

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 664

Adresse du bien :

Route de LEMERCIER 97160 LE MOULE

Valeur :

149 € , assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

Accusé de réception en préfecture
 971-219711173-20240208-5DCM20245suite-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 ¹⁶ :	
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

En proche périphérie du bourg.

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

¹⁶ 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 de 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.

971-219711173-20240208-5DCM20245suite-DE
Date de transmission : 26/02/2024
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.

Code de la commande : 971-219711173-20240208-5DCM20245suite-DE
Date de transmission : 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
971-219711173-20240208-5DCM20245suite-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](#)



Nature du bien :

La parcelle AM 665

Adresse du bien :

Route de LEMERCIER 97160 LE MOULE

Valeur :

17 679 € , assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20240208-5DCM20245suite-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 ¹⁷ :	
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

En proche périphérie du bourg.

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

¹⁷ 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 et de notification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des services territorialement compétents de la Direction Générale des Finances Publiques.
N° 971-219711173-20240208-5D CM20245 suite-DE
Date de réception : 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 et de notification, prévu
971-219711173-20240208-5DCM20245suite-DE
Date de réception : 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
971-219711173-20240208-5DCM20245suite-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



Nature du bien :

La parcelle AP 530

Adresse du bien :

BD LEVASSEUR 97160 LE MOULE

Valeur :

172 725 € , assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20240208-5DCM20245suite-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 ¹⁸ :	
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

¹⁸ 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 de accès et de notification, 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.

971-219711173-20240208-5DCM20245suite-DE
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	AP 530	BD LEVASSEUR	1645 m ²	TERRE

4.4. Descriptif

.Terrain d'assiette de diverses constructions

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 : 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 lotissement	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 **172 725 €**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 189 998 € .

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, les groupements et leurs établissements publics ont toutefois la possibilité de s'affranchir de cette règle dans une décision ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

971-219711173-20240208-5DCM20245suite-DE
Date de réception : 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 de 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
971-219711173-20240208-5DCM20245suite-DE
Date de réception : 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
971-219711173-20240208-5DCM20245suite-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](#)



Nature du bien :

La parcelle AP 869

Adresse du bien :

Rue DUCHASSAING 97160 LE MOULE

Valeur :

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

Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20240208-5DCM20245suite-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 ¹⁹ :	
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

¹⁹ 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.

Document communiqué en vertu de la loi n° 78-17
971-219711173-20240208-5DCM20245suite-DE
Date de réception : 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	AP 869	Rue DUCHASSAING	11 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 : 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 lotissement	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 **11 €** .Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 12 € .

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

Les documents de référence sont :
971-219711173-20240208-5DCM20245 suite-DE
Date de transmission : 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 de 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.

971-219711173-20240298-5DCM20245suite-DE
Date de réception : 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
971-219711173-20240208-5DCM20245suite-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 AP 871

Adresse du bien :

Rue DUCHASSAING 97160 LE MOULE

Valeur :

43 € , assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20240208-5DCM20245suite-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 ²⁰ :	
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

20 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.

Accuse de réception en préfecture
971-219711173-20240208-SDCM20245suite-DE
Date de transmission : 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	AP 871	Rue DUCHASSAING	43 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 : 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 lotissement	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 43 €. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 47 € .

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.

971-219711173-20240208-5DCM20245 suite-DE
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.

Adresse de l'administration : 100 rue de la République
971-219711173-29240298-5DCM20245suite-DE
Date de réception : 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 équivalent 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
971-219711173-20240208-5DCM20245suite-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

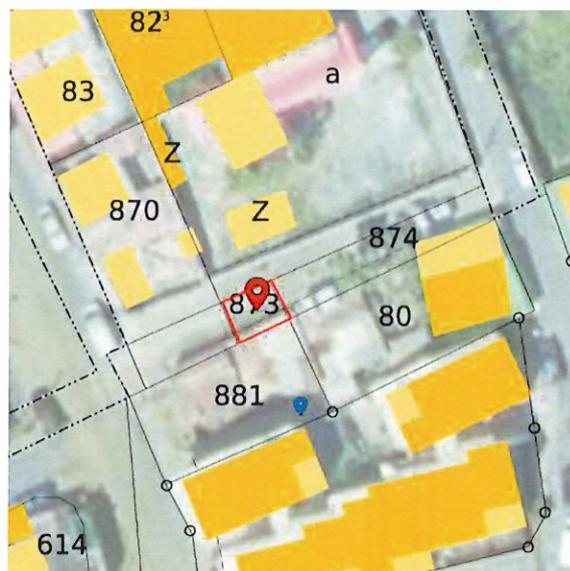
97122 BAIE-MAHAULT

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 AP 873

Adresse du bien :

Rue DUCHASSAING 97160 LE MOULE

Valeur :

22 € , assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20240208-5DCM20245suite-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 ²¹ :	
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

21 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
27-21870173-20240208-SDCM-0245suite-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	AP 873	Rue DUCHASSAING	22 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 : 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 lotissement	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 **22 €**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 24 € .

