



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 08 FEVRIER 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le jeudi huit du mois de février à dix-huit heures et cinquante-sept minutes les membres du conseil municipal, dûment convoqués le vendredi 02 février 2024 se sont réunis dans la salle des délibérations de l'hôtel de Ville, sous la présidence de Gabrielle LOUIS-CARABIN, Maire.

Etaient présents : MM. Gabrielle LOUIS-CARABIN, Jean ANZALA, Betty ARMOUGOM, Pierre PORLON, Marcelin CHINGAN, Sylvia SERMANSON, Michel SURET, Rose-Marie LOQUES, Bernard SAINT-JULIEN, Elsa SUARES, Thierry FULBERT, Patrick PELAGE, Nadia OUJAGIR, Alina GORDON, Marie-Alice RUSCADE, Rosette GRADEL, Sandra SERMANSON, Daniel DULAC, Annick CARMONT, Jérôme CHOUNI, Pinchard DEROS, Hermann SAINT-JULIEN.

Etaient représentés : MM. Evelyne CLOTILDE (Marcelin CHINGAN), Joseph HILL (Jean ANZALA), Grégory MANICOM (Gabrielle LOUIS-CARABIN), Jacques RAMAYE (Michel SURET), José OUANA (Sylvia SERMANSON), Justine BENIN (Pinchard DEROS), Ingrid FOSTIN (Hermann SAINT-JULIEN).

Etait absente excusée : Mme Gina THOMAR.

Etaient absents : MM. Marie- Michelle HILDEBERT, Marie-Joël TAVARS, Seetha DOULAYRAM, Bernard RAYAPIN, Yvane RHINAN.

Membres en exercice :	Membres présents :	Membres Représentés :	Absente Excusée :	Absents :
35	22	7	01	05

Le quorum étant atteint, vingt-deux (22) Conseillers étant présents, sept (7) représentés, une (01) absente excusée et cinq (5) absents ; le Maire Gabrielle LOUIS-CARABIN, déclare la séance ouverte.

Conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales Monsieur Michel SURET est désigné pour assurer le Secrétariat de séance.

*Rétrocession de parcelles devenues propriétés SEMSAMAR
après transfert de la SAMIDEG, à la Ville de Le Moule*

4/DCM2024/4

*Le Conseil Municipal,
Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code de l'Urbanisme,
Vu le Code Général de la propriété des personnes publiques,
Vu le Code Civil,*

Considérant que la SAMIDEG (Société d'Aménagement Intercommunale pour le

Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20240208-4DCM2024-DE
Date de télétransmission : 28/02/2024
Date de réception préfecture : 28/02/2024

Notifiée et publiée le 28/02/2024

Développement de l'Est de la Guadeloupe) qui intervenait sur l'Est Grande Terre, notamment sur les communes du Moule, de Saint François et de Sainte Anne, a fait l'objet d'une liquidation anticipée amiable et d'un transfert universel du patrimoine par procès-verbal de l'associé unique, la SEMSAMAR, en date du 23 décembre 2009.

Considérant que cette dernière avait, par conséquent, acquis plusieurs parcelles - propriété de la SAMIDEG transférées dans le cadre de l'opération RHI confiée en mandat par la collectivité communale. Qu'il convient donc pour la ville de Le Moule d'accepter la rétrocession de ce foncier par la SEMSAMAR, afin de réaliser des opérations d'aménagement.

Considérant que les parcelles à céder portent principalement sur des espaces publics, des voiries, du foncier occupé à régulariser ou encore la moitié du cimetière du Moule (*La parcelle AP 619*).

Considérant que la liste annexée comprend 72 parcelles pour une évaluation globale de 1 712 808 € ; que cette valeur vénale est nécessaire pour le calcul des droits de mutation. Qu'il faut préciser qu'il n'y a pas eu de versement de fonds lors du transfert de patrimoine. Que par ailleurs, toute demande de paiement à la collectivité serait malvenue, car celle-ci a pris en charge l'entretien des dites parcelles depuis plus de 20 ans.

Considérant que compte tenu du volume important de l'évaluation des domaines (425 pages), il est indiqué au sein de la présente, simplement le coût pour chaque parcelle. (*Intégrant parfois un abattement pour absence de viabilité ou grande surface*).

Considérant que le prix de rétrocession est de 3 €.

Considérant que pour rappel, l'article L.1111-1 du Code général de la propriété des personnes publiques dispose que « Les personnes publiques acquièrent à l'amiable des biens et des droits, à caractère mobilier ou immobilier. Les acquisitions de biens et droits à caractère immobilier s'opèrent suivant les règles du droit civil. ».

Considérant qu'en droit civil, le prix de la vente doit être déterminé et désigné par les parties d'un commun accord (article 1591 du code civil).

Considérant que s'il est de jurisprudence constante que les personnes publiques ont interdiction de consentir des libéralités, aucun principe général ne leur interdit d'en bénéficier. Qu'ainsi, il n'existe pas d'obstacle à l'acquisition, par une personne publique, de biens immobiliers à l'euro symbolique. (CAA Lyon, 9 juillet 2019, SDIS du Rhône, n°17LY00882, CE, 14 octobre 2015, commune de Châtillon-sur-Seine, n°375577).

