

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 29/08/2023

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

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

Pôle d'évaluation domaniale

CDFIP Desmarais – 97100 BASSE-TERRE

téléphone : 0590-99-68-25

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

à

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

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Pierre RIGOBERT

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

Téléphone : 0690 49 75 94

N° dossier DS 13527445

N° dossier OSE **2023-97117-58773**

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

*La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site [collectivites-locales.gouv.fr](http://collectivites-locales.gouv.fr)*



*Nature du bien :*

Parcelle BV 503

*Adresse du bien :*

6Rue Nelson Mandela 97160 Le Moule

*Valeur :*

16 550 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %  
 (des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

Accusé de réception en préfecture  
 971-219711173-20240208-4DCM20244F-DE  
 Date de télétransmission : 28/02/2024  
 Date de réception préfecture : 28/02/2024

## 1 -CONSULTANT

Consultant : SEMSAMAR

Affaire suivie Mme. Marie-Danielle HAMOT

## 2 - DATES

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

## 3 - OPERATION IMMOBILIERE SOUMISE A L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

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

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	X
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>54</sup> :	
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Sise en proche périphérie du bourg.

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

Parcelle bâtie

54 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.

971-219711173-20240208-4DCM20244F-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	BV 503	6Rue Nelson Mandela 97160 Le Moule	331 m <sup>2</sup>	TAB

### 4.4. Descriptif

Parcelle bâtie



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

SEMSAMAR

### 5.2. Conditions d'occupation

Parcelle bâtie

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

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

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

Par comparaison

Accusé de réception en préfecture  
971-219711173-20240208-4DCM20244F-DE  
Date de télétransmission : 28/02/2024  
Date de réception préfecture : 28/02/2024

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

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

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

La valeur vénale du bien est arbitrée à 16 550 €. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 14 900 € (arrondie).

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

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

Sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont toutefois la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

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

## 9 - DUREE DE VALIDITE

Cet avis est valable pour une durée de 24 mois.

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

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

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

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

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

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit de recours 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 et de notification, prévu  
971-219711173-20240208-4DCM20244F-DE  
Date de réception : 28/02/2024

## 10 - OBSERVATIONS

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

Les inexacitudes 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  
971-219711173-20240208-4DCM20244F-DE  
Date de télétransmission : 28/02/2024  
Date de réception préfecture : 28/02/2024

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 29/08/2023

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

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

Pôle d'évaluation domaniale

CDFIP Desmarais – 97100 BASSE-TERRE

téléphone : 0590-99-68-25

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

à

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Pierre RIGOBERT

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

Téléphone : 0690 49 75 94

SEMSAMAR

PARC D'ACTIVITE DE LA JAILLE

BAT 2

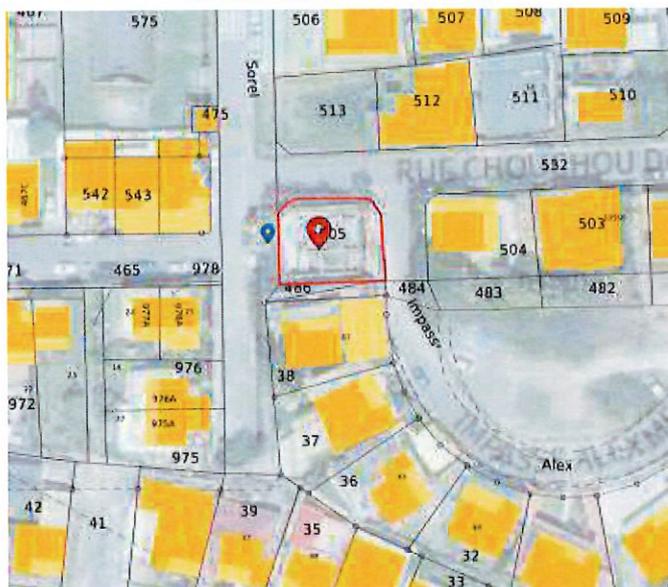
97122 BAIE-MAHAULT

N° dossier DS 13527445

N° dossier OSE **2023-97117-58773**

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

*[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)*



*Nature du bien :*

Parcelle BV 505

*Adresse du bien :*

Rue Joseph Sorel 97160 Le Moule

*Valeur :*

13 550 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %  
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

