



**Cabinet DOLESI**

Expert près la Cour d'Appel de Bastia

**STEPHANE DOLESI**

Expert Agréé près la Cour d'Appel de Bastia  
Membre de la Confédération des Experts Fonciers  
Expert TEGoVA REV-FR/CEF/2021/16  
Expert TEGoVA TRV-FR/CEF/2021/1

Dossier : 180418 Furiani CTC B 2584

## **CERTIFICATION D'ÉVALUATION**



8 Rue Chanoine Colombani - Résidence L'Aiglon - Bât A - 20200 BASTIA  
Tél : 04 95 33 17 87 - Télécopie : 04 95 34 20 77

[www.dolesi.com](http://www.dolesi.com)

Courriel : [expert@dolesi.com](mailto:expert@dolesi.com)

Siret 43145246500054

TVA intracommunautaire : FR77431452465

## **- Préambule -**

Dans le respect de la Charte de l'Expertise en Evaluation 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.

**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.

### **RÉSERVES CONCERNANT LES ELEMENTS D'APPRECIATION**

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'INTERET**

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 DU RAPPORT**

I.	REQUERANT(S)- OBJET DE LA MISSION .....	5
II.	PIECES REMISES PAR NOTRE(S) REQUERANT(S) .....	5
III.	ORIGINE DE PROPRIETE / SITUATION JURIDIQUE.....	5
IV.	DESIGNATION DE(S) BIEN(S) EXPERTISES.....	6
V.	TRANSPORT SUR LES LIEUX .....	7
VI.	URBANISME / ENVIRONNEMENT .....	7
VII.	CARACTERISTIQUES DU TERRAIN.....	8
VIII.	LES SURFACES.....	9
IX.	ESTIMATION .....	9
X.	CONCLUSION.....	10

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

Nous, Stéphane DOLESI, Expert foncier et immobilier près la Cour d'Appel de BASTIA, avons été requis par la COLLECTIVITE DE CORSE en qualité de propriétaire afin d'établir la **valeur vénale des biens et droits immobiliers** ci-après désignés.

**Date de la lettre de mission :** 02/05/2018

**Contexte et finalité du rapport :** Evaluation d'une servitude de passage d'une canalisation d'eaux pluviales au profit d'un tiers sur une parcelle propriété de la CDC

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

Il nous a été remis les documents suivants :

- Projet de convention

## **III. ORIGINE DE PROPRIETE / SITUATION JURIDIQUE**

Aucun titre de propriété ne nous a été communiqué. Par conséquent, les désignations, compositions et destinations (usage) des immeubles expertisés et la qualité des propriétaires déclarés correspondent aux seules informations transmises par notre(s) requérant(s) et constatées in situ.