Considérant que la Commission Urbanisme, Aménagement, Environnement, Cadre de Vie et Transition écologique réunie le lundi 04 décembre 2023 à ce sujet, a émis un avis favorable à ce projet.

**Où le Maire en son exposé,
Après discussion et échanges de vues,
DÉCIDE A L'UNANIMITE
Vote à scrutin public**

Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20240208-4DCM20244-DE
Date de télétransmission : 28/02/2024
Date de réception préfecture : 28/02/2024

Article 1 : D'autoriser le Maire à accepter la rétrocession à la Ville du Moule, des parcelles propriété SEMSAMAR acquises de la SAMIDEG dans le cadre de l'opération RHI confiée en mandat par la collectivité communale.

La valeur globale fixée par le service des domaines est de 1 083 858.57 €, voir liste annexée.

PROPRIETE SEMSAMAR

POUR CESSION VILLE DU MOULE

PARCELLES	REFERENCE	SUPERFICIE (M2)	VALEUR DOMAINES
AM	186	168	170,00 €
AM	304	3022	3 022,00 €
AM	309	228	11 400,00 €
AM	313	282	14 100,00 €
AM	314	261	13 050,00 €
AM	324	247	12 350,00 €
AM	326	193	9 650,00 €
AM	328	155	7 750,00 €
AM	330	169	8 450,00 €
AM	356	11	11,00 €
AM	358	17	17,00 €
AM	411	23	23,00 €
AM	412	9	9,00 €
AM	413	1923	1 920,00 €
AP	572	146	7 300,00 €
AP	616	1019	1 920,00 €
AP	619	4792	293 270,00 €
AP	856	104	5 200,00 €
AP	857	101	5 050,00 €
AP	859	106	5 300,00 €
AP	860	5	5,00 €
AP	882	290	14 500,00 €
AP	883	111	110,00 €
AP	884	11	10,00 €
AP	885	194	11 640,00 €

Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20240208-4DCM20244-DE
Date de télétransmission : 28/02/2024
Date de réception préfecture : 28/02/2024

AP	886	14	14,00 €
AP	910	1296	19 440,00 €
AP	924	412	20 600,00 €
AP	925	162	8 100,00 €
AP	926	250	12 500,00 €
AP	1295	743	37 150,00 €
AP	1297	270	270,00 €
AP	1308	43	43,00 €
AP	1310	3390	271 200 €
BV	444	792	39 600,00 €
BV	458	47	47,00 €
BV	461	1275	1 275,00 €
BV	463	410	20 500,00 €
BV	469	464	23 200,00 €
BV	470	483	24 260,00 €
BV	472	375	375,00 €
BV	474	525	525,00 €
BV	475	26	26,00 €
BV	478	206	10 300,00 €
BV	479	204	10 200,00 €
BV	481	116	2 900,00 €
BV	482	111	2 775,00 €
BV	484	40	40,00 €
BV	486	29	30,00 €
BV	487	269	269,00 €
BV	493	238	11 900,00 €
BV	499	216	10 800,00 €
BV	502	334	16 700,00 €
BV	503	331	16 550,00 €
BV	505	271	13 550,00 €
BV	518	316	15 800,00 €
BV	523	31	30,00 €

Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20240208-4DCM20244-DE
Date de télétransmission : 28/02/2024
Date de réception préfecture : 28/02/2024

BV	526	114	0,57 €
BV	530	322	16 100,00 €
BV	531	387	19 350,00 €
BV	532	2075	2 075,00 €
BV	546	1090	1 090,00 €
BV	558	1255	1 255,00 €
BV	560	84	87,00 €
BV	561	75	3 750,00 €
BV	565	191	9 590,00 €
BV	567	192	9 600,00 €
BV	568	45	45,00 €
BV	572	28	1 400,00 €
BV	573	24	1 200,00 €
BV	574	23	1 120,00 €
BV	575	1195	95 600 €

Article 2 : D'autoriser le Maire à accepter la globalité des parcelles pour le prix de 3 € symbolique, compte tenu de la nature de l'occupation (voiries publiques, équipements publics, foncier occupé, partie du cimetière du Moule...)

Article 3 : D'autoriser le Maire à signer tous documents relatifs à cette affaire.

Article 4 : Le Maire, le Directeur Général des Services et le Comptable Public sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente délibération.

