

**Extrait du procès-verbal de l'assemblée  
générale du 22 avril 2021**

Le jeudi 22 avril 2021, les copropriétaires de l'immeuble « Le Louisiane » sis rue Colonna d'Istria à Ajaccio, se sont réunis en assemblée générale annuelle, de façon dématérialisée en raison du contexte sanitaire, afin de délibérer et de décider sur l'ordre du jour joint à la convocation. Le secrétariat est assuré par le syndic.

Ont voté par correspondance : 24 copropriétaires totalisant 8 068,5 tantièmes sur 9878

Sont absents : 11 copropriétaires totalisant 1 809,5 tantièmes sur 9878

**1) Désignation du président de séance**

M. [REDACTED] se présente et l'assemblée passe au vote :

Pour : 8 068,5 tantièmes

Contre : 0 tantième

Abstentions : 0 tantième

M. [REDACTED] est désigné comme président de séance.

La résolution est approuvée à la majorité requise, avec 8 068,5 tantièmes.

**8) Cession partielle de la parcelle cadastrale de la copropriété au bénéfice de la Collectivité de Corse**

En 2012, l'assemblée des copropriétaires de l'immeuble Le Louisiane avait décidé de céder à titre gratuit une bande de terrain, en faveur du Conseil Général de la Corse-du-sud pour réaliser la réfection de la voirie et des trottoirs de la rue Paul Colonna d'Istria. La procédure de cession n'a pas abouti. En raison de la réforme territoriale, la Collectivité de Corse est devenue l'interlocutrice de la copropriété sur ce dossier. Des échanges ont donc eu lieu (courriers joints à la convocation), afin que le trottoir devienne voirie publique et régulariser ainsi la situation.

L'assemblée générale décide de confirmer la cession à titre gratuit à la Collectivité de Corse de l'emprise de 1 are et 61 centaires (1a61ca) de la parcelle cadastrée section BO n°389. Elle donne pouvoir au syndic pour signer l'acte d'acquisition et tout acte nécessaire pour finaliser cette cession.

Pour : 7 940,5 tantièmes

Contre : 0 tantième

Abstentions : 128 tantièmes ([REDACTED] 128)

La résolution est approuvée à la majorité requise, avec 7 940,5 tantièmes

L'ordre du jour étant épuisé, la séance dématérialisée est levée.

Ont signé en fin de séance :

Le Président

*Signé*  
[REDACTED]

Le Secrétaire

*Signé*  
[REDACTED]

**COPIE CERTIFIEE  
CONFORME A L'ORIGINAL**

**SYNDIC BENEVOLE  
COPROPRIÉTÉ LE LOUISIANE**



**Extrait du procès-verbal de l'assemblée  
générale du 28 mars 2012**

- L'an deux mil douze, le 28 mars à 18h00, les copropriétaires de l'immeuble « Le Louisiana » se sont réunis en assemblée générale, à la bibliothèque de la paroisse Saint Jean à Ajaccio, afin de délibérer et de décider sur l'ordre du jour.  
Une feuille de présence est émargée par tous les membres entrés en séance.  
Sont présents ou représentés : 20 copropriétaires totalisant 4919 tantièmes sur 9878  
Sont absents : 13 copropriétaires totalisant 4959 tantièmes sur 9878

**1) Désignation du président de séance**

M. Vitry se présente et l'assemblée passe au vote :

Pour : 4919 tantièmes                      Contre : 0 tantième                      Abstentions : 0 tantième

M. Vitry est désigné comme président de séance

La résolution est approuvée à la majorité requise, avec 4919 tantièmes

**2) Désignation : a) du (es) Scrutateurs, b) voire du secrétaire si autre que le syndic**

a) Sont élus scrutateurs

Mme [redacted] se présentent et l'assemblée passe au vote :

Pour : 4919 tantièmes                      Contre : 0 tantième                      Abstentions : 0 tantième

Mme [redacted] sont désignés comme scrutateurs.

La résolution est approuvée à la majorité requise, avec 4919 tantièmes

b) L'assemblée générale décide que le secrétariat est assuré par le syndic

Pour : 4919 tantièmes                      Contre : 0 tantième                      Abstentions : 0 tantième

[redacted] est désignée comme secrétaire.

La résolution est approuvée à la majorité requise, avec 4919 tantièmes

18h35 : arrivée [redacted] (305) – [redacted] représentée (1851) / 22 copropriétaires sont désormais présents ou représentés totalisant 7075 tantièmes

18h40 : arrivée de M [redacted] (314) – [redacted] représentée (280) / 24 copropriétaires sont désormais présents ou représentés totalisant 7669 tantièmes

**15) Projet de travaux sur la voirie du Conseil Général**

En 2011, l'assemblée avait été informée de l'opération de travaux routiers envisagés par le conseil général de Corse du sud, opération qui comportait un projet de modification de voirie sur une partie de la parcelle de la copropriété.

