



Département
de la Haute-Savoie
Arrondissement d'Annecy



↳ Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal

L'an deux mil vingt-six, le 5 mars à 19 heures 30

Le Conseil Municipal de la Ville de RUMILLY, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la mairie de Rumilly, sous la présidence de Monsieur Christian DULAC, Maire.

Nombre des membres en exercice : 33

Date de convocation du Conseil Municipal : 27 février 2026

Présents : M. DULAC – Mme LABORIER– M. BERNARD-GRANGER – Mme CHAUVETET – M. TRUFFET – Mme BOICHET-PASSICOS – Mme CROENNE – M. VIOLLET – M COLLOMB – Mme STABLEAUX VILLERET– MM. DEPLANTE – PERRUISSET – ABRY – MENELOT –Mmes MARTINA – PINSON – M. PRICAZ – Mmes TERRIER – GALMICHE – AUGUSTIN – M. PETIT– Mme VUILLARD – M. FONTAINE – MM. MONTEIRO-BRAZ –TURK-SAVIGNY - Mme CHAL.

Absents excusés : M CLEVY qui donné son pouvoir à Mme BOICHET-PASSICOS – Mme CHARVIER qui a donné son pouvoir à M TRUFFET – M PEIGNON qui a donné son pouvoir à M FONTAINE – M TAMRI qui a donné son pouvoir à Mme CHAUVETET – Mme DESBIOLLES qui a donné son pouvoir à Mme TERRIER – Mme BONANSEA qui a donné son pouvoir à M MONTEIRO-BRAZ

Absents : M GERBIER

Mme Guylaine TERRIER a été désignée Secrétaire de séance.

↳ Délibération n° 2026-02-10

Nature : 3. Domaine et patrimoine – 3.2 Aliénations

Objet : Vente de l'immeuble situé 18 rue Montpelaz porté par l'EPF 74

Rapporteur : M. Serge BERNARD-GRANGER, Adjoint au Maire

Délibération du 3 juillet 2025 - mandat - avis DIE et plan

La Collectivité est propriétaire d'un immeuble à usage d'habitation et commercial sur 4 niveaux avec jardin, situé 18 rue Montpelaz, cadastré AO 119, actuellement porté par l'EPF 74, dans le cadre d'une convention de portage foncier conclue entre les deux parties, le 4 avril 2019.

Par délibération n° 2025-05-15 en date du 3 juillet 2025, le Conseil Municipal a autorisé la mise en vente de ce bien immobilier, devenu sans usage pour la Collectivité, et autorisé la fin du portage avec EPF.

Conformément aux dispositions de l'article L.2241-1 du Code Général des, ce bien a fait l'objet d'une estimation par la Direction de l'Immobilier de l'Etat (DIE), laquelle a fixé la valeur vénale du bien à la somme de 94 500 € dans son avis en date du 17 septembre 2025, avec une marge d'appréciation de 10%, soit un montant de 85 000 €.

Dans le cadre de cette mise en vente, des acquéreurs, Monsieur et Madame Jean-Bruno RICARD, ont été présentés par l'agence immobilière CENTURY 21 - RUMILLY, pour un prix de 99 500 €, commission d'agence incluse, soit un prix net vendeur de 93 000 €, conforme à l'avis de la DIE susvisé ; la commission due à l'agence immobilière s'élève à 6 500 € et est incluse dans le prix de vente.

La vente est envisagée sous conditions suspensives, savoir :

- de l'obtention par l'acquéreur, des financements nécessaires à son acquisition,
- et de la sortie préalable du portage foncier, impliquant le rachat du bien par la Collectivité auprès de l'Établissement Public Foncier – EPF 74, conformément à la convention de portage susvisée.