Article 5 : La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Guadeloupe dans le délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat. Ce recours pourra être effectué par le biais de l'application informatique « Télé recours citoyens » (www.telerecours.fr)

Fait à Le Moule, le 08 Février 2024

Pour avis conforme

Le Maire,



Gabrielle LOUIS - CARABIN

Le Secrétaire

Michel SURET

Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20240208-4DCM2024-DE
Date de télétransmission : 28/02/2024
Date de réception préfecture : 28/02/2024

Notifiée et publiée le 28/02/2024

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 29/08/2023

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

LE DIRECTEUR REGIONAL 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 13527445

N° dossier OSE **2023-97117-58773**

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :

Parcelle AM 186

Adresse du bien :

Rue DUCHASSAING 97160 LE MOULE

Valeur :

170 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20240208-4DCM20244-DE
Date de télétransmission : 28/02/2024
Date de réception préfecture : 28/02/2024

Notifiée et publiée le 28/02/2024

1 -CONSULTANT

Consultant : SEMSAMAR

Affaire suivie Mme. Marie-Danielle HAMOT

2 - DATES

de consultation :	27/07/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	17/08/2023

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 :	X
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...)	

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Sise en proche périphérie du bourg.

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

Voie

¹ 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 services territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Accusé de réception en préfecture
971218711173-20240208-ADCM20244-DE
Date de transmission : 26/02/2024
Date de réception préfecture : 28/02/2024

4.3. Références cadastrales.

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
97117	AM 186	Rue DUCHASSAING 97160 LE MOULE	168 m ²	TAB

4.4. Descriptif

Voie



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

SEMSAMAR

5.2. Conditions d'occupation

Voie

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

	PLU
URBANISME :	UC : Secteurs urbains de densité moyenne caractérisés par une urbanisation moyennement dense, faite de constructions à faible hauteur présentant les caractéristiques de l'habitat traditionnel, ou distribuée sous forme de lotissements.
PPRN	Zone blanche soumise aux règles communes du PLU.

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

Par comparaison

Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20240208-4DCM20244-DE
Date de télétransmission : 28/02/2024
Date de réception préfecture : 28/02/2024

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 170 €. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 151 € (arrondie).

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

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

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 services territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20240208-4DCM20244-DE
Date de transmission : 28/02/2024
Date de réception préfecture : 28/02/2024

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



Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20240208-4DCM20244-DE
Date de télétransmission : 28/02/2024
Date de réception préfecture : 28/02/2024

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 29/08/2023

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

LE DIRECTEUR REGIONAL 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

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Pierre RIGOBERT

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

Téléphone : 0690 49 75 94

SEMSAMAR

PARC D'ACTIVITE DE LA JAILLE

BAT 2

97122 BAIE-MAHAULT

N° dossier DS 13527445

N° dossier OSE 2023-97117-58773

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 :

Parcelle AM 304

Adresse du bien :

BD LEVASSEUR 97160 LE MOULE

Valeur :

3 022 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20240208-4DCM20244-DE
Date de télétransmission : 28/02/2024
Date de réception préfecture : 28/02/2024

1 -CONSULTANT

Consultant : SEMSAMAR

Affaire suivie Mme. Marie-Danielle HAMOT

2 - DATES

de consultation :	27/07/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	17/08/2023

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 :	X
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ² :	
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Sise en proche périphérie du bourg.

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

Voie

² 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 services territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20240208-ADCM20244-DE
Date de télétransmission : 28/02/2024
Date de réception préfecture : 28/02/2024

4.3. Références cadastrales.

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
97117	AM 304	BD LEVASSEUR 97160 LE MOULE	3022 m ²	TAB

4.4. Descriptif

Voie



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

SEMSAMAR

5.2. Conditions d'occupation

Voie

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

URBANISME :	PLU
	UC : Secteurs urbains de densité moyenne caractérisés par une urbanisation moyennement dense, faite de constructions à faible hauteur présentant les caractéristiques de l'habitat traditionnel, ou distribuée sous forme de lotissements.
PPRN	Zone blanche soumise aux règles communes du PLU.

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

Par comparaison

Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20240208-4DCM20244-DE
Date de télétransmission : 28/02/2024
Date de réception préfecture : 28/02/2024

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 3 022 €. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 2 720 € (arrondie).

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

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

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 services territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Acte de réception en préfecture
971-219711173-20240208-DCM20244-DE
Date de transmission : 26/02/2024
Date de réception préfecture : 28/02/2024

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



Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20240208-4DCM20244-DE
Date de télétransmission : 28/02/2024
Date de réception préfecture : 28/02/2024



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

7300- SD



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 29/08/2023

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

LE DIRECTEUR REGIONAL 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

à

SEMSAMAR

PARC D'ACTIVITE DE LA JAILLE

BAT 2

97122 BAIE-MAHAULT

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Pierre RIGOBERT

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

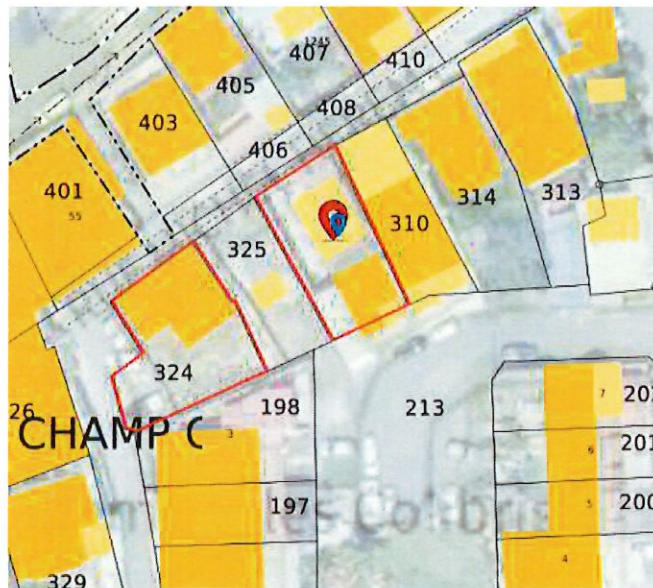
Téléphone : 0690 49 75 94

N° dossier DS 13527445

N° dossier OSE **2023-97117-58773**

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](http://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