Accusé de réception en préfecture  
971-219711173-20240208-4DCM20244F-DE  
Date de télétransmission : 28/02/2024  
Date de réception préfecture : 28/02/2024

## 1 -CONSULTANT

Consultant : SEMSAMAR

Affaire suivie Mme. Marie-Danielle HAMOT

## 2 - DATES

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

## 3 - OPERATION IMMOBILIERE SOUMISE A L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

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

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	X
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>55</sup> :	
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Sise en proche périphérie du bourg.

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

Parcelle bâtie

55 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.

971-219711173-20240208-4DCM20244F-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	BV 505	Rue Joseph Sorel 97160 Le Moule	271 m <sup>2</sup>	TAB

**4.4. Descriptif**

Parcelle bâtie



**5 – SITUATION JURIDIQUE**

**5.1. Propriété de l'immeuble**

SEMSAMAR

**5.2. Conditions d'occupation**

Parcelle bâtie

**6 - URBANISME**

**6.1. Règles actuelles**

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

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

Par comparaison

Accusé de réception en préfecture  
971-219711173-20240208-4DCM20244F-DE  
Date de télétransmission : 28/02/2024  
Date de réception préfecture : 28/02/2024

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

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

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

La valeur vénale du bien est arbitrée à 13 550 €. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 12 190 € (arrondie).

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

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

Sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont toutefois la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

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

## 9 - DUREE DE VALIDITE

Cet avis est valable pour une durée de 24 mois.

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

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

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

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

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

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

Accuse de réception et de notification, prévu  
971-219711173-20240208-DCM20244F-DE  
Date de transmission : 28/02/2024  
Date de réception préfecture : 28/02/2024

## 10 - OBSERVATIONS

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

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

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

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

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

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

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

POUR LE DIRECTEUR ET PAR DELEGATION,

L'INPECTEUR DES FINANCES PUBLIQUES

Pierre RIGOBERT



Accusé de réception en préfecture  
971-219711173-20240208-4DCM20244F-DE  
Date de télétransmission : 28/02/2024  
Date de réception préfecture : 28/02/2024

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 29/08/2023

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

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

Pôle d'évaluation domaniale

CDFIP Desmarais – 97100 BASSE-TERRE

téléphone : 0590-99-68-25

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

à

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Pierre RIGOBERT

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

Téléphone : 0690 49 75 94

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

N° dossier DS 13527445

N° dossier OSE **2023-97117-58773**

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

*[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(#\)](#)*



*Nature du bien :*

Parcelle BV 518

*Adresse du bien :*

Rue Wilfrid Altona 97160 Le Moule

*Valeur :*

15 800 € , assortie d'une marge d'appréciation de 10 %  
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

Accusé de réception en préfecture  
971-219711173-20240208-4DCM20244F-DE  
Date de télétransmission : 28/02/2024  
Date de réception préfecture : 28/02/2024

## 1 -CONSULTANT

Consultant : SEMSAMAR

Affaire suivie Mme. Marie-Danielle HAMOT

## 2 - DATES

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

## 3 - OPERATION IMMOBILIERE SOUMISE A L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

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

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	X
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>56</sup> :	
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Sise en proche périphérie du bourg.

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

Parcelle bâtie

56 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  
971-219711173-20240208-4DCM20244F-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	BV 518	Rue Wilfrid Altona 97160 Le Moule	316 m <sup>2</sup>	TAB

### 4.4. Descriptif

Parcelle bâtie



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

SEMSAMAR

### 5.2. Conditions d'occupation

Parcelle bâtie

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

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

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

Par comparaison

Accusé de réception en préfecture  
971-219711173-20240208-4DCM20244F-DE  
Date de télétransmission : 28/02/2024  
Date de réception préfecture : 28/02/2024

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

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

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

La valeur vénale du bien est arbitrée à 15 800 €. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 14 220 € (arrondie).

