

AR Prefecture

006-210600128-20231012-I_5_M-DE
Reçu le 16/10/2023
Publié le 16/10/2023



Commune de BEAUSOLEIL

Nombre de membres
composant le Conseil : 33
En exercice : 33
Ayant pris part à
la délibération : 33
Publié le :

Réf. : I 5 m

Séance du 12 octobre 2023

L'an deux mille vingt-trois, le 12 du mois d'octobre à 19 heures, en application des articles L.2121-7 et L. 2122-8 du Code Général des Collectivités Territoriales, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni en séance publique dans le lieu habituel de ses séances, au nombre prescrit par la loi, sous la présidence de Monsieur Gérard SPINELLI, Maire de Beausoleil.

Etaient présents :

Mesdames, Messieurs, Gérard SPINELLI, Maire, Gérard DESTEFANIS, Cindy GENOVESE, Nicolas SPINELLI, Mailys SALIVAS, Alain DUCRUET, Danielle LISBONA, Philippe KHEMILA, Jorge GOMES, Gabrielle SINAPI, Adjoint au Maire, Georges ROSSI, Michel LEFEVRE, Michel FINOT, Gérard SCAVARDA, Jacques CANESTRIER, Fabien CAPRANI, Fadile BOUFIASSA OULD EL HKIM, Edouard-Jean CURTET, Rachel SOUKO, Elena AVRAMOVIC, Amin BELAHBIB, Bruno CATELIN, Lucien BELLA, Christine MATHIEU, Stéphane MANFREDI, Conseillers Municipaux.

Excusées et représentées :

Mme Martine PEREZ, Conseillère Municipale, représentée par M. Alain DUCRUET, Adjoint au Maire,
Mme Bintou DJENEPO, Conseillère Municipale, représentée par M. Amin BELAHBIB, Conseiller Municipal,
Mme Emmanuelle OLIVEIRA, Conseillère Municipale, représentée par M. Jorge GOMES, Adjoint au Maire,
Mme Pavithra SURENDRA, Conseillère Municipale, représentée par Mme Mailys SALIVAS, Adjointe au Maire,
Mme Eléonore PATERNOTTE, Conseillère Municipale, représentée par M. Gérard DESTEFANIS, Premier Adjoint au Maire,
Mme Vanessa VIETTI, Conseillère Municipale, représentée par Mme Cindy GENOVESE, Adjointe au Maire,
Mme Anne-Marie TOLOMEI, Conseillère Municipale, représentée par M. Michel FINOT, Conseiller Municipal,
Mme Sandrine MANFREDI CAVALLERE, Conseillère Municipale, représentée par M. Stéphane MANFREDI, Conseiller Municipal.

Objet : Cession d'une propriété communale sise 5b route des Serres, cadastrée section AD n° 28 - Modification du cahier des charges de cession.

Monsieur Gérard SPINELLI, Maire, rappelle à l'Assemblée Délibérante que, conformément aux dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales, pris en les dispositions de l'article L.2241-1, par délibération n° I 2 d du 30 mars 2023 reçue en Préfecture le 7 avril 2023, à l'unanimité, il a été décidé le principe de la cession de la propriété communale sise

5b route des Serres, parcelle cadastrée section AD n° 28 d'une contenance de 478 m² relevant du domaine privé de la commune.

AR Préfecture

006-2106000 Le Conseil Municipal a fixé les modalités de la mise en concurrence et défini le cahier des charges de la cession. La procédure de consultation a été mise en œuvre conformément à la délibération précitée. Une Commission ad hoc, constituée par le Maire par arrêté n° 57-23 du 19 juin 2023, s'est réunie le 27 juin 2023 afin de statuer sur les offres déposées. A l'issue, Monsieur le Maire a décidé de classer la procédure sans suite au regard des incidences induites par l'offre la mieux disante qui prévoyait la réalisation d'un programme immobilier sur la parcelle communale ainsi que sur des parcelles mitoyennes.

