

VILLE DE BOULOGNE ~ BILLANCOURT

N° 3

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Objet mis en délibération : Ensemble immobilier 127-159, rue Les Enfants du Paradis et 20-22, rue des Peupliers - Création de servitudes d'établissement d'équipements techniques et servitudes de passage.

CONSEIL MUNICIPAL DU 1 JUIN 2023

Le jeudi 1 juin 2023 à 18h00, les membres du Conseil Municipal de la ville de Boulogne-Billancourt se sont réunis dans la Salle du Conseil, sous la présidence de M. Pierre-Christophe BAGUET, Maire, pour la séance à laquelle ils ont été convoqués par le Maire individuellement et par écrit le 26 mai 2023.

ETAIENT PRESENTS : 48

Monsieur Pierre-Christophe BAGUET, Mme Marie-Laure GODIN, Monsieur Pascal LOUAP, Madame Jeanne DEFRANOUX, Monsieur Michel AMAR, Madame Béatrice BELLIARD, Monsieur Bertrand-Pierre GALEY, Madame Sandy VETILLART, Monsieur Philippe TELLINI, Madame Isaure DE BEAUVAL, Monsieur Pierre DENIZIOT, Madame Elisabeth DE MAISTRE, Monsieur Jean-Claude MARQUEZ, Madame Emmanuelle CORNET-RICQUEBOURG, Monsieur Claude ROCHER, Madame Armelle GENDARME, Madame Stéphanie MOLTON, Monsieur Alain MATHIOUDAKIS, Madame Blandine DE JOUSSINEAU, Monsieur Thomas CLEMENT, Madame Marie-Josée ROUZIC-RIBES, Monsieur Olivier CARAGE, Monsieur André DE BUSSY, Monsieur Maurice GILLE, Monsieur Sidi DAHMANI, Madame Emmanuelle BONNEHON, Monsieur Vittorio BACCHETTA, Madame Joumana SELFANI, Monsieur Nicolas MARGUERAT, Madame Dorine BOURNETON, Madame Cathy VEILLET, Madame Charlotte LUKSENBERG, Monsieur Philippe MARAVAL, Monsieur Bertrand AUCLAIR, Madame Marie THOMAS, Madame Christine LAVARDE-BOEDA, Monsieur Guillaume BAZIN, Monsieur Yann-Maël LARHER, Madame Agathe RINAUDO, Madame Constance PELAPRAT, Madame Marie-Noëlle CHAROY, Madame Clémence MAZEAUD, Monsieur Antoine DE JERPHANION, Monsieur Evangelos VATZIAS, Madame Baï-Audrey ACHIDI, Madame Judith SHAN, Monsieur Laurent MOLARD, Monsieur Remi LESCOEUR.

EXCUSES REPRESENTE(S) : 6

Monsieur Emmanuel BAVIERE qui a donné pouvoir à M. Jean-Claude MARQUEZ, Monsieur Sébastien POIDATZ qui a donné pouvoir à Mme Blandine DE JOUSSINEAU, Madame Marie-Laure FOUASSIER qui a donné pouvoir à Mme Jeanne DEFRANOUX, Madame Laurence DICKO qui a donné pouvoir à Mme Stéphanie MOLTON, Monsieur Denys ALAPETITE qui a donné pouvoir à M. Antoine DE JERPHANION, Madame Pauline RAPILLY-FERNIOT qui a donné pouvoir à M. Remi LESCOEUR.

ABSENTS : Monsieur Hilaire MULTON .

Madame Marie THOMAS a été désigné(e) en qualité de secrétaire de séance.

Mme Marie-Laure GODIN, Maire-adjoint, rapporteur.

« Mes chers collègues,

L'ensemble immobilier situé 127-159, rue Les Enfants du Paradis et 20-22, rue des Peupliers, sur la parcelle cadastrée BQ n° 209, est divisé en plusieurs volumes dont les différents propriétaires sont :

- Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble « Le Lumière » 127-157/159, rue Les Enfants du Paradis et 20-22, rue des Peupliers, pour l'immeuble d'habitation,
- Seine Ouest Habitat et Patrimoine, pour un immeuble d'habitation au 20, rue des Peupliers
- La Ville, pour divers équipements publics réunis au sein des volumes 106, 107 et 111.
La Ville a acquis ses volumes le 30 juillet 1993, auprès de la SCI Les Enfants du Paradis, dans le cadre d'une Vente en État Futur d'Achèvement (VEFA). Par acte du 12 décembre 1994, il a été procédé à un échange entre la Ville et ladite SCI.

Parmi les équipements de la Ville, se trouvent la crèche « Les Enfants du Paradis » et le jardin d'éveil « Le Point du Jour » qui se situent sous les volumes du syndicat des copropriétaires.

Pour le bon fonctionnement de ces deux structures, des équipements techniques de Ventilation Mécanique Controlée (VMC) ont été installées, dès l'origine, sur le toit de l'immeuble de la copropriété.

Lors de la rédaction de l'état descriptif de division en volumes initial, et en l'absence d'Association Foncière Urbaine Libre (AFUL), rien n'a été prévu pour gérer les relations qui pourraient exister entre les propriétaires des volumes superposés.

Ainsi, il est apparu :

- que les modalités de réalisation d'investissements communs à l'immeuble, notamment un éventuel ravalement des façades, n'avaient pas été envisagées.
- que les servitudes concernant les équipements de VMC n'étaient pas formalisées,

Le syndicat des copropriétaires s'est rapproché de la Ville afin de régulariser cette situation.