L'assemblée générale avait donné mandat au conseil syndical et au syndic pour rencontrer le conseil général afin de déterminer les travaux à obtenir en contrepartie d'une cession de la partie de parcelle concernée.

[redacted] expose à l'assemblée les événements qui se sont produits et présente les propositions du conseil général :

- l'entreprise fera en sorte que l'accès au parking de l'immeuble soit amélioré en attendant les travaux définitifs,
- le conseil général verra avec la Capa si l'espace prévu (sur le domaine public) pour les containers à déchets peut être réduit et configuré de façon à limiter voire à rendre impossible l'accumulation d'objets autour des containers,
- accord de principe sur le fait de procéder à l'ouverture d'une fouille de 60cm de haut le long de votre dalle permettant à la copropriété de réaliser l'étanchéité sur cette hauteur, à la démolition des jardinières (excepté le muret côté stationnement qui serait conservé).

Au vu de cet exposé, l'assemblée générale autorise la réalisation du projet du conseil général (cf assemblée du 22 mars 2011) et accepte la cession amiable de la partie de parcelle concernée par les travaux.

Pour : 7669 tantièmes                      Contre : 0 tantième                      Abstentions : 0 tantième

La résolution est approuvée à la majorité requise, avec 7669 tantièmes.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h40.

Ont signé en fin de séance :

Le Président

*Signé*

Les Scrutateurs

*Signé*

Le Secrétaire

*Signé*

*Signé*

**COPIE CERTIFIEE  
CONFORME A L'ORIGINAL**

**SYNDIC BENEVOLE  
COPROPRIETE LE LOUISIANE**





INFORMATION DES PROPRIÉTAIRES

DÉCRET N° 55-22 DU 4 JANVIER 1955 PORTANT RÉFORME DE LA PUBLICITÉ FONCIÈRE

Article 7 (partie) - Tout acte ou décision judiciaire sujet à publicité foncière dans un bureau des hypothèques doit indiquer, pour chacun des immeubles qu'il concerne, la nature, la situation, la contenance, la désignation cadastrale (section, numéro de plan, lieu-dit).

DÉCRET N° 55-471 DU 30 AVRIL 1955 RELATIF À LA RÉNOVATION ET À LA CONSERVATION DU CADASTRE

Article 25 (partie) - Tout changement de limite de propriété, notamment par suite de division, lotissement, partage, doit être constaté par un document d'arpentage établi aux frais et à la diligence des parties et certifié par elles, qui est soumis au Service du Cadastre préalablement à la rédaction de l'acte réalisant le changement de limite, pour vérification et numérotage des nouveaux îlots de propriété.

L'établissement des documents portant modification du parcellaire cadastral relève de personnes agréées par l'Administration, dont la liste est consultable dans les bureaux du Cadastre. L'arrêté du 22 décembre 1992 relatif à l'information des consommateurs sur les prix des prestations topographiques dispose que, préalablement à l'exécution des travaux, le professionnel remet un devis au consommateur, distinguant de manière très apparente les prestations exigées par une administration ou par une collectivité publique des autres prestations effectuées au gré des clients (bornage, arpentage, etc.). Cette obligation s'applique également à la note d'honoraires. L'arrêté précise aussi l'obligation d'affichage du prix des prestations.

RÉUNIONS DE PARCELLES. - Elles interviennent à la demande ou avec l'accord des propriétaires. Les parcelles à regrouper doivent appartenir au même propriétaire, être contiguës et présenter la même situation au regard du fichier immobilier (parcelles toutes non publiées ou toutes publiées à la Conservation des hypothèques et, en principe, non grevées de droits différents).

DIVISIONS DE PARCELLES. - Elles sont opérées à la demande des propriétaires.

APPLICATION D'UN PROCES-VERBAL D'ARPENTAGE OU DE BORNAGE. - Elle est effectuée à la demande des propriétaires. Elle a pour effet de mettre en concordance la contenance cadastrale avec la contenance arpentée dès lors que cette opération peut être effectuée sans remettre en cause les limites figurées au plan cadastral. En cas de bornage et sous la même condition, elle provoque la représentation des bornes au plan cadastral (signe conventionnel).

DEMANDE DES PROPRIÉTAIRES

Je soussigné(e) LES COPROPRIETAIRES représentés par Syndic BENEVOLE né(e) le 19/01/21 domicile(e) à Ajaccio

- (1) Demande
- la modification du parcellaire cadastral selon les énonciations d'un acte à publier.
  - la modification du parcellaire cadastral selon les énonciations d'un acte à publier et les indications du présent document pour le surplus (2).
  - la modification du parcellaire cadastral selon les indications du présent document d'arpentage.
  - l'application d'un procès-verbal
    - d'arpentage  (1)
    - de bornage  (1)

conformément aux indications du présent document d'arpentage

A Ajaccio le 19/01/21 Signature(s) du (ou des) propriétaire(s)

~~SYNDIC BENEVOLE  
COPROPRIETAIRES LE LOUISIANE~~

Aucune suite n'a pu être donnée à la demande ci-dessus pour le motif suivant :

Cachet du service À ..... le .....  
L .....

