

Affichée le :  
Notifiée le :

**Titre : COMMUNE DE LA ROCHELLE – EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN  
– TERRAIN BÂTI RUE DEBUSSY**

**Le Président de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle,**

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L 5211-1 et L 5211-2 ; L 5211-9 et L 5211-10 ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la délibération du Conseil communautaire du 10 juin 2021 donnant délégation d'attribution au Président pour la durée de son mandat, notamment en matière d'aménagement et d'urbanisme pour exercer le droit de préemption urbain dont la Communauté d'Agglomération est titulaire ;

Vu l'arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération du 17 juillet 2020 de délégation de fonction et de signature donnée à Monsieur Antoine GRAU, 1<sup>er</sup> Vice-président ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner déposée par Maître LABBE notaire, relative à la vente du terrain bâti appartenant à Monsieur Jean-Michel HERVOCHON, situé 18-24 et 26 rue Debussy à La Rochelle, cadastré section CZ n° 188, 189 et 508 comprenant 3 bâtiments à usage industriel et commercial. Le prix mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner est de 1 900 000 €;

Vu l'évaluation des domaines du 21 novembre 2022 ;

Considérant que le projet de requalification urbaine Joffre-Rompsay situé sur la commune de La Rochelle est une opération d'aménagement d'intérêt communautaire conformément à la délibération du 25 novembre 2021.

Considérant que les objectifs initiaux de l'opération traduite dans le PLUi sont les suivants :

- Produire environ 1 000 logements ;
- Requalifier les espaces publics, créer des parcs ;
- Dévoyer la rue de Périgny.

Considérant que la Communauté d'Agglomération est aménageur de cette opération et réalise en régie les aménagements des espaces publics ainsi que la requalification de la partie centrale du projet.

Considérant que la concertation conduite sur le projet à partir de 2013 a fait émerger une demande de la part de la population, sur le secteur de Rompsay, d'implanter des commerces et des services en cœur de quartier.

Considérant que les trois parcelles objet de la présente DIA font partie d'un ensemble foncier nécessitant un remembrement pour permettre l'aménagement d'espaces publics de qualité dédiés aux voiries douces, à la création d'espaces paysagers et de jardins partagés compris entre les rues Rameau-Debussy et la rue de Périgny dévoyée.

Considérant que la réalisation de ce cœur de quartier sous maîtrise d'ouvrage publique nécessite de maîtriser les fonciers objet de la présente DIA. Ces acquisitions permettront en outre de créer des îlots constructibles pouvant accueillir des logements et des services.

Considérant que la réalisation de ce cœur de quartier sous maîtrise publique répondra enfin à l'ambition du PLH en matière de mixité sociale, le projet urbain comprenant 33 % de logements sociaux et 20% de logements abordables, conformément aux objectifs inscrits dans le PLH adopté le 26 janvier 2017. Ce projet contribuera ainsi à la production annuelle de 1 900 logements dont 500 sociaux, participant au développement d'une offre de logements équilibrée et diversifiée afin de répondre à l'ensemble des besoins des habitants actuels et futurs sur le territoire.

Considérant que ce terrain est encombré par des constructions destinées à être démolies (bâtiments vétustes).

Considérant que la valeur de ce terrain est estimée par la Communauté d'Agglomération à 1 455 000 € avec la méthode par récupération foncière sans qu'il soit tenu compte des surcoûts liés notamment à la recherche de pollution des sols.

Considérant que cette évaluation doit par ailleurs être minorée compte tenu de la forte présomption de pollution des sols sur le secteur comme en témoignent le retour d'expérience des projets de constructions avoisinants en phase opérationnelle.

Considérant qu'il convient d'appliquer à ce titre un abattement de 15% à la valeur vénale théorique du bien, étant précisé l'absence d'éléments suffisants à ce stade pour mesurer effectivement les coûts inhérents à la dépollution des sols.

Considérant qu'il en découle une estimation finalisée à 1 236 750 €.

Considérant que l'exercice du droit de préemption sur ce bien permettra, dans l'intérêt général, la réalisation de l'opération d'aménagement de requalification urbaine Joffre-Rompsay.

## DECIDE

### Article 1 :

D'acquérir cet ensemble immobilier par exercice du droit de préemption au prix de 1 236 750€.

