

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 1321 partie (ex-CE 1253 partie) / Mme FONTAINE Julienne Josette / chemin José Michel - Montagne

Propriétaire de la parcelle CE 1254, Madame FONTAINE Julienne Josette souhaite acquérir une partie du terrain communal CE 1321 pour la réalisation d'un parking pour sa voiture.

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

Je vous propose :

1° de vous prononcer sur la cession amiable du terrain non bâti CE 1321 partie 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 1321 partie (ex-CE 1253 partie) / Mme FONTAINE Julienne Josette / chemin José Michel - 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° 23/4-039 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 1321 partie au profit de Madame FONTAINE Julienne Josette 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 1321 p (ex CE 1253 p) Zone Um au PLU	99 m² Environ étant entendu que la superficie définitive du bien à acquérir devra être précisée dans un document d'arpentage restant à établir	Chemin José Michel - 97417 MONTAGNE	Mme Julienne Josette FONTAINE	Propriétaire de la parcelle CE 1254, Madame FONTAINE souhaite acquérir une partie du terrain communal pour la réalisation d'un parking pour sa voiture. 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 1321 p (ex CE 1253 p)**

2° superficie cédée : **99 m²** environ

3° **prix : 13 068 euros** TTC (soit à titre indicatif 132 €/m² environ), établi sur la base de l'avis financier n° 2022-97411-84769 de France Domaine daté du 11 janvier 2023.

4° **signature de l'acte authentique ou, à défaut, d'un compromis de vente** dans le délai maximum de six (6) mois suivant la prise d'effet de cette délibération ; la durée du compromis de vente ne pouvant pas excéder douze (12) mois.

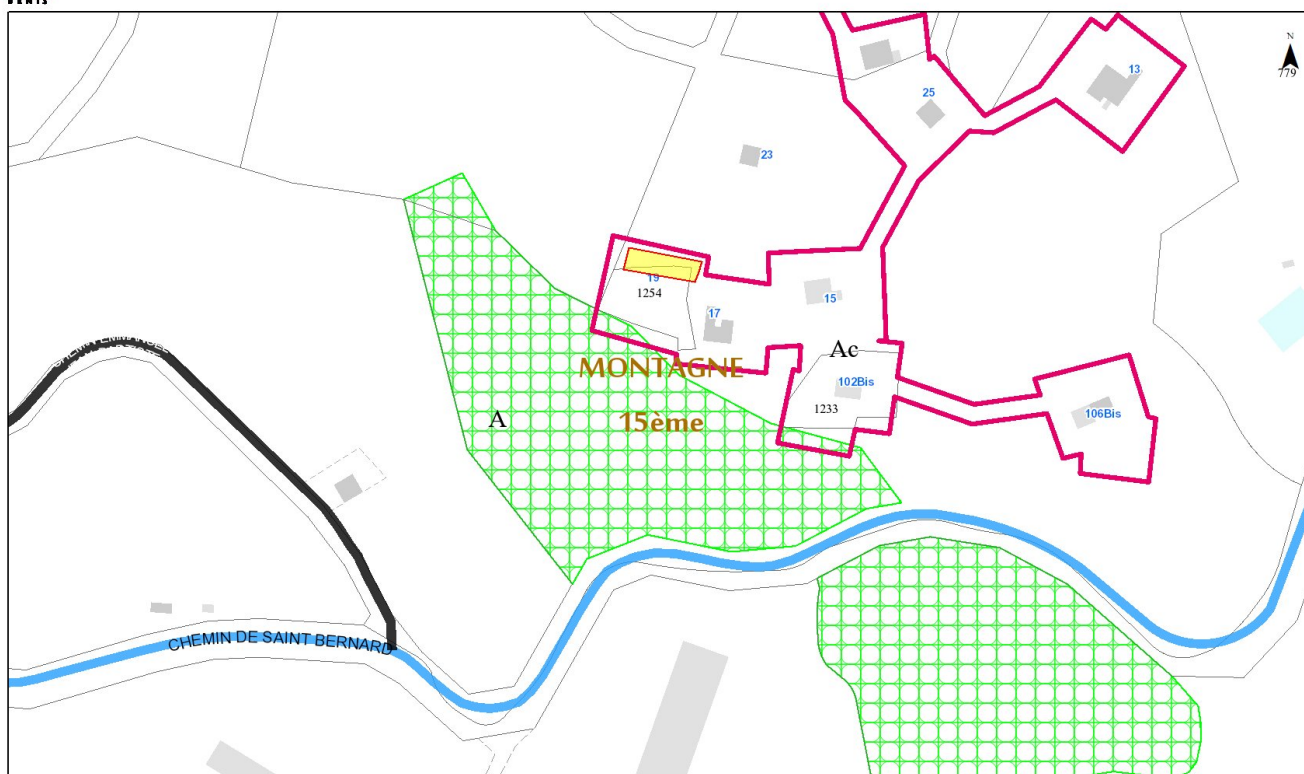
Au terme de l'un ou l'autre de ces délais, la Ville pourra se prononcer de nouveau sur l'opportunité de cette transaction (au vu notamment d'un avis financier actualisé de France Domaine) ou décider d'annuler purement et simplement la transaction.

