

L'an DEUX MILLE VINGT-TROIS, le VENDREDI 16 JUIN, à 17 h 05, le conseil municipal de Saint-Denis s'est assemblé en QUATRIÈME SÉANCE ANNUELLE, dans la salle du conseil municipal, sur convocation légale de la maire faite en application des articles L. 2121-10, L. 2121-12 et L. 2121-17 du code général des collectivités territoriales (séance clôturée à 20 h 20).

### ÉTAIENT PRÉSENTS

(dans l'ordre du tableau)

Éricka BAREIGTS, Jean-François HOAREAU, Brigitte ADAME, Jean-Pierre MARCHAU, Gérard FRANÇOISE, Monique ORPHÉ, Ibrahim DINDAR, Dominique TURPIN, Yassine MANGROLIA, Sonia BARDINOT, Jacques LOWINSKY, Marie-Anick ANDAMAYE, Gilbert ANNETTE, Marylise ISIDORE, Stéphane PERSÉE, Claudette CLAIN, Geneviève BOMMALAIS, Virgile KICHENIN, David BELDA, Christelle HASSEN, Éric DELORME, Jacqueline PAYET, Philippe NAILLET, Jean-Claude LAKIA-SOUCALIE, Guillaume KICHENAMA, Jean-Alexandre POLEYA, Gérard CHEUNG LUNG, Arnaud HUGUET, Christèle BEAUMIER, Benjamin THOMAS, Raihanah VALY, Nouria RAHA, Julie LALLEMAND, Jean-Max BOYER, Audrey BÉLIM, Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDY, Jean-Pierre HAGGAI, Noela MÉDÉA MADEN, Henriette BABET, Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY

### ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

(dans l'ordre du tableau)

Julie PONTALBA	pour toute la durée de la séance	par Éric DELORME
Dominique TURPIN	à partir de son départ à 19 h 12 au rapport n° 23/4-017	par Jean-Pierre MARCHAU
Karel MAGAMOOTOO	pour toute la durée de la séance	par David BELDA
Fernande ANILHA	pour toute la durée de la séance	par Jean-François HOAREAU
Joëlle RAHARINOSY	pour toute la durée de la séance	par Sonia BARDINOT
Alexandra CLAIN	pour toute la durée de la séance	par Brigitte ADAME
Aurélie MÉDÉA	pour toute la durée de la séance	par Éricka BAREIGTS
Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDY	à partir de son départ à 19 h 42 au rapport n° 23/4-024	par Monique ORPHÉ
Michel LAGOURGUE	pour toute la durée de la séance	par Noela MÉDÉA MADEN
Wanda YENG-SENG BROSSARD	pour toute la durée de la séance	par Jean-Pierre HAGGAI
Vincent BÈGUE	pour toute la durée de la séance	par Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY

### DÉSIGNATION DE LA SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Il a été, conformément aux dispositions de l'article L. 2121-15 du code général des collectivités territoriales, procédé à la nomination de la secrétaire de séance prise dans le sein du conseil municipal. Audrey BÉLIM a été désignée, par vote à main levée et à l'unanimité des votants, pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

Les membres présents formant la majorité de ceux actuellement en exercice (40 présents sur 55), ont pu délibérer en exécution de l'article L. 2121-17 du code général des collectivités territoriales.

## PRÉSIDENT DE SÉANCE POUR LES COMPTES ADMINISTRATIFS

En application de l'article L. 2121-14 (alinéas 2 et 3) du code général des collectivités territoriales, par vote à main levée et à l'unanimité des votants, il a été procédé à la nomination de Jean-François HOAREAU en qualité de président de séance chargé de remplacer la maire pour diriger les débats et pour mettre aux voix les Comptes administratifs 2022 : rapports n° 23/4-021 (Budget principal), n° 23/4-026 (Régie des Marchés et Droits de Place) et n° 23/4-029 (Régie des Affaires funéraires).