**Article 2 :**

D'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer les actes et documents à intervenir et à accomplir toutes les démarches nécessaires.

**Article 3 :**

D'imputer les dépenses sur le budget de la Communauté d'Agglomération.

**Article 4 :**

La Direction générale des services est chargée de l'exécution de la présente décision.

**Article 5 :**

Monsieur le Président rendra compte au Conseil communautaire de la présente décision.

**P/ le Président et par délégation,**

Signé électroniquement par : Antoine Grau  
Date de signature : 21/12/2022  
Qualité : Antoine Grau - 1er Vice-président



**P.J. / copie DIA, avis du domaine, plan de situation**

**Délais et voies de recours :**

« La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Poitiers dans le délai de deux mois suivant la publication par affichage ou notification. Le recours peut également être déposé sur l'application internet Télérecours citoyens à l'adresse suivante : [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

Elle peut faire également l'objet d'un recours administratif auprès du Président dans le même délai ; en cas de réponse négative ou en cas d'absence de réponse dans un délai de deux mois, le demandeur dispose d'un nouveau délai de deux mois pour introduire un recours contentieux. »



Direction Générale des Finances Publiques

Le 21/11/2022

Direction départementale des Finances Publiques de  
Charente-Maritime

Pôle d'évaluation domaniale de Charente-Maritime

24 Avenue de Fetilly  
BP 40587  
17021 LA ROCHELLE CEDEX 1

téléphone : 05 46 00 39 39  
mél. : [dfip17.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:dfip17.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

Le Directeur départemental des Finances  
publiques de Charente-Maritime

à

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Fabienne Gabillet  
Courriel : [fabienne.gabillet@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:fabienne.gabillet@dgfip.finances.gouv.fr)  
Téléphone : 05 46 34 61 73 et 06 21 88 40 99

Communauté d'Agglomération La Rochelle

Réf DS :10384185  
Réf OSE : 2022-17300-80156

## 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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



*Nature du bien :* Bâtiments à usage industriel et commercial

*Adresse du bien :* 18, 24 et 26 rue Debussy, La Rochelle

*Valeur :* 1 840 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %  
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

Communauté d'agglomération de La Rochelle

affaire suivie par : Prely Marjorie

## 2 - DATES

de consultation :	25/10/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	14/09/2022
du dossier complet :	25/10/2022

## 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 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

Acquisition par voie de préemption par la CDA dans le cadre de l'opération d'aménagement Joffre-Rompsay.

Une évaluation sommaire du bien a été réalisée par la CDA, qui l'estime à 1,2 million.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine



## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

La Rochelle est une ville du Sud-Ouest de la France, préfecture du département de la Charente-Maritime, en région Nouvelle-Aquitaine.

Avec 77 205 habitants en 2019, La Rochelle est la commune la plus peuplée du département, devant Saintes, Rochefort et Royan et occupe le quatrième rang régional après Bordeaux, la capitale régionale, Limoges et Poitiers.

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

Le bien est situé en agglomération, près du canal de Rompsay.



### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
La Rochelle	CZ 189	18 rue Debussy	1 416 m <sup>2</sup>	Bâtiment
La Rochelle	CZ 188	24 rue Debussy	576 m <sup>2</sup>	Bâtiment
La Rochelle	CZ 508	26 rue Debussy	128 m <sup>2</sup>	Bâtiment
			2 120 m <sup>2</sup>	



#### 4.4. Descriptif

Les trois parcelles forment une unité foncière de 2 120 m<sup>2</sup>, de configuration rectangulaire, disposant d'une large façade sur la rue Debussy.

Sur ce terrain se trouvent deux bâtiments de type hangar construits en aggloméré, avec toiture fibrociment. Il s'agit de bâtiments à usage commercial, actuellement inoccupés.

- Le premier bâtiment était occupé par un centre sportif. Il est constitué d'un vaste espace d'entrepôt, avec revêtement PVC, murs parpaing et plafond en dalle isolante sous charpente métallique. Il y a aussi plusieurs salles de gymnastique équipées de miroir, ainsi que des sanitaires et vestiaires avec douche.

Surface : 1 000 m<sup>2</sup> selon le consultant et les données fiscales.