Parcelle AM 309

Adresse du bien :

CHAMP GRILLE 97160 LE MOULE

Valeur :

11 400 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20240208-4DCM20244-DE
Date de télétransmission : 28/02/2024
Date de réception préfecture : 28/02/2024

1 -CONSULTANT

Consultant :,

SEMSAMAR

Affaire suivie Mme. Marie-Danielle HAMOT

2 - DATES

de consultation :	27/07/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	17/08/2023

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Sise en proche périphérie du bourg.

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

Parcelle bâtie

³ 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 services territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Acte de réception en préfecture
971219711173-20240208-ADGM20244-DE
Date de télétransmission : 28/02/2024
Date de réception préfecture : 28/02/2024

4.3. Références cadastrales.

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
97117	AM 309	CHAMP GRILLE 97160 LE MOULE	228 m ²	TAB

4.4. Descriptif

Parcelle bâtie



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

SEMSAMAR

5.2. Conditions d'occupation

Parcelle bâtie

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

	PLU
URBANISME :	UC : Secteurs urbains de densité moyenne caractérisés par une urbanisation moyennement dense, faite de constructions à faible hauteur présentant les caractéristiques de l'habitat traditionnel, ou distribuée sous forme de lotissements.
PPRN	Zone blanche soumise aux règles communes du PLU.

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

Par comparaison

Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20240208-4DCM20244-DE
Date de télétransmission : 28/02/2024
Date de réception préfecture : 28/02/2024

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 11 400 €. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 10 260 € (arrondie).

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

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

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 services territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20240208-ADCM20244-DE
Date de télétransmission : 28/02/2024
Date de réception préfecture : 28/02/2024

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



Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20240208-4DCM20244-DE
Date de télétransmission : 28/02/2024
Date de réception préfecture : 28/02/2024



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

7300- SD



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 29/08/2023

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

LE DIRECTEUR REGIONAL 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

à

SEMSAMAR

PARC D'ACTIVITE DE LA JAILLE

BAT 2

97122 BAIE-MAHAULT

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Pierre RIGOBERT

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

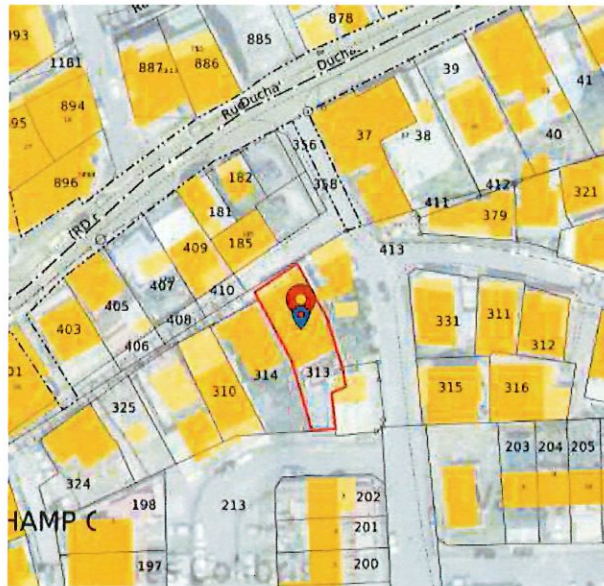
Téléphone : 0690 49 75 94

N° dossier DS 13527445

N° dossier OSE 2023-97117-58773

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :

Parcelle AM 313

Adresse du bien :

CHAMP GRILLE 97160 LE MOULE

Valeur :

14 100 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20240208-4DCM2024-DE
Date de télétransmission : 28/02/2024
Date de réception préfecture : 28/02/2024

1 -CONSULTANT

Consultant : SEMSAMAR

Affaire suivie Mme. Marie-Danielle HAMOT

2 - DATES

de consultation :	27/07/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	17/08/2023

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 :	X
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ⁴ :	
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Sise en proche périphérie du bourg.

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

Parcelle bâtie

4 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 territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20240208-ADCM20244-DE
Date de transmission : 26/02/2024
Date de réception préfecture : 28/02/2024

4.3. Références cadastrales.

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
97117	AM 313	CHAMP GRILLE 97160 LE MOULE	282 m ²	TAB

4.4. Descriptif

Parcelle bâtie



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

SEMSAMAR

5.2. Conditions d'occupation

Parcelle bâtie

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

URBANISME :	PLU
	UC : Secteurs urbains de densité moyenne caractérisés par une urbanisation moyennement dense, faite de constructions à faible hauteur présentant les caractéristiques de l'habitat traditionnel, ou distribuée sous forme de lotissements.
PPRN	Zone blanche soumise aux règles communes du PLU.

