



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 25 parcelles au nom de la SAMIDEG
à la Ville de Le Moule*

5/DCM2024/5

*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 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

Accusé de réception en préfecture
971-21971173-20240208-5DCM2024-DE
Date de télétransmission : 28/02/2024
Date de réception préfecture : 28/02/2024

Notifiée et publiée le 28/02/2024

anticipée amiable et d'un transfert universel du patrimoine par procès-verbal de l'associé unique, en date du 23 décembre 2009, la SEMSAMAR.

Considérant qu'en effet, le rapport de gestion du Conseil d'Administration de la SAMIDEG à l'assemblée générale ordinaire du 29 juin 2009 avait annoncé des difficultés pour la société à poursuivre l'exercice et le constat de sa condamnation à cesser son activité à court terme.

Considérant que c'est ainsi que le Conseil d'administration s'est prononcé pour une dissolution sans liquidation.

Considérant que parmi les différents opérateurs qui s'étaient manifestés, c'est la SEMSAMAR qui a été retenue pour mettre en œuvre une procédure de transmission universelle de patrimoine après le rachat de toutes les actions qui s'est concrétisée dans un Procès-Verbal de décisions de l'actionnaire unique en date du 23 décembre 2009.

Considérant que parmi les collectivités actionnaires, on retrouve la Ville du Moule, qui par un traité de convention publique d'aménagement en date du 28 avril 1992, avait confié à la SAMIDEG, la réalisation d'une opération d'une Zone d'Aménagement Concertée pour traiter les quartiers insalubres de Bonan-Vassort-Sergent.

Considérant que lors de la séance du conseil d'administration en date du 2 décembre 2009, la Ville du Moule s'est prononcée pour la clôture des opérations de la SAMIDEG et la remise des ouvrages et rétrocession foncière à la Ville, conformément au cahier des charges, précisant que la société s'était acquittée de ses obligations.

Considérant que les comptes définitifs de l'opération étaient accompagnés des justificatifs dont le plan parcellaire d'origine, un tableau de rétrocession du foncier SAMIDEG, afin de procéder au transfert de propriété à l'euro symbolique.

Considérant que cependant, la rétrocession n'a pas été actée devant le notaire Maître DESGRANGES sur les parcelles suivantes :

PARCELLES	REFERENCE	SUPERFICI E (M2)	VALEUR DOMAINES	PARCELLES MERES
AM	402	32	32.00 €	AM 31
AM	404	28	28.00 €	AM 32
AM	406	30	30.00 €	AM 33
AM	408	35	35.00 €	AM 34
AM	410	39	39.00 €	AM 35
AM	422	8	8.00 €	AM 308-AM 3
AM	423	399	41 865.00 €	AM 308-AM 3
AM	430	72	72.00 €	AM 428-AM 308-AM 3
AM	580	2571	269 955.00 €	AM 569-AM 496
AM	581	399	41 895.00 €	AM 569-AM 496
AM	658	184	184.00 €	AM 582-AM 569-AM 496
AM	660	265	27 825.00 €	AM 582-AM 569-AM 496
AM	661	184	19 320.00 €	AM 582-AM 569-AM 496
AM	662	34	34.00 €	AM 582-AM 569-AM 496
AM	663	5	5.00 €	AM 582-AM 569-AM 496
AM	664	149	149.00 €	AM 582-AM 569-AM 496
AM	665	17679	17 676.00 €	AM 582-AM 569-AM 496
AP	869	11	11.00 €	AP 91
AP	871	43	43.00 €	AP 84
AP	873	22	22.00 €	AP 81
AP	879	159	159.00 €	AP 76
AP	888	20	2 100.00 €	AP 91
AP	889	271	28 455.00 €	AP 91
AP	890	191	191.00 €	AP 91
AP	894	489	51 345.00 €	AP 880- AP 76

Considérant que parallèlement, la ville du Moule a confié la relance de cette opération à la SEMSAMAR par signature d'une convention de mandat portant sur la résorption de l'habitat insalubre des quartiers Bonan-Vassort-Sergent. Que le projet est aujourd'hui réalisé, ayant porté sur 16 ha de ville, 600 familles, et la réalisation de 350 logements.