Il convient donc d'autoriser :

- La cession du bien au profit de Monsieur et Madame Jean-Bruno RICARD, aux conditions négociées,
- La signature du compromis de vente intégrant les conditions suspensives précitées,

La Commission « Développement du Territoire » a débattu de ce dossier lors de sa réunion en date du 26 février 2026.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment les articles 2241-1 et suivants relatifs à la gestion du domaine privé des Communes ;

Vu la convention de portage foncier conclue entre la Collectivité et l'Établissement Public Foncier-EPF 74,

Vu l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État en date du 17 septembre 2025,

Vu la délibération n° 2025-02-15 en date du 3 juillet 2025, autorisant la mise en vente de l'immeuble concerné,

Vu le mandat confié à l'agence immobilière CENTURY 21 - RUMILLY,

Considérant que l'immeuble susvisé situé 18 rue Montpelaz, cadastré AO 115, est actuellement porté par l'EPF 74, pour le compte de la collectivité,

Considérant que des acquéreurs, Monsieur et Madame Jean-Bruno RICARD, ont été trouvés par l'intermédiaire de l'agence immobilière CENTURY 21 - RUMILLY, pour un prix de 99 500 €, commission d'agence incluse, soit un prix net vendeur de 93 000 €, conforme à l'estimation de la Direction de l'Immobilier de l'Etat,

Considérant que la vente doit être conclue sous conditions suspensives, notamment de l'obtention par l'acquéreur de son financement, et de la sortie préalable du portage foncier avec l'EPF 74 ;

23

LE CONSEIL MUNICIPAL,

A l'unanimité,

- **Autorise la cession de l'immeuble à usage d'habitation et commercial situé 18 rue Montpelaz, cadastré AO 115, au profit de Monsieur et Madame Jean-Bruno RICARD, au prix de 99 500 €, commission d'agence incluse, soit un prix net vendeur de 93 000 €,**
- **Précise que la vente sera conclue sous les conditions suspensives suivantes :**

- l'obtention par l'acquéreur du financement nécessaire à l'acquisition,
 - et la sortie préalable du portage foncier et le rachat du bien par la Collectivité auprès de l'EPF 74, conformément à la convention en vigueur,
- Autorise le règlement de la commission d'agence à l'agence immobilière CENTURY 21 - RUMILLY, pour un montant de 6 500 €, conformément au mandat conclu,
- Autorise M. LE MAIRE ou son représentant à signer le compromis de vente, l'acte authentique, ainsi que tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération

La Secrétaire de séance,

Guyline TERRIER



Signé par : CHRISTIAN DULAC
Date : 09/03/2026
Qualité : MAIRE de RUMILLY





Département
de la Haute-Savoie
Arrondissement d'Annecy



↳ Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal

L'an deux mil vingt-cinq, le 3 juillet à 19 heures 30

Le Conseil Municipal de la Ville de RUMILLY, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la mairie de Rumilly, sous la présidence de Monsieur Christian DULAC, Maire.

Nombre des membres en exercice : 33

Date de convocation du Conseil Municipal : 27 juin 2025

Présents : M. DULAC – Mme LABORIER – M BERNARD-GRANGER – Mme CHAUVETET – M. TRUFFET – Mme BOICHET-PASSICOS – M. CLÉVY – Mme CROENNE – M. VIOLLET – M. COLLOMB – Mme STABLEAUX-VILLERET – M. DEPLANTE – M. PERRUISSET – M. ABRY – M. PEIGNON – M. MENELOT – Mme MARTINA – Mme PINSON – M. PRICAZ – Mme TERRIER – M. TAMRI – Mme GALMICHE – Mme AUGUSTIN – Mme VUILLARD – M. FONTAINE – M. MONTEIRO-BRAZ – TURK-SAVIGNY – Mme CHAL.

Absents excusés : Mme CHARVIER qui a donné pouvoir à M VIOLLET – M. GERBIER qui a donné pouvoir à Mme LABORIER – Mme DESBIOLLES qui a donné pouvoir à Mme AUGUSTIN – M. PETIT qui a donné son pouvoir à Mme GALMICHE – Mme BONANSEA qui a donné pouvoir à M MONTEIRO.

Mme Guylaine TERRIER a été désignée Secrétaire de séance.

↳ Délibération n° 2025-05-15

Nature : 3. Domaine et Patrimoine – 3.2 Aliénations

Objet : Autorisation de mise en vente de l'immeuble situé 18 rue Montpelaz

Rapporteur : M. Serge BERNARD-GRANGER, Adjoint au Maire

Plan et convention de portage joints en annexe

Dans le cadre de l'aménagement de l'ilot rue Montpelaz/rue des Tours, situé dans le périmètre de restructuration urbaine identifié dans le programme national « action cœur de ville », la Collectivité avait notamment sollicité l'intervention de l'EPF 74, pour acquérir amiablement un immeuble formant une petite maison de rue située 18 rue Montpelaz, cadastrée AO 115 pour 212 m², avec son terrain d'agrément donnant sur la rue des Remparts.