En ce qui concerne d'éventuels travaux sur façades, un accord a été trouvé pour coordonner les actions de la Ville et dudit syndicat et répartir les dépenses induites selon la surface concernée, déterminée par relevés de géomètre.

La constitution de servitudes d'établissement d'équipements techniques et de servitudes de passage en vue notamment de l'entretien de ces équipements doit, quant à elle, faire l'objet d'un acte notarié les formalisant.

Le syndicat des copropriétaires a fait établir, le 17 février 2020, par le cabinet TARTACEDE-BOLLAERT, géomètres-experts, des plans détaillés de ces servitudes, qui serviront de base pour cet acte.

Un avis des services de l'évaluation domaniale en date du 20 avril 2023, a fixé la valeur vénale de ces servitudes à la somme de 4300 euros. Toutefois, le syndicat des copropriétaires en consent la constitution sans aucune indemnité.

Je vous propose, en conséquence, d'approuver la constitution des servitudes susmentionnées et d'autoriser le Maire à signer les actes correspondants. »

LE CONSEIL,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques,

Vu les plans des servitudes établis par le cabinet TARTACEDE-BOLLAERT, géomètres-experts, en date du 17 février 2020,

Vu l'avis des domaines en date du 20 avril 2023,

Vu l'avis de la Commission de l'Urbanisme et des Travaux du 30 mai 2023,

Sur l'exposé qui précède.

DÉLIBÈRE

Article 1^{er} : La constitution de servitudes d'établissement d'équipements techniques pour des installations de Ventilation Mécanique Controlée (VMC) et de servitudes de passage pour y accéder, dans l'immeuble situé 127-157/159, rue Les Enfants du Paradis et 20-22, rue des Peupliers, sur la parcelle cadastrée BQ 209, au profit des volumes appartenant à la Ville et identifiées sur les plans établis par le cabinet TARTACEDE-BOLLAERT, géomètre-expert, le 17 février 2020, est approuvée.

Article 2 : La constitution de ces servitudes est consentie à la Ville par le Syndicat des Copropriétaires du 127-157/159, rue Les Enfants du Paradis et 20-22, rue des Peupliers, sans indemnité.

Article 3 : Le Maire est autorisé à signer tous les actes afférents.

Adopté à l'unanimité

Pour : 54

Et ont les membres présents, signé au registre après lecture.

Transmis en préfecture le 6 juin 2023
N° 092-219200128-20230601-136559-DE-1-1

Pour copie conforme,
le Maire,



DEPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE
VILLE DE BOULOGNE-BILLANCOURT

Propriété sise :

**127-159, rue les Enfants du Paradis
20-22, rue des Peupliers**

Cadastre : Section BQ n° 209

PLAN DES SERVITUDES

NOTA

Les plans ont été réalisés à partir de documents scannés détenus en archives au cabinet.
Il s'agit des plans architecte ayant servi à établir le dernier Modificatif à l'Etat Descriptif de Division en Volumes dressés par Pierre et Cédric Vigneron et Partenaires, Architectes à Boulogne-Billancourt, en Mars 1994, version DCE, indice G du 8 octobre 1994.

De même, les plans du dernier modificatif à l'Etat Descriptif de division en volumes
(Division du lot de volume n°104 en lots n°106-107 et 108)
(Division du lot de volume n°105 en lots n°109-110 et 111)
dressés par le cabinet Tartacède-Bollaert en Novembre 1994, ayant pour références : D.93020 Cde 7083.
définissant les limites de volumes sont des plans scannés issus de documents "papiers".

Une visite sur place afin de vérifier les emprises des servitudes à créer a été effectuée le 17 février 2020.
Seul les équipements de VMC clairement identifiés lors de la visite comme étant à l'usage exclusif du volume 111,
ont été reportés sur le plan de toiture terrasse.

INFORMATIQUE

En raison de la libre accessibilité des données numériques, seuls les tirages papier revêtus du cachet "Ordre des Géomètres-Experts" garantissent l'origine du document. En outre, la précision du plan est définie par l'échelle indiquée sur ces tirages.

Dressé par le Cabinet **TARTACEDE-BOLLAERT**
Géomètres-Experts D.P.L.G. Associés
29, rue de la Fontaine au Roi - 75011 PARIS
Téléphone : 01 44 79 00 44 +
Télécopie : 01 44 79 00 22
www.tartacede-bollaert geometre-expert.fr
Réf.: 02-033/181944 - Mai 2020 - V.D.