Considérant qu'il y a lieu de constater qu'en fin de réalisation de l'opération, certaines parcelles sont restées propriété SEMSAMAR avec une destination publique : voiries, cimetière, espaces publics, celles-ci étant entretenues depuis des années par la ville du Moule, et non par la SEMSAMAR. Qu'il convient donc de reprendre le processus de rétrocession.

Considérant que pour les besoins du calcul des droits de mutation, l'évaluation globale des parcelles est de 501 481 €, mais il est proposé, conformément à la délibération du conseil municipal du 21 décembre 2009 de réaliser l'acte de cession pour 3 € symboliques. Que cette rétrocession s'inscrit également au titre du partenariat historique de la SEMSAMAR avec la collectivité qui porte un volume financier conséquent au titre de la RHI BVS, à ce jour toujours pas soldé avec les services de l'Etat.

Considérant qu'en outre, 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).

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. 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.

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

Article 1 : D'autoriser le Maire à accepter la rétrocession à la Ville du Moule, des parcelles propriété de la SAMIDEG :

PARCELLES	REFERENCE	SUPERFICIE (M2)	VALEUR DOMAINES	PARCELLES MERES
AM	402	32	32.00 €	AM 31
AM	404	28	28.00 €	AM 32
AM	406	30	30.00 €	AM 33
AM	408	35	35.00 €	AM 34
AM	410	39	39.00 €	AM 35
AM	422	8	8.00 €	AM 308-AM 3
AM	423	399	41 865.00 €	AM 308-AM 3
AM	430	72	72.00 €	AM 428-AM 308-AM 3
AM	580	2571	269 955.00 €	AM 569-AM 496
AM	581	399	41 895.00 €	AM 569-AM 496
AM	658	184	184.00 €	AM 582-AM 569-AM 496
AM	660	265	27 825.00 €	AM 582-AM 569-AM 496
AM	661	184	19 320.00 €	AM 582-AM 569-AM 496
AM	662	34	34.00 €	AM 582-AM 569-AM 496
AM	663	5	5.00 €	AM 582-AM 569-AM 496
AM	664	149	149.00 €	AM 582-AM 569-AM 496
AM	665	17679	17 676.00 €	AM 582-AM 569-AM 496
AP	869	11	11.00 €	AP 91
AP	871	43	43.00 €	AP 84
AP	873	22	22.00 €	AP 81
AP	879	159	159.00 €	AP 76
AP	888	20	2 100.00 €	AP 91
AP	889	271	28 455.00 €	AP 91
AP	890	191	191.00 €	AP 91
AP	894	489	51 345.00 €	AP 880- AP 76

La valeur globale fixée par le service des domaines est de 501 481€, conformément aux avis des domaines de la DGFIP annexées aux présentes.

Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20240208-5DCM20245-DE
Date de télétransmission : 28/02/2024
Date de réception préfecture : 28/02/2024

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
Gabrielle LOUIS - CARABIN

Le Secrétaire

Michel SURET
Michel SURET

Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20240208-5DCM20245-DE
Date de télétransmission : 28/02/2024
Date de réception préfecture : 28/02/2024

Notifiée et publiée le 28/02/2024

<p>DIRECTION REGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE GUADELOUPE ET DES ILES DU NORD PÔLE DOMANIAL ET POLITIQUE IMMOBILIÈRE DE L'ÉTAT</p> <p>CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES DE DESMARAIS BP 761 97109 BASSE-TERRE ☎ : 05 90 99 68 25</p>	<p style="text-align: right;">Le 04/04/2022</p> <p>LE DIRECTEUR RÉGIONAL DES FINANCES PUBLIQUES DE GUADELOUPE</p> <p style="text-align: center;">à</p>
<p>POUR NOUS JOINDRE</p>	<p>SEMSAMAR PARC D'ACTIVITE DE LA JAILLE BAT 2 97122 BAIE-MAHAULT</p>
<p>Affaire suivie par : Pierre RIGOBERT téléphone : 06 90 49 75 94 courriel : pierre.rigobert@dgfip.finances.gouv.fr Réf. DS:8138875 Réf LIDO/OSE : 2022-97117-20852</p>	