C'est dans ce cadre que le Conseil Municipal est saisi ce jour afin de définir plus restrictivement le cahier des charges de la cession de la parcelle précitée. A cet effet, outre l'absence de conditions suspensives liées au dépôt ou à l'obtention d'une autorisation de construire, il convient de prévoir que l'opération de construction immobilière qui suivrait la cession envisagée ne devra porter que sur la seule parcelle (AD n° 28) sans que celle-ci ne puisse être jointe à d'autres tènements immobiliers afin de réaliser un programme d'ensemble. Cette restriction permettra de respecter une implantation gabaritaire harmonieuse avec le quartier en prévoyant un bâtiment qui s'intégrera dans le site. En outre, l'emplacement réservé n° 22 concernant l'élargissement de la Route des Serres sera respecté.

En outre, il est proposé que la cession soit assortie d'une clause limitative d'usage interdisant, pendant une durée de 10 ans, l'intégration de la parcelle AD n° 28 à une unité foncière plus large, composée d'autres parcelles qui lui seraient contiguës et qui servirait de base à une demande d'autorisation de construire. Sur cette même durée de 10 ans, une clause dite « anti-spéculative » conditionnera la revente du bien au contrôle du prix de revente par la Ville.

Le cahier des charges de cession est défini comme suit :

- * Respect des dispositions du PLU afin de garantir l'implantation gabaritaire harmonieuse avec le quartier en prévoyant un bâtiment qui s'intégrera dans le site.
- * Toute demande d'autorisation de construire intervenant dans les 10 ans à compter de la cession ne pourra porter que sur la seule parcelle cadastrée section AD n° 28 sans que celle-ci ne puisse être jointe à d'autres tènements immobiliers afin de réaliser un programme d'ensemble. Sur cette même durée, toute nouvelle cession du bien devra faire l'objet d'un accord préalable de la Ville sur le prix de revente.
- * Absence de conditions suspensives liées au dépôt ou à l'obtention d'une autorisation de construire.
- * Respect de l'emplacement réservé n° 22 concernant l'élargissement de la Route des Serres.
- * La cession devra respecter l'avis du Directeur Départemental des Finances Publiques.

Si l'offre d'achat devait comporter des conditions suspensives autre celle afférente à une autorisation du droit des sols qui est exclue, il sera fixé au profit de la Ville une indemnité d'immobilisation d'une valeur de 50 000 € qui lui demeurera acquise si la vente ne se réalisait pas sous un délai de six mois à compter de la notification de l'acceptation de l'offre par la Commune.

Enfin, les offres seront jugées sur la base du critère unique du prix.

Monsieur le Maire indique que la procédure de consultation pourra être conduite conformément à la délibération du Conseil Municipal du 30 mars 2023, complétée et amendée de la manière suivante : la parution d'une annonce relative à la cession du bien dans un journal d'annonces légales ainsi que sur le site internet de la Commune. L'annonce contiendra les caractéristiques du terrain et ses capacités constructives au regard du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Un délai de deux mois à compter de la publication de l'annonce (Journal d'annonces légales et site internet de la Commune) est fixé afin que les pollicitants notifient à la Commune une offre d'acquérir par pli recommandé avec accusé réception. Les offres seront adressées sous enveloppe cachetée comportant, d'une part, la candidature et, d'autre part, l'offre d'acquisition à l'adresse suivante :

Mairie de Beausoleil

AR Prefecture

Rôle Dynamique Urbaine

Service Urbanisme et Foncier

Hôtel de Ville

Cession de la parcelle cadastrée section AD n° 28

27 boulevard de la République

06240 BEAUSOLEIL.

006-210600128-20231012-I

Reçu le 16/10/2023

Publié le 16/10/2023

Les offres seront adressées exclusivement par voie postale. Les offres devront respecter le cahier des charges ci-dessus fixé. En cas de non-respect du cahier des charges, la Commune rejettera la ou les offres irrégulières.

Il est rappelé que la présente consultation ne lie pas la Collectivité qui pourra décider de renoncer à céder ce terrain si les offres reçues ne permettent pas à l'Assemblée Délibérante de motiver une telle cession.

