

ARRIVÉ LE

21 AOÛT 2023

7300 - SD



VILLE DE DOURGES
2944



Direction Générale des Finances Publiques
Direction régionale / départementale des Finances
publiques du Pas-de-Calais
Pôle d'Évaluation Domaniale
5, rue du Docteur Brassart
BP 30015
62034 ARRAS Cedex
Téléphone : 03 21 23 68 00
Courriel : ddfip62.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

Le 18/08/2023

Le Directeur régional / départemental des
Finances publiques
à

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Hugues Fourrier
Téléphone : 03 91 80 11 06
Courriel : hugues.fourrier@dgfip.finances.gouv.fr
Réf DS :13554331
Réf OSE:2023-62274-59251

MONSIEUR LE MAIRE

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Un garage à démolir

Adresse du bien : rue Hoche à Dourges

Valeur Vénale : 900 €

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

1 – SERVICE CONSULTANT

affaire suivie par : Madame SCHULZ

2 – DATE

de consultation : 31/07

de réception : -

date de visite : -

date de constitution du dossier « en état » : 09/08

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

- Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" 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 :	

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ



A LA DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL
EN DATE DU... 18 Décembre 2023.....

LE MAIRE,

REÇU EN PREFECTURE

le 22/12/2023

Application agréée E-legalite.com

99_DE-062-216202747-20231218-DCM29_18_12

- Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" 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"/>

- Projet et prix envisagé

- cf. demande de renseignements et réponse apportée.

« ... courrier du notaire qui stipule que l'acquéreur noté dans la délibération n'a pas souhaité signer l'acte. ... »

- Cession

4 – DESCRIPTION DU BIEN

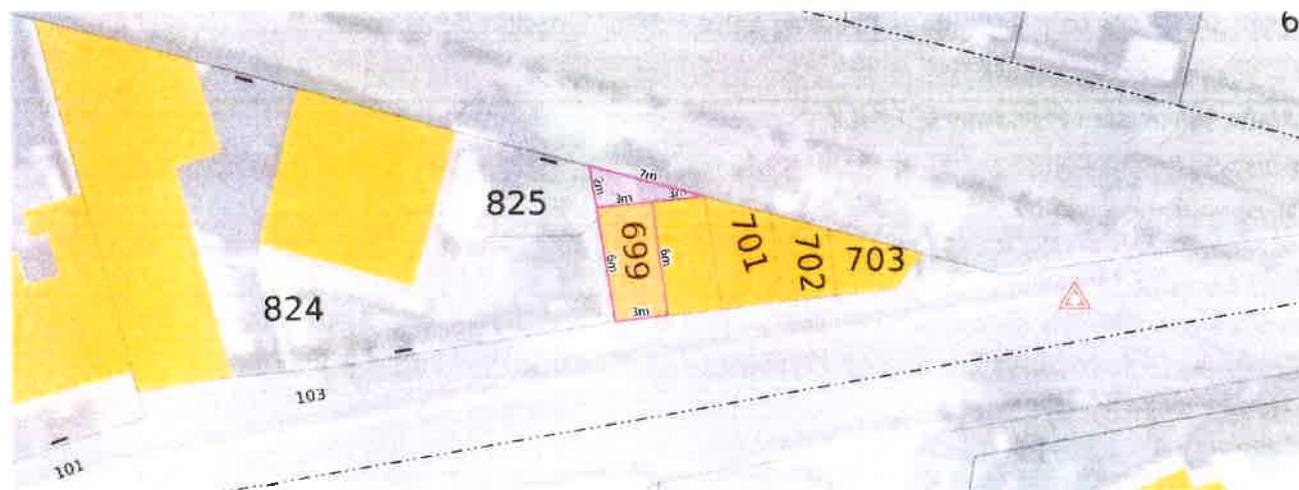
- Situation générale - Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

- Références cadastrales :

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie de la parcelle	Nature réelle
Dourges	AH 699 + 825	Rue Hoche	27m ²	Un garage à démolir

- Descriptif : Parcelles :



REÇU EN PREFECTURE
 le 22/12/2023
 Application agréée E-legalite.com

- Photos 2022 :



REÇU EN PREFECTURE

le 22/12/2023

Application agréée E-legalite.com

99_DE-062-216202747-20231218-DCM29_18_12

5 – SITUATION JURIDIQUE

- Propriété de l'immeuble

- Nom des propriétaires : la commune
- Origine de propriété : 2009

- Conditions d'occupation

situation libre ou non : libre

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

- Règles actuelles

- Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation :

- Identification du zonage au PLU :UC

- Principales caractéristiques de la zone dans laquelle se trouve le bien :zone urbaine

- Servitudes publiques et/ou privées grevant le bien :

- Présence ou non de ZAC (zone d'aménagement concerté), ZAD (zone d'aménagement différé), PPRI (plan de prévention des risques d'inondations), PPRT (plan de prévention des risques technologiques) :

- Date de référence et règles applicables : *sans objet*

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

[Cession]

- Origine de propriété : acte notarié du 29/07/2009, acquisition de la commune d'un garage individuel pr voiture automobile, pour 700€ hors frais

- Avis du Domaine 2016-274V1514 (joint à votre demande) : 900€

- Délibération du Conseil Municipal découlant de cet avis du Domaine (joint à votre demande) : 900€

En conclusion, et,

- compte tenu de l'état actuel de ce garage qui n'a pu que se dégrader depuis son acquisition et depuis 2016.

- compte tenu de la nécessité de démolir ce garage en fibro.

- compte tenu de la grande difficulté pour un acquéreur potentiel de se rendre propriétaire des autres parcelles (AE 700-701-702-703 - cf. plan cadastral). Les autres parcelles appartiennent à des particuliers (*à identifier*), et certains garages sont construits sur sol d'autrui. La réunion de toutes les parcelles permettrait éventuellement de valoriser l'emprise de terrain ainsi constituée.

Dès lors et dans la continuité des éléments rappelés ci-dessus, La valeur vénale du bien est proposée à 900 €.

REÇU EN PREFECTURE

le 22/12/2023

Application agréée E-legalite.com

99_DE-062-216202747-20231218-DCM29_18_12

Elle est exprimée hors taxes et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

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 et **sans justification particulière**.

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. *[Comme par exemple, un motif d'intérêt général ou l'existence de contreparties suffisantes]*. En conclusion, le conseil municipal ou territorial dispose du principe de libre administration des collectivités.

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 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.

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

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.

Si les renseignements fournis par le consultant comportent des inexactitudes et/ou insuffisances éventuelles ; il est convenu que notre responsabilité ne pourra en aucun cas être engagée, sur le contenu du document, y compris sur l'avis et sur la valeur retenue.

Par ailleurs, il n'appartient pas aux services d'évaluations domaniales de vérifier les éléments transmis 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.

REÇU EN PREFECTURE

le 22/12/2023

Application agréée E-legalite.com

99_DE-062-216202747-20231218-DCM29_18_12

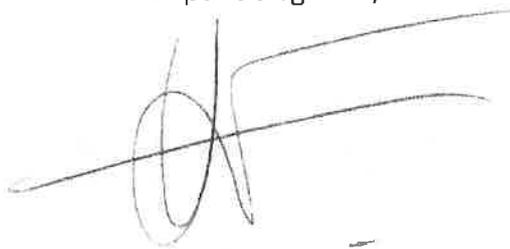
10 – COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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 départemental des Finances publiques
et par délégation,



Hugues FOURRIER
Inspecteur des Finances Publiques

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