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :	Parcelle BV 575
Adresse du bien :	Rue JOSEPH SOREL en la commune de LE MOULE
Département :	GUADELOUPE

PARCELLE	SUPERFICIE	ESTIMATION DE LA VALEUR VENALE (MARGE D'APPRÉCIATION 10%)
BV 575	1195 m ²	95 600 soit 80 €/m ²

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20240208-5DCM20245-DE
Date de télétransmission : 28/02/2024
Date de réception préfecture : 28/02/2024

Notifiée et publiée le 28/02/2024

1 - SERVICE CONSULTANT

Consultant : SEMSAMAR

Affaire suivie par : Mme HAMOT MARIE DANIELE

2 - DATE

de consultation : 16/03/2022

de réception : 16/03/2022

de visite : 23/03/2022

de dossier en état : 16/03/2022

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

Il s'agit pour la commune d'acquérir deux terrains pour la création de complexes sportifs dans le cadre d'un projet financé par la région.

4 - DESCRIPTION DU BIEN



Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20240208-5DCM20245-DE
Date de télétransmission : 28/02/2024
Date de réception préfecture : 28/02/2024

Parcelle occupée par un terrain de basket, dans le prolongement du bourg, goudronnée, elle se trouve dans une zone de logements collectifs sociaux appartenant à la SEMSAMAR. La zone d'urbanisation dense est plutôt orientée vers les logements locatifs sociaux elle est atone en activité économique.

5 - SITUATION JURIDIQUE

-Nom du propriétaire : SEMSAMAR

-Situation d'occupation : Estimée libre de toute occupation ou encombrement

6 - URBANISME - RÉSEAUX

Parcelle en bordure de tous les réseaux

PLU	PPRN
Zone UC : secteur urbain de densité moyenne	Zone blanche soumise aux règles communes du PLU