Enfin, la cession devra respecter l'avis du Directeur Départemental des Finances Publiques du 28 avril 2023 fixant la valeur du bien à quatre cent mille euros (400 000 €).

Une commission Ad Hoc spécialement désignée sera chargée de l'analyse des offres, de leur classement et d'émettre un avis sur le choix du pollicitant.

Par parallélisme procédural, il est proposé à l'Assemblée que cette commission soit composée des membres titulaires et suppléants de la Commission d'Appel d'Offres, ainsi qu'en qualité de membres titulaires des élus délégués au foncier et au développement économique.

Enfin, les offres seront jugées sur la base du critère unique du prix.

La Commission Ad Hoc procédera à un classement des offres.

En cas de renonciation à la vente par le premier acquéreur retenu, sera retenue l'offre classée en deuxième position, puis en cas de renoncement par ce deuxième acquéreur, les offres suivantes dans l'ordre du classement.

Monsieur le Maire propose à l'Assemblée Délibérante de modifier comme indiqué ci-dessus le cahier des charges de cession de la parcelle communale cadastrée section AD n° 28 sise 5b route des Serres.

Aussi,

VU les dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales, notamment l'article L2241-1 ;

VU la délibération du Conseil Municipal du 30 mars 2023 reçue en Préfecture le 7 avril 2023 ;

VU la révision du Plan Local d'Urbanisme prescrite par délibération du Conseil Municipal du 22 juillet 2020 ;

VU le Projet d'Aménagement et Développement Durable (PADD) débattu en Conseil Municipal le 16 février 2023 et notamment l'orientation n° 1 qui vise à confirmer l'identité paysagère et environnementale et l'orientation n° 2 qui vise à organiser et valoriser le tissu urbain dans un équilibre du territoire faisant suite à la présentation du Diagnostic Territorial en Conseil Municipal le 21 mars 2022 ;

CONSIDERANT l'avis de Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques du 28 avril 2023 ;

CONSIDERANT que la Collectivité peut, par délibération, modifier le cahier des charges définissant les modalités de la cession envisagée par la publication d'une annonce relative à la cession d'un terrain communal puis décider, par délibération motivée, d'acter conformément aux règles du Code Civil une cession au gré à gré de ce terrain ;

CONSIDERANT que le cahier des charges prévoit, d'une part, l'absence de conditions suspensives liées au dépôt ou à l'obtention d'une autorisation de construire et, d'autre part, que la cession envisagée porte sur la seule parcelle cadastrée section AD n° 28 sans que celle-ci ne puisse être jointe à d'autres tenements immobiliers afin de réaliser un programme d'ensemble, ce pendant une durée de 10 ans et que sur cette même durée toute nouvelle cession du bien devra faire l'objet d'un accord préalable de la Ville sur le prix de revente. Cette restriction permettra de respecter l'implantation gabaritaire harmonieuse avec le quartier en prévoyant un bâtiment qui s'intégrera dans le site ;

CONSIDERANT que la consultation qui sera conduite n'exprime aucun besoin de la Commune justifiant la mise en œuvre d'une procédure prévue par le Code de la Commande Publique et que dès lors, il n'est pas nécessaire de formaliser une mise en concurrence en application des dispositions dudit code ;

Monsieur Gérard SPINELLI, Maire, propose en conséquence au Conseil Municipal :

a) D'autoriser le principe de la cession de ce bien communal sis 5b route des Serres, parcelle cadastrée section AD n° 28 ;

b) De modifier le cahier des charges de la cession comme indiqué ci-dessus ;

c) De dire que la procédure de consultation sera conduite conformément à la délibération du 30 mars 2023 complétée et amendée par délibération de ce jour ;

d) De constituer une commission Ad Hoc chargée de l'analyse et du classement des offres reçues composée des membres titulaires et suppléants de la Commission d'Appel d'Offres, ainsi qu'en qualité de membres titulaires des élus délégués au foncier et au développement économique ;

e) De dire que la cession sera décidée par délibération motivée du Conseil Municipal à l'issue de la procédure de consultation.

