

Direction Générale des Finances Publiques
Direction départementale des Finances Publiques du Tarn

ôle d'évaluation domaniale d'Albi

Adresse : 18 Avenue Charles de Gaulle

81013 ALBI Cedex 9

Courriel : ddfip81.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Laurence Bouisson

Courriel : laurence.bouisson@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : :05 63 49 27 31 / 06 21 09 34 92

Réf DS: 15714633

Réf OSE : 2024-82073-01715

Le 22 janvier 2024

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Tarn

à

Communauté de Communes des deux Rives

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE / VALEUR LOCATIVE

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 :

Terrain à bâtir

Adresse du bien :

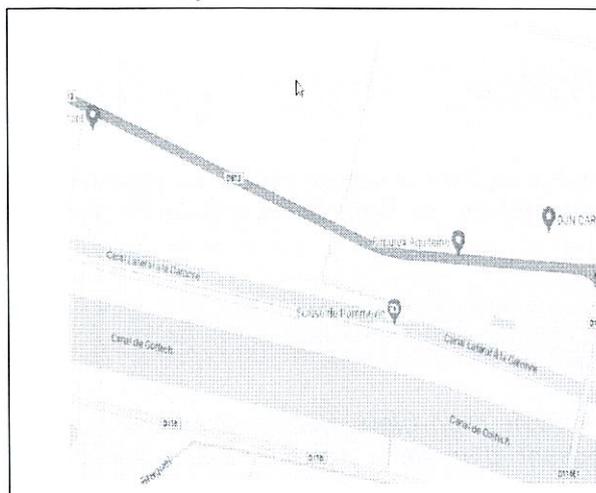
1373 route départementale 813, 82400 GOUDOURVILLE

Valeur :

64 000 € (soixante-quatre mille euros) , assortie d'une marge d'appréciation de 15 %

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

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



Les emprises non bâties sont situées à l'arrière des parcelles et ne disposent pas d'accès direct à la voie publique.

NB : la communauté de communes est déjà propriétaire des parcelles mitoyennes, les emprises n'apparaissent donc pas comme enclavées

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Contenance cadastrale	Emprise
GOUDOURVILLE	C 109p	Carrière	74a 28ca	45a 00ca
GOUDOURVILLE	C 674p	Carrière	57a 11ca	35a 00ca

4.4. Descriptif

Emprises non bâties en nature de terrains constructibles . Les terrains ne sont pas viabilisés.

4.5. Surfaces du bâti

/

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

M. GASTALDELLO Jacques pour la parcelle C 109

Mme MENDIZABAL Danièle pour la parcelle C 674

5.2. Conditions d'occupation

évaluation libre d'occupation

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Réglementation d'urbanisme applicable : zone 1AUX du PLU

Périmètres de protection :

Servitudes administratives ou de droit privé :

Réseaux et voiries : /

Surface de plancher maximale autorisée : /

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

/

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

Considérant les termes de comparaison en possession du service, la valeur vénale du bien est fixée à 8€HT /m² pour un terrain constructible non viabilisé dans ce secteur.

9 - COMPTE À REBOURS

/

10 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE/LOCATIVE/DE L'INDEMNITÉ DE DÉPOSSESSION – 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 **8 € HT/m² (vingt euros) soit pour 8 000 m², 64 000 € (soixante-quatre mille euros)**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 73 600 €.

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 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.

11 - INDEMNITÉS D'ÉVICTION

/

12 - 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.