7 - DATE DE RÉFÉRENCE

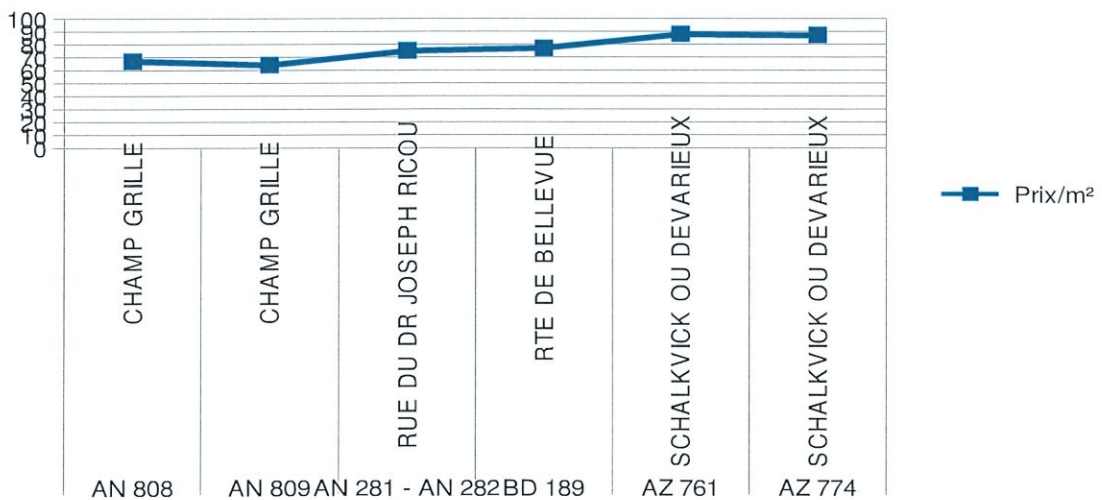
Sans objet

8- DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE

Par comparaison

9- ÉTUDE DE MARCHÉ

Ref. Cadastres	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	PLU
AN 808	CHAMP GRILLE	17/01/18	1048	70000	67	UG
AN 809	CHAMP GRILLE	17/01/18	1897	121990	64	UC
AN 281 - AN 282	RUE DU DR JOSEPH RICOU	23/09/19	1029	77175	75	
BD 189	RTE DE BELLEVUE	06/05/20	1759	135000	77	
AZ 761	SCHALKVICK OU DEVARIEUX	03/07/20	1028	90000	88	
AZ 774	SCHALKVICK OU DEVARIEUX	17/09/20	933	81000	87	



10- ÉLÉMENTS PARTICULIERS A RETENIR POUR L'ESTIMATION

ANALYSE :

Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20240208-5DCM20245-DE
Date de télétransmission : 28/02/2024
Date de réception préfecture : 28/02/2024

Éléments de moins value

Zone orientée essentiellement vers le logement collectif social.

Éléments de plus-value

Proximité du bourg .

L'analyse du marché fait ressortir un prix médian de 80 €/m², cette valeur semble également se rapprocher d'une tendance de prix, sera conservée.

11 - ESTIMATION DE LA VALEUR VENALE

Compte tenu des caractéristiques du terrain, de son classement au PLU et au PPRN de la commune, ainsi que des termes de comparaisons retenus la valeur vénale est la suivante :

PARCELLE	SUPERFICIE (EMPRISE)	ESTIMATION DE LA VALEUR VENALE (MARGE D'APPRECIATION 10%)
BV 575	1195 m ²	95 600 soit 80 €/m ²

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

Un an

10 - OBSERVATIONS

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

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

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

POUR LE DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL DES FINANCES
PUBLIQUES ET PAR DÉLÉGATION,

L'INSPECTEUR DES FINANCES PUBLIQUES

Pierre RIGOBERT



Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20240208-5DCM20245-DE
Date de télétransmission : 28/02/2024
Date de réception préfecture : 28/02/2024

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

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).

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. 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)

La commission Urbanisme, Aménagement, Environnement, Cadre de Vie et Transition écologique s'est réunie le lundi 04 décembre 2023 à ce sujet.

Il est demandé au Conseil municipal :

- D'autoriser le Maire à accepter la rétrocession à la Ville du Moule, des parcelles propriété SAMIDEG, dont la liste est détaillée aux présentes;

La valeur globale fixée par le service des domaines est de 501 481€, conformément aux avis des domaines de la DGFIP annexées aux présentes.

- 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...)

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

Vous voudrez bien en délibérer.



**EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
DU 24 JUILLET 2023**

15-DEMANDE D'AUTORISATION EN VUE DE LA RÉTROCESSION DE DIVERSES PARCELLES AU NOM DE LA SAMIDEG À LA VILLE DU MOULE

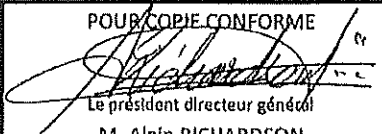
PARCELLES	REFERENCE	SUPERFICIE (M2)	EVALUATION	PARCELLES MERES
AM	402	32	32,00 €	AM 31
AM	404	28	28,00 €	AM 32
AM	406	30	30,00 €	AM 33
AM	408	35	35,00 €	AM 34
AM	410	39	39,00 €	AM 35
AM	422	8	8,00 €	AM 308 - AM 3
AM	423	399	41 865,00 €	AM 308 - AM 3
AM	430	72	72,00 €	AM 428-AM 308-AM 3
AM	580	2371	269 955,00 €	AM 589 - AM 496
AM	581	399	41 895,00 €	AM 569 - AM 496
AM	658	184	184,00 €	AM 582- AM 569 - AM 496
AM	660	265	27 825,00 €	AM 582- AM 569 - AM 496
AM	661	184	19 820,00 €	AM 582- AM 569 - AM 496
AM	662	34	34,00 €	AM 502- AM 569 - AM 496
AM	663	5	5,00 €	AM 582- AM 569 - AM 496
AM	664	149	149,00 €	AM 582- AM 569 - AM 496
AM	665	17679	17 679,00 €	AM 582- AM 569 - AM 496
AP	869	11	11,00 €	AP 91
AP	871	43	43,00 €	AP 84
AP	873	22	22,00 €	AP 81
AP	879	159	159,00 €	AP 76
AP	888	20	2 100,00 €	AP 91
AP	889	271	28 455,00 €	AP 91
AP	890	191	191,00 €	AP 91
AP	894	489	51 345,00 €	AP 880-AP 76