(1) Cocher les cases correspondantes.  
(2) Au cas où l'acte à publier est susceptible de ne pas intéresser la totalité des parcelles divisées, mais que le propriétaire désire, en tout état de cause, l'application intégrale du document d'arpentage.

département  
CORSE-DU-SUD

commune  
AJACCIO 004

section feuille  
BO



6463 N  
(Septembre 1991)

N° D'ORDRE DU DOCUMENT  
D'ARPENTAGE

28181F

PUBLICITÉ FONCIÈRE ET CONSERVATION CADASTRALE

MODIFICATION  
DU PARCELLAIRE CADASTRAL

Document d'arpentage établi en application de  
l'article 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955

PROCÈS-VERBAL DE DÉLIMITATION (1)

ESQUISSE (1)

- Changement de limite(s) de propriété
- Rectification de limites figurées au plan cadastral
- Nouvel agencement de la propriété
- Application d'un plan d'arpentage ou d'un procès verbal de bornage sans modifications des limites parcellaires figurées au plan cadastral (3)

Document établi pour (2)

1110DEP1

DESIGNATION DES PARTIES

propriétaire(s) avant modification  
LES COPROPRIETAIRES DE L' IMMEUBLE BO 389

propriétaire(s) après modification  
LES COPROPRIETAIRES DE L' IMMEUBLE BO 389  
COLLECTIVITE DE CORSE

PERSONNE HABILITÉE À ÉTABLIR LE DOCUMENT

SELARL .....  
Parc d'Activités de MEZZAVIA  
20167 MEZZAVIA  
A .....  
Tel : ..... 04 95 04 00 00

Procès verbal 6463N exp joint

oui  (2) numéro : .....  
non  (2)

DATES DE L'APPLICATION SUR LE  
PLAN MINUTE DE CONSERVATION

avant mise au point fiscale après mise au point fiscale

N° 6463 N - 2006 01 13311 FC (SDNC 712) - Novembre 2006

(1) Rayer la mention inutile ; préciser, le cas échéant, s'il s'agit d'une esquisse provisoire.  
(2) Cocher la case correspondante.  
(3) Remplir obligatoirement une demande en dernière page lorsque l'opération ne donne pas lieu aux formalités de publicité foncière prescrites par l'article 28-4° du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955.

DIRECTION GENERALE DES IMPOTS

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL INFORMATISE

Commune : AJACCIO 004

Section : 80  
 Qualité du plan :  
 Echelle d'origine : 1/1000  
 Echelle d'édition : 1/1000  
 Date de l'édition : 06/09/2011  
 Support magnétique : -----