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

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

Sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont toutefois la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

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

## 9 - DUREE DE VALIDITE

Cet avis est valable pour une durée de 24 mois.

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

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

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

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

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

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

Accusé de réception en préfecture  
971-219711173-20240208-ADCM20244F-DE  
Date de transmission : 28/02/2024  
Date de réception préfecture : 28/02/2024

## 10 - OBSERVATIONS

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

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

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

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

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

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

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

POUR LE DIRECTEUR ET PAR DELEGATION,

L'INPECTEUR DES FINANCES PUBLIQUES

Pierre RIGOBERT



Accusé de réception en préfecture  
971-219711173-20240208-4DCM20244F-DE  
Date de télétransmission : 28/02/2024  
Date de réception préfecture : 28/02/2024

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 29/08/2023

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

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

Pôle d'évaluation domaniale

CDFIP Desmarais – 97100 BASSE-TERRE

téléphone : 0590-99-68-25

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

à

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

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Pierre RIGOBERT

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

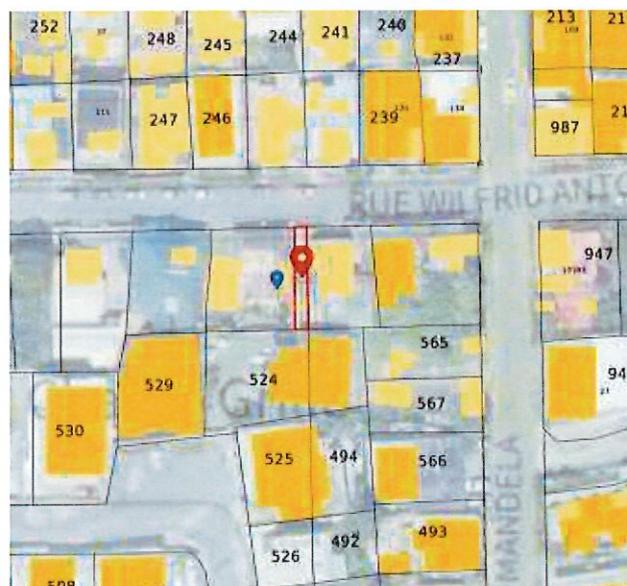
Téléphone : 0690 49 75 94

N° dossier DS 13527445

N° dossier OSE **2023-97117-58773**

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

*[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(#\)](#)*



*Nature du bien :*

Parcelle BV 523

*Adresse du bien :*

Rue Wilfrid Altona 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  
971-219711173-20240208-4DCM20244F-DE  
Date de télétransmission : 28/02/2024  
Date de réception préfecture : 28/02/2024

## 1 -CONSULTANT

Consultant : SEMSAMAR

Affaire suivie Mme. Marie-Danielle HAMOT

## 2 - DATES

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

## 3 - OPERATION IMMOBILIERE SOUMISE A L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

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

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	X
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>57</sup> :	
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Sise en proche périphérie du bourg.

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

Voie

<sup>57</sup> 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.

Accès et de rectification, prévu  
971-219711173-20240208-4DCM20244F-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	BV 523	Rue Wilfrid Altona 97160 Le Moule	31 m <sup>2</sup>	TAB

### 4.4. Descriptif

Voie



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

SEMSAMAR

### 5.2. Conditions d'occupation

Voie

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

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

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

Par comparaison

Accusé de réception en préfecture  
971-219711173-20240208-4DCM20244F-DE  
Date de télétransmission : 28/02/2024  
Date de réception préfecture : 28/02/2024

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

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

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

La valeur vénale du bien est arbitrée à 30 €. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 27 € (arrondie).

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

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

Sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont toutefois la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

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

## 9 - DUREE DE VALIDITE

Cet avis est valable pour une durée de 24 mois.