Le Conseil d'Administration, après en avoir pris connaissance :

- Autorise le Président Directeur Général à rétrocéder à la Ville du Moule, les parcelles figurant sur la liste jointe en annexe.
- Autorise le Président Directeur Général à céder les parcelles concernées pour le prix de 3 € symboliques
- Autorise le Président Directeur Général à entreprendre toutes démarches pour mener à bien cette affaire
- Autorise le Président Directeur Général ou le Directeur Général délégué à signer l'acte de rétrocession et tout document relatif à cette opération.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

POUR COPIE CONFORME



Le président directeur général
M. Alain RICHARDSON

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 21/11/2022

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

Réf DS: 10374053

Réf OSE : 2022-971117-79785

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 :

La parcelle AM 402

Adresse du bien :

Rue DUCHASSAING 97160 LE MOULE

Valeur :

32 € , assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20240208-5DCM20245-DE
Date de télétransmission : 28/02/2024
Date de réception préfecture : 28/02/2024

1 -CONSULTANT

Consultant : SEMSAMAR

Affaire suivie : Marie Danielle HAMOT

2 - DATES

de consultation :	24/10/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	24/10/2022

3 - OPERATION IMMOBILIERE SOUMISE A L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

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

3.2. Nature de la saisine

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

3.3. Projet et prix envisagé ou négocié par le consultant

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Dans la continuité du centre bourg.

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
7712417173-2024-0106-0004-0245-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 402	Rue DUCHASSAING	32 m ²	TERRE

4.4. Descriptif

Non constructible de par sa configuration

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

SOC AMENA INTERCOMMU DEVELOP EST GUADE (source CADASTRE)

5.2. Conditions d'occupation

Libre de toute occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

URBANISME	PPRN
UC UC = Secteurs urbains de densité moyenne caractérisée par une urbanisation moyennement dense, faite de constructions à faible hauteur présentant les caractéristiques de l'habitat traditionnel, ou distribuée sous forme de lotissements	Zone blanche

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

Par comparaison

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

LA MARGE D'APPRECIATION REFLETE LE DEGRE DE PRECISION DE L'EVALUATION REALISEE (PLUS ELLE EST FAIBLE ET PLUS LE DEGRE DE PRECISION EST IMPORTANT). DE FAIT, ELLE EST DISTINCTE DU POUVOIR DE NEGOCIATION DU CONSULTANT.

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à 32 €. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 35 € .

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 règle en prenant au préalable une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

Accusé de réception en préfecture
97117-2024-0190-PPRN-DE
Date de télétransmission : 28/02/2024
Date de réception préfecture : 28/02/2024

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

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
7742487173-2024-000050019-2024-DE
Date de télétransmission : 28/02/2024
Date de réception préfecture : 28/02/2024

9 - DUREE DE VALIDITE

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

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

10 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

11 - COMMUNICATION DU PRESENT AVIS A DES TIERS ET RESPECT DES REGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

POUR LE DIRECTEUR ET PAR DELEGATION,
L'INPECTEUR DES FINANCES PUBLIQUES

Pierre RIGOBERT



Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20240208-5DCM20245-DE
Date de télétransmission : 28/02/2024
Date de réception préfecture : 28/02/2024

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 21/11/2022

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

Réf DS : 10374053

Réf OSE : 2022-971117-79785

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 :

La parcelle AM 404

Adresse du bien :

