



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

7300- SD



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 05/07/2023

Direction régionale des Finances Publiques de la Guadeloupe et des Îles du Nord

Pôle d'évaluation domaniale

CDFIP Desmarais – 97100 BASSE-TERRE

téléphone : 0590-99-68-25

mél. : drfip71.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Pierre RIGOBERT

Courriel : pierre.rigobert@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 0690 49 75 94

LE DIRECTEUR REGIONAL DES FINANCES PUBLIQUES DE
LA GUADELOUPE ET DES ÎLES DU NORD

à

SEMSAMAR

PARC D'ACTIVITE DE LA JAILLE

BAT 2

97122 BAIE-MAHAULT

N° dossier DS 13039986

N° dossier OSE 2023-97117-48988

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 :

Lot LOT04 issu de la parcelle AP 1298

Adresse du bien :

BONAN, 97160 LE MOULE

Valeur :

16720 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20231019-4DCM2023111B-DE
Date de télétransmission : 30/10/2023
Date de réception préfecture : 30/10/2023

1

Notifiée et publiée le 30/10/2023

1 -CONSULTANT

Consultant : SEMSAMAR

Affaire suivie Marie Danielle HAMOT

2 - DATES

de consultation :	21/06/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	21/06/2023

3 - OPERATION IMMOBILIERE SOUMISE A L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :		X
Acquisition :	Amiable	
	Par voie de préemption	
	Par voie d'expropriation	
Prise à bail :		
Autre opération :		

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	oui
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ⁸ :	
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Parcelle sise dans la continuité du bourg.



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

Parcelle sise dans un lotissement.

⁸ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

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.

Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20231019-4DCM2023111B-DE
Date de télétransmission : 30/10/2023
Date de réception préfecture : 30/10/2023

4.4. Descriptif

Parcelle issue d'une zone RHI rénovée dans la continuité du bourg.



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

SEMSAMAR

5.2. Conditions d'occupation

Occupé par l'aspirant acquéreur.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

URBANISME :	UCd : Quartiers de Bonan Sergent Nouvelle dimension urbaine
PPRN	Zone blanche soumise aux règles communes du PLU.

7 - METHODE(S) D'EVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Par comparaison.

8 - DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE – MARGE D'APPRECIATION

LA MARGE D'APPRECIATION REFLETE LE DEGRE DE PRECISION DE L'EVALUATION REALISEE (PLUS ELLE EST FAIBLE ET PLUS LE DEGRE DE PRECISION EST IMPORTANT). DE FAIT, ELLE EST DISTINCTE DU POUVOIR DE NEGOCIATION 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 **16720 €**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 15048 €.

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 ou acquérir à un prix plus bas.

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 pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

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

9 - DUREE DE VALIDITE

Cet avis est valable pour une durée de 24 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 modification de ces dernières.

10 - 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.

11 - COMMUNICATION DU PRESENT AVIS A DES TIERS ET RESPECT DES REGLES 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 DELEGATION,
L'INPECTEUR DES FINANCES PUBLIQUES

Pierre RIGOBERT



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.

Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20231019-4DCM2023111B-DE
Date de télétransmission : 30/10/2023
Date de réception préfecture : 30/10/2023

**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE***Liberté
Égalité
Fraternité*

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 05/07/2023

Direction régionale des Finances Publiques de la Guadeloupe et des
Îles du Nord

Pôle d'évaluation domaniale

CDFIP Desmarais – 97100 BASSE-TERRE

téléphone : 0590-99-68-25

mél. : drfip71.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Pierre RIGOBERT

Courriel : pierre.rigobert@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 0690 49 75 94

à

LE DIRECTEUR REGIONAL DES FINANCES PUBLIQUES DE
LA GUADELOUPE ET DES ÎLES DU NORDSEMSAMAR
PARC D'ACTIVITE DE LA JAILLE
BAT 2
97122 BAIE-MAHAULT

N° dossier DS 13039986

N° dossier OSE 2023-97117-48988

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 :*

Lot LOT48 issu de la parcelle AP 833-832

Adresse du bien :

BONAN, 97160 LE MOULE

*Valeur :*17440 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20231019-4DCM2023111B-DE
Date de télétransmission : 30/10/2023
Date de réception préfecture : 30/10/2023

1 -CONSULTANT

Consultant .:

SEMSAMAR

Affaire suivie **Marie Danielle HAMOT**

2 - DATES

de consultation :	21/06/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	21/06/2023

3 - OPERATION IMMOBILIERE SOUMISE A L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :		X
Acquisition :	Amiable	
	Par voie de préemption	
	Par voie d'expropriation	
Prise à bail :		
Autre opération :		

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	oui
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ⁹ :	
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Parcelle sise dans la continuité du bourg.