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

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

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

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

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

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

Accuse de réception en préfecture  
971219711173-20240208-ADOM20244F-DE  
Date de télétransmission : 28/02/2024  
Date de réception préfecture : 28/02/2024

## 10 - OBSERVATIONS

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

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

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

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

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

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

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

POUR LE DIRECTEUR ET PAR DELEGATION,

L'INPECTEUR DES FINANCES PUBLIQUES

Pierre RIGOBERT



Accusé de réception en préfecture  
971-219711173-20240208-4DCM20244F-DE  
Date de télétransmission : 28/02/2024  
Date de réception préfecture : 28/02/2024

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 29/08/2023

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

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

Pôle d'évaluation domaniale

CDFIP Desmarais – 97100 BASSE-TERRE

téléphone : 0590-99-68-25

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

à

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Pierre RIGOBERT

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

Téléphone : 0690 49 75 94

SEMSAMAR

PARC D'ACTIVITE DE LA JAILLE

BAT 2

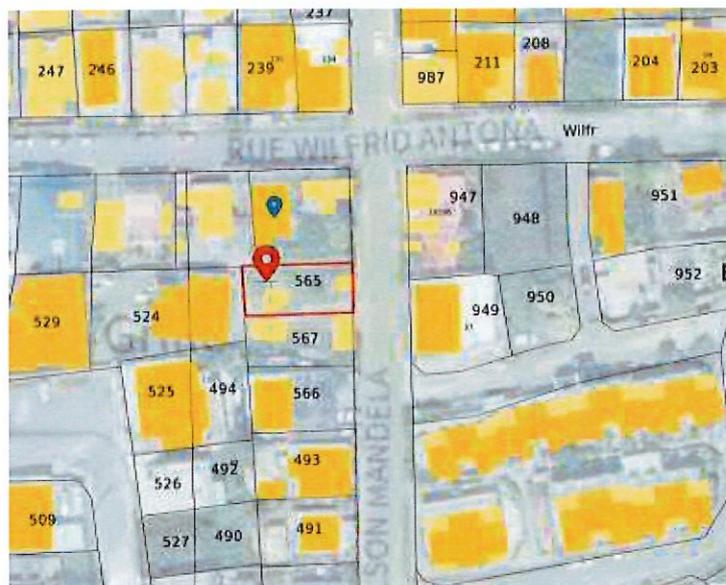
97122 BAIE-MAHAULT

N° dossier DS 13527445

N° dossier OSE **2023-97117-58773**

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

*[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr](http://collectivites-locales.gouv.fr)*



*Nature du bien :*

Parcelle BV 565

*Adresse du bien :*

Rue Wilfrid Altona 97160 Le Moule

*Valeur :*

9 550 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %  
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

Accusé de réception en préfecture  
971-219711173-20240208-4DCM20244F-DE  
Date de télétransmission : 28/02/2024  
Date de réception préfecture : 28/02/2024

## 1 -CONSULTANT

Consultant : SEMSAMAR

Affaire suivie Mme. Marie-Danielle HAMOT

## 2 - DATES

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

## 3 - OPERATION IMMOBILIERE SOUMISE A L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

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

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	X
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>66</sup> :	
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Sise en proche périphérie du bourg.

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

Parcelle bâtie

<sup>66</sup> 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.

Accès et de rectification, prévu  
971-219711173-20240208-4DCM20244F-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	BV 565	Rue Wilfrid Altona 97160 Le Moule	191 m <sup>2</sup>	TAB

### 4.4. Descriptif

Parcelle bâtie



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

SEMSAMAR

### 5.2. Conditions d'occupation

Parcelle bâtie

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

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

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

Par comparaison

Accusé de réception en préfecture  
971-219711173-20240208-4DCM20244F-DE  
Date de télétransmission : 28/02/2024  
Date de réception préfecture : 28/02/2024

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

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

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

La valeur vénale du bien est arbitrée à 9 550 €. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 8 590 € (arrondie).