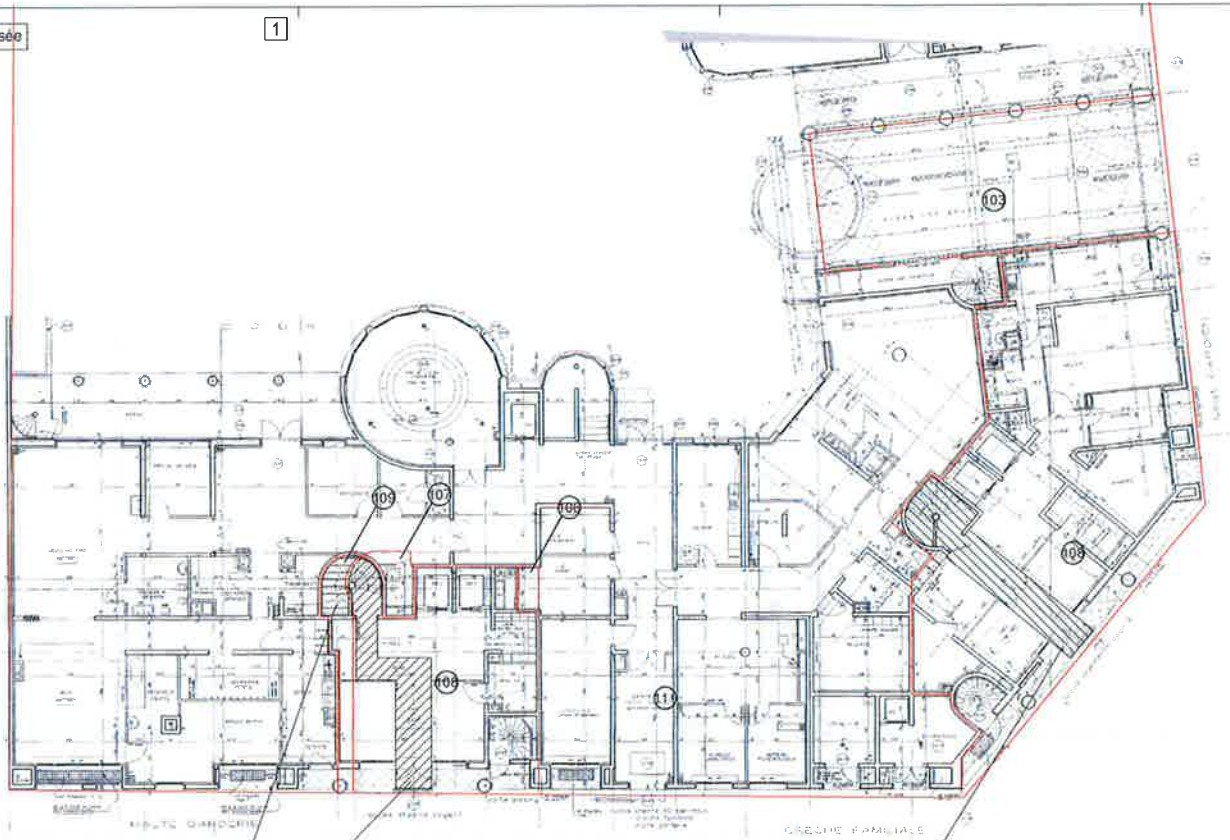


Echelle : 1/100

Rez-de-chaussée

cage 1-2

1



Sur le volume 109 au profit du volume 111
servitude de passage techniciens pour
entretien gaine



1-3

Sur le volume 108 au profit du volume 111
servitude de passage techniciens pour
entretien gaine



1-1

Sur le volume 108 au profit du volume 111
servitude de passage techniciens pour
entretien gaine



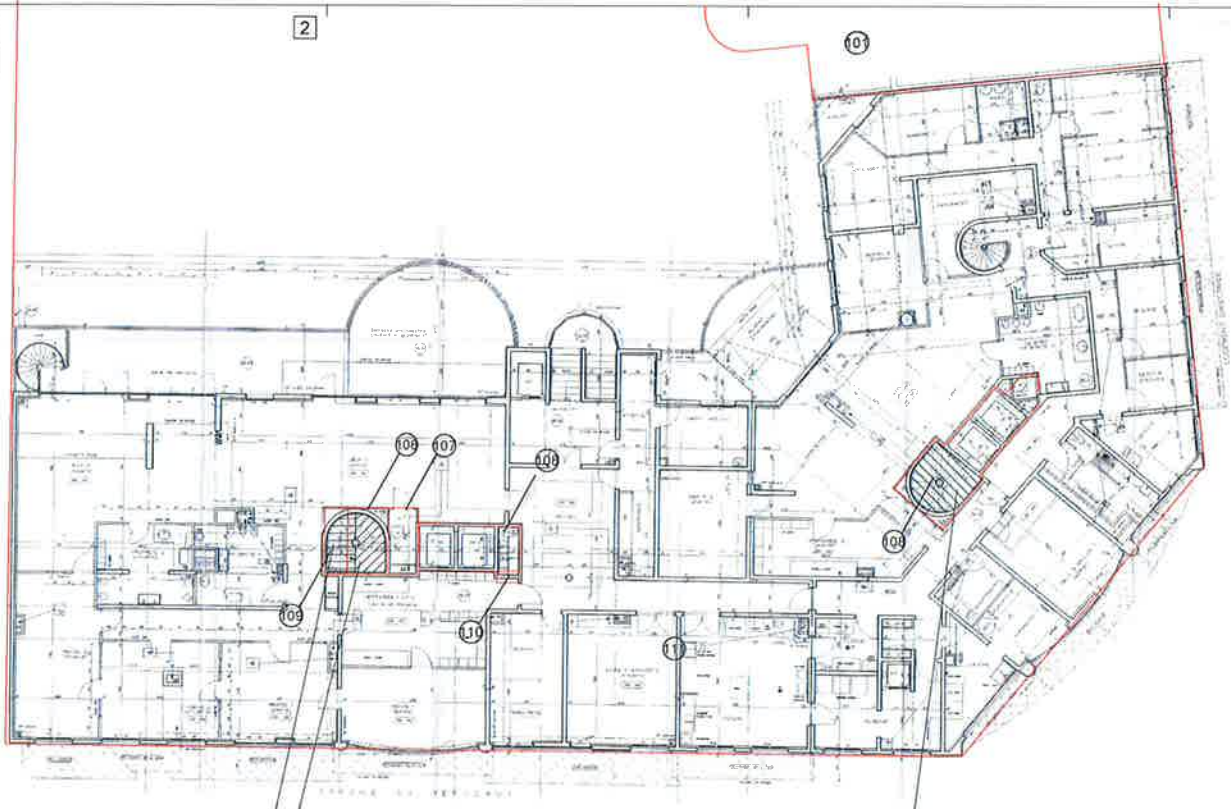
1-2

Dossier de consultation n° 2017-001-001 - Lot n° 1 - Travaux de rénovation des locaux de la Direction Régionale de l'Énergie, du Climat et de l'Environnement (DRECE) - 100 rue de la République - 93011 Paris 13^e - France - 01 49 39 27 00 - www.paris-air-idf.fr