Le Conseil Municipal oui cet exposé, délibère et :

a) **AUTORISE** le principe de la cession de ce bien communal sis 5b route des Serres, parcelle cadastrée section AD n° 28 ;

b) **MODIFIE** le cahier des charges de la cession comme indiqué ci-dessus ;

c) **DIT** que la procédure de consultation sera conduite conformément à la délibération du 30 mars 2023 complétée et amendée par délibération de ce jour ;

d) **CONSTITUE** une commission Ad Hoc chargée de l'analyse et du classement des offres reçues composée des membres titulaires et suppléants de la Commission d'Appel d'Offres, ainsi qu'en qualité de membres titulaires des élus délégués au foncier et au développement économique ;

e) ~~DIT~~ que la cession sera décidée par délibération motivée du Conseil Municipal à l'issue

AR ~~Préfecture~~ de consultation, ce :

006-210600128-20231012-I_5_M-DE
Reçu le 16/10/2023
Publié le 16/10/2023

A L'UNANIMITE,

1 ABSTENTION de Monsieur Nicolas SPINELLI.

Fait et délibéré à Beausoleil, le 12 octobre 2023.

Le Maire,

Gérard SPINELLI

Pièces jointes :

- *Projet d'annonce,*
- *Avis de France Domaine du 28 avril 2023.*

AR Prefecture

006-210600128-20231012-I_5_M-DE

Reçu le 16/10/2023

Publié le 16/10/2023

AR Prefecture

006-210600128-20231012-I_5_M-DE
Reçu le 16/10/2023
Publié le 16/10/2023



Vente d'un bien communal – 5b Route des Serres – Parcelle cadastrée section AD n°28

Par délibération du Conseil Municipal en date du 30 mars 2023 et du 12 Octobre 2023, le Conseil Municipal a acté le principe de proposer à la cession un terrain en déclivité comprenant un petit pavillon composé d'une simple chambre avec cuisine, water-closet et débarras sis 5b Route des Serres à Beausoleil, propriété cadastrée section AD n°28. Les délibérations définissant le cahier des charges de la cession sont consultables et téléchargeables sur le site internet de la commune (www.villedebeausoleil.fr).

Objet : parcelle AD n°28
Contenance cadastrale : 470 m²
PLU opposable : Zone UCb
Hauteurs applicables : hauteur absolue 12,60 m ; hauteur frontale 15,60 m
Emprise au sol : 50% maximum de l'unité foncière
Parcelle concernée par l'emplacement réservé n° 22 afférent à l'élargissement de la Route des Serres.

Un délai de deux mois à compter de la publication de l'annonce la plus tardive (Journal d'annonces légales et site internet de la commune) est fixé afin que les candidats notifient à la Commune une offre d'acquiescer par courrier recommandé avec accusé réception. Les offres seront adressées sous enveloppe cachetée comportant d'une part la candidature et d'autre part l'offre d'acquisition à l'adresse suivante :

Mairie de Beausoleil
Pôle Dynamique Urbain
Service Urbanisme et Foncier
Hôtel de Ville
Cession de la parcelle section AD n°28
27 boulevard de la République
06240 BEAUSOLEIL

Le cahier des charges de cession est défini comme suit :

- *Toute demande d'autorisation de construire intervenant dans les 10 ans suivant la cession ne pourra porter que sur la seule parcelle cadastrée section AD n°28 sans que celle-ci ne puisse être jointe à d'autres tenements immobiliers afin de réaliser un programme d'ensemble. Sur cette même durée, toute nouvelle cession du bien devra faire l'objet d'un accord préalable de la Ville sur le prix de revente.
- *Absence de conditions suspensives liées au dépôt ou à l'obtention d'une autorisation de construire
- *Respect des dispositions du PLU afin de garantir l'implantation gabaritaire harmonieuse avec le quartier en prévoyant un bâtiment qui s'intégrera dans le site.
- *Respect de l'emplacement réservé n°22 concernant l'élargissement de la Route des Serres.
- * La cession devra respecter l'avis du Directeur Départemental des Finances Publiques du 28 avril 2023.