- Le deuxième bâtiment est également constitué d'un vaste espace d'entrepôt, avec sol en béton, mur parpaing et dalles isolantes sous charpente métallique. A l'entrée du bâtiment un espace a été aménagé avec un bureau, des douches et des toilettes.  
Surface : 300 m<sup>2</sup> selon le consultant et les données fiscales.



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Le bien appartient aux conjoints Hervochoch.

### 5.2. Conditions d'occupation

Le bien est estimé libre d'occupation.



## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

Au Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé le 19/12/2019, zone UU4 - tissus destinés à faire l'objet d'une densification forte : opérations de renouvellement urbain.

Autres contraintes :

- AC1 - Périmètre de protection des Monuments historiques (Toute autorisation sera soumise à l'accord du Ministre ou de son délégué chargé des Monuments Historiques)
- T5 - Servitude aéronautique de dégagement
- Bs2 - Plan de Prévention des Risques naturels portant sur les risques Littoraux. La zone bleue « Bs2 » correspond à des secteurs non exposés par l'aléa submersion marine à court terme mais définis comme submersibles pour l'aléa long terme (horizon 2100). La constructibilité sous conditions est la règle générale à l'exception de certains établissements.
- Périmètre d'équilibre social de l'habitat - Secteur 2 (au minimum 18% de logements locatifs sociaux : dont 30% de PLAI au minimum, dont 40% de PLUS au minimum, dont 30% de PLS au maximum. Au minimum 20% de logements en accession financièrement abordable à la propriété)
- Périmètre de sursis à statuer (Le terrain est inclus dans un périmètre de prise en considération d'un projet d'aménagement. Conformément au code de l'urbanisme, un sursis à statuer peut être opposé sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptible de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble.)

### 6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet

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

Le bien est estimé par comparaison selon deux méthodes :

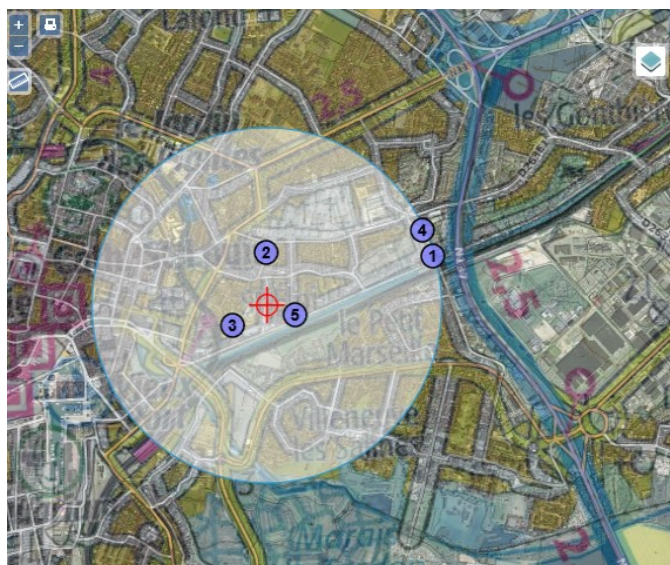
- par comparaison en poursuite d'usage (comparaison avec des ateliers).
- Par comparaison en récupération foncière (comparaison avec des terrains à bâtir pour la plupart encombrés).

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

La première étude de marché porte sur des terrains à bâtir (encombrés pour la plupart) :

N°	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)	Sous-Gruppe
1	CZ/526	LA ROCHELLE	59 RUE DE PERIGNY	11/09/2019	2242	1 350 000	602,14095	Terrain encombré par un ensemble immobilier en mauvais état
2	CZ/267	LA ROCHELLE	81 BD JOFFRE	10/10/2019	2015	1 575 000	781,63772	Terrain encombré d'un bâtiment en agglo, toiture ardoise
3	CZ/263/269	LA ROCHELLE	73 BD JOFFRE et 25 RUE DE PERIGNY	08/12/2017	2910	3 110 858	1069,0232	Terrain à bâtir nu
4	CT/6	LA ROCHELLE	66 AVENUE LEOPOLD ROBINET	22/01/2020	828	609 494	736,10386	Terrain encombré d'une maison d'habitation à démolir par le vendeur
5	CR/490	LA ROCHELLE	8 RUE BEAUREGARD	29/05/2020	723	700 000	968,18811	Parcelle encombrée d'un bâtiment à usage de dépendance
6	CY/372	LA ROCHELLE	35 RUE PLANQUETTE	30/06/2021	1514	1370000	905	Atelier de carrosserie, destiné à être démolé pour l'édification d'un ensemble immobilier à usage d'habitation
Moyenne						843,6636		