1^{er} étage
cage 1-2

2

101



Sur le volume 109 au profit du volume 111
servitude de passage techniciens pour
entretien gaine



Sur le volume 108 au profit du volume 111
servitude de passage techniciens pour
entretien gaine



Sur le volume 108 au profit du volume 111
servitude de passage techniciens pour
entretien gaine



2^{ème} étage
cage 1-2

3

11

108

108

Sur le volume 108 au profit du volume 111
servitude de passage techniciens pour
entretien gaine

3-1

Sur le volume 108 au profit du volume 111
servitude de passage techniciens pour
entretien gaine

3-2

Dessiné par : [Logo] / [Nom] / [Adresse] / [Téléphone] / [E-mail] / [Site Web]

3^{ème} étage
cage 1-2

4

10

108

Sur le volume 108 au profit du volume 111
servitude de passage techniciens pour
entretien gaine 4-1

Sur le volume 108 au profit du volume 111
servitude de passage techniciens pour
entretien gaine 4-2

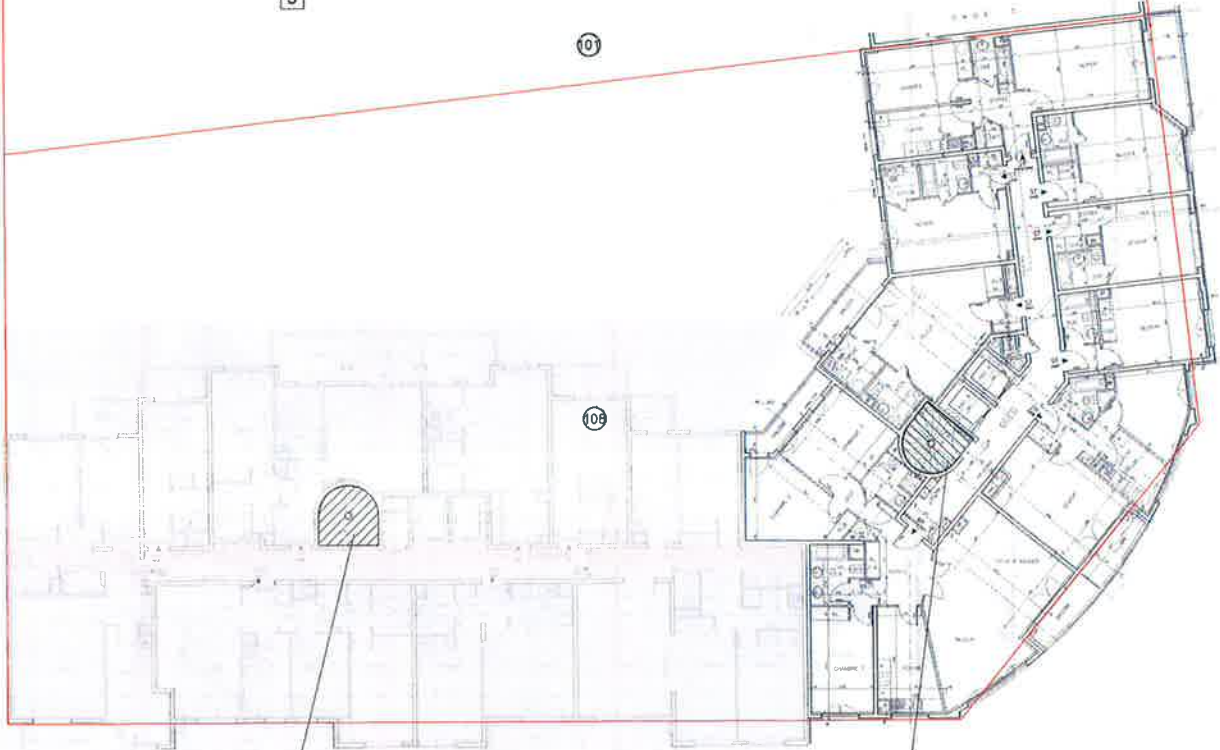
Echelle : 1/100

4^{ème} étage
caqe 1-2

5

101

108



Sur le volume 108 au profit du volume 111
servitude de passage techniciens pour
entretien gaine

5-1

Sur le volume 108 au profit du volume 111
servitude de passage techniciens pour
entretien gaine

