

DELIBERATION D'ASSEMBLEE GENERALE DE LA CCIT AIN : 18 MARS 2024

Objet : CESSIION DE PARCELLE PERMETTANT LA REGULARISATION CADASTRALE DU TERRAIN AFAE 1

Membres élus présents : MME BERTILLOT – MM. BERTOLOTTI - BORTOT – BOURSIER – CORBIOLI – FONTENAT – FRATTA – MME GAIDDON – MM. GALLET - LUGAND – MME MANIGAND – MM. MONNET – MME PREVALET - MM. SORET - TOURNIER-BILLON - VERNE - VIALLO
Membres associés présents : M. FRENEAT - MME GONGUET – MM. MAITRE – MULLER - PIERROT

Intervention de Frédéric Bortot, Secrétaire

Le terrain de CCI Formation – AFAé1 est identifié sous la référence BY 111 lors de son acquisition et du bornage de juillet 1991, il a fait l'objet d'un renommage ultérieur en BY 115. La parcelle contigüe (BY 60) est propriété d'un particulier via une SCI qui souhaite pouvoir la scinder afin de procéder à une nouvelle construction. Cette modification se heurte à une irrégularité cadastrale due à une faute du géomètre en matière de déclaration des bornages des parcelles en 1991.

Cette régularisation cadastrale nécessite un acte notarié avec enregistrement aux hypothèques, assimilé à une vente de notre part. Cette vente nécessite donc une délibération d'assemblée générale ainsi que l'avis de notre Tutelle sur la base d'une évaluation du Service des Domaines.

Saisi dans ce cadre à titre réglementaire, le pôle d'évaluation domaniales de l'Ain a émis le 8 janvier 2024 une évaluation indicative correspondant à la cession à l'euro symbolique de cette parcelle. La valeur vénale estimée à 6 300,00 € est transmise pour les besoins de la publicité foncière.

C'est pourquoi il vous est demandé de donner pouvoir à votre Président afin de régulariser cette situation avec l'appui de Maître Julien Vuiton, notaire à Bourg-en-Bresse, et de signer les actes notariés nécessaires à la résolution de cette anomalie.

Il est donc demandé aux membres de l'assemblée générale du 18 mars 2024 :

- D'approuver la régularisation cadastrale de cette parcelle d'AFAé1, assimilée réglementairement à une cession ;
- De donner mandat à votre Président afin de signer les documents relatifs à cette régularisation auprès des notaires des deux parties.

L'Assemblée, vu l'exposé de Frédéric Bortot, Secrétaire, approuve la régularisation cadastrale de la parcelle du terrain de CCI Formation - AFAE 1, et donne mandat au Président pour signer les documents relatifs à cette régularisation auprès des notaires des deux parties.

La présente délibération a été prise dans les conditions suivantes :

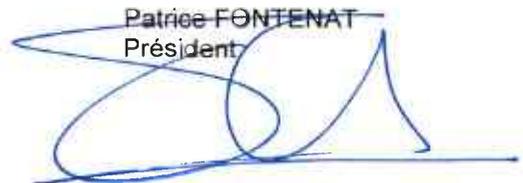
- Nombre de Membres Élus	36
- Nombre de Membres en exercice	31
- Nombre de Membres présents	17
- Nombre de voix pour	17
- Nombre de voix contre	0
- Nombre d'abstentions	0

Pour Extrait Certifié Conforme,

Frédéric BORTOT
Secrétaire



Patrice FONTENAT
Président



DELIBERATION D'ASSEMBLEE GENERALE DE LA CCIT AIN : 18 MARS 2024

Objet : CESSIION DE PARCELLE PERMETTANT LA REGULARISATION CADASTRALE DU TERRAIN AFAE 1

7302 - SD



Direction Générale des Finances Publiques
 Direction départementale des Finances Publiques de l'Ain
 Pôle d'évaluation domaniale 01
 11 boulevard Maréchal Leclerc
 01 012 BOURG-EN-BRESSE CEDEX
 Courriel : ddfip01.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 08/01/2024