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

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

Sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont toutefois la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

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

## 9 - DUREE DE VALIDITE

Cet avis est valable pour une durée de 24 mois.

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

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

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

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

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

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

971-219711173-20240208-ADCM20244F-DE  
Date de transmission : 28/02/2024  
Date de réception préfecture : 28/02/2024

## 10 - OBSERVATIONS

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

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

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

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

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

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

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

POUR LE DIRECTEUR ET PAR DELEGATION,

L'INPECTEUR DES FINANCES PUBLIQUES

Pierre RIGOBERT



Accusé de réception en préfecture  
971-219711173-20240208-4DCM20244F-DE  
Date de télétransmission : 28/02/2024  
Date de réception préfecture : 28/02/2024

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 29/08/2023

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

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

Pôle d'évaluation domaniale

CDFIP Desmarais – 97100 BASSE-TERRE

téléphone : 0590-99-68-25

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

à

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Pierre RIGOBERT

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

Téléphone : 0690 49 75 94

SEMSAMAR

PARC D'ACTIVITE DE LA JAILLE

BAT 2

97122 BAIE-MAHAULT

N° dossier DS 13527445

N° dossier OSE **2023-97117-58773**

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

*[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)*



*Nature du bien :*

Parcelle BV 567

*Adresse du bien :*

Rue Wilfrid Altona 97160 Le Moule

*Valeur :*

9 600 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %  
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

Accusé de réception en préfecture  
971-219711173-20240208-4DCM20244F-DE  
Date de télétransmission : 28/02/2024  
Date de réception préfecture : 28/02/2024

## 1 -CONSULTANT

Consultant : SEMSAMAR

Affaire suivie Mme. Marie-Danielle HAMOT

## 2 - DATES

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

## 3 - OPERATION IMMOBILIERE SOUMISE A L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

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

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	X
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>67</sup> :	
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Sise en proche périphérie du bourg.

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

Parcelle bâtie

<sup>67</sup> 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 rétractation est prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'applique à la transmission de vos données à la Direction Générale des Finances Publiques.

Accès et rétractation, prévu  
971-219711-173-20240208-4DCM20244F-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	BV 567	Rue Wilfrid Altona 97160 Le Moule	192 m <sup>2</sup>	TAB

### 4.4. Descriptif

Parcelle bâtie



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

SEMSAMAR

### 5.2. Conditions d'occupation

Parcelle bâtie

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

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

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

Par comparaison

Accusé de réception en préfecture  
971-219711173-20240208-4DCM20244F-DE  
Date de télétransmission : 28/02/2024  
Date de réception préfecture : 28/02/2024

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

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

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

La valeur vénale du bien est arbitrée à **9 600 €**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 8 640 € (arrondie).

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

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

Sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont toutefois la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

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

## 9 - DUREE DE VALIDITE

Cet avis est valable pour une durée de 24 mois.

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

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

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

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

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

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit 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.

Accès et rectification, prévu  
971-219711173-20240208-4DCM20244F-DE  
Date de réception préfecture : 28/02/2024

## 10 - OBSERVATIONS

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

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

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

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

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

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

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

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

Pierre RIGOBERT



Accusé de réception en préfecture  
971-219711173-20240208-4DCM20244F-DE  
Date de télétransmission : 28/02/2024  
Date de réception préfecture : 28/02/2024

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 29/08/2023

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

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

Pôle d'évaluation domaniale

CDFIP Desmarais – 97100 BASSE-TERRE

téléphone : 0590-99-68-25

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

à

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Pierre RIGOBERT

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

Téléphone : 0690 49 75 94

SEMSAMAR

PARC D'ACTIVITE DE LA JAILLE

BAT 2

97122 BAIE-MAHAULT

N° dossier DS 13527445

N° dossier OSE **2023-97117-58773**

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

*[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)*



*Nature du bien :*

Parcelle BV 526

*Adresse du bien :*

Rue Maurice Beaubois 97160 Le Moule

*Valeur :*

5 700 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %  
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

Accusé de réception en préfecture  
 971-219711173-20240208-4DCM20244F-DE  
 Date de télétransmission : 28/02/2024  
 Date de réception préfecture : 28/02/2024

## 1 - CONSULTANT

Consultant : SEMSAMAR

Affaire suivie Mme. Marie-Danielle HAMOT

## 2 - DATES

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

## 3 - OPERATION IMMOBILIERE SOUMISE A L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

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

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	X
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>58</sup> :	
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Sise en proche périphérie du bourg.