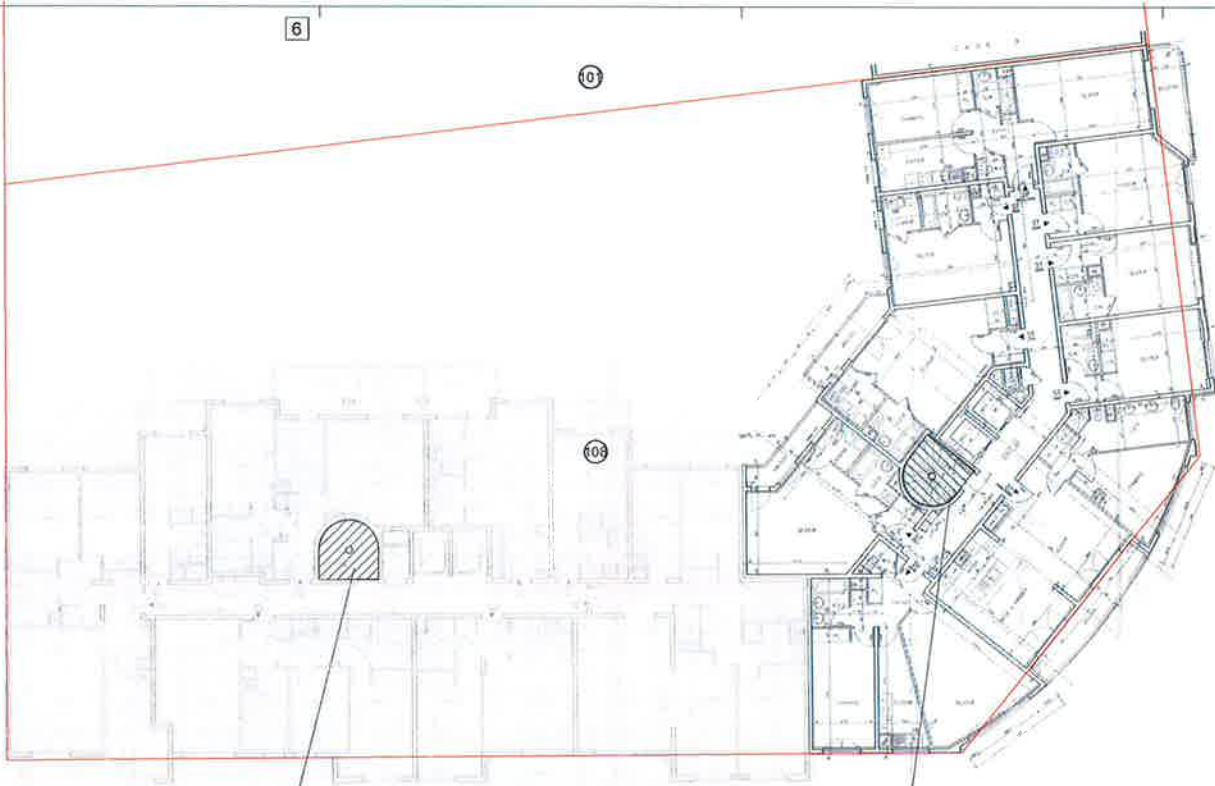
5-2

5^{ème} étage
cage 1-2

6

101

105



Sur le volume 108 au profit du volume 111
servitude de passage techniciens pour
entretien gaine



Sur le volume 108 au profit du volume 111
servitude de passage techniciens pour
entretien gaine

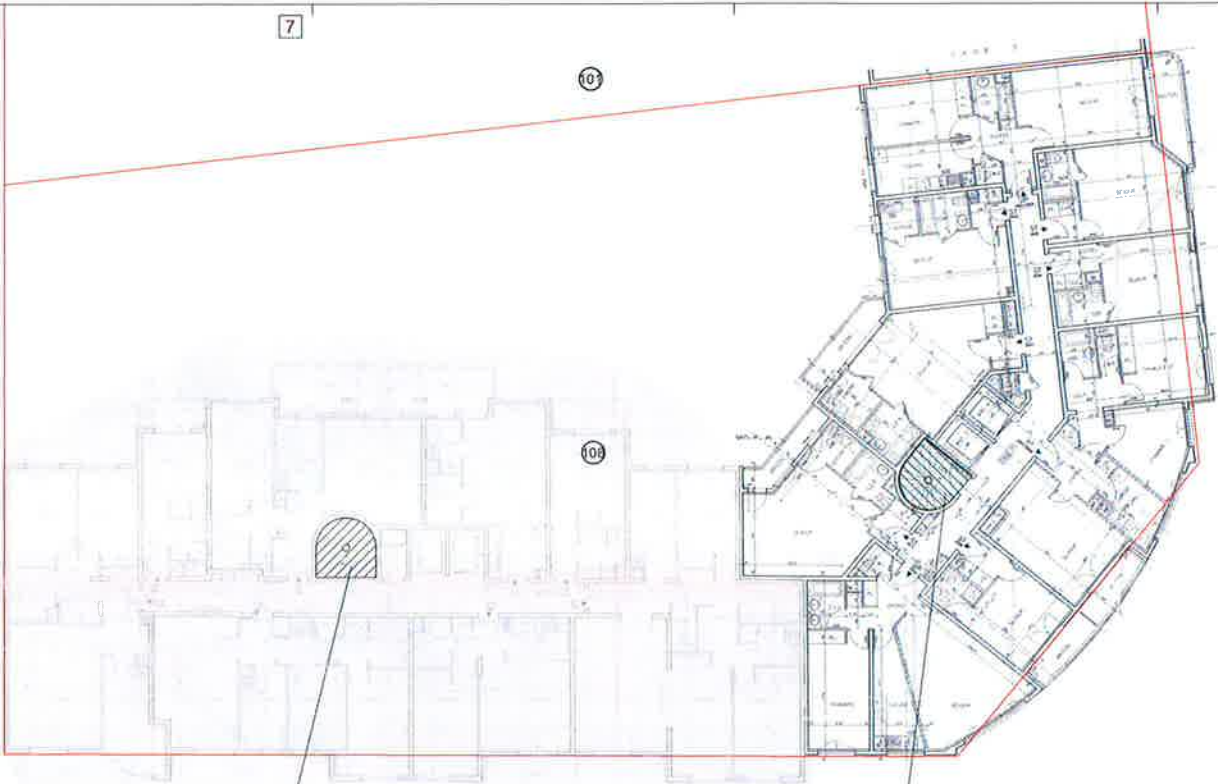


6^{ème} étage
cage 1-2

7

107

108



Sur le volume 108 au profit du volume 111
servitude de passage techniciens pour
entretien gaine 7-1