## ÉLUS INTÉRESSÉS

En vertu de l'article L. 2131-11 du code général des collectivités territoriales, les élus intéressés n'ont pas pris part aux délibérations portant sur les rapports dont la liste suit.

Élus intéressés	en qualité de	au titre de la (l/ du)	rapport n°
- Éricka BAREIGTS	maire de Saint-Denis	Technopole de la Réunion	23/4-005
- Virgile KICHENIN	délégué suppléant / CINOR		
- Éricka BAREIGTS	présidente du Conseil d'Administration	ARB de l'île de la Réunion	23/4-015
- Sonia BARDINOT	présidente délégué / Ville	CAUE de la Réunion	23/4-024
(*) <u>Aurélie MÉDÉA</u> (mandataire : Éricka BAREIGTS)	partenaire	CAP	
- Marie-Anick ANDAMAYE	lien de parenté	BCD	
- Arnaud HUGUET	vice-président	OMS de Saint-Denis	
- Gérard FRANÇOISE	délégué / Département	SIDR	23/4-042
- Guillaume KICHENAMA	élu / conseil municipal	protection fonctionnelle	23/4-048

CINOR Communauté intercommunale du Nord de la Réunion  
 ARB... Agence régionale de la Biodiversité  
 CAUE... Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement  
 CAP Club Animation Prévention  
 BCD Basket Club dionysien  
 OMS... Office municipal des Sports  
 SIDR Société immobilière du Département de la Réunion

(\*) élue absente / représentée

## DÉPLACEMENTS D'ÉLUS EN COURS DE SÉANCE

Éricka BAREIGTS Virgile KICHENIN (voir élus intéressés : Technopole de la Réunion)	sortis à 17 h 44 revenus à 17 h 47	avant examen du rapport n° 23/4-005 au rapport n° 23/4-006
Claudette CLAIN	sortie à 17 h 47 revenue à 17 h 54	au rapport n° 23/4-006 après vote du rapport n° 23/4-007
Audrey BÉLIM	sortie à 17 h 51 revenue à 17 h 58	au rapport n° 23/4-007 au rapport n° 23/4-008
Jean-Max BOYER	sorti à 18 h 06 revenu à 18 h 20	au rapport n° 23/4-010 au rapport n° 23/4-011

## DÉPLACEMENTS D'ÉLUS EN COURS DE SÉANCE

(suite)

Nouria RAHA	sortie à 18 h 40 revenue à 18 h 49	au rapport n° 23/4-011 au rapport n° 23/4-013
Philippe NAILLET	sorti à 18 h 42 revenu à 19 h 02	au rapport n° 23/4-012 au rapport n° 23/4-014
Jean-Pierre MARCHAU	sorti à 18 h 56 revenu à 19 h 02	au rapport n° 23/4-013 au rapport n° 23/4-014
Éricka BAREIGTS (voir élue intéressée : ARB de l'île de la Réunion)	sortie à 19 h 06 revenue à 19 h 09	avant examen du rapport n° 23/4-015 au rapport n° 23/4-016
Dominique TURPIN	partie à 19 h 12	au rapport n° 23/4-017 en laissant procuration à Jean-Pierre MARCHAU
Jacques LOWINSKY	sorti à 19 h 19 revenu à 19 h 29	au rapport n° 23/4-020 au rapport n° 23/4-021
Claudette CLAIN	sortie à 19 h 41 revenue à 19 h 49	au rapport n° 23/4-023 au rapport n° 23/4-024
Sonia BARDINOT (voir élue intéressée : CAUE de la Réunion) Éricka BAREIGTS (pour Aurélie MÉDÉA, voir élue intéressée : CAP) Marie-Anick ANDAMAYE (voir élue intéressée : BCD) Arnaud HUGUET (voir élu intéressé : OMS de Saint-Denis)	sortis à 19 h 41 revenus à 19 h 41	avant examen du rapport n° 23/4-024 au rapport n° 23/4-024 après vote des lignes de subventions concernées
Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDY	partie à 19 h 42	au rapport n° 23/4-024 en laissant procuration à Monique ORPHÉ
Yassine MANGROLIA	sorti à 19 h 56 revenu à 20 h 06	au rapport n° 23/4-028 au rapport n° 23/4-033
Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY	sortie à 20 h 08 revenue à 20 h 10	au rapport n° 23/4-037 au rapport n° 23/4-039
Gérard FRANÇOISE (voir élu intéressé : SIDR)	sorti à 20 h 12 revenu à 20 h 12	avant examen du rapport n° 23/4-042 au rapport n° 23/4-043
Guillaume KICHENAMA (voir élu intéressé : élu / conseil municipal)	sorti à 20 h 18 revenu à 20 h 19	avant le rapport n° 23/4-048 avant clôture de séance