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

Parcelle bâtie

<sup>58</sup> 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 consultation, 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.

Abuse à la carte de consultation, prévu  
971-219711173-20240208-4DCM20244F-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	BV 526	Rue Maurice Beaubois 97160 Le Moule	114 m <sup>2</sup>	TAB

### 4.4. Descriptif

Parcelle bâtie



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

SEMSAMAR

### 5.2. Conditions d'occupation

Parcelle bâtie

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

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

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

Par comparaison

Accusé de réception en préfecture  
971-219711173-20240208-4DCM20244F-DE  
Date de télétransmission : 28/02/2024  
Date de réception préfecture : 28/02/2024

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

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

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

La valeur vénale du bien est arbitrée à 5 700 €. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 51 30 € (arrondie).

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

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

Sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont toutefois la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

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

## 9 - DUREE DE VALIDITE

Cet avis est valable pour une durée de 24 mois.

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

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

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

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

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

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit 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 compétents de la Direction Générale des Finances Publiques.

971-219711173-20240208-4DCM20244F-DE  
Date de transmission : 26/02/2024  
Date de réception préfecture : 28/02/2024

## 10 - OBSERVATIONS

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

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

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

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

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

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

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

POUR LE DIRECTEUR ET PAR DELEGATION,

L'INPECTEUR DES FINANCES PUBLIQUES

Pierre RIGOBERT



Accusé de réception en préfecture  
971-219711173-20240208-4DCM20244F-DE  
Date de télétransmission : 28/02/2024  
Date de réception préfecture : 28/02/2024

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 29/08/2023

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

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

Pôle d'évaluation domaniale

CDFIP Desmarais – 97100 BASSE-TERRE

téléphone : 0590-99-68-25

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

à

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Pierre RIGOBERT

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

Téléphone : 0690 49 75 94

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

N° dossier DS 13527445

N° dossier OSE **2023-97117-58773**

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

*[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr](http://collectivites-locales.gouv.fr)*



*Nature du bien :*

Parcelle BV 530

*Adresse du bien :*

Rue Maurice Beaubois 97160 Le Moule

*Valeur :*

16 100€ , assortie d'une marge d'appréciation de 10 %  
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

Accusé de réception en préfecture  
 971-219711173-20240208-4DCM20244F-DE  
 Date de télétransmission : 28/02/2024  
 Date de réception préfecture : 28/02/2024

## 1 - CONSULTANT

Consultant : SEMSAMAR

Affaire suivie Mme. Marie-Danielle HAMOT

## 2 - DATES

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

## 3 - OPERATION IMMOBILIERE SOUMISE A L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

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

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	X
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>59</sup> :	
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Sise en proche périphérie du bourg.

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

Parcelle bâtie

<sup>59</sup> 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 consultation de votre dossier est prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'applique à la transmission de vos données à la Direction Générale des Finances Publiques.

Document certifié électronique, prévu  
971-219711173-20240208-4DCM20244F-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	BV 530	Rue Maurice Beaubois 97160 Le Moule	322 m <sup>2</sup>	TAB

### 4.4. Descriptif

Parcelle bâtie



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

SEMSAMAR

### 5.2. Conditions d'occupation

Parcelle bâtie

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

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

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

Par comparaison

Accusé de réception en préfecture  
971-219711173-20240208-4DCM20244F-DE  
Date de télétransmission : 28/02/2024  
Date de réception préfecture : 28/02/2024

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

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

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

La valeur vénale du bien est arbitrée à 16 100€ .Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 14 490€ (arrondie).