Sur le volume 108 au profit du volume 111
servitude de passage techniciens pour
entretien gaine 7-2

Echelle : 1/100

7^{ème} étage
cage 1-2

8

107

108



Sur le volume 108 au profit du volume 111
servitude de passage techniciens pour
entretien gaine



Sur le volume 108 au profit du volume 111
servitude de passage techniciens pour
entretien gaine



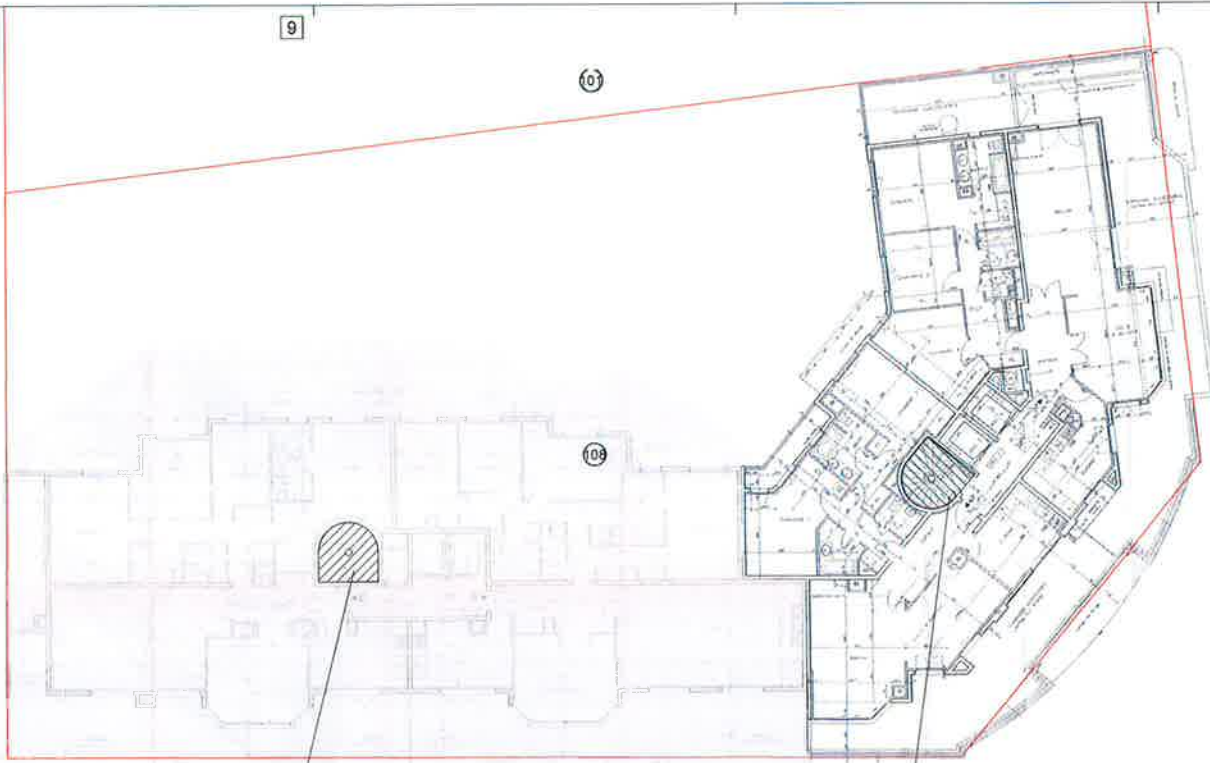
Bâtiment à Servitude 145102538 (MLL) - Commune de Vichy (63) - Adresse : 76, rue de l'Impératrice au 1087 10883
Canton de Vichy - 63000 Vichy - France - 01 47 78 80 01 - www.vichy.com
1087 10883

9^{ème} étage
cage 1-2

9

101

109



Sur le volume 108 au profit du volume 111
servitude de passage techniciens pour
entretien gaine 9-1

Sur le volume 108 au profit du volume 111
servitude de passage techniciens pour
entretien gaine 9-2