La deuxième étude de marché porte sur des mutations d'ateliers à La Rochelle, dans un rayon de 1 km :



**Périmètre géographique** : r debussy, 17000 La Rochelle - 1000 m autour  
**Période de recherche** : De 01/2019 à 01/2022  
**Caractéristiques du bien** : Bâti professionnel - Atelier et assimilé

**6 ventes répondent à vos critères  
dont 2 atypiques**

Synthèse des prix de la sélection					
Année	Période	Prix du m <sup>2</sup> (€) - Surface utile			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2019	janvier-décembre	1828,13	1828,13	1156,25	2500,00
2021	janvier-décembre	6954,31	6954,31	6954,31	6954,31
2022	janvier-janvier	1564,86	1531,25	1440,00	1723,33
Synthèse		2550,86	1627,29	1156,25	6954,31

N°	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Année constr. uct.	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)	Sous-Groupes
1	300//CX/ 159//158/156/157-3	LA ROCHELLE	9004 RUE MAURICE RAVEL	06/01/2022	1991	750	1 292 500	1723,33	Bâtiments type hangar, toiture bac acier, bardage tôle (acte non disponible)
2	300//CZ/90//	LA ROCHELLE	8 RUE ROUGET DE L ISLE	14/05/2019		60	150 000	2500	Petit hangar
3	300//CZ/488//14-11	LA ROCHELLE	67 B RUE DES SAUNIERS	28/01/2022		250	360 000	1440	Atelier parpaing toiture éverite (acte indisponible)
4	300//CZ/488//15-12	LA ROCHELLE	69 RUE DES SAUNIERS	28/01/2022		320	490 000	1531,25	Atelier parpaing toiture éverite (acte indisponible)
5	300//CX/140//	LA ROCHELLE	11 RUE MAURICE RAVEL	12/06/2019		340	370 000	1088,2353	Atelier parpaing et bardage tôle destiné à être démol
6	300//CY/372//	LA ROCHELLE	35 RUE PLANQUETTE	30/06/2021		197	1 370 000	6954,3147	Atelier de carrosserie, chambre de peinture, débaras. Sur terrain de 1514 m²
Moyenne								2539,522	

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

### 1) Par comparaison en récupération foncière.

La moyenne des termes de comparaison les plus récents (n° 4, 5 et 6) ressort à 870€/m<sup>2</sup> (avec des valeurs allant de 736€/m<sup>2</sup> à 968€/m<sup>2</sup>).

La valeur vénale est estimée à : 2 120 m<sup>2</sup> x 870€/m<sup>2</sup> = 1 844 400€, arrondi à **1 840 000€**.

### 2) Par comparaison en poursuite d'usage

Le terme de comparaison n° 2 est écarté, car de faible superficie. Le terme n° 6 est également écarté, car il s'agit d'un bâtiment destiné à être démol, implanté sur un terrain de très grande superficie (ce terme est retenu parmi les termes de terrains à bâtir encombrés).

La moyenne des termes de comparaison retenus ressort à 1 446€/m<sup>2</sup>. A cette valeur est appliqué un abattement de 10 % pour grande superficie, car les termes de comparaison retenus sont de superficie bien inférieure au bien à évaluer (allant de 250 m<sup>2</sup> à 750 m<sup>2</sup>). 1 446€/m<sup>2</sup> x 0,9 = 1 301,4€/m<sup>2</sup>

La valeur vénale est estimée à : 1 300 m<sup>2</sup> x 1 301,4€/m<sup>2</sup> = 1 691 820€, arrondi à **1 690 000€**

La méthode retenue est celle par comparaison en récupération foncière, qui permet d'optimiser au mieux la valeur du bien.