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

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

Sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont toutefois la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

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

## 9 - DUREE DE VALIDITE

Cet avis est valable pour une durée de 24 mois.

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

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

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

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

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

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit 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.

Accès et rectification, prévu  
971-219711173-20240208-4DCM20244F-DE  
Date de réception : 28/02/2024  
Date de réception préfecture : 28/02/2024

## 10 - OBSERVATIONS

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

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

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

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

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

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

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

POUR LE DIRECTEUR ET PAR DELEGATION,

L'INPECTEUR DES FINANCES PUBLIQUES

Pierre RIGOBERT



Accusé de réception en préfecture  
971-219711173-20240208-4DCM20244F-DE  
Date de télétransmission : 28/02/2024  
Date de réception préfecture : 28/02/2024

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 29/08/2023

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

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

Pôle d'évaluation domaniale

CDFIP Desmarais – 97100 BASSE-TERRE

téléphone : 0590-99-68-25

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

à

**POUR NOUS JOINDRE**

SEMSAMAR

PARC D'ACTIVITE DE LA JAILLE

BAT 2

97122 BAIE-MAHAULT

Affaire suivie par : Pierre RIGOBERT

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

Téléphone : 0690 49 75 94

N° dossier DS 13527445

N° dossier OSE **2023-97117-58773**

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

*[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(#\)](#)*



*Nature du bien :*

Parcelle BV 531

*Adresse du bien :*

Rue Maurice Beaubois 97160 Le Moule

*Valeur :*

19 350 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %  
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

Accusé de réception en préfecture  
971-219711173-20240208-4DCM20244F-DE  
Date de télétransmission : 28/02/2024  
Date de réception préfecture : 28/02/2024

## 1 - CONSULTANT

Consultant : SEMSAMAR

Affaire suivie Mme. Marie-Danielle HAMOT

## 2 - DATES

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

## 3 - OPERATION IMMOBILIERE SOUMISE A L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

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

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	X
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>60</sup> :	
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Sise en proche périphérie du bourg.

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

Parcelle bâtie

<sup>60</sup> 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.

Recours et de rectification, prévu  
971-219711173-20240208-ADCM20244F-DE  
Date de transmission : 26/02/2024  
Date de réception préfecture : 28/02/2024

### 4.3. Références cadastrales.

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
97117	BV 531	Rue Maurice Beaubois 97160 Le Moule	387 m <sup>2</sup>	TAB

### 4.4. Descriptif

Parcelle bâtie



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

SEMSAMAR

### 5.2. Conditions d'occupation

Parcelle bâtie

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

	PLU
URBANISME :	UC : Secteurs urbains de densité moyenne 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.
PPRN	Zone blanche soumise aux règles commune du PLU.

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

Par comparaison

Accusé de réception en préfecture  
971-219711173-20240208-4DCM20244F-DE  
Date de télétransmission : 28/02/2024  
Date de réception préfecture : 28/02/2024

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

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

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

La valeur vénale du bien est arbitrée à 19 350 €. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 17 410€ (arrondie).

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

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

Sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont toutefois la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

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

## 9 - DUREE DE VALIDITE

Cet avis est valable pour une durée de 24 mois.

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

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

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

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

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

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

Accuse de réception 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 compétents de la Direction Générale des Finances Publiques.  
971-219711173-20240208-4DCM20244F-DE  
Date de transmission : 28/02/2024  
Date de réception préfecture : 28/02/2024

## 10 - OBSERVATIONS

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

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

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

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

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

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

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

POUR LE DIRECTEUR ET PAR DELEGATION,

L'INPECTEUR DES FINANCES PUBLIQUES

Pierre RIGOBERT



Accusé de réception en préfecture  
971-219711173-20240208-4DCM20244F-DE  
Date de télétransmission : 28/02/2024  
Date de réception préfecture : 28/02/2024