Par délibération n° 2019-03-20 en date du 28 mars 2019, la Collectivité a autorisé la signature d'une convention définissant les modalités d'intervention de l'EPF 74, de portage et de restitution du bien ; l'acte de vente par le propriétaire au profit de l'EPF 74 a été régularisé le 26 avril 2019.

Aujourd'hui, le projet pour lequel ce bien avait été acquis a été abandonné ; aussi, ce bâtiment ne présente donc plus d'intérêt pour la collectivité, alors qu'il peut intéresser un investisseur ou un particulier et qu'il est important de remettre sur le marché des biens vacants.

La commission « Développement du Territoire » a débattu de ce dossier lors de sa réunion en date du 19 juin 2025.

Vu l'article L2121-29 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'article L2241-1 du Code Général des Collectivités Territoriales précisant :

- Que le Conseil Municipal délibère sur la gestion des biens et les opérations immobilières effectuées par la Commune,

- Que toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par une commune de plus de 2.000 habitants donne lieu à délibération motivée du Conseil Municipal portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles,

Considérant que la commune envisage de procéder à la cession d'une partie de son patrimoine foncier,

Considérant que la commune n'a plus de projet concernant la propriété au 18 rue Montpelaz,

LE CONSEIL MUNICIPAL,

A l'unanimité,

AUTORISE la mise en vente amiable de l'immeuble situé 18 rue Montpelaz, cadastré AO 115, AUTORISE M. LE MAIRE ou son représentant à accomplir l'ensemble des démarches nécessaires au bon aboutissement de la vente, notamment :

- faire réaliser les diagnostics immobiliers obligatoires,
- missionner des agences immobilières pour donner la meilleure publicité à cette offre,
- mettre fin au portage du bien par l'EPF 74,
- et signer tous les documents y afférents.

La Secrétaire de séance,

Guyline TERRIER



Signé par : CHRISTIAN DULAC

Date : 09/07/2025

Qualité : MAIRE de RUMILLY

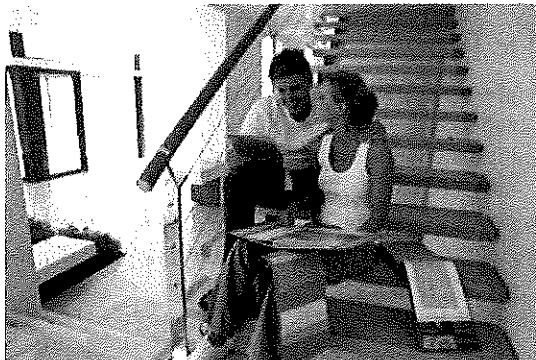


3632

CENTURY21 CONFIANCE SERVICES

MANDAT DE VENTE

Mandat Exclusif



OP

OP



Mandat « Confiance » N° 3632

Mandat Exclusif de Vente

Entre Les Soussignés :

CENTURY21 CONFIANCE SERVICES

1 Avenue de la Gare
74150 RUMILLY

SARL au Capital de 30.000,00€

SIRET : 445 339 609 00023

Code NAF 6831 Z

Titulaire de La carte professionnelle de l'activité
« Transaction sur immeubles et fonds de
commerce » N° CPI 7401 2016 000 011 349
délivrée par la C.C.I. de la HAUTE SAVOIE.

Représenté par : **Kamel CHOUIKHI**

Garantie Financière : QBE Insurance (Europe),
Cœur Défense, 110 Esplanade du Général de
Gaulle 92931 LA DEFENSE CEDEX

La Commune de RUMILLY

SIREN n° 217402254

Représentée par son Maire, M. Christian DULAC.

Domicilié professionnellement : Place de l'Hôtel de Ville –
BP100 – 74152 RUMILLY Cedex

Par convention en date du 27 décembre 2019, l'EPF 74
(Etablissement Public Foncier) et la Collectivité ont fixé les
modalités d'intervention et de portage du bien pour une durée
de 8 ans.