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

Parcelle sise dans un lotissement.

⁹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

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.

Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20231019-4DCM2023111B-DE
Date de télétransmission : 30/10/2023
Date de réception préfecture : 30/10/2023

4.4. Descriptif

Parcelle issue d'une zone RHI rénovée dans la continuité du bourg.



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

SEMSAMAR

5.2. Conditions d'occupation

Occupé par l'aspirant acquéreur.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

URBANISME :	UCd : Quartiers de Bonan Sergent Nouvelle dimension urbaine
PPRN	Zone blanche soumise aux règles communes du PLU.

7 - METHODE(S) D'EVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Par comparaison.

8 - DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE – MARGE D'APPRECIATION

LA MARGE D'APPRECIATION REFLETE LE DEGRE DE PRECISION DE L'EVALUATION REALISEE (PLUS ELLE EST FAIBLE ET PLUS LE DEGRE DE PRECISION EST IMPORTANT). DE FAIT, ELLE EST DISTINCTE DU POUVOIR DE NEGOCIATION 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 **17440 €**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 15696 €.

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 ou acquérir à un prix plus bas.

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 pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

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

9 - DUREE DE VALIDITE

Cet avis est valable pour une durée de 24 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 modification de ces dernières.

10 - 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.

11 - COMMUNICATION DU PRESENT AVIS A DES TIERS ET RESPECT DES REGLES 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 DELEGATION,
L'INPECTEUR DES FINANCES PUBLIQUES

Pierre RIGOBERT



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.

Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20231019-4DCM2023111B-DE
Date de télétransmission : 30/10/2023
Date de réception préfecture : 30/10/2023



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 05/07/2023

Direction régionale des Finances Publiques de la Guadeloupe et des Îles du Nord

Pôle d'évaluation domaniale

CDFIP Desmarais – 97100 BASSE-TERRE

téléphone : 0590-99-68-25

mél. : drfip71.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Pierre RIGOBERT

Courriel : pierre.rigobert@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 0690 49 75 94

à

SEMSAMAR

PARC D'ACTIVITE DE LA JAILLE

BAT 2

97122 BAIE-MAHAULT

N° dossier DS 13039986

N° dossier OSE 2023-97117-48988

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 :

Lot BATI 522 issu de la parcelle AP 1176

Adresse du bien :

BONAN, 97160 LE MOULE

Valeur :

24000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20231019-4DCM2023111B-DE
Date de télétransmission : 30/10/2023
Date de réception préfecture : 30/10/2023

4.4. Descriptif

Parcelle issue d'une zone RHI rénovée dans la continuité du bourg.



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

SEMSAMAR

5.2. Conditions d'occupation

Occupé par l'aspirant acquéreur.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

URBANISME :	UCd : Quartiers de Bonan Sergent Nouvelle dimension urbaine
PPRN	Zone blanche soumise aux règles communes du PLU.

7 - METHODE(S) D'EVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Par comparaison.

8 - DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE – MARGE D'APPRECIATION

LA MARGE D'APPRECIATION REFLETE LE DEGRE DE PRECISION DE L'EVALUATION REALISEE (PLUS ELLE EST FAIBLE ET PLUS LE DEGRE DE PRECISION EST IMPORTANT). DE FAIT, ELLE EST DISTINCTE DU POUVOIR DE NEGOCIATION 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 **24000 €**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 21600 €.

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 ou acquérir à un prix plus bas.

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 pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

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

9 - DUREE DE VALIDITE

Cet avis est valable pour une durée de 24 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 modification de ces dernières.

10 - 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.

11 - COMMUNICATION DU PRESENT AVIS A DES TIERS ET RESPECT DES REGLES 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 DELEGATION,
L'INPECTEUR DES FINANCES PUBLIQUES

Pierre RIGOBERT



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.

Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20231019-4DCM2023111B-DE
Date de télétransmission : 30/10/2023
Date de réception préfecture : 30/10/2023

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 05/07/2023

Direction régionale des Finances Publiques de la Guadeloupe et des Îles du Nord

Pôle d'évaluation domaniale

CDFIP Desmarais – 97100 BASSE-TERRE

téléphone : 0590-99-68-25

mél. : drfip71.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Pierre RIGOBERT

Courriel : pierre.rigobert@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 0690 49 75 94

N° dossier DS 13039986

N° dossier OSE 2023-97117-48988

LE DIRECTEUR REGIONAL DES FINANCES PUBLIQUES DE
LA GUADELOUPE ET DES ÎLES DU NORD

à

SEMSAMAR

PARC D'ACTIVITE DE LA JAILLE

BAT 2

97122 BAIE-MAHAULT

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 :

Lot LOT47 issu de la parcelle AP 1009

Adresse du bien :

BONAN, 97160 LE MOULE

Valeur :

18640 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20231019-4DCM2023111B-DE
Date de télétransmission : 30/10/2023
Date de réception préfecture : 30/10/2023

4.4. Descriptif

Parcelle issue d'une zone RHI rénovée dans la continuité du bourg.



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

SEMSAMAR

5.2. Conditions d'occupation

Occupé par l'aspirant acquéreur.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

URBANISME :	UCd : Quartiers de Bonan Sergent Nouvelle dimension urbaine
PPRN	Zone blanche soumise aux règles communes du PLU.

7 - METHODE(S) D'EVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Par comparaison.

8 - DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE – MARGE D'APPRECIATION

LA MARGE D'APPRECIATION REFLETE LE DEGRE DE PRECISION DE L'EVALUATION REALISEE (PLUS ELLE EST FAIBLE ET PLUS LE DEGRE DE PRECISION EST IMPORTANT). DE FAIT, ELLE EST DISTINCTE DU POUVOIR DE NEGOCIATION 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 **18640 €**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 16776 €.

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 ou acquérir à un prix plus bas.

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 pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

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

9 - DUREE DE VALIDITE

Cet avis est valable pour une durée de 24 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 modification de ces dernières.

10 - 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.

11 - COMMUNICATION DU PRESENT AVIS A DES TIERS ET RESPECT DES REGLES 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 DELEGATION,
L'INPECTEUR DES FINANCES PUBLIQUES

Pierre RIGOBERT



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.

Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20231019-4DCM2023111B-DE
Date de télétransmission : 30/10/2023
Date de réception préfecture : 30/10/2023



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 05/07/2023

Direction régionale des Finances Publiques de la Guadeloupe et des Îles du Nord

Pôle d'évaluation domaniale

CDFIP Desmarais – 97100 BASSE-TERRE

téléphone : 0590-99-68-25

mél. : drfip71.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Pierre RIGOBERT

Courriel : pierre.rigobert@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 0690 49 75 94

à

LE DIRECTEUR REGIONAL DES FINANCES PUBLIQUES DE
LA GUADELOUPE ET DES ÎLES DU NORD

SEMSAMAR
PARC D'ACTIVITE DE LA JAILLE
BAT 2
97122 BAIE-MAHAULT

N° dossier DS 13039986

N° dossier OSE 2023-97117-48988

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 :

Lot LOT02 issu de la parcelle AP 924

Adresse du bien :

BONAN, 97160 LE MOULE

Valeur :

32960 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20231019-4DCM2023111B-DE
Date de télétransmission : 30/10/2023
Date de réception préfecture : 30/10/2023

1 -CONSULTANT

Consultant : SEMSAMAR

Affaire suivie Marie Danielle HAMOT

2 - DATES

de consultation :	21/06/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	21/06/2023

3 - OPERATION IMMOBILIERE SOUMISE A L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :		X
Acquisition :	Amiable	
	Par voie de préemption	
	Par voie d'expropriation	
Prise à bail :		
Autre opération :		

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	oui
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹² :	
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Parcelle sise dans la continuité du bourg.



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

Parcelle sise dans un lotissement.

¹² Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

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.

Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20231019-4DCM2023111B-DE
Date de télétransmission : 30/10/2023
Date de réception préfecture : 30/10/2023

4.4. Descriptif

Parcelle issue d'une zone RHI rénovée dans la continuité du bourg.



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

SEMSAMAR

5.2. Conditions d'occupation

Occupé par l'aspirant acquéreur.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

URBANISME :	UCd : Quartiers de Bonan Sargent Nouvelle dimension urbaine
PPRN	Zone blanche soumise aux règles communes du PLU.