**OBJET**        **Cession de terrain non bâti**  
CE 1072 partie (lot 206) / LAW CHANG ON Dimitri et PRUGNIERES Eva / chemin  
Couilloux - Montagne

---

Locataires de la parcelle CE 1072 partie (lot 206) et propriétaires de la case en construction sur ce terrain communal, Monsieur LAW CHANG ON Dimitri et Madame PRUGNIÈRES Éva souhaitent l'acquérir afin d'en devenir propriétaires.

Vu l'absence de projet urbain sur ce terrain, il semble opportun de donner une suite favorable à leur demande.

Je vous propose :

- 1° de vous prononcer sur la cession amiable du terrain non bâti CE 1072 partie (lot 206) aux conditions mentionnées dans le tableau annexé ;
- 2° en cas d'accord, de m'autoriser à signer l'acte et à procéder au versement des honoraires correspondants aux notaires chargés de sa rédaction.

**OBJET**        **Cession de terrain non bâti**  
CE 1072 partie (lot 206) / LAW CHANG ON Dimitri et PRUGNIERES Eva / chemin  
Couilloux - Montagne

---

### **LE CONSEIL MUNICIPAL**

Vu la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, Départements et Régions, modifiée ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;

Vu le RAPPORT N° 23/4-038 du MAIRE ;

Vu le rapport présenté par Monsieur Jean-François HOAREAU - 1er adjoint au nom des commissions « Ville Ecologique » et « Ville Durable » ;

Sur l'avis favorable des dites commissions ;

### **APRES EN AVOIR DELIBERE A L'UNANIMITE DES VOTANTS**

#### **ARTICLE 1**

Approuve la cession du terrain non bâti CE 1072 partie (lot 206) à Monsieur LAW CHANG ON Dimitri et à Madame PRUGNIÈRES Éva, selon les caractéristiques principales mentionnées dans le tableau joint en annexe.

#### **ARTICLE 2**

Autorise la maire ou son (sa) représentant(e) à intervenir dans l'acte et à procéder au versement des honoraires correspondants aux notaires chargés de sa rédaction.

## CESSION DE TERRAIN COMMUNAL NON BATI

Réf. Cad.	Superficie du terrain	Adresse	Acquéreurs	MOTIVATION
CE 1072 p Lot 206  Zone Uh au PLU	<b>858 m<sup>2</sup></b> Environ étant entendu que la superficie définitive du bien à acquérir devra être préciser dans un document d'arpentage restant à établir	Chemin Couilloux  - 97417 MONTAGNE	<b>M. Dimitri LAW CHANG ON et Mme Eva PRUGNIERES</b>	Monsieur Dimitri LAW CHANG ON et Madame Eva PRUGNIERES sont locataires d'un terrain communal, à la Montagne et ont demandé l'acquisition de ce terrain afin de leur permettre de devenir propriétaires et y réaliser leur habitation principale.  A ce titre, il apparaît opportun de répondre favorablement à cette demande. Le prix et les conditions de vente ont été acceptés par l'acquéreur.