Ci-après dénommé « **LE MANDATAIRE** », d'une part Ci-après dénommé « **LE MANDANT** », d'autre part

Il a été convenu ce qui suit : par les présentes, le Mandant confère au Mandataire qui l'accepte mandat de vendre les biens, parts sociales ou droits désignés ci-après, dont il déclare être seul propriétaire. Le Mandant autorise la délégation du présent mandat exclusif de vente, selon les mêmes conditions et modalités, au profit des agences **CENTURY21** et au profit des agences immobilières membres de l'AMEPI (Association des Mandats Exclusifs des Professionnels de l'immobilier). Le Mandataire demeurera à l'égard du Mandant seul responsable de l'exécution de sa mission par l'agence (ou les agences) délégataire(s) étant précisé que l'intervention de celle(s)-ci sera sans aucune incidence sur le montant et le redevable de la commission prévue aux présentes qui demeureront inchangées.

ADRESSE ET DESIGNATION DES BIENS A VENDRE

Dans un Immeuble comprenant une partie à usage d'habitation et une partie à usage commercial, sis à RUMILLY (74150), 18 Rue de Montpellier. Figurant au cadastre section AO, sous le numéro 115, Lieudit Rue Montpellier, pour une contenance de 02a12ca. Ce Bien composé comme suit :

Au niveau 0 (rez-de-chaussée) : un magasin, une cuisine, un séjour, un balcon et un cellier,

Au niveau -1 (rez de jardin) : un dégagement, une salle de bains, une cave, un atelier et un abri de jardin,

Au niveau 1 : un palier, deux chambres dont une avec placard, une pièce et un balcon,

Au niveau 2 : des combles aménageables dans le grenier au-dessus,

Jardin à l'arrière.

Le système de chauffage de l'appartement est individuel électrique ainsi que l'eau chaude.

Le Bien est à raccorder à l'assainissement collectif communal.

OP

(Paraphe) ...

CD

Page 1 sur 11

LE PRÉSENT MANDAT EST CONSENTI ET ACCEPTÉ AUX CONDITIONS SUIVANTES :

I. PRIX DE VENTE

Le Mandant souhaitant obtenir la somme de :

QUATRE VINGT TREIZE MILLE EUROS – 93.000 €

Les biens devront, rémunération du Mandataire comprise, être présentés au prix de :

QUATRE VINGT DIX NEUF MILLE CINQ CENTS EUROS – 99.500 €

Payable au comptant le jour de la signature de l'acte authentique.

II. REMUNERATION

Sauf modification du prix de vente prévu à l'article I, la rémunération, TVA comprise, de l'Agence sera de **SIX MILLE CINQ CENTS EUROS – 6.500 €** à la charge de l'Acquéreur.

En cas de variation de prix de vente prévu, cette rémunération pourra subir des modifications dans le strict respect du barème d'honoraires dont le Mandant reconnaît avoir parfaite connaissance.

Dans le cas où l'affaire serait traitée avec un acquéreur trouvé grâce aux démarches propres au Mandant et présenté par lui, 40% de la rémunération ci-dessus prévue sera reversée au Mandant par le Mandataire.

Pour se prévaloir de cette disposition le Mandant devra notifier par écrit au Mandataire préalablement à la signature de l'avant contrat, les noms et adresse de l'acquéreur et attester que celui-ci n'a pas été trouvé par le panneau « A VENDRE » ou tout autre moyen mis en œuvre par le Mandataire. Cette rémunération sera exigée le jour où l'opération sera effectivement conclue et constatée dans un seul acte écrit.

III. JOUISSANCE – ACTE AUTHENTIQUE

Le Mandant déclare que le jour de la signature de l'acte authentique, les biens à vendre seront :

- Libres de toute location, occupation ou réquisition

Le Mandant demande à être représenté le jour de la signature de l'acte authentique à intervenir par le notaire de son choix.

IV. ENGAGEMENT ET POUVOIRS DU MANDATAIRE

Dans le cadre du présent Mandat « CONFIANCE » le Mandataire s'engage pendant la durée de l'exclusivité à mettre en œuvre les engagements de la garantie d'Action attachée au présent Mandat « CONFIANCE ».

