



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Direction générale des Finances publiques  
Direction départementale des Finances publiques  
de la Marne

Le 1/03/2022

Pôle d'évaluation domaniale  
12 rue Sainte Marguerite  
51 022 CHÂLONS EN CHAMPAGNE Cedex  
03 26 69 53 17  
ddfip51.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances  
publiques de la Marne

à

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par Yann LEFAUCHEUR  
Courriel : yann.lefaucheur@dgfip.finances.gouv.fr  
Téléphone : 03.26.87.91.46.

Mairie de Trépail  
Monsieur Le Maire  
Denis BOUDVILLE  
51380 Trépail

Référence DS : 7702246  
Référence OSE : 2022-51580-13910

**AVIS DU DOMAINE EN 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 :*

Maison frappée par un arrêté de péril et une ancienne grange

*Adresse du bien :*

7, ruelle Jean Lefevre et rue de l'église, 51380 Trépail

*Valeur :*

500 €  
assortis d'une marge d'appréciation de 10%.

## **1 - SERVICE CONSULTANT**

Commune de Trépail

Affaire suivie par Denis BOUDVILLE

## **2 - DATES**

de consultation : 21/02/2022

de visite : 23/02/2022

de dossier en état : 23/02/2022

## **3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE CONCERNÉE**

### **3.1. Nature de l'opération**

Acquisition immobilière .

### **3.2. Nature de la saisine**

Évaluation réalisée en application des dispositions prévues à l'article L 1311-9 du Code général des collectivités territoriales.

### **3.3. Projet et prix envisagé**

Acquisition d'une ancienne grange et d'une maison menaçant ruine. Une procédure judiciaire est en cours sur demande de la commune.

## **4 - DESCRIPTION DU BIEN**

Trépail, dans le centre de la commune, au 7, ruelle Jean Lefevre, sur la parcelle cadastrée AB 347 pour 61 ca , maison du XIX siècle, dont les murs sont soutenus par des étaies. afin d'éviter son effondrement L'intérieur est en ruine.

Sur la parcelle AB 361 pour 70 ca, rue de l'église, garage avec auvent à l'abandon.

Le bien est destiné à la démolition .

Arrêté de péril imminent du 17/04/2018.

Procès verbal d'abandon manifeste du 3/05/2021.

## **5 – SITUATION JURIDIQUE**

Propriétaire : Christophe FONTAINE ( acquisition du 16/03/2012 : prix : 55 000 €)

Situation d'occupation : libre

## **6 - SITUATION D'URBANISME**

Au PLU de Trépail, les biens sont classés en zone UC : urbaine constructible, correspondant au centre de la commune.

## **7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION**

Le Pôle d'évaluation domaniale a procédé à la détermination de la valeur de ce bien en méthode comparative d'évaluation.

Compte tenu de l'état de délabrement du bien , nous estimerons le bien selon la méthode de la récupération foncière. Valeur du terrain nu et libre dans le secteur moins le coût de démolition du bâtiment existant.

Sur Trépail, pas de mutation de terrain à bâtir sur les dernières années. Si, nous étendons notre recherche à un rayon de 5 km de Trépail, nous relevons 3 ventes de terrains en lotissement. Voir tableau.

La commune dispose d'un devis de démolition du 8/06/2018 : Entreprise SILVEX pour 40 668 €

## 8 -ÉTUDE DE MARCHÉ

Date vente	Adresse	Prix Vte	cadastre	Surface	Prix /m <sup>2</sup>	observations
27/01/2021	Villers-Marmery	72 000 €	ZC 115	499 m <sup>2</sup>	144, 28 €	lotisst
8/03/2021	Villers-Marmery	75 900 €	ZC 106	513 m <sup>2</sup>	147, 95 €	lotisst
17/09/2021	Villers-Marmery	72 500 €	ZC 130	517 m <sup>2</sup>	140, 23 €	lotisst
Moyenne					144, 15 €	

Valeur du terrain nu et libre :

$$144, 15 \text{ €/m}^2 \times 131 \text{ m}^2 = 18\,883, 65 \text{ €}$$

Coût de démolition : Devis de juin 2018 : 40 668 €

Nous arrivons à une valeur négative . Compte tenu des circonstances, le bien sera estimé à 500 €.

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

Compte tenu des éléments fournis par le consultant, de l'état d'entretien du bien , la valeur vénale du bien est fixée à 500 €.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

La valeur maximale d'acquisition , sans justification particulière, s'établit ainsi à hauteur de 550 €.

*L'évaluation détermine une valeur. Elle est distincte du prix. Le prix est le montant sur lequel s'accordent les parties. La valeur est une probabilité objective de prix.*

*Le présent avis de valeur ne fait pas obstacle à la réalisation d'une acquisition à prix plus bas.*

*Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, à condition de pouvoir le justifier, s'écarter de la valeur rendue dans le présent avis pour acquérir à prix supérieur à la valeur maximale précitée.*

La présente valeur est exprimée hors taxe, hors droits et hors éventuels frais d'agence, sauf si ces derniers sont à la charge du vendeur.

## 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Sauf en cas de changement notable dans les circonstances de fait ou de droit, le présent avis est rendu avec une durée de validité d'un an.

## 12 - OBSERVATIONS

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis. 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.

Une nouvelle consultation du service du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer. Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques,  
Par délégation

l'évaluateur du domaine  
Yann LEFAUCHEUR