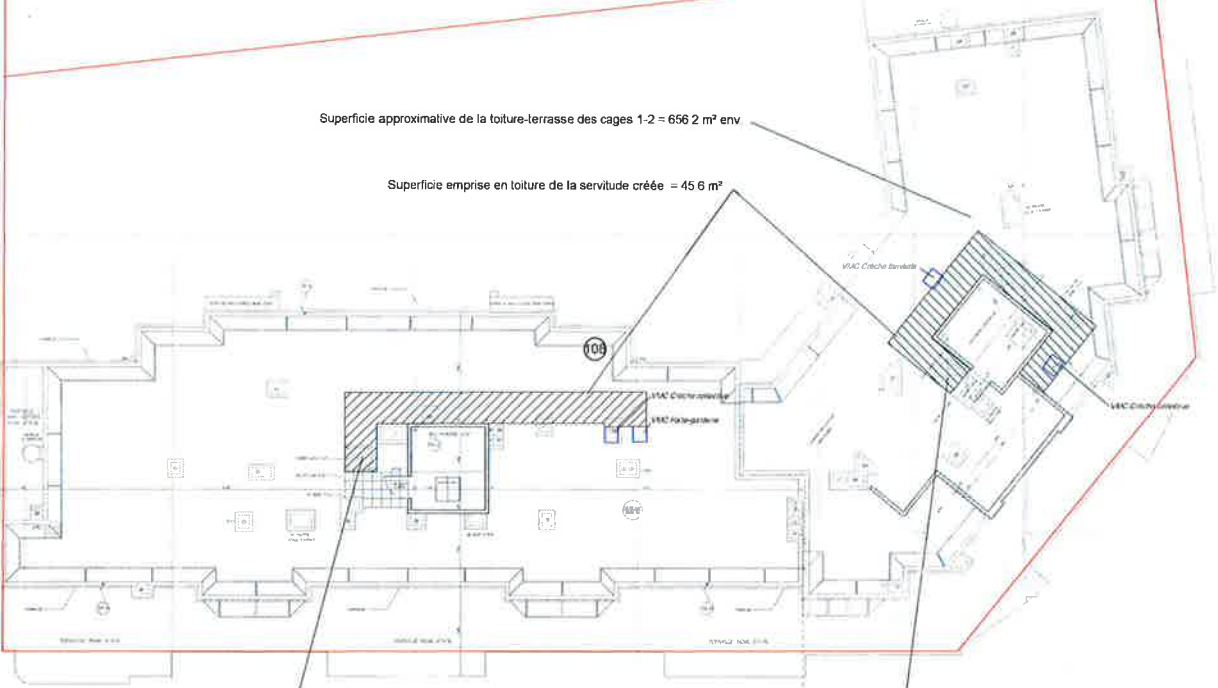
Toiture
cage 1-2

10

101

Superficie approximative de la toiture-terrasse des cages 1-2 = 656 2 m² env

Superficie emprise en toiture de la servitude créée = 45 6 m²



Sur le volume 108 au profit du volume 111
servitude de passage techniciens pour
entretien gaine 10-1

Sur le volume 108 au profit du volume 111
servitude de passage techniciens pour
entretien gaine 10-2

**Direction Départementale des Finances Publiques
des Hauts-de-Seine**

Le 20/04/2023

Pôle d'évaluation domaniale

167-177 Avenue Joliot Curie
92013 NANTERRE CEDEX

La Directrice Départementale des Finances
Publiques des Hauts-de-Seine

Téléphone : 01 40 97 33 35

Courriel : ddfip92.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

à

Affaire suivie par : Sylvain MUSEUR

Téléphone : 01 40 97 32 06

Courriel : sylvain.museur@dgfip.finances.gouv.fr

Commune de Boulogne-Billancourt

Réf. DS : 12180166

Réf. OSE : 2023-92012-28702

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](https://www.collectivites-locales.gouv.fr/)



Nature du bien : Servitude d'équipements techniques et servitude de passage

Adresse du bien : 127 à 159 rue Les Enfants du Paradis / 20 à 22, rue des Peupliers

Valeur : 4 300 € HT HC, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : M. DEVEAU Ludovic ;

Chef du service Gestion Immobilière – Direction du Patrimoine

2 - DATES

de consultation :	13/04/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite du bien :	20/04/2023
du dossier complet :	20/04/2023

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

La ville de Boulogne-Billancourt est propriétaire au 137, rue Les Enfants du Paradis d'un volume comprenant des structures de petite enfance. Ce volume est situé sous le volume d'un immeuble d'habitation en copropriété. Pour le fonctionnement de ses structures, la ville a fait installer dès l'origine, des équipements techniques (VMC) sur le toit du volume de la copropriété, sans qu'aucun acte n'ait matérialisé ces installations. La ville et le syndicat des copropriétaires souhaitent régulariser cette situation par la création des servitudes correspondantes.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Boulogne-Billancourt est une commune des Hauts-de-Seine et de la métropole du Grand Paris en région Île-de-France. Elle est limitée au sud et à l'ouest par une boucle de la Seine, à l'est par le 16^e arrondissement de Paris et au nord par le bois de Boulogne.

Pôle économique majeur d'Île-de-France et « ville la plus diplômée de France », elle est la commune francilienne la plus peuplée après Paris avec plus de 120 000 habitants. En termes d'aménagement, la ville se caractérise par un tissu urbain très dense, mais dispose également de 33,44 ha d'espaces verts. Elle est également labellisée *Villes et Pays d'art et d'histoire* pour la valorisation de son patrimoine.

Concernant les transports en commun, la ville est desservie par deux lignes de métro (ligne 9 : trois stations, ligne 10 : 2 stations) et dispose d'une large couverture assurée par les réseaux de bus d'Île-de-France. En voiture, accès au boulevard périphérique à l'est, à l'autoroute A 13 au nord et à la nationale N 118 au sud.

Boulogne-Billancourt est membre de l'Établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest (GPSO), regroupant 8 communes, soit plus de 300 000 habitants.