Pour permettre au Mandataire d'accomplir sa mission, le Mandant l'autorise à :

- Réclamer toutes pièces utiles auprès de toutes personnes privées ou publiques

OP

(Paraphe) ...

CD

- Effectuer, si nécessaire, toutes démarches administratives (déclaration d'intention d'Aliéner exigée par la loi foncière, certificat d'urbanisme, alignement, division, etc.), soit par lui-même, soit par le notaire du Mandant, et il s'oblige à fournir dès la première demande, toutes justifications et tous titres de propriété qui pourraient manquer au dossier.
- Indiquer, présenter et faire visiter les biens à vendre à toutes personnes qu'il jugera utile, le Mandant s'obligeant à lui assurer les moyens de visiter pendant le cours du présent mandat.
- Etablir tous actes sous seing privé aux prix, charges et conditions des présentes et recueillir la signature de l'acquéreur

Le Mandant autorise :

- L'exploitation et la fixation du bien, sur support photographique et audiovisuel en vue de sa diffusion publique, sur quelque support que ce soit et notamment Internet. Le Mandant déclare disposer de tous les droits pour la présente autorisation et garantit le Mandataire contre toute réclamation relative à la diffusion du bien.

Dans le cas du présent mandat, le Mandataire n'agit pas en qualité de gardien juridique du bien qui lui est confié, le mandant devant notamment le conserver, l'assurer et le sécuriser.

V. SEQUESTRE

En vue de garantir la bonne exécution des présentes et de leur suite, l'acquéreur devra à l'appui de toute promesse ou compromis de vente, matérialiser son engagement en effectuant un versement d'un montant maximum de 10% du prix totale de la vente à l'ordre de du notaire du vendeur, séquestre conventionnel dument garantie financièrement à cet effet, conformément aux dispositions de la loi du 02 janvier 1970 et du décret du 20 juillet 1972.

VI. DUREE – EXCLUSIVITE

DUREE INITIALE : Dans un intérêt commun, le présent mandat est conclu avec exclusivité à compter de ce jour et ce, pour une durée de 15 mois, soit jusqu'au 10 janvier 2027 date à laquelle il prendra automatiquement fin. Toutefois, passé un délai de **trois mois irrévocables** à compter de sa signature, l'exclusivité et/ou le mandat pourront être dénoncés à tout moment, par l'une ou l'autre des parties. La partie qui entend mettre fin au présent mandat ou à l'exclusivité devra en aviser l'autre par lettre recommandée avec accusé de réception. La résiliation prendra effet au terme d'un délai de 15 jours, pendant lequel chacune des parties reste liée par les engagements conclus aux présentes.

VII. OBLIGATIONS DU MANDANT

A titre liminaire, le Mandant déclare avoir la capacité pleine et entière de signer le présent mandat. En outre, le Mandant déclare, sous sa responsabilité, ne faire l'objet d'aucune mesure de protection de la personne (curatelle, tutelle, ...) ni d'aucune procédure de faillite ou de rétablissement personnel, ni d'aucune procédure collective et notamment de redressement ou de liquidation judiciaire, et que les biens et droits, objet du présent mandat, ne font l'objet d'aucune procédure de saisie immobilière.

Le Mandant déclare également ne pas avoir consenti, par ailleurs de mandat de vente non expiré ou dénoncé ;

En conséquence de ce qui précède le Mandant :



(Paraphe) ...



1. S'oblige à signaler Immédiatement au Mandataire toute Modification apportée aux conditions de la vente objet des présentes.
2. S'engage, pendant la durée du Mandat, à ratifier tout compromis de vente ou promesse de vente aux prix, charges et conditions convenus, éventuellement assorti d'une demande de prêt immobilier, (loi n°79-596 du 13 juillet 1979), au profit de tout acquéreur présenté par le mandataire ou un Mandataire substitué.
3. S'interdit pendant la durée du mandat de vendre autrement qu'avec le concours du Mandataire et de faire toute publicité quel que soit le support.
4. Afin de s'engager librement avec le Mandataire, le Mandant déclare ne pas être lié par un mandat de vente en cours de validité, pour le bien objet du présent mandat « CONFIANCE » et s'interdit d'en confier un ultérieurement sans avoir préalablement dénoncé le présent mandat et attendu que le délai de préavis de quinze (15) jours stipulés au paragraphe VI soit expiré.
5. S'interdit, même dans un délai d'un an après l'expiration du mandat, de vendre sans le concours du Mandataire, à tout acquéreur qui aurait été présenté préalablement par ce dernier, ou un Mandataire substitué, pendant le cours de son mandat. Cette interdiction vise aussi bien la personne de l'acheteur que son conjoint ou partenaire avec lequel il se porterait acquéreur, ou encore toute société dans laquelle le dit acheteur présenté aurait une participation ou un intérêt.