**Les conditions principales de la vente sont :**

1° cession du terrain communal cadastré **CE 1072p lot 206**

2° superficie cédée : **858 m<sup>2</sup>** environ

3° **prix : 125 072 euros** TTC (soit à titre indicatif 132,52€/m<sup>2</sup> environ), établi sur la base de l'avis financier n° 2022-97411-84911 de France Domaine daté du 20 février 2023.

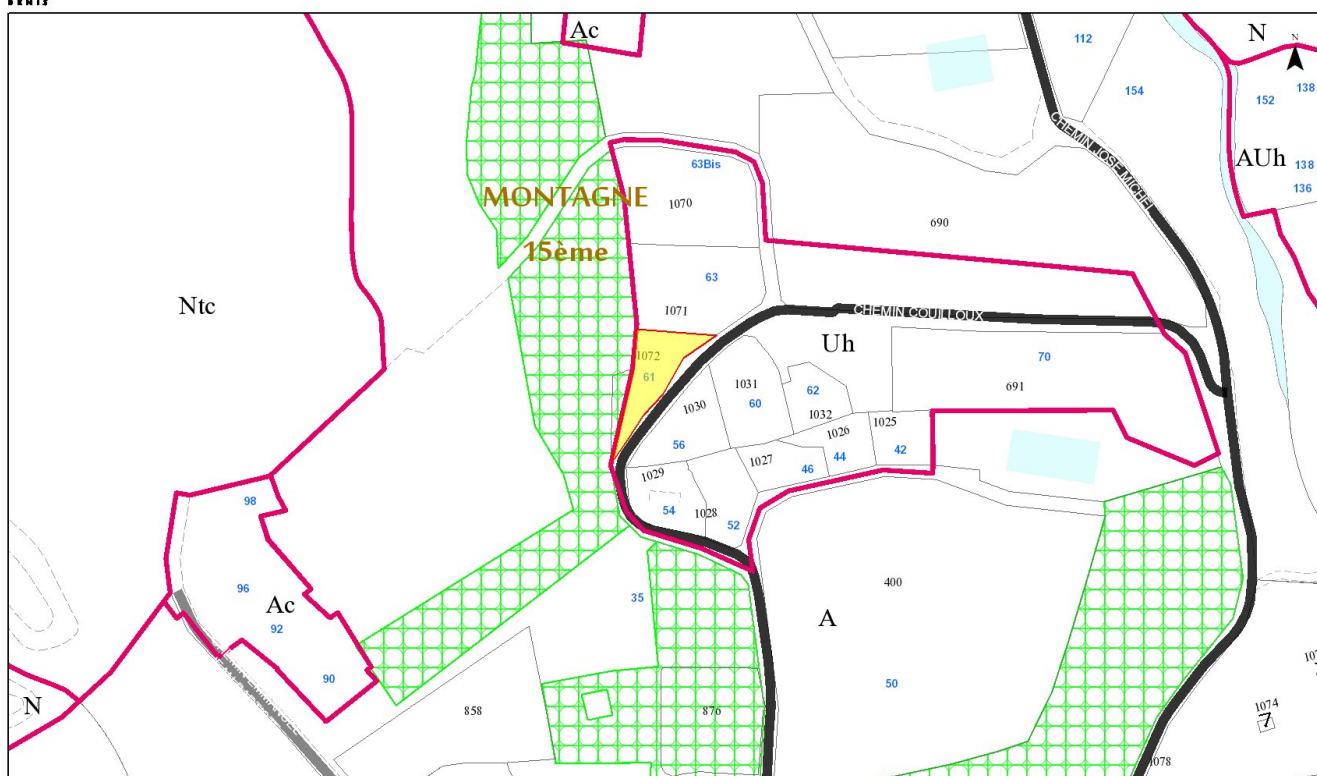
4° **signature de l'acte authentique ou, à défaut, d'un compromis de vente** dans le délai maximum de huit (8) mois suivant la prise d'effet de cette délibération ; la durée du compromis de vente ne pouvant pas excéder douze (12) mois. Au terme de l'un ou l'autre de ces délais, la Ville pourra se prononcer de nouveau sur l'opportunité de cette transaction (au vu notamment d'un avis financier actualisé de France Domaine) ou décider d'annuler purement et simplement la transaction.