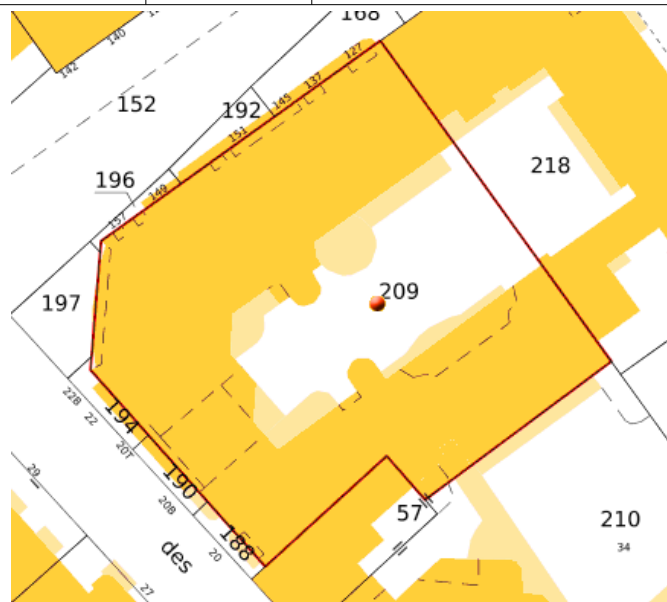
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

La Résidence « Peupliers » est située au sud-est de Boulogne-Billancourt, dans le quartier résidentiel République – Point du Jour. Transports en commun, services et commerces situés aux alentours.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse	Superficie	Nature réelle
Boulogne-Billancourt	BQ 209	20 rue des Peupliers	2 540 m ²	Immeuble mixte



4.4. Descriptif

Bâtiment en R+7+1, bâti de 1996, présence d'un gardien. Local à usage de crèche municipale situé en rez-de-chaussée. Afin d'accéder au toit, passage via un lanterneau situé au dernier étage avec un escabeau depuis les parties communes de l'immeuble (cage d'escalier). Sur le toit, tuyauterie

d'aération de l'immeuble apparente avec trois sorties d'aération qui concernent la servitude objet de la saisine. La société de maintenance « IDEX » déclare utiliser ce passage deux fois par an.

Reportage photographique



Accès depuis les parties communes



Accès au toit depuis le lanterneau



Sorties de VMC « halte garderie » et « crèche collective ».



Sortie de VMC « crèche familiale »

4.5. Surfaces du bâti

Superficie de l'emprise de la servitude créée sur la toiture : 45,6 m² (d'après plans fournis par le consultant).

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriétaire du bien

Syndicat des copropriétaires du 127 – 157/159 rue Les Enfants du Paradis – 20-22, rue des Peupliers.

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est estimé libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Document d'urbanisme en vigueur : PLU approuvé par délibération du Conseil territorial de l'Établissement Public Territorial Grand Paris Seine Ouest (EPT GPSO) du 19 décembre 2018. Dernière modification du PLU approuvée par délibération du Conseil territorial de l'EPT GPSO du 31 août 2022.

Situation au plan d'aménagement : Zone UBa, autour du boulevard Jean Jaurès.

6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet.

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

La valeur vénale correspond au prix le plus probable auquel pourrait se vendre ou s'acheter, à l'amiable, un bien ou un droit immobilier donné, dans un lieu et à un moment déterminés, compte tenu des conditions du marché.

La **méthode dite par comparaison** consiste à fixer la valeur 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. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

Au cas particulier, la demande d'avis porte sur un immeuble pour lequel la méthode par comparaison est retenue à titre principal afin d'évaluer la valeur du terrain. Un coefficient lui est ensuite appliqué afin de déterminer la valeur de la servitude.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Date	Adresse	Zonage PLU	Cadastre	Surface m ²	Prix HT	Ratio €/m ²
16/03/2021	82 Av Édouard Vaillant	UAa	AQ 148	357	5 000 000 €	14 006
31/03/2021	87 rue du Dôme	UAa	BL 159	1393	6 565 000 €	4 713
13/12/2021	16 rue Jules Ferry	UAa	BH 69	287	1 655 000 €	5 767
18/12/2021	182 rue Gallieni / 71 Bis, Ter rue Bellevue	UBa	AD 76, 77, 78	574	3 195 000 €	5 566
30/12/2021	19 avenue du Général Leclerc	UAa	AV 34	1114	10 000 000 €	8 977
12/12/2022	1957 rue du Vieux Pont de Sèvres	UCd	BD 189	917	12 362 250 €	13 481
					Moyenne	8 752
					Médiane	7 372

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Aucune source externe consultée ne permet d'identifier une information utile au présent dossier.

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

Les termes de comparaison concernent des terrains à bâtir achetés par des promoteurs. Les ratios en linéaire oscillent entre 4 700 €/m² et 14 000 €/m². Étant donné que le bien concerné est une servitude, il est retenu le ratio linéaire le plus bas, soit 4 700 €/m².

La valorisation de la servitude est déterminée selon la formule suivante (d'après la jurisprudence) :

Valeur de la servitude = [Valeur vénale/m² x Surface (m²)] x coefficient de pondération

Le préjudice de la servitude étant minime (utilisation de couloirs existants pour accéder au toit depuis les parties communes, sorties d'aération au niveau du toit), il est retenu une pondération de 2 %.

Soit 4 700 €/m² x 45,6 m² x 2 % = 4 286,40 € arrondi à 4 300 €.

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 **4 300 €**.

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 4 900 €.

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 12 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.

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 départementale des Finances
publiques et par délégation,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'MUSEUR Sylvain', with a long horizontal stroke extending to the right.

MUSEUR Sylvain,
Inspecteur des Finances Publiques