Les offres seront jugées sur la base du critère unique du prix.

Délai de réception des offres : deux (2) mois à compter de la date de publication de la présente annonce dans un Journal d'annonces légales et sur le site internet de la Commune.
En cas de non-respect du cahier des charges de cession, la commune rejettera la ou les offres irrégulières.

Si l'offre d'achat devait comporter des conditions suspensives non réglementées par le cahier des charges de cession, il sera fixé au profit de la Ville une indemnité d'immobilisation d'une valeur de 50 000 € qui lui restera acquise si la vente ne se réalisait pas sous un délai de six mois à compter de la notification de l'acceptation de l'offre par la Commune.

Il est rappelé que la présente consultation ne lie pas la Collectivité qui pourra décider de renoncer à céder ce terrain si les offres reçues ne permettent pas à l'Assemblée Délibérante de motiver une telle cession. Le Conseil Municipal décidera par délibération de retenir la meilleure offre et se réserve le droit de renoncer à la vente si les offres reçues ne permettent pas de motiver une telle cession, notamment au regard de l'estimation de Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques.

AR Prefecture

006-210600128-20231012-I_5_M-DE

Reçu le 16/10/2023

Publié le 16/10/2023

AR Prefecture

006-210600128-20231012-I_5_M-DE
Reçu le 16/10/2023
Publié le 16/10/2023

7302 - SD



Direction Générale des Finances Publiques
Direction départementale des Finances Publiques des Alpes
maritimes
Pôle d'évaluation domaniale
15 bis rue Daille
06073 NICE CEDEX 1
Téléphone : 04 92 17 76 51
Courriel: ddfip06.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 28 avril 2023

Le Directeur Départemental des Finances
publiques des Alpes Maritimes

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Nadine TEDESCHI
Courriel: nadine.tedeschi@dgfip.finances.gouv.fr

Réf DS: 11562258
Réf OSE : 2023-06012-15689

COMMUNE DE BEAUSOLEIL

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



Source www.geoportail-urbanisme.gouv.fr

AR Prefecture

006-210600128-20231012-I_5_M-DE
Reçu le 16/10/2023
Publié le 16/10/2023

Nature du bien :

• **Bien immobilier**

Adresse du bien :

5 bis route des Serres 06240 BEAUSOLEIL

Valeur :

400 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

AR Prefecture

006-210600128-20231012-I_5_M-DE
Reçu le 16/10/2023
Publié le 16/10/2023

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par Mr Aurélien SOUSTRE

2 - DATES

de consultation :	27 février 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 : date de dernier échange notamment sur l'étude de marché	28 avril 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 :	<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

Dans la séance du 30 mars 2023 », dont la délibération a été réceptionnée le 07 avril 2023 auprès des services de la Préfecture, la commune de Beausoleil a envisagé la cession d'une propriété communale sise 5 bis route des Serres , cadastrée AB 28 , conformément aux dispositions du Code général des Collectivités Territoriales. Ce bien a été acquis le 17 décembre 2014 afin de réaliser une crèche communale. Ce projet a été cependant été réalisé par l'acquisition de locaux en VEFA dans un autre ensemble immobilier. Dès lors, le projet initial étant abandonné, et le bien ne représentant plus aucune utilité pour la Commune puisqu'aucun service public ou projet d'aménagement ne peut être envisagé sur cette propriété, le présent bien est proposé à la vente.

Source : extrait de la délibération du 30 mars 2023 consultée sur le site www.villedebeausoleil.fr.

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

AR Prefecture

006-210600128-20231012-I_5_M-DE
Reçu le 16/10/2023
Publié le 16/10/2023

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le bien est situé dans la Commune de Beausoleil, qui fait partie de l'aire d'attraction de Monaco-Menton. La ville est facilement accessible par le RN 7, la RD et l'autoroute A 8, mais aussi par les transports en commun.