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 1321 (ex CE 1253) - Mme Julienne FONTAINE



CHEMIN JOSE MICHEL

0 10 20 30 40 m

Direction Générale des Finances Publiques
 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
 Courriel : drfip974.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 11/01/2023

Le Directeur régional des Finances publiques de
 la Réunion

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Nathalie FESTIN-PAYET
 Courriel : nathalie.festin@dgfip.finances.gouv.fr
 Téléphone : 0692 05 47 10

à

Mairie de Saint Denis

Réf DS: 10585949
 Réf OSE : 2022-97411-84769

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 :

Lot n° 271 sur la parcelle cadastrée CE 1253

Adresse du bien :

Chemin José Michel – La Montagne

Valeur :

11 880 €, 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 :	15/12/2022

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 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Projet de cession à l'occupante du lot 271.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Emprise de parcelle de terrain nu, située sur le quartier de la Montagne, elle est issue de la division d'une parcelle de plus grande superficie : CE 1239.

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 1253	Chemin José Michel	535 424 m ²	99 m ²
TOTAL			535 424 m ²	99 m ²

4.4. Descriptif

Emprise de parcelle de terrain nu, et plate, d'une superficie de 99 m².



4.5. Surfaces du bâti

Néant

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Saint Denis

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone Ac au PLU de Saint Denis

6.2. Date de référence et règles applicables

Zone Ac au PLU de Saint Denis de novembre 2018 : Cette zone correspond à l'espace agricole.

La zone comprend un secteur Ac de taille et de capacité d'accueil limitée, qui correspond à une stricte délimitation des constructions existantes. Cette zone Ac, qui a pour vocation première de reconnaître ces constructions existantes, permet de concrétiser l'objectif du PADD d'avoir un regroupement des habitations sous forme de hameaux agricoles.

Dans le respect du cadre posé par le SAR en vigueur, le zonage précis de cette zone Ac, exclue les parcelles non bâties, empêchant, de fait, que de nouvelles constructions voient le jour sur des parcelles vierges et/ou cultivées, en zone agricole.

Article A.9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 20 % de la superficie de l'unité foncière.

Toutefois, pour les parcelles d'une superficie inférieure à 1000 m² existantes à la date d'approbation du présent PLU, l'emprise au sol des constructions pourra atteindre 25 % de la superficie de l'unité foncière.

La hauteur maximale H des constructions ne devra pas excéder 7 m.

Zone Uh : 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 de terrains nus dans un rayon de 1 km autour du bien entre 2018 et 2022

Observations	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Date de validation de la journée de publication	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Groupe
Bâtie par l'acquéreur. Zone Uh (ex CE 1239p comme l'emprise à évaluer)	11//CE/1254//	SAINT DENIS	9001 CHE DE SAINT BERNARD	29/01/2019	08/08/2020	509	48 100	94,5	Non bâti

Ventes plus anciennes relevées dans le même périmètre

Observations	PLU	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Groupe
Parcelle voisine de CE 1239	Uh	11//CE/1240//	SAINT DENIS	9001 CHE DE SAINT BERNARD	30/10/2017	884	97 000	109,73	Non bâti

PLU	Ref. Cadastres	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Groupe
Um	11//IT/55//	974	SAINT DENIS	3 ALL DES CALISTEMONS	11/09/2015	532	150 000	281,95	Non bâti