Numéro d'ordre du document d'arpentage : 288A-F

Numéro d'ordre du registre de constatation des droits : -----

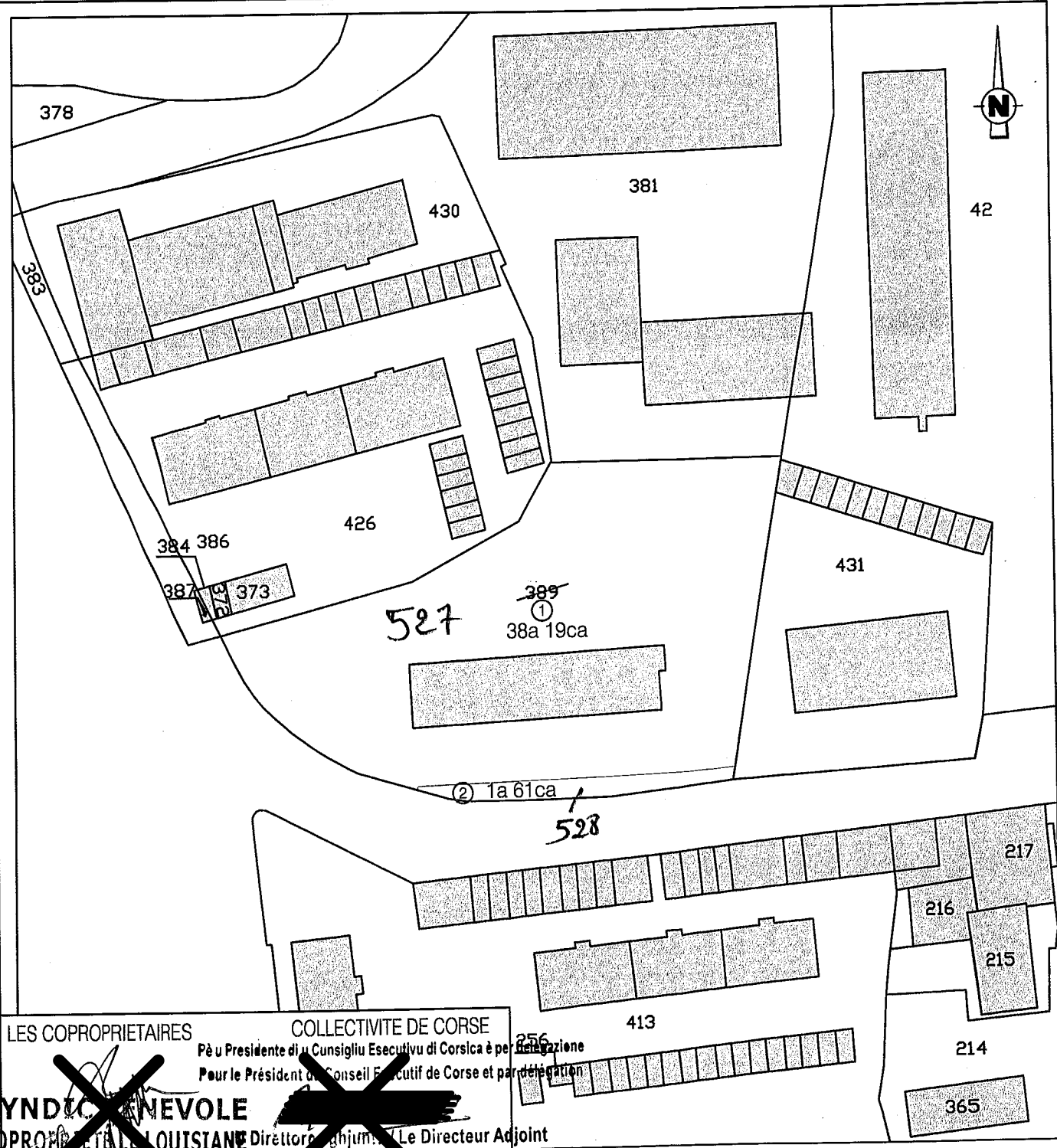
Cachet du service d'origine :

*A Ajaccio le 22/08/2021*  
*Par M. [redacted]*

**CERTIFICATION**  
 (Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)  
 Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) :  
 A - d'après les indications qu'ils ont fournies au bureau  
 B - En conformité d'un piquetage : effectué sur le terrain  
 C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le -- 4 Nov 2011 --- par [redacted] géomètre Expert à Ajaccio  
 Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 6463.  
 A ----- AJACCIO ----- , Le ---- 04/08/2020----

Document d'arpentage dressé par M. POGGI, géomètre expert à Ajaccio pour la [redacted] date : 04/08/2021  
 Signature : [redacted]  
 DOSSIER N° 11 6463  
 METRE EXPERT

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est pas applicable que dans le cas d'une esquisse (plan renoué par voie de mise à jour), dans la formule B les propriétaires peuvent avoir effectué eux mêmes le piquetage  
 (2) Qualité de la personne agréé (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc...)  
 (3) Précisez les noms et qualités du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoués représentant qualité de l'autorité expropriant)



LES COPROPRIETAIRES  
 COLLECTIVITE DE CORSE  
 Pè u Presidente di u Consigliu Esecutivu di Corsica è per delegazione  
 Pour le Président du Conseil Exécutif de Corse et par délégation  
**SYNDIC NEVOLE**  
 COPROPRIETARE LOUISIANE  
 Direttore aggiunto Le Directeur Adjoint

Dossier : 210119 AJACCIO CdC

# **RAPPORT D'EXPERTISE**

## **- Préambule -**

Dans le respect de la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière 5<sup>ème</sup> édition et selon les bases telles que définies par TEGOVA (Normes européennes d'évaluation), et conformément à l'objet de la mission confiée, les conclusions développées dans le présent rapport, se réfèrent à la notion de valeur vénale ou de valeur locative.

### • **NOTION DES VALEURS**

**LA VALEUR VENALE DE MARCHÉ** d'un bien immobilier correspond au prix auquel un droit de propriété pourrait raisonnablement être vendu sur le marché à l'amiable, au moment de l'expertise, les conditions suivantes étant supposées préalablement réunies :

- la libre volonté du vendeur et de l'acquéreur,
- un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché,
- que la valeur soit à un niveau sensiblement stable pendant ce délai,
- que le bien ait été proposé à la vente, dans les conditions du marché, sans réserves, avec une publicité adéquate,
- enfin, l'absence de convenance personnelle (acquéreur particulier, acquéreur atypique...)