## 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 **1 840 000€**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à **2 000 000 €** (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 dix-huit 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 par intérim et par délégation,



L'Adjoint à la Directrice du Pôle Métiers  
Stéphane Pelé

# Déclaration d'intention d'aliéner ou d'acquisition d'un bien soumis à l'un des droits de préemption prévus par le code de l'urbanisme

(Article A 213.1 du Code de l'urbanisme)

**Déclaration d'intention  
d'aliéner un bien (1)**

Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (articles L. 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme (2))   
 Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (articles L.212-1- et suivants du Code de l'urbanisme (3))   
 Compris dans une zone de préemption délimitée au titre des espaces naturels sensibles de départements (articles L. 142-1- et suivants du Code de l'urbanisme(4))

**Demande d'acquisition  
d'un bien (1)**

Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (2)   
 Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (3)

## Cadre réservé à l'administration

Date de réception

Numéro d'enregistrement

Prix moyen au m<sup>2</sup>

## A. Propriétaire(s)

### Personne physique

Nom, prénom

Profession (facultatif) (5)

### Personne morale

Dénomination

Forme juridique

Nom, prénom du représentant

### Adresse ou siège social (6)

N° voie

Extension

Type de voie

Nom de voie

Lieu-dit ou boîte postale

Code postal

Localité

Si le bien est en indivision, indiquer le(s) nom(s) de l' (des) autres co-indivisaires et sa (leur) quote-part (7):

## B. Situation du bien (8)

### Adresse précise du bien

N° voie

Extension

Type de voie

Nom de voie

Lieu-dit ou boîte postale

Code postal

Localité

### Superficie totale du bien

### Références cadastrales de la ou les parcelles

Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Superficie totale

Plan(s) cadastral(aux) joint(s)

OUI

NON

## C. Désignation du bien

Immeuble

Non bâti

Bâti sur terrain propre

Bâti sur terrain d'autrui, dans ce cas indiquer nom et adresse du

propriétaire  :

Occupation du sol en superficie (m<sup>2</sup>)

Terres	Prés	Vergers	Vignes	Bois	Landes
Carrières	Eaux cadastrées	Jardins	Terrains à bâtir	Terrains d'agrément	Sol

Envoyé en préfecture le 22/12/2022

Reçu en préfecture le 22/12/2022

Publié le 22/12/2022

ID : 017-241700434-20221221-AJI\_2022\_38A-AR

Bâtiments vendus en totalité (9)

Surface construite au sol (m<sup>2</sup>)  Surface utile ou habitable (m<sup>2</sup>)

Nombre de Niveaux  : Appartements  : Autres locaux  :

Vente en lot de volumes

Locaux dans un bâtiment en copropriété (10)

N° du lot	Bâtiment	Etage	Quote-part des parties communes	Nature et surface utile ou habitable	Le bâtiment est achevé depuis :	Plus de 4 ans	<input type="checkbox"/>
						Moins de 4 ans	<input type="checkbox"/>
					Le règlement de copropriété a été publié aux hypothèques depuis :	Plus de 10 ans	<input type="checkbox"/>
						Moins de 10 ans	<input type="checkbox"/>

En cas d'indivision, quote-part du bien vendu :

Droits sociaux (11)

Désignation de la société :

Désignation des droits :

Nature  Nombre  Numéro des parts

## D. Usage et occupation (12)

### Usage

habitation  professionnel  mixte  commercial  agricole  autre (préciser)  :

### Occupation

par le(s) propriétaire(s)  par un (des) locataire(s)  sans occupant  autre (préciser)  :

**Le cas échéant, joindre un état locatif**

## E. Droits réels ou personnels

Grevant les biens OUI  NON

Préciser la nature  Indiquer si rente viagère antérieure

## F. Modalités de la cession

### 1 - Vente amiable

Prix de vente ou évaluation (en lettres et en chiffres)  €

Dont éventuellement inclus :

Mobilier  Cheptel  Récoltes  Autres

Si vente indissociable d'autres biens

Adresse précise du bien (description à porter en annexe) :

### Modalités de paiement :

comptant à la signature de l'acte authentique  à terme (préciser) :

Si commission, montant :  TTC  HT  Bénéficiaire : acquéreur  vendeur

Paiement en nature

Désignation de la contrepartie de l'aliénation

Évaluation de la contrepartie

Rente viagère

Montant annuel  Montant comptant

Bénéficiaire(s) de la rente

Droit d'usage et d'habitation (à préciser)

Évaluation de l'usage ou de l'usufruit

Vente de la nue-propriété (à préciser)