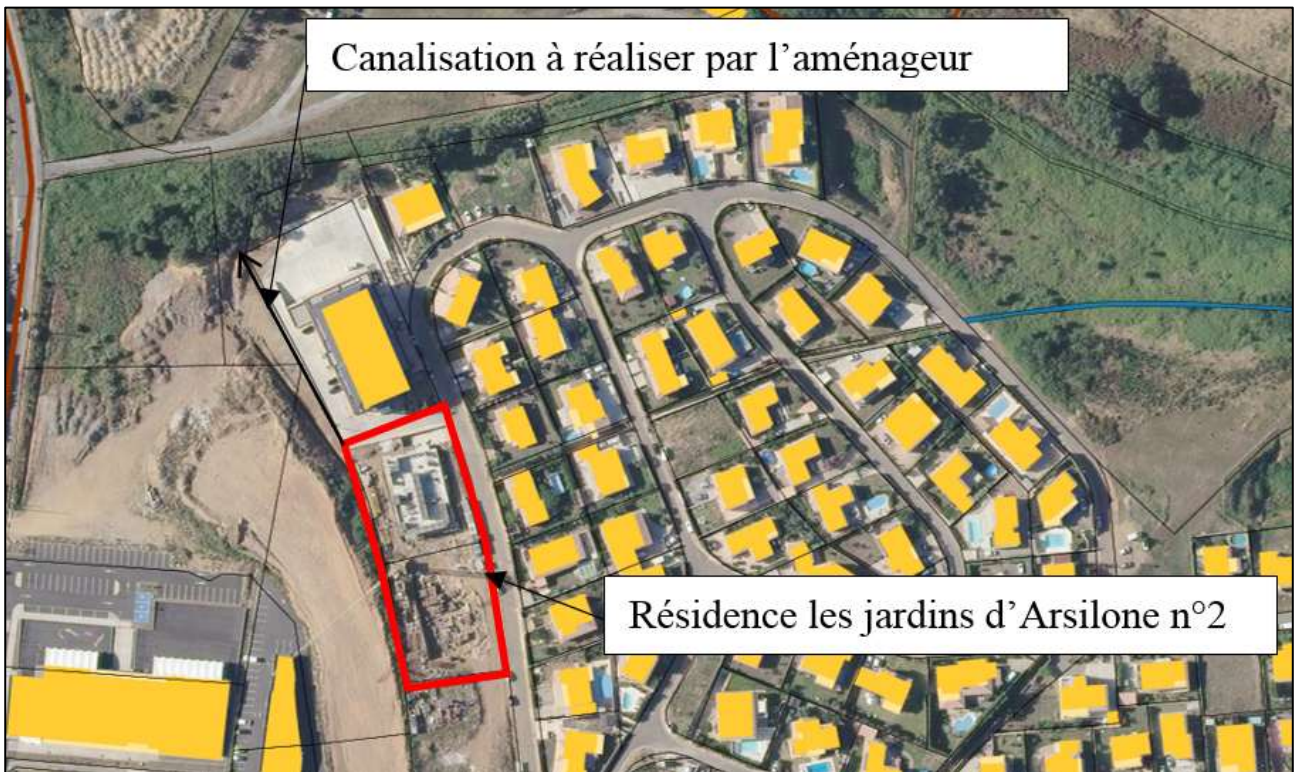
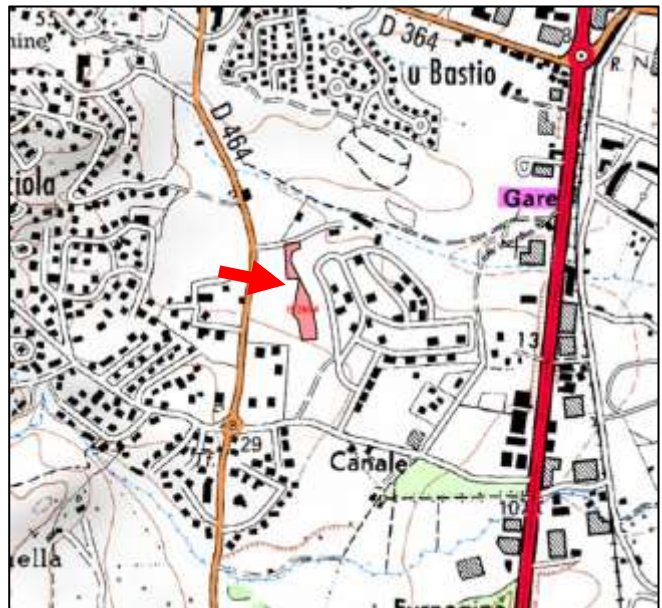
Selon les dires de notre requérant, les biens et droits immobiliers évalués ci-après seront supposés être détenus sous le(s) régime(s) de :

 La pleine propriété

#### IV. DESIGNATION DE(S) BIEN(S) EXPERTISES

Les biens et droits immobiliers ci-après évalués dépendent du territoire de la commune de FURIANI, en Haute-Corse.