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

Par comparaison

Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20240208-4DCM20244-DE
Date de télétransmission : 28/02/2024
Date de réception préfecture : 28/02/2024

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 14 100 €. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 12 690 € (arrondie).

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

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

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 services territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Acte de procédure de rectification, prévu
971-219711-173-20240208-4DCM20244-DE
Date de transmission : 28/02/2024
Date de réception préfecture : 28/02/2024

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



Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20240208-4DCM20244-DE
Date de télétransmission : 28/02/2024
Date de réception préfecture : 28/02/2024

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 29/08/2023

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

LE DIRECTEUR REGIONAL 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

à

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Pierre RIGOBERT

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

Téléphone : 0690 49 75 94

N° dossier DS 13527445

N° dossier OSE 2023-97117-58773

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](http://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

Parcelle AM 314

Adresse du bien :

CHAMP GRILLE 97160 LE MOULE

Valeur :

13 050 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20240208-4DCM20244-DE
Date de télétransmission : 28/02/2024
Date de réception préfecture : 28/02/2024

1 -CONSULTANT

Consultant : SEMSAMAR

Affaire suivie Mme. Marie-Danielle HAMOT

2 - DATES

de consultation :	27/07/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	17/08/2023

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 :	X
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ⁵ :	
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Sise en proche périphérie du bourg.

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

Parcelle bâtie

⁵ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

L'émargement 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 autorités territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Accusé de réception en préfecture
971219711173-20240208-DDCM20244-DE
Date de transmission : 26/02/2024
Date de réception préfecture : 28/02/2024

4.3. Références cadastrales.

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
97117	AM 314	CHAMP GRILLE 97160 LE MOULE	261 m ²	TAB

4.4. Descriptif

Parcelle bâtie



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

SEMSAMAR

5.2. Conditions d'occupation

Parcelle bâtie

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

URBANISME :	PLU
	UC : Secteurs urbains de densité moyenne caractérisés par une urbanisation moyennement dense, faite de constructions à faible hauteur présentant les caractéristiques de l'habitat traditionnel, ou distribuée sous forme de lotissements.
PPRN	Zone blanche soumise aux règles commune du PLU.

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

Par comparaison

Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20240208-4DCM20244-DE
Date de télétransmission : 28/02/2024
Date de réception préfecture : 28/02/2024

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 13 050 €. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 11 110 € (arrondie).

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

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

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 services territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Accusé de réception en préfecture
971218711173-20240208-ADGM20244-DE
Date de télétransmission : 28/02/2024
Date de réception préfecture : 28/02/2024

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



Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20240208-4DCM20244-DE
Date de télétransmission : 28/02/2024
Date de réception préfecture : 28/02/2024

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 29/08/2023

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

LE DIRECTEUR REGIONAL 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

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Pierre RIGOBERT

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

Téléphone : 0690 49 75 94

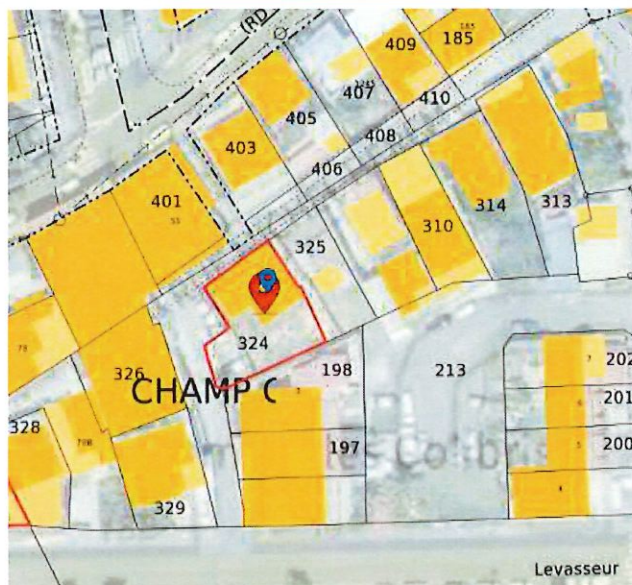
SEMSAMAR
PARC D'ACTIVITE DE LA JAILLE
BAT 2
97122 BAIE-MAHAULT

N° dossier DS 13527445

N° dossier OSE **2023-97117-58773**

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](http://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

Parcelle AM 324

Adresse du bien :

CHAMP GRILLE 97160 LE MOULE

Valeur :

12 350 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20240208-4DCM20244-DE
Date de télétransmission : 28/02/2024
Date de réception préfecture : 28/02/2024

1 - CONSULTANT

Consultant : SEMSAMAR

Affaire suivie Mme. Marie-Danielle HAMOT

2 - DATES

de consultation :	27/07/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	17/08/2023

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 :	X
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ⁶ :	
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Sise en proche périphérie du bourg.

