

Direction Générale Des Finances Publiques
Direction départementale des Finances Publiques
de HAUTE-SAVOIE

Pôle d'évaluation domaniale

7 rue Dupanloup
74000 ANNECY

téléphone : 04 50 88 48 15
mél. : ddfip74.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Catherine Digoix
Courriel : catherine.digoix@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 04 50 88 42 69

Référence :
Réf.DS : 17874775
Réf OSE : 2024-74123-36272

M. Bionaz
M. Brichet
C. Gaillard

Le /06/2024

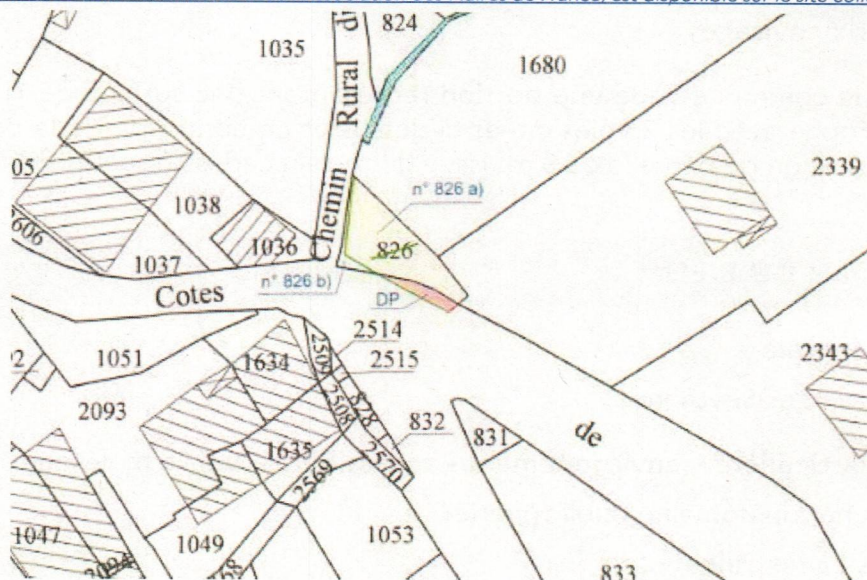
La Directrice départementale des Finances
publiques de Haute-Savoie

à

Monsieur le Maire de Faverges-Seythenex

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 : Délaissé de voirie
Adresse du bien : Chemin rural dit de Champs Courts et Chemin des Côtes de Frontenex 74210 FAVERGES-SEYTHENEX
Valeur : Valeur nulle
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

COMMUNE DE FAVERGES-SEYTHENEX

affaire suivie par : Martine BIONAZ

2 - DATES

de consultation :	14/05/2024
du dossier complet :	14/05/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Suite à des travaux de busage d'un ruisseau, pour mise en sécurité, et situé en bordure de chemin rural il a été nécessaire d'entériner les nouvelles limites de propriété. Un bornage a été effectué pour échange de portion de parcelles entre la propriétaire riveraine et la Commune.

3.2. Nature de la saisine

Règlementaire (cession uniquement).

3.3. Projet et prix envisagé

Dans ce cadre, la commune cède une portion représentant une surface de 11 m² à la propriétaire du terrain limitrophe avec les 2 voies citées ci-dessus et en contre-partie la propriétaire cède à la Commune une portion de parcelle de 9 m² issue du terrain cadastré section E n°826.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Commune de Faverges-Seythenex

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

Parcelle à détacher du domaine public (voirie)

4.3. Références cadastrales

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

Domaine public non cadastré


4.4. Descriptif

Zone gravillonnée finissant en talus située en bordure de l'enrobé de la voie de roulement du Chemin des Côtes de Frontenex.


Surplus de la propriété de Mme GUERRAZ Chantal

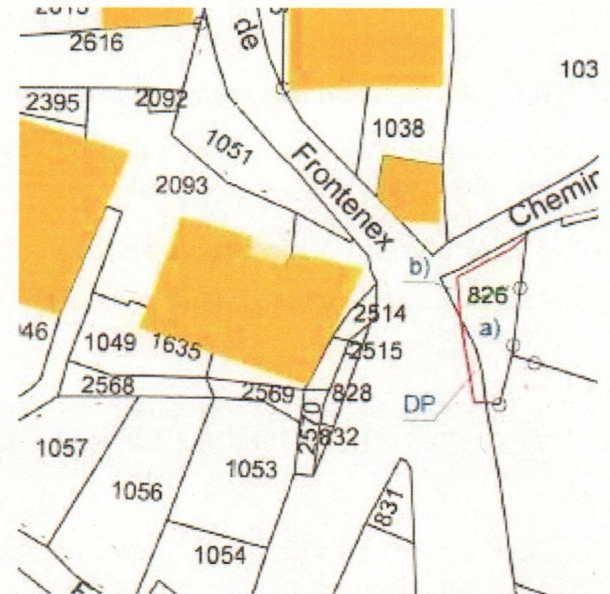
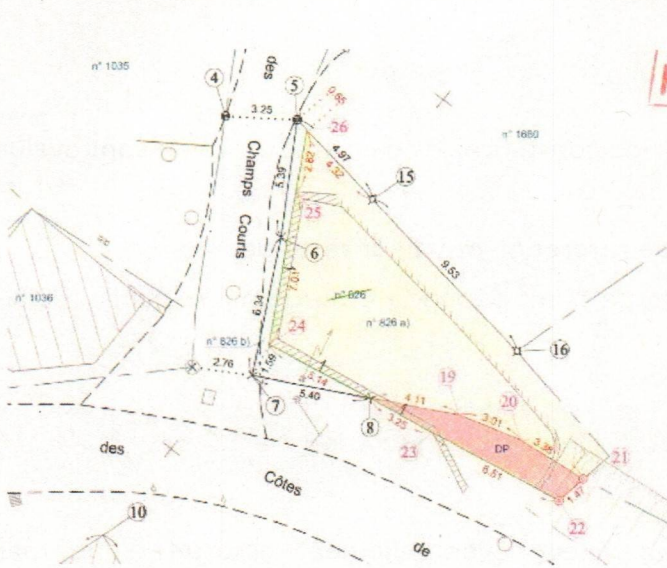
 n° 826 a) pour 0 a 86

Cession par Mme GUERRAZ Chantal à la commune de FAVERGES-SEYTHENEX

 n° 826 b) pour 0 a 09 **Superficie réelle mesurée = 9 m²**

Cession par la commune de FAVERGES-SEYTHENEX à Mme GUERRAZ Chantal

 DP pour 0 a 11 **Superficie réelle mesurée = 11 m²**



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Faverges-Seythenex

5.2. Conditions d'occupation

Bien évalué libre de toute occupation

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PLU en vigueur à la date de l'estimation : zone UB

6.2. Date de référence et règles applicables

Date de l'estimation

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

Il n'existe pas de marché pour les emprises de voirie.

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

En matière d'expropriation, selon une jurisprudence constante, les emprises de voirie sont évaluées en valeur nulle.

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

Le service retient une valeur nulle pour l'emprise de 11 m² dépendant du domaine public (délaisé de voirie).

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 **0 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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 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 en cas de 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 la Directrice et par délégation,

L'inspectrice des Finances Publiques


Catherine DIGOIX