Échange

Désignation des biens reçus en échange

Montant de la soulte le cas échéant  Propriétaires contre-échangistes

Apport en société 

Bénéficiaire

Estimation du bien apporté

Cession de tantième de terrains contre remise de locaux à construire 

Estimation du terrain

Estimation des locaux à remettre

Location-accession – Estimation de l'immeuble objet de la location-accession **2 – Adjudication (13)**Volontaire  Rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire Mettant fin à une indivision ne résultant pas d'une donation-partage 

Date et lieu de l'adjudication

Montant de la mise à prix

**G. Les soussignés déclarent :**

Que le(s) propriétaire(s) nommé(s) à la rubrique 1

Demande(nt) au titulaire du droit de préemption d'acquiescer les biens désignés à la rubrique 3 aux prix et conditions indiqués (14) A (ont) recherché un acquiescer disposé à acquiescer les biens désignés à la rubrique 3 aux prix et conditions indiqués 

Nom, prénom de l'acquiescer (15)

Profession (facultatif)

**Adresse**

N° voie

Extension

Type de voie

Nom de voie

Lieu-dit ou boîte postale

Code postal

Localité

Indications complémentaires concernant l'opération envisagée par l'acquiescer (facultatif) (16)

Qu'il est chargé de procéder à la vente par voie d'adjudication comme indiqué à la rubrique F-2 des biens désignés à la rubrique C appartenant a(ux) propriétaire(s) nommé(s) en A A  Le  Signature et cachet s'il y a lieu**H. Rubrique à remplir si le signataire n'est pas le propriétaire (17) :**

Nom, prénom

Qualité

**Adresse**

N° voie

Extension

Type de voie

Nom de voie

Lieu-dit ou boîte postale

Code postal

Localité

**I. Notification des décisions du titulaire du droit de préemption :**

Toutes les décisions relatives à l'exercice du droit de préemption devront être notifiées :

A l'adresse du (des) propriétaire(s) mentionné(s) à la rubrique A A l'adresse du mandataire mentionnée à la rubrique H, adresse où le(s) propriétaire(s) a (ont) fait élection de domicile **J. Observations****K. Cadre réservé au titulaire du droit de préemption :**



# Déclaration d'intention d'aliéner ou demande d'acquisition d'un bien soumis à l'un des droits de préemption prévus par le code de l'urbanisme

## Liste des renvois figurant dans le formulaire

### (1) -

La déclaration ou la demande doit être établie en 4 feuillets et adressée au destinataire (cf. renvois (2), (3) et (4)) par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, ou déposée contre décharge, ou transmise par voie électronique.

### (2) -

Si le bien est soumis au droit de préemption urbain, la déclaration ou la demande doit être adressée à la mairie de la commune où se trouve situé ce bien

### (3) -

Si le bien est compris dans une zone d'aménagement différé, la déclaration ou la demande est à adresser au maire de la commune où se trouve situé ce bien

### (4) -

Si le bien est compris dans une zone de préemption délimitée au titre de la législation sur les "espaces naturels sensibles des départements", la déclaration est à adresser au président du Conseil général du département dans lequel se trouve situé ce bien.

### (5) -

Profession à renseigner selon la nomenclature INSEE des professions et catégories socio-professionnelles en 8 postes : agriculteurs exploitants, artisans, commerçants et chefs d'entreprise, cadres et professions intellectuelles supérieures, professions intermédiaires, employés, ouvriers, retraités, autres personnes sans activité professionnelle.

### (6) -

Le siège à indiquer dans cette rubrique (si le propriétaire est une personne morale) est celui du principal établissement ; lorsque la déclaration ou la demande est présentée par un établissement secondaire, le signataire devra en indiquer l'adresse à la rubrique H et remplir également la rubrique I.

### (7) -

Pour les immeubles en indivision, deux cas doivent être distingués :

l'immeuble est soumis au droit de préemption urbain ou compris dans une zone d'aménagement différé : les cessions des droits indivis, même si ceux-ci ne représentent pas la totalité de l'immeuble, doivent faire l'objet d'une déclaration d'intention d'aliéner, sauf si elles sont consenties à l'un des co-indivisaires ;

l'immeuble est compris dans une zone de préemption des espaces naturels sensibles des départements : n'est soumise à déclaration d'intention d'aliéner que la cession de l'ensemble des droits indivis représentant l'immeuble dans son entier, sauf pour le droit de préemption du Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres qui est applicable à la cession de droits indivis sur un immeuble ou une partie d'immeuble bâti ou non bâti ainsi qu'à la cession de la majorité des parts d'une société civile immobilière lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, sur la totalité ou certaines parties des zones de préemption créées par le conseil général ou le conservatoire.