5° **Interdiction de revendre ladite parcelle dans un délai de 5 ans** à compter de la signature de l'acte

6° Proposer à la Ville le rachat de la parcelle par **un pacte de préférence** en dehors du droit de préemption



### CE 1072 lot 206 - M. LAW CHANG ON Dimitri/ PRUGNIERES Eva



CHEMIN COULLOUX MONTAGNE

0 25 50 75 100 m

Copyright DGI, tous droits réservés



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 20/02/2023

Direction régionale des Finances Publiques de la Réunion

Pôle d'évaluation domaniale de la Réunion

7 Avenue André Malraux  
97 705 SAINT DENIS MESSAG CEDX 9

Le Directeur régional des Finances publiques de  
la Réunion

Courriel : drfip974.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

**POUR NOUS JOINDRE**

à

Affaire suivie par : Nathalie FESTIN-PAYET

Courriel : nathalie.festin@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 0692 05 47 10

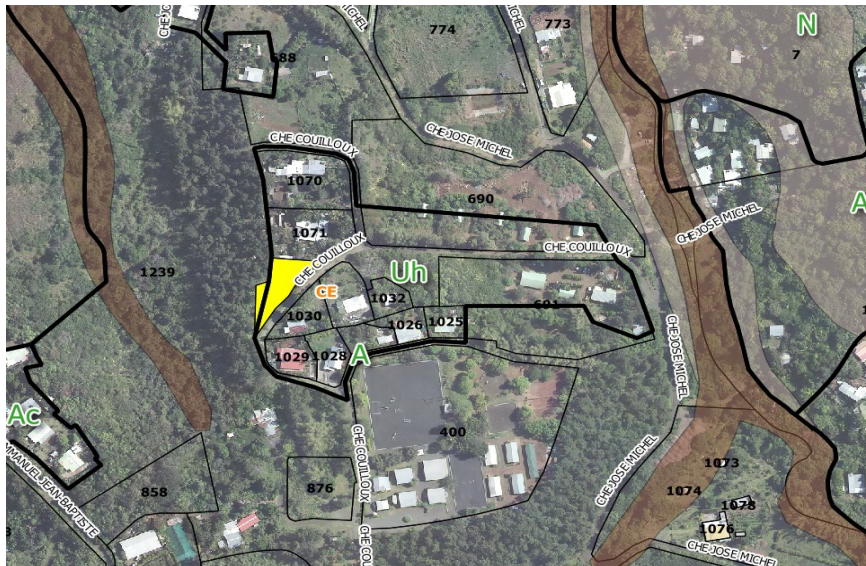
Mairie de Saint Denis

Réf DS: 10585700

Réf OSE : 2022-97411-84911

## 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](https://www.collectivites-locales.gouv.fr)



*Nature du bien :*

Lot n° 206 sur la parcelle cadastrée CE 1072

*Adresse du bien :*

61 chemin Couilloux – La Montagne

*Valeur :*

123 300 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme Jocelyne PARMENTIER

## 2 - DATES

de consultation :	15/11/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	néant
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	15/12/2022
du dossier complet :	16/02/2023

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

Projet de cession de la parcelle à l'occupant.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine



Emprise de parcelle, issue d'une parcelle de plus grande superficie, située sur le quartier de la Montagne.