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 29/08/2023

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

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

Pôle d'évaluation domaniale

CDFIP Desmarais – 97100 BASSE-TERRE

téléphone : 0590-99-68-25

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

à

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Pierre RIGOBERT

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

Téléphone : 0690 49 75 94

SEMSAMAR

PARC D'ACTIVITE DE LA JAILLE

BAT 2

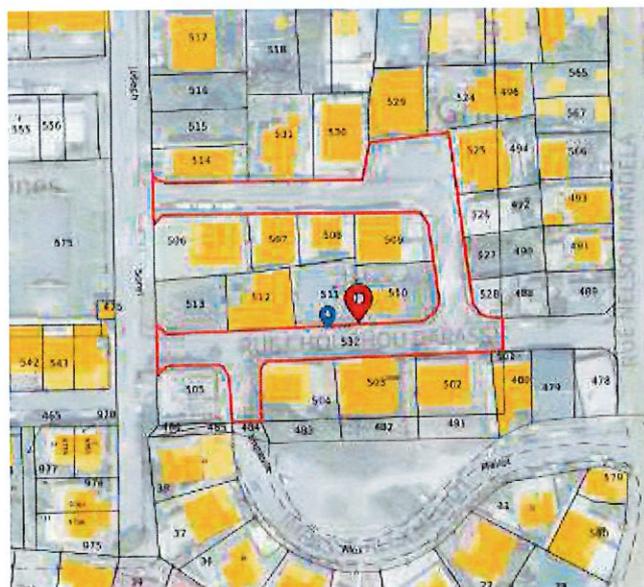
97122 BAIE-MAHAULT

N° dossier DS 13527445

N° dossier OSE **2023-97117-58773**

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

*[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr](http://collectivites-locales.gouv.fr)*



*Nature du bien :*

Parcelle BV 532

*Adresse du bien :*

Rue Maurice Beaubois 97160 Le Moule

*Valeur :*

2 075€, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %  
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

Accusé de réception en préfecture  
971-219711173-20240208-4DCM20244F-DE  
Date de télétransmission : 28/02/2024  
Date de réception préfecture : 28/02/2024

## 1 - CONSULTANT

Consultant : SEMSAMAR

Affaire suivie Mme. Marie-Danielle HAMOT

## 2 - DATES

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

## 3 - OPERATION IMMOBILIERE SOUMISE A L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

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

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	X
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>61</sup> :	
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Sise en proche périphérie du bourg.

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

Voie

61 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 consultation de votre dossier est prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'applique à l'ensemble des services territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Attestation de consultation prévue  
971-219711173-20240208-4DCM20244F-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	BV 532	Rue Maurice Beaubois 97160 Le Moule	2075 m <sup>2</sup>	TAB

### 4.4. Descriptif

Voie



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

SEMSAMAR

### 5.2. Conditions d'occupation

Voie

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

	PLU
URBANISME :	UC : Secteurs urbains de densité moyenne 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.
PPRN	Zone blanche soumise aux règles commune du PLU.

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

Par comparaison

Accusé de réception en préfecture  
971-219711173-20240208-4DCM20244F-DE  
Date de télétransmission : 28/02/2024  
Date de réception préfecture : 28/02/2024

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

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

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

La valeur vénale du bien est arbitrée à 2 075€ .Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 1 860 € (arrondie).

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

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

Sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont toutefois la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

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

## 9 - DUREE DE VALIDITE

Cet avis est valable pour une durée de 24 mois.

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

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

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

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

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

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit de recours 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.

Accès à l'information, prévu  
971-219711173-20240208-4DCM20244F-DE  
Date de réception préfecture : 28/02/2024

## 10 - OBSERVATIONS

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

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

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

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

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

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

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

POUR LE DIRECTEUR ET PAR DELEGATION,

L'INPECTEUR DES FINANCES PUBLIQUES

Pierre RIGOBERT



Accusé de réception en préfecture  
971-219711173-20240208-4DCM20244F-DE  
Date de télétransmission : 28/02/2024  
Date de réception préfecture : 28/02/2024

Notifiée et publiée le 28/02/2024