



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction Générale des Finances Publiques

Le 19/01/2023

**Direction départementale des Finances
Publiques du Gard**

Pôle d'évaluation domaniale du GARD et de la
LOZERE

Le Directeur départemental des Finances
publiques du GARD

67 , rue Salomon Reinach
30 032 NIMES CEDEX 01

à

Courriel : [ddfip30.pole-
evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip30.pole-
evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

Monsieur Le Maire de Caveirac

POUR NOUS IOINDRE

Affaire suivie par : Anne MERLE

Courriel : anne.merle@dgfip.finances.gouv.fr

Réf DS:11516565

Réf OSE : 2023-30075-13148

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

Adresse du bien :

Lieu-dit « Peyreloubes » à CAVEIRAC

Valeur :

9000 €

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Brigitte CODOU / commune de CAVEIRAC

2 - DATES

de consultation :	16/02/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	/
du dossier complet :	/

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

Cession au propriétaire voisin.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

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

Caveirac se trouve dans la plaine de la Vaunage à 10 kms du centre de Nîmes. La commune compte 4372 habitants.

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

Le bien se situe au nord de la commune , en limite de la rue de Sauve (RD 999).

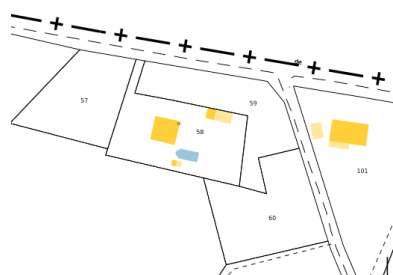
4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
CAVEIRAC	BM 59	Peyreloubes	1556	Lande
TOTAL			1556 m ²	

4.4. Descriptif

Lande légèrement boisée .



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de CAVEIRAC

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

PLU approuvé le 05/07/2018- Zone N

LA ZONE N CORRESPOND AUX SECTEURS DE LA COMMUNE À PROTÉGER EN RAISON SOIT DE LA QUALITÉ DES SITES, DES MILIEUX NATURELS, DES PAYSAGES ET DE LEUR INTÉRÊT, NOTAMMENT DU POINT DE VUE ESTHÉTIQUE, HISTORIQUE OU ÉCOLOGIQUE. TOUTE CONSTRUCTION NOUVELLE Y EST INTERDITE EN RAISON DE LA SENSIBILITÉ ÉCOLOGIQUE ETB PAYSAGÈRE DES ESPACES CONCERNÉS ET HORS SECTEURS SPÉCIFIQUES.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Cession de terres de plus de 1000 m² depuis juin 2019, 3 kms autour de la parcelle BM 59.

<i>Biens non bâtis – valeur vénale</i>							
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain m ²	prix	Prix/m ²	Observations
1	23/08/19	CAVEIRAC	BM/153//	1943	11 500	5,92	
2	04/09/19	CAVEIRAC	BM/152//	1957	6 000	3,07	
3	22/09/20	CAVEIRAC	BM/155//	1819	10 000	5,5	
4	28/05/21	CAVEIRAC	BM/107//	2779	11 000	3,96	
5							
6							
					moyenne	4,61	

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

/

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

La parcelle est évaluée à 5,50 €/m² à rapprocher de la vente du 22/04/2023 compte de la proximité des bâtis : terrain en situation privilégiée.

Soit 8558 € arrondi à 9000 €.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Cession.

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 **9 000 €**.

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 8100 €.

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 dix-huit 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.

Pour Le Directeur des Finances Publiques du GARD

L'Inspectrice,



Anne MERLE