Il est ici rappelé que le prix de convenance est distinct de la valeur vénale de marché. La valeur de convenance traduit le prix de réalisation sur le marché d'un bien dans les circonstances spéciales qui fausse le jeu normal de la loi de l'offre et de la demande. Ce prix résulte du fait que l'une des parties est motivée par une convenance particulière, donc propre à elle seule, et exogène par rapport au marché immobilier.

**LA VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ** s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un bail. Elle correspond donc au loyer de marché qui doit pouvoir être obtenu d'un bien immobilier aux clauses et conditions usuelles des baux pour une catégorie de biens et dans une région donnée. La notion de valeur locative de marché implique qu'il n'y a pas, parallèlement à la conclusion du bail, de versement d'une somme en capital soit au locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire (pas de porte, droit d'entrée). La valeur locative de marché est exprimée hors droit de bail ou hors TVA, et hors charges locatives ou de toute autre nature refacturées au preneur.

### • **LES SURFACES**

Les surfaces retenues dans le présent rapport peuvent être :

#### • **La Surface Habitable**

Définie à l'article R. 111-2 du Code de la construction et de l'habitation, la surface habitable représente la somme des surfaces de plancher de chaque pièce à laquelle il faut retirer les surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Ne doivent pas être pris en compte dans ce calcul les combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux n'atteignant pas au minimum 1,80 mètre de hauteur.

#### • **La Surface Pondérée**

La Surface Pondérée (SP) est égale à toutes les parties d'un logement après application d'un coefficient de pondération pour certaines surfaces.

Elle comprend la surface habitable et la pondération des :

- balcons-terrasses, loggias et jardins privatifs,
- sous-sols,
- parties mansardées (étage, combles, grenier...).

Elle ne comprend pas les locaux annexes indépendants :

- aire de stationnement,
- combles perdus.

- **La Surface développée hors œuvre pondérée (SDPHO)**

La SDPHO correspond à la somme des surfaces hors œuvre (c'est-à-dire murs périmétriques compris) des différents niveaux d'un bâtiment, affectés de coefficients de pondération proportionnels :

- soit à l'utilité de ces niveaux par rapport à celle d'un niveau courant (en cas d'estimation de la valeur vénale),
- soit à leur prix de revient (en cas d'évaluation du coût de construction ou de reconstruction).

- **LES MÉTHODES D'ÉVALUATION UTILISÉES**

Pour répondre à notre mission, nous utiliserons la(es) méthode(s) d'évaluations suivante(s) :

- **Évaluation par comparaison :**

Cette méthode consiste à partir directement des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparable à celle du produit expertisé.

Selon les cas, ces méthodes permettent d'évaluer un bien ou un droit immobilier en attribuant un prix pour chaque composante à partir des ventes réalisées sur des biens similaires ou approchants.

Selon les types d'immeubles, les paramètres retenus pourront être la surface habitable, la surface utile, la surface pondérée, l'unité (parking, chambre, lit, fauteuil, etc.).

Aussi, si les termes de comparaison doivent porter sur des biens similaires, cette obligation peut être amplement assouplie (Jurisprudence constante de la Cour de Cassation), notamment pour les cas manifestes où il ne peut être trouvé de références portant exactement sur des biens ou droits similaires. En l'espèce, nous avons procédé à une pondération des termes de comparaison en prenant en considération les éléments intrinsèques des biens et droits immobiliers ci-après évalués.

- **Évaluation par capitalisation du revenu potentiel**

Cette méthode consiste à appliquer au revenu constaté un taux de capitalisation approprié.

En principe, il convient de s'en tenir au revenu brut qui seul peut être connu avec précision (loyer principal majoré des charges incombant au propriétaire et acquittées par le locataire).

Le taux de capitalisation se définit comme le rapport existant entre le revenu de l'immeuble et sa valeur vénale (non son prix de revient). Ce taux ne peut qu'être tiré de l'observation du marché immobilier local. Il peut être très élevé pour les immeubles vétustes et varie généralement en sens inverse de la classe de l'immeuble.

Pour les immeubles récents à loyer libre, le taux de capitalisation peut être de l'ordre de 4 à 9 %. Cette méthode, malgré les difficultés inhérentes à la détermination d'un taux de capitalisation approprié, est assez bien adaptée pour évaluer les immeubles loués et peut être utilisée à titre de recoupement.

- **Évaluation par valeur du sol + construction**

Elle consiste à reconstituer la valeur d'un immeuble à partir de ses éléments intrinsèques :

- la valeur des constructions après déduction de leur vétusté (Source : Editions CALLON 2019 Statistiques Nationales au m<sup>2</sup> de Plancher).
- la valeur du terrain d'assiette pouvant faire l'objet d'un abattement pour encombrement.