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

Parcelle bâtie

⁶ 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 autorités territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Accuse de réception en préfecture
971-219711173-20240208-DCM0244-DE
Date de télétransmission : 28/02/2024
Date de réception préfecture : 28/02/2024

4.3. Références cadastrales.

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
97117	AM 324	CHAMP GRILLE 97160 LE MOULE	247 m ²	TAB

4.4. Descriptif

Parcelle bâtie



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

SEMSAMAR

5.2. Conditions d'occupation

Parcelle bâtie

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

URBANISME :	PLU
	UC : Secteurs urbains de densité moyenne caractérisés par une urbanisation moyennement dense, faite de constructions à faible hauteur présentant les caractéristiques de l'habitat traditionnel, ou distribuée sous forme de lotissements.
PPRN	Zone blanche soumise aux règles communes du PLU.

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

Par comparaison

Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20240208-4DCM2024-DE
Date de télétransmission : 28/02/2024
Date de réception préfecture : 28/02/2024

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 12 350 €. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 11 110 € (arrondie).

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

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

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 services territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Accuse de réception en préfecture
971-219711153-20240208-ADCM20244-DE
Date de télétransmission : 28/02/2024
Date de réception préfecture : 28/02/2024

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



Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20240208-4DCM20244-DE
Date de télétransmission : 28/02/2024
Date de réception préfecture : 28/02/2024

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 29/08/2023

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

LE DIRECTEUR REGIONAL 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

à

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Pierre RIGOBERT

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

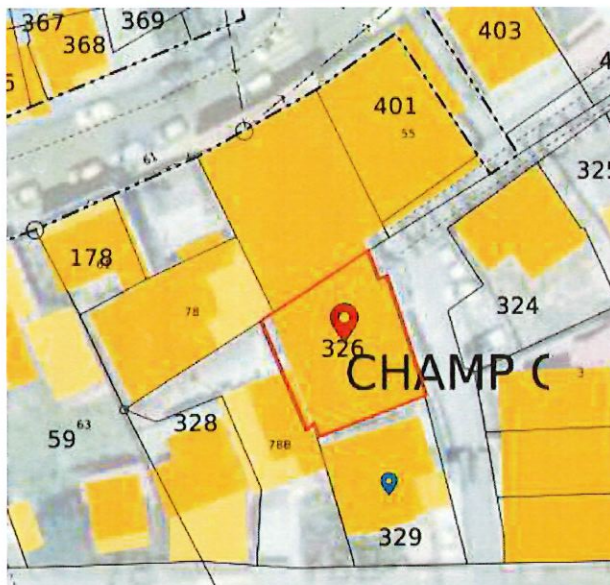
Téléphone : 0690 49 75 94

N° dossier DS 13527445

N° dossier OSE **2023-97117-58773**

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](http://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

Parcelle AM 326

Adresse du bien :

CHAMP GRILLE 97160 LE MOULE

Valeur :

9 650 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
 (des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

Accusé de réception en préfecture
 971-219711173-20240208-4DCM20244-DE
 Date de télétransmission : 28/02/2024
 Date de réception préfecture : 28/02/2024

1 -CONSULTANT

Consultant : SEMSAMAR

Affaire suivie Mme. Marie-Danielle HAMOT

2 - DATES

de consultation :	27/07/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	17/08/2023

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 :	X
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ⁷ :	
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Sise en proche périphérie du bourg.

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

Parcelle bâtie

⁷ 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 autorités territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Accusé de réception en préfecture
971-218711173-20240208-DCM0244-DE
Date de télétransmission : 28/02/2024
Date de réception préfecture : 28/02/2024

4.3. Références cadastrales.

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
97117	AM 326	CHAMP GRILLE 97160 LE MOULE	193 m ²	TAB

4.4. Descriptif

Parcelle bâtie



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

SEMSAMAR

5.2. Conditions d'occupation

Parcelle bâtie

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

	PLU
URBANISME :	UC : Secteurs urbains de densité moyenne caractérisés par une urbanisation moyennement dense, faite de constructions à faible hauteur présentant les caractéristiques de l'habitat traditionnel, ou distribuée sous forme de lotissements.
PPRN	Zone blanche soumise aux règles communes du PLU.

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

Par comparaison

Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20240208-4DCM20244-DE
Date de télétransmission : 28/02/2024
Date de réception préfecture : 28/02/2024

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 9 650 €. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 8 680 € (arrondie).