Rue DUCHASSAING 97160 LE MOULE

Valeur :

28 € , assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20240208-5DCM20245-DE
Date de télétransmission : 28/02/2024
Date de réception préfecture : 28/02/2024

1 -CONSULTANT

Consultant : SEMSAMAR

Affaire suivie : Marie Danielle HAMOT

2 - DATES

de consultation :	24/10/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	24/10/2022

3 - OPERATION IMMOBILIERE SOUMISE A L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

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

3.2. Nature de la saisine

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

3.3. Projet et prix envisagé ou négocié par le consultant

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Dans la continuité du centre bourg.

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

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 autorités territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Accusé de réception en préfecture
27/02/2024 17:40:09
2024-0245-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 404	Rue DUCHASSAING	28 m ²	TERRE

4.4. Descriptif

.Non constructible de par sa configuration

4.5. Surfaces du bâti

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

SOC AMENA INTERCOMMU DEVELOP EST GUADE

5.2. Conditions d'occupation

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

URBANISME	PPRN
UC UC = Secteurs urbains de densité moyenne caractérisée par une urbanisation moyennement dense, faite de constructions a faible hauteur présentant les caractéristiques de l'habitat traditionnel, ou distribuée sous forme de lotissements	Zone blanche

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

Par comparaison

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

LA MARGE D'APPRECIATION REFLETE LE DEGRE DE PRECISION DE L'EVALUATION REALISEE (PLUS ELLE EST FAIBLE ET PLUS LE DEGRE DE PRECISION EST IMPORTANT). DE FAIT, ELLE EST DISTINCTE DU POUVOIR DE NEGOCIATION DU CONSULTANT.

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **28 €**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 31 € .

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 obligation ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

Accusé de réception en préfecture
97124871173-2024020810040245 DE
Date de télétransmission : 28/02/2024
Date de réception préfecture : 28/02/2024

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

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
77424878178-20240228-5000190245-DE
Date de télétransmission : 28/02/2024
Date de réception préfecture : 28/02/2024

9 - DUREE DE VALIDITE

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

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

10 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

11 - COMMUNICATION DU PRESENT AVIS A DES TIERS ET RESPECT DES REGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

POUR LE DIRECTEUR ET PAR DELEGATION,
L'INPECTEUR DES FINANCES PUBLIQUES

Pierre RIGOBERT



Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20240208-5DCM20245-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 21/11/2022

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@dgifp.finances.gouv.fr

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Pierre RIGOBERT

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

Téléphone : 0690 49 75 94

SEMSAMAR

PARC D'ACTIVITE DE LA JAILLE

BAT 2

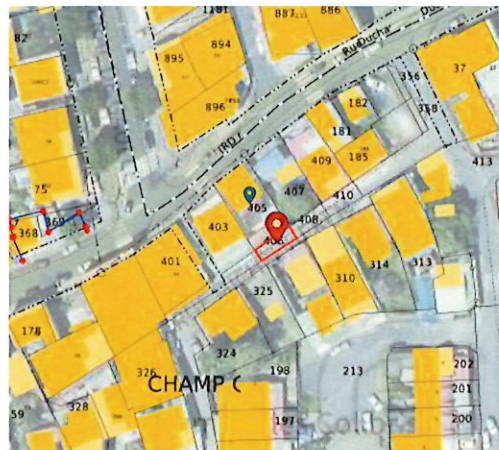
97122 BAIE-MAHAULT

Réf DS: 10374053

Réf OSE : 2022-971117-79785

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 :

La parcelle AM 406

Adresse du bien :

Rue DUCHASSAING 97160 LE MOULE

Valeur :

30 € , assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20240208-5DCM20245-DE
Date de télétransmission : 28/02/2024
Date de réception préfecture : 28/02/2024

1 -CONSULTANT

Consultant : SEMSAMAR

Affaire suivie : Marie Danielle HAMOT

2 - DATES

de consultation :	24/10/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	24/10/2022

3 - OPERATION IMMOBILIERE SOUMISE A L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

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

3.2. Nature de la saisine

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

3.3. Projet et prix envisagé ou négocié par le consultant

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Dans la continuité du centre bourg.