Commune :	20600 FURIANI
Adresse du bien :	Lieudit CORSITACCE
Type de bien	Parcelle de terre (pour servitude de tréfonds)
Désignation cadastrale :	B 2584



## V. TRANSPORT SUR LES LIEUX

Les immeubles ci-après évalués ont été visités par Fabrice RONCHI le 05 juin 2018, sans accompagnant.

## VI. 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.

Cependant, 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 ce qui suit :

Commune Adresse	20600 FURIANI <u>Ldt</u> CORSITACCE	Désignation cadastrale	B 2584
<b>A – Droit de préemption</b>		<b>Bénéficiaire du droit de préemption</b>	
<input type="checkbox"/> Néant <input checked="" type="checkbox"/> Le terrain est soumis au droit de préemption urbain (D.P.U) simple <input type="checkbox"/> Le terrain est soumis au droit de préemption urbain (D.P.U) renforcé <input type="checkbox"/> Le terrain est situé dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) <input type="checkbox"/> Le terrain est situé dans un périmètre provisoire d'une Z.A.D. <input type="checkbox"/> Le terrain est situé dans la zone de préemption « espaces naturels sensibles des départements » <input type="checkbox"/> Droit de préemption des communes sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux <input type="checkbox"/> Droit de préemption de la SAFER		Commune	
<b>B – Nature des dispositions d'urbanisme applicables au terrain</b>		<b>C – Nature des servitudes d'utilité publique applicables au terrain</b>	
<input type="checkbox"/> Règles générales d'urbanisme (R.N.U) <input type="checkbox"/> Carte communale zone constructible <input type="checkbox"/> Carte communale zone non constructible <input type="checkbox"/> Plan d'occupation des sols (P.O.S) zone ..... <input checked="" type="checkbox"/> Plan Local d'Urbanisme (PLU) zones <u>UBa – 2AUh</u> (reliquat) <input type="checkbox"/> Zone d'environnement protégé (Z.E.P) de ..... <input type="checkbox"/> Plan de sauvegarde et de mise en valeur de ..... <input type="checkbox"/> Lotissement <input type="checkbox"/> Loi Littoral <input type="checkbox"/> Loi Montagne  <p style="text-align: center;">Approuvé le 25/03/2011</p>		<input type="checkbox"/> Néant <input type="checkbox"/> Terrain situé dans le périmètre de protection d'un monument historique <input type="checkbox"/> Terrain situé dans un site inscrit <input type="checkbox"/> Terrain situé dans un site classé <input type="checkbox"/> Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager <input checked="" type="checkbox"/> Zone Archéologique sensible <input type="checkbox"/> Terrain concerné par le plan d'alignement Approuvé le ..... <input type="checkbox"/> Plan d'exposition au bruit <input type="checkbox"/> ZNIEFF <input type="checkbox"/> Espaces boisés classés <input checked="" type="checkbox"/> PPRI : pour partie aléa fort à très fort (reliquat) <input checked="" type="checkbox"/> PPRIF : hors zone de risque <input checked="" type="checkbox"/> PPRT : hors zone de risque	
		<b>D – Opération concernant le terrain</b>	
		<input type="checkbox"/> Néant <input checked="" type="checkbox"/> Terrain compris dans un emplacement réservé pour un équipement public V12 : création d'une voie d'accès à Campo Meta Sud et raccordement à la route Impériale avec aménagement d'un carrefour sécurisé <input type="checkbox"/> Terrain compris dans un périmètre d'une Déclaration d'Utilité Publique <input type="checkbox"/> Terrain compris dans le périmètre d'une zone d'aménagement concerté <input type="checkbox"/> Arrêté de Péril Procédure en cours .....	
<b>E – Observations et prescriptions particulières</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> Application de l'Arrêté préfectoral n° 3103/01 en date du 18 Juin 2001 concernant l'Art L 32.5 (Loi N° 98-657) " Un état des risques d'accessibilité au plomb est annexé à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble affecté en toute ou partie à l'habitation construit avant 1948 et situé dans une zone à risque d'exposition au plomb délimité par le représentant de l'Etat dans le département." <input checked="" type="checkbox"/> Arrêté Préfectoral N°01-1777 en date du 27/11/2001 portant délimitation des zones contaminées ou susceptibles de l'être par les termites dans le département de Haute-Corse. <input checked="" type="checkbox"/> Commune couverte par une carte des formations potentiellement <u>amiantifères</u> (hors zone)  <i>Marge de recul à observer par rapport à l'axe de la route</i> <i>Prescription de mixité sociale (résidue)</i> <i>Espaces stratégiques agricoles au PADDUC</i>			