## • **RÉSERVES CONCERNANT LES ÉLÉMENTS D'APPRÉCIATION**

Les conclusions retenues dans le présent rapport tiennent compte :

- de la situation et de l'emplacement du bien étudié,
- des caractéristiques, de la configuration et de l'état du bien étudié,
- de l'état du marché immobilier et foncier.

Cependant, pour permettre à l'expert de mener à bien sa mission, il importe de lui communiquer les documents et renseignements suivants :

- Titre de propriété mentionnant les servitudes éventuelles grevant le ou les bien(s) concerné (s),
- Tout document relatif à l'urbanisme,
- Attestation relative à la qualification dudit ou des (dits) bien(s),
- Etat locatif détaillé, et sa répartition par nature d'affectations de locaux, baux en cours,
- Plans cotés et / ou tableau des superficies dressés par un homme de l'art,
- Tous éléments sur les caractéristiques des locaux étudiés,
- Tout audit technique les concernant.

En l'absence de ces éléments d'information annexés au présent rapport (*voir paragraphe « Pièces remises par notre requérant »*), la responsabilité du Cabinet DOLESI ne saurait être engagée :

- Quant à l'identification juridique, la qualification administrative, la destination des immeubles évalués ou encore la conformité au permis de construire des immeubles ci-après évalués,
- Quant aux superficies retenues, si elles n'ont pas été confirmées par une demande de certificat de mesurage (ordre de mission distinct).

## • **RÉSERVES CONCERNANT L'ENVIRONNEMENT ET LA CONTAMINATION**

Il ne rentre pas dans les compétences normales de l'Expert en évaluation immobilière d'apprécier de chiffrer l'incidence des risques liés à la contamination des sols, des bâtiments, la pollution des terrains et plus généralement les questions concernant l'environnement. De même que n'étant pas ici habilités à procéder à une étude structurelle, nous ne pouvons en l'espèce affirmer si l'immeuble est exempt de vices (présence d'amiante, termites, plomb dans les peintures, conformité du système d'assainissement...etc.) S'il se révélait par la suite l'existence de tels vices structurels, ou de servitude, qui seraient de nature à grever la valeur retenue, il conviendrait alors de revoir le montant de notre estimation en conséquence, au travers d'un abattement dont l'importance serait fonction de l'incidence desdits vices ou servitude identifiés.

## • **CONFLIT D'INTÉRÊT**

Le cabinet Stéphane DOLESI a effectué le présent rapport en toute impartialité. Il ne peut lui être opposé aucun conflit d'intérêt pour cette mission, ni par rapport aux parties concernées, ni par rapport aux biens et droits immobiliers étudiés. La rémunération perçue par le cabinet DOLESI pour le présent rapport est indépendante des conclusions qui y sont livrées.

## • **DATE ET LIMITE DU RAPPORT**

Les valeurs annoncées dans le présent rapport ne sauraient engager l'avenir. Le présent rapport n'est valable qu'aux fins exprimées au moment où l'étude nous a été demandée. Ces valeurs ont été déterminées à partir des documents qui nous ont été communiqués et qui sont considérés comme exacts et sincères, notre mission n'impliquant en aucun cas la vérification de ces documents.

## PLAN

I.	REQUERANT(S)- OBJET DE LA MISSION	6
II.	PIÈCES REMISES PAR NOTRE(S) REQUERANT(S)	6
III.	URBANISME / ENVIRONNEMENT	6
IV.	ETUDE DU MARCHÉ IMMOBILIER ET FONCIER LOCAL	7
V.	ESTIMATION DE LA VALEUR VENALE	7
	Annexe 1. Liste des documents communiqués par notre requérant	8
	Annexe 2. Repérage et cartographie des biens	9
	Annexe 3. Urbanisme	11
	Annexe 4. Etude du Marché immobilier et foncier (2015/2019)	12

## **I. REQUERANT(S)- OBJET DE LA MISSION**

**COLLECTIVITÉ DE CORSE  
SERVICE FONCIER  
22, COURS GRANDVAL  
BP 215  
20187 AJACCIO CEDEX 1**

Avec pour mission :

### **Détermination de la valeur vénale de la parcelle :**

Section	Numéro	Surface	Commune	Adresse	Type et désignation du bien	Emprise m2 (Dossier CT)
BO	389	3 980,00 m <sup>2</sup>	AJACCIO	PADULE	Immeuble	161 m <sup>2</sup>

Les lieux ont été visités le 3 MAI 2021.

## **II. PIÈCES REMISES PAR NOTRE(S) REQUERANT(S)**

Les documents communiqués par notre requérant sont énumérés **en Annexe 1**.

Ainsi, le présent rapport a été établi selon ces pièces et dires obtenus au cours d'entretien ou de la visite des lieux.