Le Directeur départemental des Finances
 publiques de l'Ain

POUR NOUS JOINDRE

à

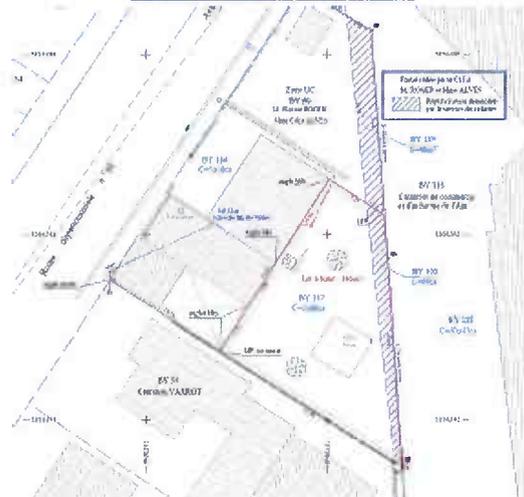
Affaire suivie par : Elodie LAMBERT
 Courriel : elodie.lambert@dgfip.finances.gouv.fr
 Téléphone : 04 26 37 70 19

**CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE
 L'AIN**

Réf DS: 15019235
 Réf OSE : 2023-01053-88563

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 : Terrain nu
 Adresse du bien : 36 avenue de Bad Kreuznach 01000 BOURG-EN-BRESSE
 Valeur : **6 300 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.
 (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)
Cession prévue à l'euro symbolique.

PF	FB
	

DELIBERATION D'ASSEMBLEE GENERALE DE LA CCIT AIN : 18 MARS 2024

Objet : **CESSION DE PARCELLE PERMETTANT LA REGULARISATION CADASTRALE DU TERRAIN AFAE 1**

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Monsieur Mikaël BECHARD, responsable administratif (contact : m.bechard@ain.cci.fr)

2 - DATES

de consultation :	16/11/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	22/12/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession

3.2. Nature de la saisine

A titre réglementaire

3.3. Projet et prix envisagé

Estimation de la valeur vénale à titre réglementaire de deux emprises de terrain nu issues d'une emprise de plus grande contenance (BY 115) dans le cadre d'une régularisation cadastrale.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation du bien - Environnement - Accessibilité - Voirie et réseau

Les emprises évaluées se situent au nord-est de Bourg-en-Bresse, dans un quartier mêlant habitations et établissements universitaires, situé près d'une ZAC.

4.2. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie
BOURG-EN-BRESSE	BY 189	36 avenue de Bad Kreuznach	48 m ²
BOURG-EN-BRESSE	BY 190	36 avenue de Bad Kreuznach	60 m ²
TOTAL			108 m²

DELIBERATION D'ASSEMBLEE GENERALE DE LA CCIT AIN : 18 MARS 2024

Objet : **CESSION DE PARCELLE PERMETTANT LA REGULARISATION CADASTRALE DU TERRAIN AFAE 1**

4.3. Descriptif



La cession concerne 2 emprises de terrain nu en nature de jardin situées en limite de propriété. Il s'agit de bandes étroites et longilignes.

Il y a une discordance sur les surfaces des emprises entre la matrice cadastrale déposée par le cabinet Chanel le 26/09/2023 et le plan de division établi par ce même cabinet le 03/10/2023. Ainsi, la matrice cadastrale retient une surface de 48 m² pour la parcelle BY 189 et de 52 m² pour la parcelle BY 190 tandis que le plan de division retient 48 m² pour la parcelle BY 189 et 60 m² pour la parcelle BY 190. Le plan étant le document le plus récent, les surfaces indiquées sur le plan seront retenues.

4.4. Surfaces du bâti

Absence de bâti

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété présumée de l'immeuble

CCI de l'Ain. Par un acte du 26/08/1992 (acte 1992P03634), la CCI de l'Ain a acheté la parcelle BY 115 (6 150 m²) pour 1 230 000 F.

5.2. Conditions d'occupation

Biens estimés en valeur libre de toute occupation au jour du transfert de propriété.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PLU approuvé le 18/11/2013, dernière modification le 19/12/2022 (modification simplifiée n°1) et mise à jour n°5 le 19/01/2023.