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

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 autorités territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Accuse de réception en préfecture
N° 241017173-2024-0108-SDC-00245-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 406	Rue DUCHASSAING	30 m ²	TERRE

4.4. Descriptif

.Non constructible de par sa configuration

4.5. Surfaces du bâti

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

SOC AMENA INTERCOMMU DEVELOP EST GUADE

5.2. Conditions d'occupation

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

URBANISME	PPRN
UC UC = Secteurs urbains de densité moyenne caractérisée par une urbanisation moyennement dense, faite de constructions a faible hauteur présentant les caractéristiques de l'habitat traditionnel, ou distribuée sous forme de lotissements	Zone blanche

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

Par comparaison

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

LA MARGE D'APPRECIATION REFLETE LE DEGRE DE PRECISION DE L'EVALUATION REALISEE (PLUS ELLE EST FAIBLE ET PLUS LE DEGRE DE PRECISION EST IMPORTANT). DE FAIT, ELLE EST DISTINCTE DU POUVOIR DE NEGOCIATION DU CONSULTANT.

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **30 €**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à **33 €**.

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 règle ou d'une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

Accuse de réception en préfecture
97117-97117-2024-0212-PPRN-0045-DE
Date de télétransmission : 28/02/2024
Date de réception préfecture : 28/02/2024

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

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
971-21971173-2024-0000-2000-0245-DE
Date de télétransmission : 28/02/2024
Date de réception préfecture : 28/02/2024

9 - DUREE DE VALIDITE

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

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

10 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

11 - COMMUNICATION DU PRESENT AVIS A DES TIERS ET RESPECT DES REGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

POUR LE DIRECTEUR ET PAR DELEGATION,
L'INPECTEUR DES FINANCES PUBLIQUES

Pierre RIGOBERT



Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20240208-5DCM20245-DE
Date de télétransmission : 28/02/2024
Date de réception préfecture : 28/02/2024

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 21/11/2022

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

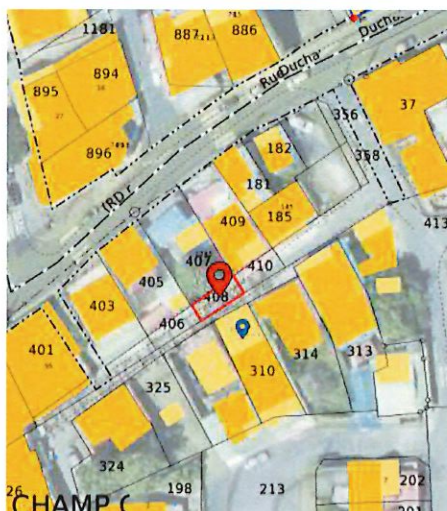
97122 BAIE-MAHAULT

Réf DS: 10374053

Réf OSE: 2022-971117-79785

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 :

La parcelle AM 408

Adresse du bien :

Rue DUCHASSAING 97160 LE MOULE

Valeur :

35 € , assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20240208-5DCM20245-DE
Date de télétransmission : 28/02/2024
Date de réception préfecture : 28/02/2024

1 - CONSULTANT

Consultant : SEMSAMAR

Affaire suivie : Marie Danielle HAMOT

2 - DATES

de consultation :	24/10/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	24/10/2022

3 - OPERATION IMMOBILIERE SOUMISE A L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

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

3.2. Nature de la saisine

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

3.3. Projet et prix envisagé ou négocié par le consultant

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Dans la continuité du centre bourg.