Aucune autre servitude ou autre obligation que celles citées dans ce rapport n'a été portée à notre connaissance.

## **III. URBANISME / ENVIRONNEMENT**

A la demande de notre requérant, aucune demande officielle n'a été effectuée auprès des services administratifs compétents en regard du temps de réponse de l'administration. Nous avons considéré ledit bien exempt de toutes prescriptions particulières pouvant impacter sa valeur vénale. Il est ici rappelé que seul le Certificat d'Urbanisme délivré par la commune renseigne de manière certaine les règles d'urbanisme applicables à un immeuble donné.

Les informations portées à notre connaissance et sous toutes réserves d'obtention d'un certificat d'urbanisme sont listées en **Annexe 3**.

#### **IV. ETUDE DU MARCHÉ IMMOBILIER ET FONCIER LOCAL**

Notre étude de marché (**Annexe 4**) sur le secteur susvisé a été établie d'après :

- Les données récoltées dans le Fichier *Demandes de Valeur Foncière* (DVF : jeu de données sur les transactions immobilières produit par la Direction générale des finances publiques)
- Les informations obtenues auprès des Études Notariales (Fichier PERVAL)
- Les indicateurs d'organismes tel que la SAFER ou certaines communes (DIA)

#### **V. ESTIMATION DE LA VALEUR VENALE**

Section	Numéro	Emprise m <sup>2</sup>	Prix au m <sup>2</sup>	Valeur retenue
BO	389	161,00 m <sup>2</sup>	100,00 €	16 100,00 €

La validité de cette estimation est de six mois sous réserve que les conditions juridiques restent inchangées.

Dans l'hypothèse d'une vente, la valeur vénale arrêtée ci-dessus peut être augmentée ou diminuée d'un pourcentage oscillant autour de 5%.

Tel est l'avis de l'Expert soussigné,  
Pour valoir ce que de droit,  
Fait à Bastia, le 17 juin 2021

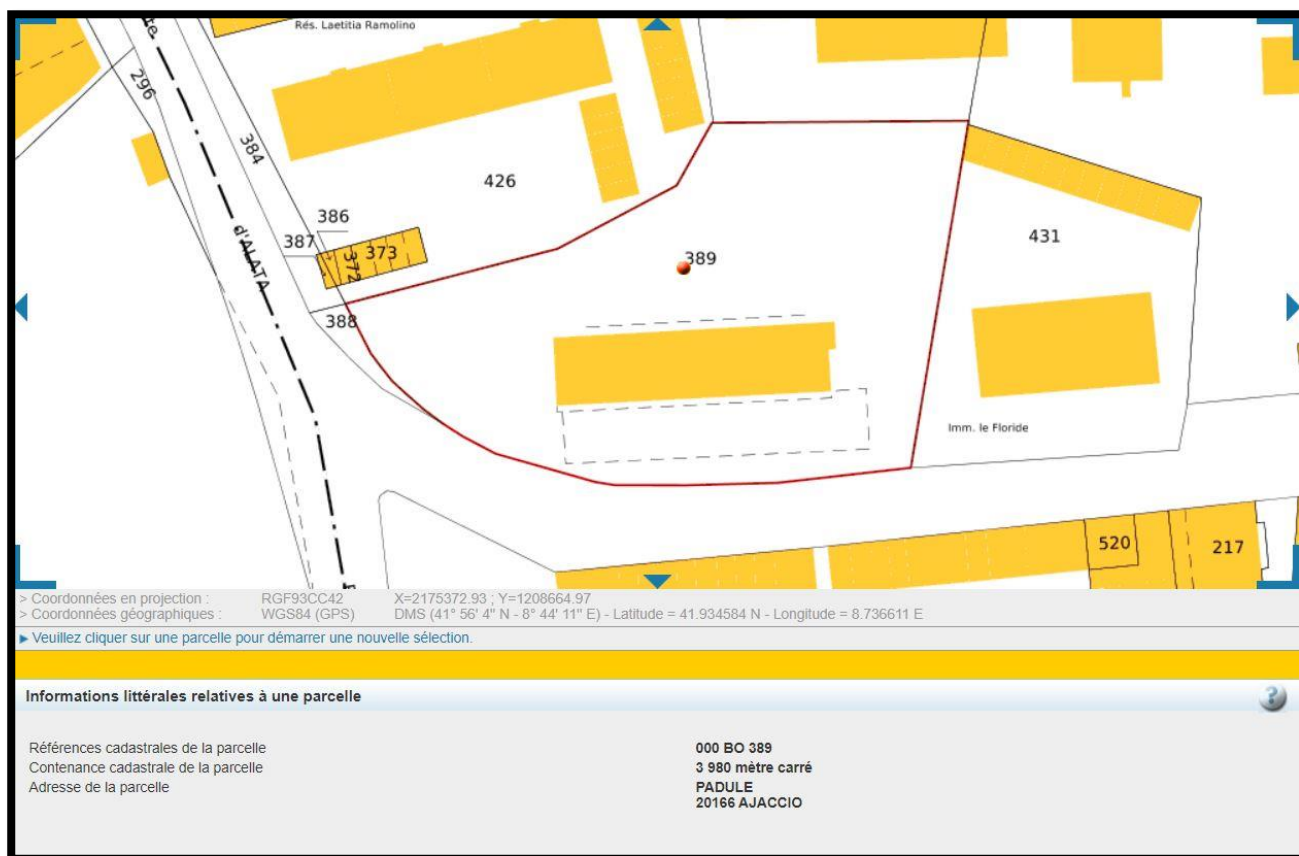
Le client ne peut utiliser le Rapport d'Expertise de façon partielle en isolant telle ou telle partie de son contenu. Le présent Rapport d'Expertise, en tout ou partie, ne pourra pas être cité, ni même mentionné dans aucun document, aucune circulaire et aucune déclaration destinés à être publiés, et ne pourra pas être publié d'une quelconque manière sans l'accord écrit de l'expert quant à la forme et aux circonstances dans lesquelles il pourra paraître.