PF	FB
	

DELIBERATION D'ASSEMBLEE GENERALE DE LA CCIT AIN : 18 MARS 2024

Objet : **CESSION DE PARCELLE PERMETTANT LA REGULARISATION CADASTRALE DU TERRAIN AFAE 1**

Zonage : UC. La zone UC correspond principalement aux grandes extensions des années 70 à vocation mixte.

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

La valeur vénale est déterminée selon la méthode par comparaison catégorielle qui consiste à fixer la valeur vénale du bien en fonction du prix du marché immobilier local à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

L'étude de marché a consisté à rechercher des cessions de terrains de petite superficie en zone urbaine.

8.1.1. Critères de recherche – Termes de comparaison

Critères de recherche PATRIM : cessions entre 01/2019 et 11/2023 de terrains de moins de 120 m² situés en zone urbaine à Bourg-en-Bresse.

Biens non bâtis – valeur vénale									
N	Date mutation	Commune	Cadastre	Surface terrain	Urbanisme	Prix	Prix/m ²	Observations	
1	09/03/2021 2021P01714	BOURG-EN-BRESSE	CD 384	4 m ²	UD	833,33 €	208,33 €	Parcelle de terrain de forme triangulaire achetée par le syndicat des copropriétaires pour régulariser les limites de la propriété.	
2	18/01/2022 2022P02145	BOURG-EN-BRESSE	AC 623	23 m ²	UB	1 € mais évalué 920 €	40 €	Vente par la commune d'une bande de terre à usage d'agrément en limite de propriété afin d'agrandir l'emprise foncière.	
3	26/07/2022 2022P26265	BOURG-EN-BRESSE	AH 343(AH 341)	10 m ² /13 m ²	UB	Echange sans soude, évaluation à 1000 €	100 € / 76,92 €	Echange entre un particulier et le syndicat des copropriétaires. Parcelles de forme régulière pour agrandir les propriétés respectives.	
4	01/12/2022 2022P27327	BOURG-EN-BRESSE	BZ 47B	119 m ²	UDI	1500 €	12,61 €	Parcelle de terrain à usage de jardin de forme trapézoïdale achetée par le propriétaire mitoyen pour agrandir son terrain d'airance.	
							Moyenne	87,57 €	
							Médiane	76,92 €	

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

La fourchette de prix est comprise entre 12,61 € et 208,33 € avec une moyenne de 87,57 € et une médiane de 76,92 €. Le terme n°1 ne sera pas retenu car son prix est très élevé par rapport aux autres termes de comparaison. De plus, il concerne la cession d'une parcelle de très petite superficie.

En excluant ce terme, on obtient une fourchette comprise entre 12,61 € et 100 € avec une moyenne de 57,38 € et une médiane de 58,46 €. Il est proposé de retenir la valeur médiane de l'étude, plus élevée que la moyenne, car les emprises sont en nature de terrain d'agrément. De plus, choisir la valeur médiane permet de tenir compte de l'hétérogénéité des valeurs trouvées.

Valeur parcelle BY 189 : 48 m² x 58,46 € = 2 806,08 €, arrondie à 2 800 €.

DELIBERATION D'ASSEMBLEE GENERALE DE LA CCIT AIN : 18 MARS 2024

Objet : **CESSION DE PARCELLE PERMETTANT LA REGULARISATION CADASTRALE DU TERRAIN AFAE 1**

Valeur parcelle BY 190 : $60 \text{ m}^2 \times 58,46 \text{ €} = 3\,507,60 \text{ €}$, arrondie à 3 500 €.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRECIATION

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 **6 300 €**, dont **2 800 €** pour la parcelle BY 189 et **3 500 €** pour la parcelle BY 190.

La cession étant prévue à l'euro symbolique, la valeur est communiquée pour les besoins de la publicité foncière.

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 5 670 € (arrondie).

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 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 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.

PF	FB
	

DELIBERATION D'ASSEMBLEE GENERALE DE LA CCIT AIN : 18 MARS 2024

**Objet : CESSION DE PARCELLE PERMETTANT LA REGULARISATION CADASTRALE
DU TERRAIN AFAE 1**

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 départemental des Finances
publiques
et par délégation,



Elodie LAMBERT
Inspectrice évaluatrice

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

PF	FB
	