7 - METHODE(S) D'EVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Par comparaison.

8 - DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE – MARGE D'APPRECIATION

LA MARGE D'APPRECIATION REFLETE LE DEGRE DE PRECISION DE L'EVALUATION REALISEE (PLUS ELLE EST FAIBLE ET PLUS LE DEGRE DE PRECISION EST IMPORTANT). DE FAIT, ELLE EST DISTINCTE DU POUVOIR DE NEGOCIATION 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 **32960 €**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 29664 €.

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 ou acquérir à un prix plus bas.

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 pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

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

9 - DUREE DE VALIDITE

Cet avis est valable pour une durée de 24 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 modification de ces dernières.

10 - 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.

11 - COMMUNICATION DU PRESENT AVIS A DES TIERS ET RESPECT DES REGLES 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 DELEGATION,
L'INPECTEUR DES FINANCES PUBLIQUES

Pierre RIGOBERT



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.

Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20231019-4DCM2023111B-DE
Date de télétransmission : 30/10/2023
Date de réception préfecture : 30/10/2023



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 05/07/2023

Direction régionale des Finances Publiques de la Guadeloupe et des Îles du Nord

Pôle d'évaluation domaniale

CDFIP Desmarais – 97100 BASSE-TERRE

téléphone : 0590-99-68-25

mél. : drfip71.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Pierre RIGOBERT

Courriel : pierre.rigobert@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 0690 49 75 94

LE DIRECTEUR REGIONAL DES FINANCES PUBLIQUES DE
LA GUADELOUPE ET DES ÎLES DU NORD

à

SEMSAMAR

PARC D'ACTIVITE DE LA JAILLE

BAT 2

97122 BAIE-MAHAULT

N° dossier DS 13039986

N° dossier OSE 2023-97117-48988

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 :

Lot LOT56 issu de la parcelle AP 1009

Adresse du bien :

BONAN, 97160 LE MOULE

Valeur :

20880 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20231019-4DCM2023111B-DE
Date de télétransmission : 30/10/2023
Date de réception préfecture : 30/10/2023

1 -CONSULTANT

Consultant : SEMSAMAR

Affaire suivie Marie Danielle HAMOT

2 - DATES

de consultation :	21/06/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	21/06/2023

3 - OPERATION IMMOBILIERE SOUMISE A L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :		X
Acquisition :	Amiable	
	Par voie de préemption	
	Par voie d'expropriation	
Prise à bail :		
Autre opération :		

3.2. Nature de la saisine

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Parcelle sise dans la continuité du bourg.



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

Parcelle sise dans un lotissement.

¹³ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

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.

Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20231019-4DCM2023111B-DE
Date de télétransmission : 30/10/2023
Date de réception préfecture : 30/10/2023

4.4. Descriptif

Parcelle issue d'une zone RHI rénovée dans la continuité du bourg.



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

SEMSAMAR

5.2. Conditions d'occupation

Occupé par l'aspirant acquéreur.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

URBANISME :	UCd : Quartiers de Bonan Sergent Nouvelle dimension urbaine
PPRN	Zone blanche soumise aux règles communes du PLU.

7 - METHODE(S) D'EVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Par comparaison.

8 - DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE – MARGE D'APPRECIATION

LA MARGE D'APPRECIATION REFLETE LE DEGRE DE PRECISION DE L'EVALUATION REALISEE (PLUS ELLE EST FAIBLE ET PLUS LE DEGRE DE PRECISION EST IMPORTANT). DE FAIT, ELLE EST DISTINCTE DU POUVOIR DE NEGOCIATION 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 **20880 €**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 18792 €.

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 ou acquérir à un prix plus bas.

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 pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

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

9 - DUREE DE VALIDITE

Cet avis est valable pour une durée de 24 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 modification de ces dernières.

10 - 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.

11 - COMMUNICATION DU PRESENT AVIS A DES TIERS ET RESPECT DES REGLES 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 DELEGATION,
L'INPECTEUR DES FINANCES PUBLIQUES

Pierre RIGOBERT



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.

Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20231019-4DCM2023111B-DE
Date de télétransmission : 30/10/2023
Date de réception préfecture : 30/10/2023



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 05/07/2023

Direction régionale des Finances Publiques de la Guadeloupe et des Îles du Nord

Pôle d'évaluation domaniale

CDFIP Desmarais – 97100 BASSE-TERRE

téléphone : 0590-99-68-25

mél. : drfip71.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Pierre RIGOBERT

Courriel : pierre.rigobert@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 0690 49 75 94

LE DIRECTEUR REGIONAL DES FINANCES PUBLIQUES DE
LA GUADELOUPE ET DES ÎLES DU NORD

à

SEMSAMAR

PARC D'ACTIVITE DE LA JAILLE

BAT 2

97122 BAIE-MAHAULT

N° dossier DS 13039986

N° dossier OSE **2023-97117-48988**

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 :

Lot BATI 525 issu de la parcelle AP 1176

Adresse du bien :

BONAN, 97160 LE MOULE

Valeur :

24000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20231019-4DCM2023111B-DE
Date de télétransmission : 30/10/2023
Date de réception préfecture : 30/10/2023

4.4. Descriptif

Parcelle issue d'une zone RHI rénovée dans la continuité du bourg.



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

SEMSAMAR

5.2. Conditions d'occupation

Occupé par l'aspirant acquéreur.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

URBANISME :	UCd : Quartiers de Bonan Sergent Nouvelle dimension urbaine
PPRN	Zone blanche soumise aux règles communes du PLU.

7 - METHODE(S) D'EVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Par comparaison.

8 - DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE – MARGE D'APPRECIATION

LA MARGE D'APPRECIATION 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 **24000 €**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 21600 €.

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 ou acquérir à un prix plus bas.

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 pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

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

9 - DUREE DE VALIDITE

Cet avis est valable pour une durée de 24 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 modification de ces dernières.

10 - 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.

11 - COMMUNICATION DU PRESENT AVIS A DES TIERS ET RESPECT DES REGLES 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 DELEGATION,

L'INPECTEUR DES FINANCES PUBLIQUES

Pierre RIGOBERT



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.

Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20231019-4DCM2023111B-DE
Date de télétransmission : 30/10/2023
Date de réception préfecture : 30/10/2023



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 05/07/2023

Direction régionale des Finances Publiques de la Guadeloupe et des Îles du Nord

Pôle d'évaluation domaniale

CDFIP Desmarais – 97100 BASSE-TERRE

téléphone : 0590-99-68-25

mél. : drfip71.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Pierre RIGOBERT

Courriel : pierre.rigobert@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 0690 49 75 94

LE DIRECTEUR REGIONAL DES FINANCES PUBLIQUES DE
LA GUADELOUPE ET DES ÎLES DU NORD

à

SEMSAMAR

PARC D'ACTIVITE DE LA JAILLE

BAT 2

97122 BAIE-MAHAULT

N° dossier DS 13039986

N° dossier OSE 2023-97117-48988

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 :

Lot LOT08 issu de la parcelle AP 1307

Adresse du bien :

BONAN, 97160 LE MOULE

Valeur :

40240 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20231019-4DCM2023111B-DE
Date de télétransmission : 30/10/2023
Date de réception préfecture : 30/10/2023

4.4. Descriptif

Parcelle issue d'une zone RHI rénovée dans la continuité du bourg.



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

SEMSAMAR

5.2. Conditions d'occupation

Occupé par l'aspirant acquéreur.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

URBANISME :	UCd : Quartiers de Bonan Sergent Nouvelle dimension urbaine
PPRN	Zone blanche soumise aux règles communes du PLU.

7 - METHODE(S) D'EVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Par comparaison.

8 - DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE – MARGE D'APPRECIATION

LA MARGE D'APPRECIATION REFLETE LE DEGRE DE PRECISION DE L'EVALUATION REALISEE (PLUS ELLE EST FAIBLE ET PLUS LE DEGRE DE PRECISION EST IMPORTANT). DE FAIT, ELLE EST DISTINCTE DU POUVOIR DE NEGOCIATION 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 **40240 €**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 36216 €.

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 ou acquérir à un prix plus bas.

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 pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

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

9 - DUREE DE VALIDITE

Cet avis est valable pour une durée de 24 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 modification de ces dernières.

10 - 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.

11 - COMMUNICATION DU PRESENT AVIS A DES TIERS ET RESPECT DES REGLES 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 DELEGATION,
L'INPECTEUR DES FINANCES PUBLIQUES

Pierre RIGOBERT



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.

Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20231019-4DCM2023111B-DE
Date de télétransmission : 30/10/2023
Date de réception préfecture : 30/10/2023