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

Réseaux présents

#### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Emprise réelle
Saint Denis	CE 1072	Chemin Couilloux	1033	958
TOTAL			1033	958

#### 4.4. Descriptif

Emprise de parcelle d'une superficie de 958 m<sup>2</sup>. La parcelle est de forme triangulaire dont environ 40 m<sup>2</sup> seront considérés comme étant du terrain d'agrément (pointe du triangle sur la partie basse de la photo).



#### 4.5. Surfaces du bâti

Néant

### 5 – SITUATION JURIDIQUE

#### 5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Saint Denis

#### 5.2. Conditions d'occupation

Occupée dans le cadre d'un bail par le potentiel futur acquéreur.

## 6 - URBANISME

### 6.1.Règles actuelles

Zone Uh

### 6.2.Date de référence et règles applicables

Réglementation de la zone Uh au PLU de Saint Denis de novembre 2018 :

C'est une zone urbaine de densité très modérée des écarts de Domenjod, la Bretagne, Moufia, Saint-François, Bellepierre, Brûlé et la Montagne. A vocation dominante d'habitat individuel issu de lotissements ou de partages familiaux, elle est partiellement équipée.

Sa constructibilité, limitée, est tributaire de la nécessité de préserver le caractère paysager du site, son aspect verdoyant ainsi que le caractère identitaire de cette zone des hauts.

Par ailleurs, l'absence de réseau public d'assainissement implique d'imposer, pour la constructibilité des terrains, une surface minimale apte à recevoir un système autonome d'épuration.

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la superficie de l'unité foncière.

La hauteur des constructions n'excédera pas 7 m pour la hauteur maximale.

## 7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Méthode par comparaison

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

#### *8.1.1.Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison*

Ventes relevées sous Patrim entre décembre 2019 et décembre 2022 (la période de recherche étant limitée à 3 ans dans l'application)

### Estimer un bien - Résultat de la recherche

#### Rappel des critères de recherche

##### Périmètre de recherche

Adresse 95 che couilloux, 97417 Saint-Denis correspondant à la référence cadastrale : 97 411 / 000 CE 1072

Périmètre géographique centré sur 95 che couilloux, 97417 Saint-Denis Aire du polygone 7123314 m<sup>2</sup>

##### Période de recherche

De 12/2019 a 12/2022

##### Caractéristiques du bien

Non bâti

Surface du terrain : de 100 à 3000 m<sup>2</sup>

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	PLU	Observations	Groupe	Nature de bien (Nature1)
11//IT/378//	SAINT DENIS	97 RUE DE L'AVENIR	17/09/2021	321	70 000	218,07		terrain bâti, vente intra familiale	Non bâti	Terrain à bâtir
11//IT/203//	SAINT DENIS	43 ALL DES CALISTEMONS	08/09/2021	503	130 000	258,45	Um	en lotissement	Non bâti	Terrain à bâtir
11//CE/336//	SAINT DENIS	24 B CHE DES FUCREAS LA MTA	24/09/2021	721	145 000	201,11		bâtie	Non bâti	Terre
11//IS/369//	SAINT DENIS	41 CHE DU PERE RAIMBAULT	07/07/2020	527	70 000	132,83	Um	parcelle très pentue d'après l'acte de vente	Non bâti	Terrain à bâtir
11//CD/1411//	SAINT DENIS	18 CHE DU RUISSEAU BLANC	14/09/2020	553	161 000	291,13	Uj	ex CD0344	Non bâti	Terrain à bâtir
11//EI/314//	SAINT DENIS	11 RUE DES MOULINS D AZUR	23/07/2020	729	225 000	308,64	Um / N(148 m <sup>2</sup> )		Non bâti	Terrain à bâtir

### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFiP

Date	Mutation	Nature	IDU_CAD	INFO_PLU	M2 terrain	€/m <sup>2</sup> Non Bâti	Montant HT	
20211008	Vente	NON BATI	411000CH0756	Uh (100 %)	608	246,71	150000	ex CH0401p (à 1.2km du bien)
20210420	Vente	NON BATI	411000CE1272	AUh (94 %) - Uh (6 %)	492	248,3	122167,01	en lotissement (ex CE0262)
20210330	Vente	NON BATI	411000CE1276	Uh (93 %) - AUh (7 %)	488	270,91	132205,03	en lotissement (ex CE0262)
20201223	Vente	NON BATI	411000CH0395	N (68 %) - Uh (32 %)	9163	29	270000	grand terrain
20200903	Vente	NON BATI	411000CH0577					
20200903	Vente	NON BATI	411000CD1039	Uh (64 %) - N (36 %)	4088	51	210000	grand terrain
20200624	Vente	NON BATI	411000CE0746	Uh (64 %) - N (36 %)	2281	82	186000	PPR interdiction sur 853 m <sup>2</sup> , soit, surface utile : 1428 m <sup>2</sup> (prix m <sup>2</sup> surface utile: 130,25 €/m <sup>2</sup> )
20200313	Vente	NON BATI	411000CD1398	Uh (100 %)	1064	174	185000	maison à rénover
20191023	Vente	NON BATI	411000CE0262	Uh (50 %) - AUh (50 %)	5154	81	420000	grand terrain
20190705	Vente	NON BATI	411000CH0735	Uh (100 %)	300	223,33	67000	ex CH0338 (à 1,2 km du bien)
20180919	Vente	NON BATI	411000CE1248	N (57 %) - AUh (43 %)	1777	45	80000	800 m <sup>2</sup> en zone AUh (précision acte BNDP), valeur surface utile : 100 €/m <sup>2</sup>
20180719	Vente	NON BATI	411000CD0325	Uh (100 %)	1300	135	175000	
20180713	Vente	NON BATI	411000CD1106	Uh (100 %)	593	157	93000	
20180710	Vente	NON BATI	411000CD0847	Uh (100 %)	793	98	78000	
20180710	Vente	NON BATI	411000CH0591	Uh (100 %)	793	98	78000	
20180530	Vente	NON BATI	411000CH0438					
20180530	Vente	NON BATI	411000CH0388					
20180530	Vente	NON BATI	411000CH0390	AUh (81 %) - N (19 %)	671 (surface utile)	98,36 (SU)	66000	CH 388 est un chemin d'accès en indivis PPR interdiction sur 294 m <sup>2</sup> pour CH 390

Moyenne des termes relevés en Uh (surface utile retenue) hors lotissement et hors terrains de grande superficie (> 3000 m<sup>2</sup>) : 148,58 €/m<sup>2</sup>

Médiane des termes : 132,62 €/m<sup>2</sup>

### 8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Aucune vente récente n'a été relevée sous Patrim dans un périmètre proche du bien à évaluer.

Les ventes relevées en zone Uh, dans la section CE et les sections voisines de CE (CH et CD), hors lotissements et grands terrains, font état d'une moyenne à 148,58 €/m<sup>2</sup> et d'une médiane à 132,62 €/m<sup>2</sup>.

Les prix de vente relevés étant disparates, la valeur médiane sera retenue au cas présent. Cette valeur médiane est d'ailleurs plus en accord avec les 2 ventes relevées hors lotissement en section CE (CE 746 et CE 1248).

S'agissant des 40 m<sup>2</sup> pouvant être considérés comme étant du terrain d'agrément, un abattement de 70 % sera appliqué à la valeur de base retenue.

Calcul :  $(132,62 \text{ €/m}^2 \times 908 \text{ m}^2) + (132,62 \text{ €/m}^2 \times 40 \text{ m}^2 \times 0,3) = 123\,336,60 \text{ €}$  arrondis à 123 300 €

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

### [Cession / acquisition]

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 **123 300 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 110 970 €.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont 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.

## 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

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 une modification de ces dernières.

## 11 - 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.

## 12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES 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 régional des Finances  
publiques  
et par délégation,



Nathalie FESTIN-PAYET  
Inspectrice des Finances Publiques