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

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
8742487178-2024-0245-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 408	Rue DUCHASSAING	35 m ²	TERRE

4.4. Descriptif

.Non constructible de par sa configuration

4.5. Surfaces du bâti

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

SOC AMENA INTERCOMMU DEVELOP EST GUADE

5.2. Conditions d'occupation

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

URBANISME	PPRN
UC UC = Secteurs urbains de densité moyenne caractérisée par une urbanisation moyennement dense, faite de constructions a faible hauteur présentant les caractéristiques de l'habitat traditionnel, ou distribuée sous forme de lotissements	Zone blanche

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

Par comparaison

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

LA MARGE D'APPRECIATION REFLETE LE DEGRE DE PRECISION DE L'EVALUATION REALISEE (PLUS ELLE EST FAIBLE ET PLUS LE DEGRE DE PRECISION EST IMPORTANT). DE FAIT, ELLE EST DISTINCTE DU POUVOIR DE NEGOCIATION DU CONSULTANT.

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **35 €**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 39 € .

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 obligation ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

Accusé de réception en préfecture
971 24 871 173 - 20240248-500CM20245-DE
Date de télétransmission : 28/02/2024
Date de réception préfecture : 28/02/2024

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

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
07/02/2024 17:53:20
202402085500100245-DE
Date de télétransmission : 28/02/2024
Date de réception préfecture : 28/02/2024

9 - DUREE DE VALIDITE

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

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

10 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

11 - COMMUNICATION DU PRESENT AVIS A DES TIERS ET RESPECT DES REGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

POUR LE DIRECTEUR ET PAR DELEGATION,

L'INPECTEUR DES FINANCES PUBLIQUES

Pierre RIGOBERT



Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20240208-5DCM20245-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 21/11/2022

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

Réf DS: 10374053

Réf OSE: 2022-971117-79785

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 :

La parcelle AM 410

Adresse du bien :

Rue DUCHASSAING 97160 LE MOULE

Valeur :

39 € , assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20240208-5DCM20245-DE
Date de télétransmission : 28/02/2024
Date de réception préfecture : 28/02/2024

1 - CONSULTANT

Consultant : SEMSAMAR

Affaire suivie : Marie Danielle HAMOT

2 - DATES

de consultation :	24/10/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	24/10/2022

3 - OPERATION IMMOBILIERE SOUMISE A L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

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

3.2. Nature de la saisine

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

3.3. Projet et prix envisagé ou négocié par le consultant

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Dans la continuité du centre bourg.

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

⁵ 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 devant les autorités territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Accusé de réception en préfecture
78-2187143-20240206-SDOM-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 410	Rue DUCHASSAING	39 m ²	TERRE

4.4. Descriptif

.Non constructible de par sa configuration

4.5. Surfaces du bâti

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

SOC AMENA INTERCOMMU DEVELOP EST GUADE

5.2. Conditions d'occupation

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

URBANISME	PPRN
UC UC = Secteurs urbains de densité moyenne caractérisée par une urbanisation moyennement dense, faite de constructions a faible hauteur présentant les caractéristiques de l'habitat traditionnel, ou distribuée sous forme de lotissements	Zone blanche

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

Par comparaison

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

LA MARGE D'APPRECIATION REFLÈTE LE DEGRÉ DE PRÉCISION DE L'ÉVALUATION RÉALISÉE (PLUS ELLE EST FAIBLE ET PLUS LE DEGRÉ DE PRÉCISION EST IMPORTANT). DE FAIT, ELLE EST DISTINCTE DU POUVOIR DE NÉGOCIATION DU CONSULTANT.

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à 39 €. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 43 € .

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

Accuse de réception en préfecture
97117 11473 202402190045-05
Date de télétransmission : 28/02/2024
Date de réception préfecture : 28/02/2024

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

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
978249711734034000000245-DE
Date de télétransmission : 28/02/2024
Date de réception préfecture : 28/02/2024

9 - DUREE DE VALIDITE

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

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

10 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

11 - COMMUNICATION DU PRESENT AVIS A DES TIERS ET RESPECT DES REGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

POUR LE DIRECTEUR ET PAR DELEGATION,
L'INPECTEUR DES FINANCES PUBLIQUES

Pierre RIGOBERT



Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20240208-5DCM20245-DE
Date de télétransmission : 28/02/2024
Date de réception préfecture : 28/02/2024