

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES  
PUBLIQUES**

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DES  
ALPES-MARITIMES**

Pôle Gestion publique

Service : Pôle d'Evaluation Domaniale

Adresse : 15 bis rue Delille, 06 073 Nice CEDEX1

Téléphone : 04 92 17 76 51

Le 3/2/2020

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Dominique VIRAJANPHIJIT

Téléphone : 04 92 17 76 29

Courriel : ddftp06.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. : n° 2019-069V 691

Le Directeur départemental des Finances Publiques

à

**MAIRIE DE GRASSE  
SERVICE DE L'URBANISME  
BP 12069**

**06131 GRASSE CEDEX**

**AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VENALE  
RECTIFICATIF EN CE QUI CONCERNE LA PARCELLE BD 256**

**DÉSIGNATION DU BIEN : 4 PARCELLES DE TERRAIN NU ET UN TERRAIN NON CADASTRE SUR LE DOMAINE  
PUBLIC APRES DECLASSEMENT**

**ADRESSE DU BIEN : BD EUGENE CHARABOT, AV DU MARECHAL JUIN, ALLÉE JEAN MOULIN À GRASSE**

**VALEUR VENALE HT DU BIEN :**

- domaine communal en nature de sol de voie de 121 m<sup>2</sup>

L'emprise étant à usage de sol de voie, la valeur de l'emprise est estimée de façon forfaitaire à 1€ symbolique (jurisprudence constante confirmée par TGI Pontoise expro 07/11/1979 AJPI 1980 p505 – CA Versailles expro 17/11/1981 JCP 1982IV 165)

- BD 256 : 188 m<sup>2</sup> = 21 400 €

- BD n°249 /251 /253 : 21 m<sup>2</sup> = 2 400 €

**1 – SERVICE CONSULTANT :**

AFFAIRE SUIVIE PAR :

M PASCAL LAURENT

**2 – Date de consultation**

09/05/19

**Date de réception**

09/05/19

**Date de visite**

**Date de constitution du dossier « en état »** 21/05/2019 et 10/01/2020

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

Cession de 4 parcelles de terrain nu, et d'une partie du domaine public communal pour 121 m<sup>2</sup> à la société FINAREAL qui envisage de réhabiliter l'Hotel des Parfums. Les terrains jouxtent sa propriété.

#### 4 – DESCRIPTION DU BIEN

Accusé de réception en préfecture  
006-210600698-20200929-2020-120-DE  
Date de réception préfecture : 30/09/2020

Références cadastrales : BD n° 249 /251 /253 /256 d'une superficie respective de 5 m<sup>2</sup>/6 m<sup>2</sup>/10 m<sup>2</sup>/188 m<sup>2</sup> et un terrain non cadastré de 121 m<sup>2</sup> sur le domaine public communal

Descriptif ; selon les informations et les photos de la Mairie : terrains situés en ville :

- BD 256 : une parcelle de terrain assez plane à l'angle du bd Charabot et du Maréchal Juin. Elle constitue une partie du toit du parking public de la Foux. La commune cède la totalité de la surface de l'emprise constitutive du volume 1 de 188 m<sup>2</sup> (172 m<sup>2</sup> maintenus en jardin et 16 m<sup>2</sup> intégré dans un espace bâti)

-BD n°249 /251 /253 : Situées Allée Jean Moulin, 3 petites parcelles contigües, en escalier et de configuration plutôt triangulaires, en nature de jardin d'une surface de respectivement 5 m<sup>2</sup>/6 m<sup>2</sup>/10 m<sup>2</sup> soit un total de 21 m<sup>2</sup>

-Située Allée Jean Moulin, un terrain du Domaine public communal, tout en longueur, en pente, en nature de sol de voie goudronnée, d'une superficie de 121 m<sup>2</sup>

#### 5 – SITUATION JURIDIQUE

- Nom du propriétaire : Commune de Grasse

- Situation d'occupation : libre

#### 6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Zone UG H ; Zone urbaine à vocation d'activités économiques comprenant le secteur hôtelier du centre ville

#### 7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison

La valeur vénale du bien est estimée à

- domaine communal en nature de sol de voie de 121 m<sup>2</sup> estimé de façon forfaitaire à 1€ symbolique
- BD 256 : 188 m<sup>2</sup>= 21 400 €
- BD n°249 /251 /253 : 21 m<sup>2</sup>= 2 400 €

#### 8 – DURÉE DE VALIDITÉ

12 mois

#### 9 – 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.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation 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.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques et par délégation,

L'Inspectrice des Finances publiques  
Dominique VIRAJANPHUTTI