## VII. CARACTERISTIQUES DU TERRAIN



Désignation cadastrale	B 2584
Contenance cadastrale totale	5 412 m <sup>2</sup>
Lotissement	Non
Accès	Constitue une portion de la liaison nouvelle Bastia-Furiani
Forme	Irrégulière
Déclivité Relief	Plane pour partie (voie en cours de réalisation)
Nature du sol	Parcelle nue, prairie, rochers
Clôture	Grillage
Equipement eau	Se rapprocher des services administratifs compétents pour desserte et capacité, à proximité immédiate
Equipement électricité	
Equipement assainissement	
Construction en ruine sur le terrain	Non
Servitude	NC (hors celle visée au rapport)
Appréciation :	Nouvelle voie de desserte en zone urbaine en cours de densification

## VIII. LES SURFACES

Selon les surfaces communiquées par notre requérant, nous avons :

- Emprise de la servitude de 160.00 m<sup>2</sup> en limite Ouest de la parcelle B 2719 (selon convention fournie).

*« ...servitude réelle et perpétuelle un droit de passage sur la parcelle B2584 pour la canalisation ..... L'emprise de la servitude est limitée à une bande de 2 m centrée sur la canalisation.*

*Elle débute du point d'intersection entre les parcelles B2584 – B2719 – B2720.*

*Elle longe le côté Ouest de la parcelle B2719.*

*Elle prend fin 80 mètres après son point de départ.*

*La servitude est établie sans condition de limitation de durée. »*

## IX. ESTIMATION

### 1) CHOIX DES METHODES D'EVALUATION

En l'espèce, nous utiliserons la méthode d'évaluation suivante :

$$I = S^2 \times VV/m^2 \times Tx$$

- I = indemnité ;
- S<sup>2</sup> = surface d'emprise de la servitude exprimée en mètres carrés ;
- VV/m<sup>2</sup> = valeur vénale retenue au mètre carré, sur l'observation du marché local
- Tx = taux d'abattement, couramment compris entre 40 et 50 % pour les emprises de passage classées en zone constructible

### 2) APPLICATION DES METHODES D'EVALUATION

Commune	Désignation cadastrale	Emprise servitude	Prix au m <sup>2</sup> retenu	Valeur	Abattement pour situation physique (sous-sol et configuration étroite) et juridique du bien (PADDUC)	Valeur en Euros
FURIANI	B 2584	160.00 m <sup>2</sup>	80.00 €	12 800.00 €	50.00%	6400.00 €

## **X. CONCLUSION**

Nous concluons à une valeur vénale de la servitude susvisée de :

**6 400.00 Euros**  
***Six mille quatre cent euros***

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

⋮

Tel est l'avis de l'Expert soussigné,  
Pour valoir ce que de droit,  
Fait à Bastia, le 06 juin 2018

**Stéphane DOLESI**

**CABINET STÉPHANE DOLESI**  
Expert près la Cour d'Appel de Bastia  
Résidence l'Aiglon - Bat A - 20200 BASTIA  
Tél. 04 95 33 17 87 - Fax 04 95 34 20 77  
email : expert@dolesi.com - www.dolesi.com  
SIRET : 431 462 465 00054

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.