle fait partie du terrain que les demandeurs entretiennent au même titre que l'ensemble de leur propriété depuis 1992 et que la nature même du sol ne permet pas une autre destination (espace vert à protéger),
- Considérant qu'il s'agit uniquement d'une régularisation administrative suite à une omission dans l'acte de propriété des demandeurs
- Vu le plan ci-annexé
- Vu l'avis des Domaines,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité

1 - Décide de céder au prix de 800 € la parcelle de terrain, cadastrée AD 693 sise 5, Impasse des Myosotis au profit de Monsieur Eric BUSSAC et Madame Maryse BUSSAC.

2 - Autorise Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les documents à intervenir dans le cadre de cette cession.

3 - Précise que les frais d'actes et de géomètre sont à la charge de l'acquéreur

4 - Les écritures comptables en résultant seront inscrites au Budget de la Ville.

5 - La présente délibération peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif qui peut être saisi par l'application Télérecours citoyen accessible sur le site www.telerecours.fr.



Le secrétaire de séance

Clément VERGNE

A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke, representing the name Clément Vergne.

Transmis au Contrôle de Légalité le: 26 JUIN 2025
Date et ref de l'accusé de réception: 26 JUIN 2025

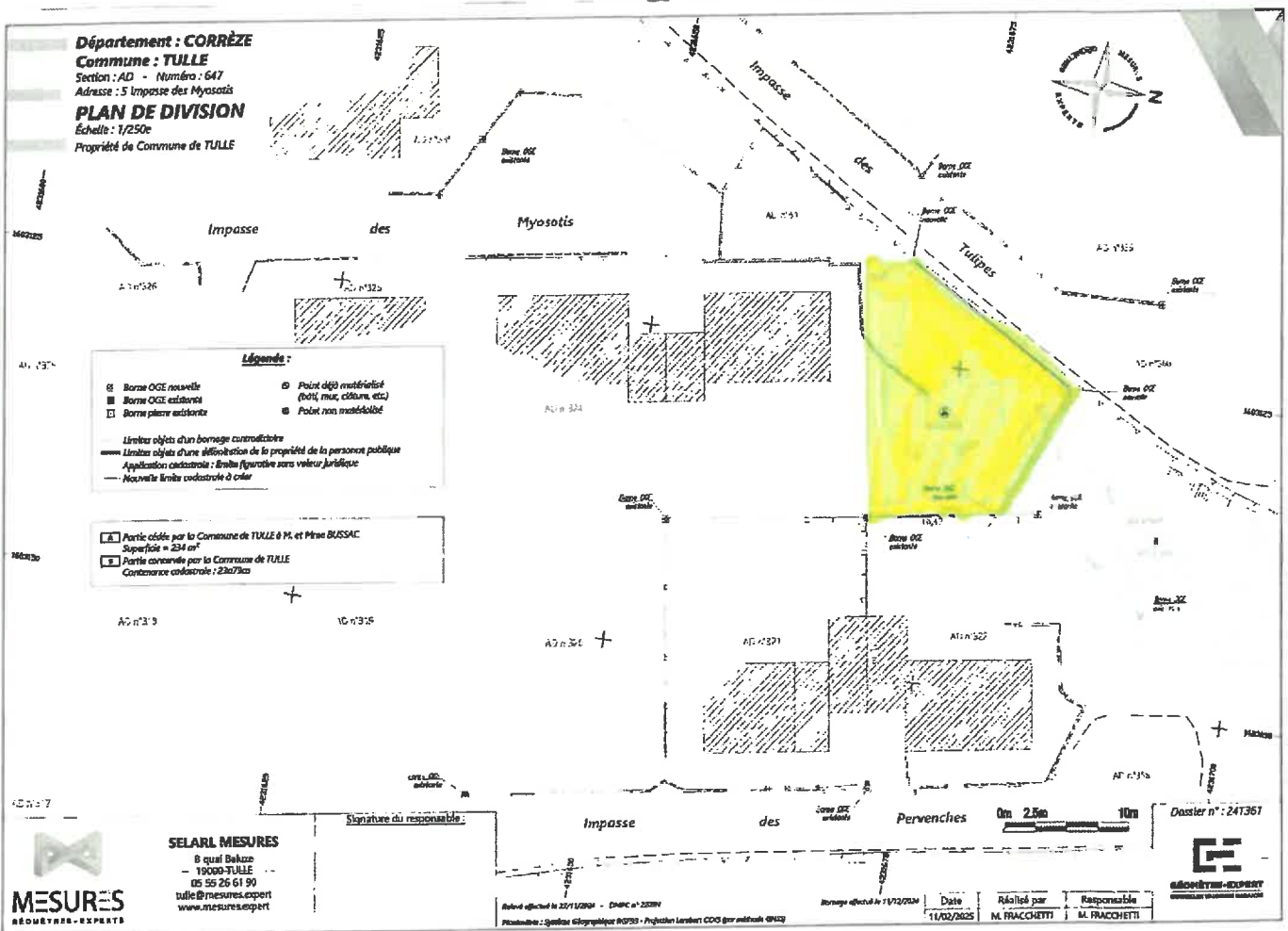
DB - 24062025

Département : CORRÈZE
Commune : TULLE
Section : AD - Numéro : 647
Adresse : 5 Impasse des Myosotis
PLAN DE DIVISION
Échelle : 1/250e
Propriété de Commune de TULLE



- Légende :**
- Borne OGE nouvelle
 - Borne OGE existante
 - Borne pierre existante
 - Point déjà matérialisé (bât, mur, clôture, etc.)
 - Point non matérialisé
- Limite objet d'un bornage constructif
— Limite objet d'une délimitation de la propriété de la personne publique
— Application cadastrale : limite figurative sans valeur juridique
— Nouvelle limite cadastrale à créer