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Ventes relevées sous DVF en section Ac sur Saint Denis

Date	Mutation	Nature	IDU_CAD	INFO_PLU	M2 terrain	€/m ² Non Bâti	Montant	
20201118	Vente	NON BATI	411000CX1596	Ac (99 %) ▶	550	136	75000	terrain bâti, vente intra familiale
20190129	Vente	NON BATI	411000CE1254	Ac (100 %)	509	94	48100	vente par la commune à l'occupant qui y a construit sa maison
20181228	Echange	NON BATI	411000CY0332	Ac (57 %) ▶	868	16	14000	échange intra familiale

Ventes relevées sous DVF en section CE et zone Uh sur St Denis

Date	Mutation	Nature	IDU_CAD	INFO_PLU	M2 terrain	€/m ² Non Bâti	Montant	Observations
20210420	Vente	NON BATI	411000CE1272	AUh (94 %) - Uh (6 %)	492	248,3	122167	en lotissement
20210330	Vente	NON BATI	411000CE1276	Uh (93 %) - AUh (7 %)	488	270,91	132205	en lotissement
20200624	Vente	NON BATI	411000CE0746	Uh (64 %) - N (36 %)	2281	82	186000	PPR interdiction sur 853 m ² , soit, surface utile : 1428 m ² (prix m ² surface utile:130,25 €/m ²)
20191023	Vente	NON BATI	411000CE0262	Uh (50 %) - AUh (50 %)	5154	81	420000	grand terrain
20180919	Vente	NON BATI	411000CE1248	N (57 %) - AUh (43 %)	1777	45	80000	800 m ² en zone AUh (précision acte BNDP), valeur surface utile : 100 €/m ²
20171030	Vente	NON BATI	411000CE1240	Uh (100 %) - A (0 %)	884	110	97000	

Ventes relevées sous DVF en section CD (voisine de CE) et zone Uh sur St Denis

IDU_CAD,C,254	REF_DOCUMEDATE_MUT.NATURE_O	SUM_SURINFO_PLU,C,150	ZONE_PRINC,EUROS_M2
411000CD0325	2018P04524	20180719 NON BATI	1234 Uh (100 %) Uh 142
411000CD0413	2018P00837	20171229 NON BATI	1800 Uh (100 %) Uh 89
411000CD0747 - 411000CD1303	2015P03761	20150626 NON BATI	909 Uh (100 %) Uh 127
411000CD0847 - 411000CD1106	2018P04463	20180713 NON BATI	593 Uh (100 %) Uh 157
411000CD1302	2015P03758	20150626 NON BATI	760 Uh (100 %) Uh 151

133,2

Pas de vente relevées dans les autres sections voisines de la section CE en zone Uh.

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

Aucun terme de vente pertinent n'a été relevé en zone Ac sur Saint Denis.

En effet, bien que le terme CE 1254 soit identifié sous DVF comme étant en zone Ac, l'acte de vente sous BNDP le situe en zone Uh.

Bien que faisant partie de la zone Agricole, la zone Ac est une zone bâtie. La constructibilité de celle-ci est très proche de celle de la zone Uh. La parcelle étant d'une superficie inférieure à 1000 m², l'emprise au sol maximale autorisée est de 25 % en Ac contre 30 % en Uh.

Les 2 zonages admettent une hauteur maximale des constructions de 7 mètres, et la zone Uh est également la zone la plus proche géographiquement du bien à évaluer.

A défaut de vente de bien pertinent relevée en zone Ac, les ventes relevées en zone Uh dans un périmètre proche de l'emprise à évaluer seront retenues.

3 termes récents (en jaune dans les tableaux) ont été relevés en section CE. Les parcelles CE 1240 et 1254 ont été vendues par la commune de Saint Denis.

Les autres termes récents situés en zone Uh ont été relevés en section CD, voisine de CE (DVF)

Moyenne des ventes récentes de terrains nus en section CE et CD et zone Uh (entre 2017 et 2022) en jaune dans les tableaux) : 120,41 €/m².

Valeur médiane : 119,99 €/m²

Valeur approchée retenue : 120 €/m²

Calcul : 120 €/m² x 99 m² = 11 880 €

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

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

La valeur vénale du bien est arbitrée à **11 880 €**.

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 10 692 €.

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