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

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

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 autorités territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Accusé de réception en préfecture
872171173-20240208-ADDM00244-DE
Date de télétransmission : 28/02/2024
Date de réception préfecture : 28/02/2024

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



Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20240208-4DCM20244-DE
Date de télétransmission : 28/02/2024
Date de réception préfecture : 28/02/2024

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 29/08/2023

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

LE DIRECTEUR REGIONAL 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

à

POUR NOUS JOINDRE

SEMSAMAR

PARC D'ACTIVITE DE LA JAILLE

BAT 2

97122 BAIE-MAHAULT

Affaire suivie par : Pierre RIGOBERT

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

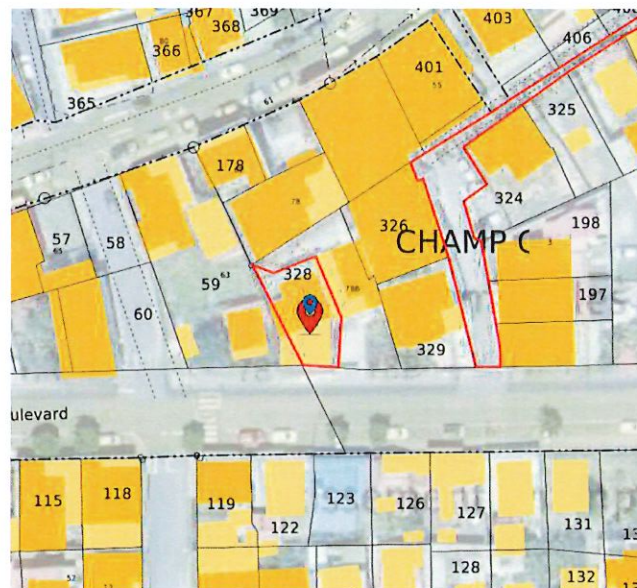
Téléphone : 0690 49 75 94

N° dossier DS 13527445

N° dossier OSE 2023-97117-58773

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 :

Parcelle AM 328

Adresse du bien :

CHAMP GRILLE 97160 LE MOULE

Valeur :

7 750 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20240208-4DCM20244-DE
Date de télétransmission : 28/02/2024
Date de réception préfecture : 28/02/2024

1 -CONSULTANT

Consultant : SEMSAMAR

Affaire suivie Mme. Marie-Danielle HAMOT

2 - DATES

de consultation :	27/07/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	17/08/2023

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 :	X
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

Sise en proche périphérie du bourg.

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

Parcelle bâtie

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 autorités territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Accusé de réception en préfecture
77-2487173-2024-0244-DE
Date de télétransmission : 28/02/2024
Date de réception préfecture : 28/02/2024

4.3. Références cadastrales.

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
97117	AM 328	CHAMP GRILLE 97160 LE MOULE	155 m ²	TAB

4.4. Descriptif

Parcelle bâtie



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

SEMSAMAR

5.2. Conditions d'occupation

Parcelle bâtie

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

	PLU
URBANISME :	UC : Secteurs urbains de densité moyenne caractérisés par une urbanisation moyennement dense, faite de constructions à faible hauteur présentant les caractéristiques de l'habitat traditionnel, ou distribuée sous forme de lotissements.
PPRN	Zone blanche soumise aux règles communes du PLU.

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

Par comparaison

Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20240208-4DCM20244-DE
Date de télétransmission : 28/02/2024
Date de réception préfecture : 28/02/2024

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 7 750 €. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 6 970 € (arrondie).

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

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

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 autorités territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Accusé de réception en préfecture
87121871173-2024-0708-ADCM-00244-DE
Date de télétransmission : 28/02/2024
Date de réception préfecture : 28/02/2024

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



Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20240208-4DCM20244-DE
Date de télétransmission : 28/02/2024
Date de réception préfecture : 28/02/2024

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 29/08/2023

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

LE DIRECTEUR REGIONAL 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

à

SEMSAMAR

PARC D'ACTIVITE DE LA JAILLE

BAT 2

97122 BAIE-MAHAULT

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Pierre RIGOBERT

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

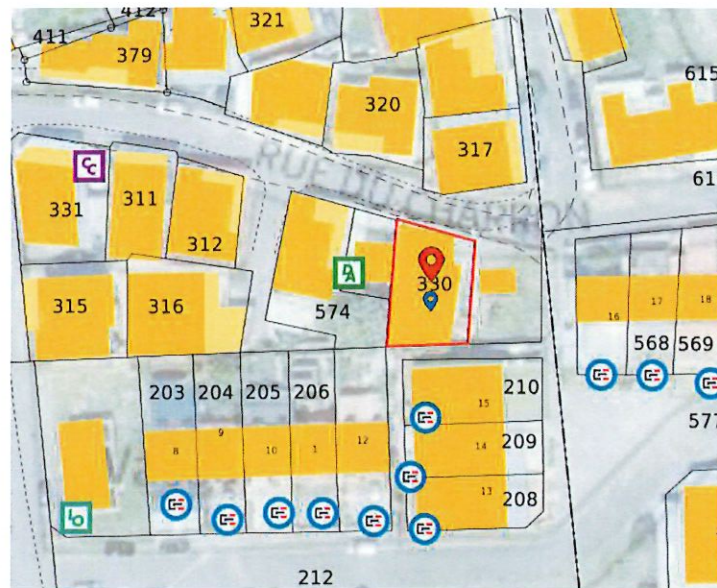
Téléphone : 0690 49 75 94

N° dossier DS 13527445

N° dossier OSE 2023-97117-58773

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :

Parcelle AM 330

Adresse du bien :

CHAMP GRILLE 97160 LE MOULE

Valeur :

8 450 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20240208-4DCM20244-DE
Date de télétransmission : 28/02/2024
Date de réception préfecture : 28/02/2024

1 -CONSULTANT

Consultant : SEMSAMAR

Affaire suivie Mme. Marie-Danielle HAMOT

2 - DATES

de consultation :	27/07/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	17/08/2023

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 :	X
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

Sise en proche périphérie du bourg.