- A. Partie cédée par la Commune de TULLE à M. et Mme BUSSAC
Superficie = 234 m²
- B. Partie conservée par la Commune de TULLE
Circulaire cadastrale : 2347m²



SELARL MESURES
8 quai Baluze
19000-TULLE
05 55 26 61 90
tulle@mesures.expert
www.mesures.expert

Signature du responsable :

Bornage effectué le 20/11/2024 - DMEC n° 20204
Planimétrie : Système Géographique RGF20 - Projection Lambert CCG (sans altitude) (9102)

Bornage effectué le 19/12/2024
Date : 11/02/2025
Rédigé par : M. FRACCHETTI
Responsable : M. FRACCHETTI

Dossier n° : 241361
GEOMATICS-EXPERT
Géomètres-Experts

Up / Le maire,
Bernard COMBES



Direction départementale des Finances publiques de Haute-Vienne

Le 07/10/2024

Pôle d'évaluation domaniale

30 rue Cruveilhier
BP 61003 87050 LIMOGES CEDEX 2

téléphone : 05 55 45 59 00
mél. : ddfip87.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

La Directrice départementale des Finances
publiques de Haute-Vienne

à

POUR NOUS JOINDRE

Monsieur le maire de TULLE

Affaire suivie par : Murielle RICHEFORT

téléphone : 06 20 77 31 08

courriel : murielle.richefort@dgfip.finances.gouv.fr

Réf OSE : 2024-19272-71839

RAPPORT D'ÉVALUATION 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



<i>Désignation du bien :</i>	Terrain d'agrément
<i>Adresse du bien :</i>	5 impasse des Myosotis
<i>Commune :</i>	TULLE
<i>Département :</i>	CORREZE
<i>Valeur :</i>	2 000 euros + marge d'appréciation de 10 %.

Il est rappelé aux consultants que cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé ou une acquisition (ou une prise à bail) à un prix plus bas.

Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, sur délibération motivée, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour céder à un prix inférieur ou acheter (ou prendre à bail) à un prix supérieur.

1 - SERVICE CONSULTANT

Commune de TULLE 10 rue Félix VIDALIN

affaire suivie par : Madame Karine MADIES

vos références : /

2 - DATE

de consultation : 02/10/2024

de réception : 03/10/2024

de visite : photos envoyées par le consultant.

de dossier en état : 07/10/2024

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE - DESCRIPTION DU PROJET - PRIX ENVISAGÉ

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Cession /régularisation d'une emprise de terrain d'agrément.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

4.1. Situation générale

TULLE est une commune d'environ 14 000 habitants, préfecture du département de la Corrèze en région Nouvelle-Aquitaine.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau (joindre les plans)

L'emprise à évaluer est une partie de la parcelle AD 647, située au droit du 5 impasse des Myosotis.

4.3. Références Cadastres

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
TULLE	AD 647	Impasse des Myosotis	2 617 m ²	Terrain d'agrément
TOTAL			2 617 m ²	



Parcelle identifiée

Tulle (19)
19272 AD 647
Parcelle arpentée : Non
Contenance cadastrale : 26 a 17 ca

Dossiers → Cadastre →
Doc. Modificatifs du Parcellaire Cadastre DMPC (1) →

PROPRIÉTAIRES

Personnes morales → SPDC →
Permis → Ventes →
Urbanisme → Alignement →
Bâtiments → Risques →

Extrait de plan
Rapport au format PDF

Dessin de la parcelle

4.4. Descriptif

Portion de terrain/emprise d'une superficie de 200 m² au droit du 5 impasse des Myosotis, entretenue par les propriétaires, pentue, close par une haie de thuyas et servant de jardin/espace vert.

Au regard du zonage, le terrain n'est pas constructible. Les propriétaires riverains possèdent la parcelle AD 323 pour une superficie de 322 m². (cf cadastre et acte de vente).

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

/

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de TULLE

5.2. Conditions d'occupation actuelles

/

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Zone UD



6.2.Date de référence et règles applicables

/

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

7.1 Principes

La valeur vénale est déterminée par la 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.

7.2 Déclinaison

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

Exemples de termes de terrains en nature de jardins sur TULLE (rien en section AD)

Ref. enregistrement	Ref. Cadastreales	Adresse	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Nature de bien	Zonage
2023P01599	272//BP/35//	AU MONTEIL	557	4 000	7,18	Jardin.Terrain très pentu.	Ucp
2021P02820	272//BX/721//	LE BOIS MANGER NORD	544	6 500	11,95	Jardin	UD b
2019P02709	272//BH/116//	SAINT PIERRE	94	1 000	10,64	Jardin d'agrément.Espace vert à protéger.enclavé entre des maisons et lycée	Uap.
2018P03357	272//BC/192//	7 AV DE VENTADOUR	603	5 000	8,29	Jardin.isolation thermique..	Uc p
2018P01944	272//BC/225//	11 AV DE VENTADOUR	404	5 000	12,38	Jardin derrière maison	Ucp
2014P04389	AK 258	Jardins de Bourbacoup	56	560	11,64	Jardin.petite parcelle dans un lotissement où sont installées des poubelles	UD
				Moyenne	10,35		

8.1.2. Autres sources

/

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Terrain d'agrément pentu, mitoyen avec la parcelle des propriétaires riverains, futurs acquéreurs qui entretiennent la parcelle depuis toujours.

Moyenne des terrains de même nature : 10 €/m².

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

Rappel : l'avis-rapport est un document administratif non communicable tant que l'acquisition/ vente n'est pas réalisée.

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 **2 000 euros** (200 m² x 10 €/m²).

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 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.

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.

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.

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
et par délégation,

Murielle RICHEFORT



Inspectrice des Finances Publiques