### (8) -

Si la cession du bien entraîne une division parcellaire, indiquez là à cet endroit.

### (9) -

Bâtiments vendus en totalité ; les renseignements à fournir ne doivent porter que sur le bâtiment principal (la maison par exemple).

la surface construite au sol ainsi que la surface utile ou habitable peuvent être indiquées approximativement ;

les niveaux s'entendent, tant des étages proprement dits que des sous-sols, rez-de-chaussées ou combles le cas échéant locaux autres que des appartements : il s'agit des locaux principaux affectés à un usage autre que d'habitation (bureaux, magasins par exemple)

**(10) -**

Locaux dans un bâtiment en copropriété :

Nature des lots : précisez s'il s'agit d'un appartement, d'une cave, d'un box pour automobile, etc.

La surface utile ou habitable n'est à indiquer que pour les locaux principaux (appartements, bureaux, etc.)

**(11) -**

Droits sociaux (si cette rubrique doit être remplie, il est nécessaire de remplir également la rubrique précédente : "locaux dans un bâtiment en copropriété).

Désignation de la société : indiquez seulement sa dénomination, sa forme juridique (par exemple : société civile) ainsi que l'adresse de son siège, comme prévu à la rubrique A.

Nature des droits cédés : parts ou actions par exemple.

**(12) -**

Usage : il s'agit de l'usage actuel du bien.

Si vous souhaitez, en accord avec votre acquéreur, donner des indications sur l'usage futur qu'il entend conférer au bien, les faire figurer à la rubrique G.

**(13) -**

Adjudication :

Cette rubrique correspond à des cas dans lesquels la déclaration doit être obligatoirement établie par le notaire ou le greffier du tribunal compétent chargé de procéder à l'adjudication.

Au cas où l'adjudication serait faite sans qu'une mise à prix soit prévue, vous devez nécessairement évaluer le bien.

**(14) -**

Cette rubrique est à remplir lorsque le propriétaire fait exercice du "droit de délaissement" qui lui est offert par le code de l'urbanisme lorsque son bien est compris dans une zone d'aménagement différé ou soumis au droit de préemption urbain.

**(15) -**

Les renseignements concernant l'acquéreur doivent être obligatoirement fournis si la personne qui se propose d'acquérir l'immeuble l'exige : en effet, en cas de non utilisation aux fins prévues par les textes des biens acquis par préemption, l'ancien propriétaire et l'acquéreur évincé par la préemption disposent d'un droit de rachat préférentiel et, en cas de méconnaissance de ce droit, d'une action en dommages-intérêts.

**(16) -**

Indications complémentaires concernant l'opération envisagée par l'acquéreur : vous pouvez préciser à cet endroit, en accord avec l'acquéreur, l'usage que ce dernier entend conférer au bien :

- maintien de l'usage actuel

- ou, au contraire, changement de cet usage, par exemple, conversion de bureaux en logements. Vous pouvez préciser également les conditions dans lesquelles l'acquéreur envisage de conférer cette destination au bien : en le laissant en l'état, en le réhabilitant, en édifiant une construction neuve, etc.

**(17) -**

Signataire autre que le propriétaire :

Qualité : mandataire, fondé de pouvoirs, gérant de la société propriétaire, etc.

Joindre à la déclaration ou à la demande une copie du pouvoir ou du mandat.

**Pour en savoir plus,**

Envoyé en préfecture le 22/12/2022

Reçu en préfecture le 22/12/2022

Publié le 22/12/2022

Publié sur ce site par le centre des impôts foncier suivant :

ID : 017-241700434-20221221-AJI\_2022\_38A-AR

Département :  
CHARENTE MARITIME

Commune :  
LA ROCHELLE

Section : CZ  
Feuille : 000 CZ 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 08/06/2022  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46  
©2017 Ministère de l'Action et des  
Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Cadastrale  
26 ave De Fétilly Réception sur RDV  
17020  
17020 La Rochelle Cédex 1  
tél. 05.46.30.68.04 -fax  
ptgc.170.la-  
rochelle@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