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

Parcelle bâtie

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 services territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Accusé de réception en préfecture
97424771473-2024-0000-4001-2024-DE
Date de télétransmission : 28/02/2024
Date de réception préfecture : 28/02/2024

4.3. Références cadastrales.

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
97117	AM 330	CHAMP GRILLE 97160 LE MOULE	169 m ²	TAB

4.4. Descriptif

Parcelle bâtie



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

SEMSAMAR

5.2. Conditions d'occupation

Parcelle bâtie

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

URBANISME :	PLU
	UC : Secteurs urbains de densité moyenne caractérisés par une urbanisation moyennement dense, faite de constructions à faible hauteur présentant les caractéristiques de l'habitat traditionnel, ou distribuée sous forme de lotissements.
PPRN	Zone blanche soumise aux règles communes du PLU.

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

Par comparaison

Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20240208-4DCM20244-DE
Date de télétransmission : 28/02/2024
Date de réception préfecture : 28/02/2024

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 8 450 €. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 7 600 € (arrondie).

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

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

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 devant les autorités territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Accusé de réception en préfecture
N° 2171173-20240208-ADDM2024-DE
Date de télétransmission : 28/02/2024
Date de réception préfecture : 28/02/2024

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



Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20240208-4DCM20244-DE
Date de télétransmission : 28/02/2024
Date de réception préfecture : 28/02/2024

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 29/08/2023

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

LE DIRECTEUR REGIONAL 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

à

SEMSAMAR

PARC D'ACTIVITE DE LA JAILLE

BAT 2

97122 BAIE-MAHAULT

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Pierre RIGOBERT

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

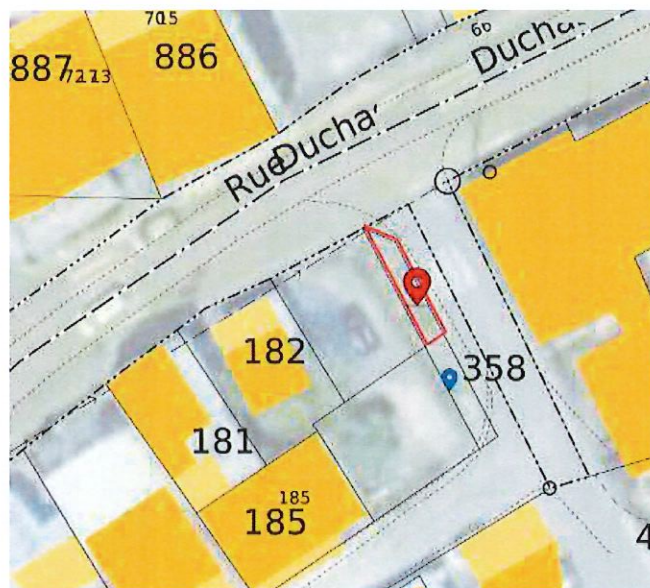
Téléphone : 0690 49 75 94

N° dossier DS 13527445

N° dossier OSE 2023-97117-58773

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :

Parcelle AM 356

Adresse du bien :

Valeur :

11 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20240208-4DCM20244-DE
Date de télétransmission : 28/02/2024
Date de réception préfecture : 28/02/2024

1 -CONSULTANT

Consultant : SEMSAMAR

Affaire suivie Mme. Marie-Danielle HAMOT

2 - DATES

de consultation :	27/07/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	17/08/2023

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 :	X
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹⁰ :	
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Sise en proche périphérie du bourg.

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

Voie

¹⁰ 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 services territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20240208-ADON20244-DE
Date de télétransmission : 28/02/2024
Date de réception préfecture : 28/02/2024

4.3. Références cadastrales.

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
97117	AM 356		11 m ²	TAB

4.4. Descriptif

Voie



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

SEMSAMAR

5.2. Conditions d'occupation

Voie

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

URBANISME :	PLU
	UC : Secteurs urbains de densité moyenne caractérisés par une urbanisation moyennement dense, faite de constructions à faible hauteur présentant les caractéristiques de l'habitat traditionnel, ou distribuée sous forme de lotissements.
PPRN	Zone blanche soumise aux règles communes du PLU.

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

Par comparaison

Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20240208-4DCM2024-DE
Date de télétransmission : 28/02/2024
Date de réception préfecture : 28/02/2024

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 11 €. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 9 € (arrondie).

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

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

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 autorités territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Accusé de réception en préfecture
971-219711173-2024-0208-ADOM-0044-DE
Date de télétransmission : 28/02/2024
Date de réception préfecture : 28/02/2024

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



Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20240208-4DCM20244-DE
Date de télétransmission : 28/02/2024
Date de réception préfecture : 28/02/2024