4.2. Références cadastrales

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

AD 26 : 478 m².

4.3. Descriptif

Il s'agit d'une propriété comprenant une maison composée d'une chambre avec cuisine, WC et débarras édifée sur un terrain en déclivité d'une superficie de 478 m².

Source annonce publiée sur le fil d'actualité du site www.villedebeausoleil.fr.

Le bien a fait l'objet d'une acquisition le 17 décembre 2014 au prix de 190 000 €, les locaux étant libres d'occupation.

Selon les données cadastrales, la maison, construite en 1935, est d'une superficie de 50 m² avec cave et petite terrasse.

Le local est vacant. L'état d'entretien extérieur et intérieur du bien n'a pu être défini par le Consultant.

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

La commune

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME


PLU dernière procédure approuvée le 10 septembre 2021.


AR Prefecture

006-210600128-20231012-I_5_M-DE
Reçu le 16/10/2023
Publié le 16/10/2023

VUE DETAILLEE DES DOCUMENTS D'URBANISME

Zonage(s)

 Parcelle classée N, N : Secteurs à caractère naturel situés dans les grands espaces naturels ou les vallons qui représentent des coupures vertes au sein des espaces urbanisés

 Parcelle classée UCb, UCb : Secteur discontinu et en continuité du centre urbain avec une densité moyenne - Quartier de la BORDINA au sud de la moyenne corniche, les serres


La parcelle est soumise aux dispositions suivantes

Zones bleues du PPR mouvements de terrain approuvé le 15/01/01 et annexé au PLU 'Servitudes d'utilité publique'

Équipements, réseaux et emplacements réservés

 Emplacement réservé
Emplacements réservés

Périmètres d'informations


 Périmètre de droit de préemption urbain


Droit de préemption urbain

 Projet de plan de prévention des risques

Zones bleues du PPR mouvements de terrain approuvé le 15/01/01 et annexé au PLU 'Servitudes d'utilité publique'

SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE

 Servitude relative aux sites inscrits et classés (AC2)

 Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) et plans de prévention des risques miniers (PPRM) (PM1)

 Mesures de classement et d'inscription et protections des abords des monuments historiques (ACT)

Oppidum du Mont des Mules

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

 SCOT DE MENTON ET DE LA RIVIERA

AR Prefecture

006-210600128-20231012-I_5_M-DE

Reçu le 16/10/2023

Publié le 16/10/2023

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

La valeur vénale a été déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale 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. Cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à ceux à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Dans un environnement à moins de 300 mètres du bien, sur la commune de Beausoleil, sur une période de recherche du 01 janvier 2020 au 31 décembre 2022, recherche de cessions de biens immobiliers en rapport, d'une surface habitable de moins de 100 m², cédés libres d'occupation.

Ref. Cadastreale	Adresse	Date mutation	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Groupe	Situation locative
120401650	20 RTE DES SERRES	24/09/2021	94	46	292 900	7312,5	Maison	Libre
120401401 et 249	CHEMIN DES SERRES	20/05/2020	174 pour AD 101 et 126 m ² pour AD 349	70	600000	8714	Maison	Libre
120401650	40 RTE DES SERRES	25/02/2022	371	98	400 000	8080,55	Maison	Libre
120401650								

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

Les termes de comparaison, en cohérence de consistance (superficie habitable, configuration) et d'une situation géographique très proche du bien, sont retenus dans leur intégralité selon leur moyenne égale à 7 974 €.

L'estimation de la valeur vénale du bien est de 398 700 €, arrondie à 400 000 €.

AR Prefecture

006-210600128-20231012-I_5_M-DE
Reçu le 16/10/2023
Publié le 16/10/2023

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 **400 000 €**.

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 360 000 € (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.

AR Prefecture

006-210600128-20231012-I_5_M-DE
Reçu le 16/10/2023
Publié le 16/10/2023

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 le Directeur et par délégation,

L'Inspectrice des Finances Publiques

Nadine TEDESCHI

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.