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
9711719711173-20240208-PPRN-0245 suite-DE
Date de transmission : 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
974-21871173-2024-0008-5DCM-0245suite-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
971-219711173-20240208-5DCM20245suite-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 AP 879

Adresse du bien :

Rue DUCHASSAING 97160 LE MOULE

Valeur :

159 € , assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20240208-5DCM20245suite-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 ²² :	
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

22 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
57121871178-2024-0005-SDC-00245suite-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	AP 879	Rue DUCHASSAING	159 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 : 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 lotissement	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 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 **159 €**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 175 € .

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
971218711173-20240208-DOCM20245 suite-DE
Date de transmission : 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
874-21874173-20240008-5DCM0245suite-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
971-219711173-20240208-5DCM20245suite-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 AP 888

Adresse du bien :

Rue DUCHASSAING 97160 LE MOULE

Valeur :

2 100 € , assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20240208-5DCM20245suite-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 ²³ :	
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

23 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
87121971173-20240208-SDCM0245suite-DE
87121971173-20240208-SDCM0245
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	AP 888	Rue DUCHASSAING	20 m ²	TERRE

4.4. Descriptif

.Terrain d'assiette d'une construction

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 : 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 lotissement	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 **2 100 €**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 2 310 € .

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
97117-97117-2024-0281-DCM-2024- suite 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.

Accuse de réception en préfecture
971219711173-20240208-5DCM0245suite-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
971-219711173-20240208-5DCM20245suite-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

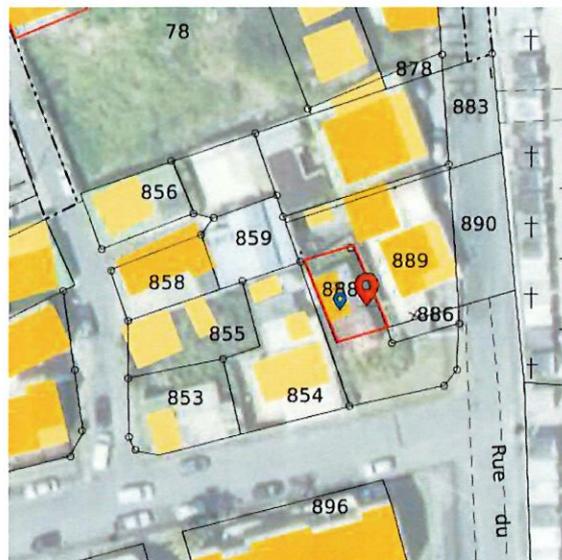
97122 BAIE-MAHAULT

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



Nature du bien :

La parcelle AP 889

Adresse du bien :

Rue DUCHASSAING 97160 LE MOULE

Valeur :

28 455 € , assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20240208-5DCM20245suite-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 ²⁴ :	
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

24 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.

Accuse de réception en préfecture
87121971173-20240208-SDCM0245suite-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	AP 889	Rue DUCHASSAING	271 m ²	TERRE

4.4. Descriptif

.Terrain d'assiette d'une construction

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 : 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 lotissement	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 **28 455 €**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à **31 301 €**.

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.

Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20240208-5D-CM20245 suite-DE
Date de transmission : 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 devant les autorités territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Actuel de réception en préfecture
971219711173-20240208-5DCM20245suite-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
971-219711173-20240208-5DCM20245suite-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://le.site.collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

La parcelle AP 890

Adresse du bien :

Rue DUCHASSAING 97160 LE MOULE

Valeur :

191 € , assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20240208-5DCM20245suite-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 ²⁵ :	
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

25 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
971-21971173-20240208-SDCM20245suite-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	AP 890	Rue DUCHASSAING	191 m ²	TERRE

4.4. Descriptif

.Portion de voie

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 : 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 lotissement	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 191 €. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 210 € .

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

Accusé de réception en préfecture
N° 971-219711173-20240208-PDCM202455 suite-DE
Date de l'émission : 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
971-219711173-20240208-5DCM20245suite-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
971-219711173-20240208-5DCM20245suite-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](#)



Nature du bien :

La parcelle AP 894

Adresse du bien :

Rue DUCHASSAING 97160 LE MOULE

Valeur :

51 345 € , assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20240208-5DCM20245suite-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 ²⁶ :	
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

26 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-SDCM20245suite-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	AP 894	Rue DUCHASSAING	489 m ²	TERRE

4.4. Descriptif

.Terrain d'assiette d'une construction

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 : 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 lotissement	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 **51 345 €**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 56 480 € .

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.

971-219711173-20240208-SPCM20245 suite-DE
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 de recours à l'administration, 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 de notification, prévu
971-219711173-20240208-5DCM20245suite-DE
Date de réception : 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'INSPECTEUR DES FINANCES PUBLIQUES

Pierre RIGOBERT



Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20240208-5DCM20245suite-DE
Date de télétransmission : 28/02/2024
Date de réception préfecture : 28/02/2024

Notifiée et publiée le 28/02/2024