Annexe 1. Liste des documents communiqués par notre requérant

Date	Expéditeur	Nom de la pièce	Date de la pièce
19/01/2021	TRAMONI marie-jeanne	Extrait du plan cadastral	06/09/2011

## Annexe 2. Repérage et cartographie des biens





*Figure 1: Vue satellite de la parcelle BO 389*



*Figure 2: Vue satellite proche de la parcelle BO 389*

### Annexe 3. Urbanisme

Selon les informations en notre possession et sous toutes réserves d'obtention d'un certificat d'urbanisme qui a seul capacité à indiquer de manière certaine les dispositions d'urbanisme applicables sur les biens susvisés, nous pouvons indiquer que la commune de AJACCIO est soumise au PLU : Plan local d'Urbanisme.

Section	Numéro	Surface	Commune	Adresse	Type et désignation du bien	Urbanisme	Zone
BO	389	3 980,00 m <sup>2</sup>	AJACCIO	PADULE	Immeuble	PLU	Uc

PADDUC	ERT	Autres commentaires Urba	Emprise m2
Hz	Périmètre PPRI San REMEDIO Zone de prescription inondable lit majeur, zone d'extension de crue	Nuisances PLU Voie bruyante. En limite de présomption de prescriptions archéologiques	161 m <sup>2</sup>



Annexe 4. Etude du Marché immobilier et foncier (2015/2019)



Figure 3: Extrait des ventes

Numéro	Date de la mutation	Valeur foncière (en €)	Total surface terrain	Prix au m <sup>2</sup> terrain	Nom de la voie de l'adresse
1b	28/03/2014	23 000,00 €	870,00 m <sup>2</sup>	26,44 €	LES PADULES
2b	19/05/2014	22 000,00 €	1 567,00 m <sup>2</sup>	14,04 €	PADULE
3	19/05/2014	3 000,00 €	155,00 m <sup>2</sup>	19,35 €	PADULE
4b	10/07/2014	190 000,00 €	981,00 m <sup>2</sup>	193,68 €	RUE COL COLONNA D ORNANO
5	19/11/2014	3 000,00 €	155,00 m <sup>2</sup>	19,35 €	PADULE
6	19/11/2014	285 000,00 €	3 134,00 m <sup>2</sup>	90,94 €	PADULE
7c	19/11/2014	1 100,00 €	2 191,00 m <sup>2</sup>	0,50 €	PADULE
8	25/01/2016	15 000,00 €	205,00 m <sup>2</sup>	73,17 €	CHE DE BIANCARELLO
9	14/04/2016	38 880,00 €	533,00 m <sup>2</sup>	72,95 €	CHE DE BIANCARELLO
10	28/06/2016	813 350,00 €	4 620,00 m <sup>2</sup>	176,05 €	CROIX D'ALEXANDRE
11	14/06/2016	7 720,00 €	193,00 m <sup>2</sup>	40,00 €	AV PRESIDENT KENNEDY
12b	14/06/2016	6 800,00 €	170,00 m <sup>2</sup>	40,00 €	AV PRESIDENT KENNEDY
13	15/06/2017	45 000,00 €	467,00 m <sup>2</sup>	96,36 €	CHE DE BIANCARELLO
14b	26/07/2017	140 000,00 €	2 315,00 m <sup>2</sup>	60,48 €	CROIX D'ALEXANDRE
16b	17/04/2019	88 800,00 €	5 290,00 m <sup>2</sup>	16,79 €	BIANCARELLO