

**Direction départementale des Finances publiques des Alpes-Maritimes**

Pôle d'évaluation domaniale

15 bis rue Delille  
06073 NICE CEDEX 1

téléphone : 04 92 17 76 51

mél. : ddfip06.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Nadine TEDESCHI

Téléphone : 04 92 17 76 29

Courriel : nadine.tedeschi@dgfip.finances.gouv.fr

**Réf. DS : 3350217****Réf Lido : 2021- 069V0044 et 0045**

Nice, le 27 janvier 2021

*Le Directeur à***COMMUNE DE GRASSE MAIRIE****SERVICES FONCIERS****PL DU PETIT PUY****BP 12069****06131 GRASSE CEDEX****AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE***Désignation du bien :*

Locaux commerciaux

*Adresse du bien :*

2 avenue Louis Cauvin 06130 GRASSE

*Valeur vénale :*

Le prix de 120 000 € ht pour l'ensemble des lots peut être accepté

*Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.*

## 1 – SERVICE CONSULTANT

Commune de Grasse

Affaire suivie par : Mr Laurent PASCAL, Responsable Service foncier

## 2 – DATE

de consultation : 13 janvier 2021

de réception : 13 janvier 2021

de visite : -

de dossier en état : 13 janvier 2021

## 3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Projet d'acquisition amiable des locaux appartenant aux sociétés IRIS et ESSENTIA loués par la Commune de Grasse et affectés au Service de Proximité du quartier.

Le prix négocié ou demandé est de 120 000 € pour l'ensemble des lots .

La délibération concernant ce projet est inscrite à l'ordre du jour du conseil municipal du 9 février 2021.

## 4 – DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales : DP 180

Description du bien :

- **Société ESSENTIA** : lot n°13 à usage d'atelier et bureau au rez-de-chaussée d'une superficie de 69 m<sup>2</sup> environ avec mezzanine et lot n°29 à usage de parking

*Extrait de bail du 04 juillet 2012 entre la société ESSENTIA et la Commune :*

### DESIGNATION

Le Lot n° 13, un atelier avec un bureau en rez de chaussée donnant sur la cour marchande, avec accès par la cour de service d'une superficie au sol de 69,22 m<sup>2</sup> et d'une mezzanine à usage de rangement sis au PLAN de GRASSE - 06130 au 2, Avenue Louis Cauvin édifié sur une parcelle cadastrée section DP n°180 et le Lot n° 29 : parking.

### CONDITIONS PARTICULIERES :

Dans le cadre de l'installation du Service Proximité et pour la bonne marche de ce service, il sera fait par le Preneur, une installation propre à sa destination soient : deux cabines de douches, un W.C., un local vestiaire ainsi qu'un local coin repas pour le personnel.



- **Société IRIS** : lot n°14 à usage d'atelier et bureau au rez-de-chaussée d'une superficie de 50m<sup>2</sup> environ avec mezzanine et lot n°28 à usage de parking

*Extrait du bail du 04 juillet 2012 entre la société IRIS et la Commune :*

### DESIGNATION

Le Lot n° 14, un atelier en rez de chaussée à l'extrémité Est de la cour marchande, donnant sur cette cour, avec accès par la cour de service d'une superficie au sol de 50,41 m<sup>2</sup> et d'une mezzanine à usage de rangement sis au PLAN de GRASSE - 06130 au 3, Route de la Paoute édifié sur une parcelle cadastrée section DP n°180 et le Lot n° 28 : parking.

## **5 – SITUATION JURIDIQUE**

### **Nom du propriétaire :**

- SCI IRIS pour les lots 14 et 28

- SCI ESSENTIA pour les lots 13 et 29

Les deux sociétés ont le même gérant.

**Situation d'occupation :** location par les services de la Commune

## **6 – URBANISME – RÉSEAUX**

Non fourni

## **7 – DATE DE RÉFÉRENCE**

Sans objet

## **8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE**

La valeur vénale a été déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale 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. Cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à ceux à évaluer.

Le prix de 120 000 € ht pour l'ensemble des lots peut être accepté.

## **9 – DURÉE DE VALIDITÉ**

La durée de validité de l'avis est fixée à 12 mois.

## **10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES**

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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 Pôle d'Évaluation Domaniale 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.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques  
et par délégation,



Laurence GODEFROY  
Inspectrice Principale des Finances publiques