

MAIRIE DE FAVERGES-SEYTHENEX	
07 JUL. 2023	
N° 637	Dest. N. BICOUAZ

ST
N. BRACHET
C. GAILLARD

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

Pôle d'évaluation domaniale

129 avenue de Genève
74000 ANNECY

téléphone : 04 50 23 02 75
mél. : ddfip74.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Catherine Digoix
Courriel : catherine.digoix@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 04 50 23 31 37
Réf DS:12925570
Réf OSE : 2023-74123-46786

Le 06/07/2023

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :

Terrain de 24 m²

Adresse du bien :

Route de Favergettes - 74210 FAVERGES-SEYTHENEX

Valeur :

192 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(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 :	13/06/2023
du dossier complet :	13/06/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
-----------------	-------------------------------------

3.3. Projet et prix envisagé

Cession. Dans le cadre d'aménagement des berges du ruisseau Saint-Ruph, il est nécessaire d'être propriétaire des parcelles riveraines. Après accord avec l'un des propriétaires, il y aura un échange à réaliser avec la Commune. Les parcelles objet de cet échange sont situées à Favergettes.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Lieu-dit Favergettes - 74210 FAVERGES-SEYTHENEX .

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

néant

4.3. Références cadastrales

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

Parcelle D n°448 superficie 24 m²





4.4. Descriptif

Terrain plat de forme carrée d'une surface de 24 m² situé en bordure de voirie sur lequel est implanté un candélabre.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Faverges-Seythenex

5.2. Conditions d'occupation

Bien vendu libre de toute occupation

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PLU du 16/01/2020 - PLUiH (Elaboration ENE - CC SOURCES DU LAC) , zone N1B espace naturel

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

Terrains en zone naturelle avec plus-value de situation.

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Nature de bien (Nature2)	zonage
7404P01 2020P09756	123//D/ 6720//	FAVERGES-SEYTHENEX	432 RTE D ALBERTVILLE	15/06/2020	7	100	14,29	Pré d'embouche	N1a espace naturel sensible
7404P01 2021P13996	123//D/ 6751//	FAVERGES-SEYTHENEX	ENGLANNAZ	09/07/2021	430	5 000	11,63	Pré	N1b
7404P01 2022P14677	123//E/820//	FAVERGES-SEYTHENEX	LA FOURCHUE	28/06/2022	1046	35 000	33,46	Pré	1AUbh
7404P01 2021P22498	123//B/ 2341//	FAVERGES-SEYTHENEX	RTE DE VESONNE	08/11/2021	153	1 224	8	Sol	Ap
7404P01 2022P05192	123//F/ 2370//	FAVERGES-SEYTHENEX	FAVERGETTES NORD	09/03/2022	805	6 700	8,32	Terre	N1a espace naturel sensible
7404P01 2022P00855	123//C/ 1191//	FAVERGES-SEYTHENEX	VIGNES DE BORBOLLION	10/01/2022	1215	10 000	8,23	Pré	N1b
							Moyenne	14	
							Médiane	10	

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

La parcelle cédée est en zone naturelle permettant les extensions bâties limitées.

Elle est de très petite surface et permet seulement à l'acquéreur de redonner une configuration rectangulaire à son terrain. Elle peut ainsi être intégrée en terrain d'agrément de la propriété limitrophe.

Elle est actuellement sans usage particulier hormis la présence d'un éclairage public à déplacer, mais est située le long de la route.

Le service retient la valeur basse pour des parcelles de ce type, soit une valeur de 8 €/m². Pour une surface de 24 m² x 8 €/m², la valeur estimée à 192 €.

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 **192 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Marge d'appréciation 10 %. La parcelle peut être cédée à 173 € sans justification particulière.

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 1 an.

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 départemental des Finances Publiques et par délégation,

L'inspectrice des Finances Publiques



Catherine DIGOIX