A DEFAUT, IL S'ENGAGE EXPRESSEMENT A VERSER AU MANDATAIRE UNE INDEMNITE COMPENSATRICE FORFAITAIRE EGALE AU MONTANT DE LA REMUNERATION PREVUE A L'ALINEA 1 DE L'ARTICLE II DES PRESENTES.

Après expiration du mandat, le Mandant retrouvera la faculté de disposer de la vente ou la location de ses biens si ceux-ci sont toujours disponibles.

Toutefois, pendant l'année qui suivra la fin du mandat, il s'oblige à informer le Mandataire de toute transaction intervenue sur le bien objet du présent mandat en lui notifiant immédiatement par simple lettre recommandée les noms et adresse de l'acquéreur et du notaire chargé d'instrumenter la vente.

VIII. SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DE LA REGLEMENTATION

Le Mandant reconnaît avoir été informé des dispositions législatives et réglementaires afférentes à l'immeuble notamment les suivantes si elles sont applicables au dit immeuble :

- Superficie dite loi Carrez (article 46 de la loi du 10/7/1965 – loi n°96-1107 du 18/12/1996)
- CREP (Constat des Risques d'Exposition au Plomb) (article L1334-5 et L1334-6 du code de la santé publique).
- Amiante (article L1334-13 du code de la santé publique)
- Termites (article L133-6 du code de la construction et de l'habitation).
- Diagnostic Gaz Naturel (article L134-6 du code de la construction et de l'habitation).
- Risques Naturels, Miniers et Technologiques (article L125-5 et R125-26 du code de l'Environnement).
- Document de contrôle des installations d'assainissement non collectif et non raccordé au réseau public (article L1331-11-1 du CSP).
- Diagnostic de l'Etat de l'installation intérieure d'Electricité (article L134-7 et R134-10 à R134-13 du code de la construction et de l'habitation)
- Diagnostic de performance énergétique (article L134-1 du code de la construction et de l'habitation)



(Paraphe) ...

Le Mandataire informe le Mandant de l'obligation de réaliser immédiatement le DPE lui rappelant qu'en application de l'article L 134-4-3 du code de la construction et de l'habitation, les annonces relatives à la vente afférentes à son bien immobilier doivent obligatoirement mentionner le classement du bien au regard de sa performance énergétique.

Le Mandataire invite le Mandant à obtenir la délivrance des autres certificats obligatoires dès la signature des présentes.

Les frais résultants de ses obligations sont à la charge du Mandant et les documents et certificats qui en découlent sont la propriété du Mandant.

IX. DROITS DE PRÉEMPTION

Les biens à vendre peuvent éventuellement être préemptés, s'ils sont situés dans un secteur géographique où le droit de préemption est prévu par la loi (Z.I.F, Z.U.P, Z.A.D, etc.)

En cas d'exercice de ce droit :

- a) Le Mandataire devra négocier et conclure avec l'organisme préempteur sous réserve de l'accord du Mandant en ce qui concerne le prix définitif, (si ce prix est inférieur au prix notifié par le Mandant).
- b) Le préempteur sera subrogé dans tous les droits et obligations de l'acquéreur. En conséquence, toute rémunération incombant éventuellement à l'acquéreur sera à la charge du préempteur. Il est expressément convenu que la présente condition ne saurait en aucun cas être modifiée par des stipulations contraires.

X. ACCOMPLISSEMENT DU MANDAT

Conformément à l'article 77 du décret n°72-678 du 20 juillet 1972, le Mandataire devra informer le vendeur de l'accomplissement de sa mission, dans les huit (8) jours au plus qui suivront la signature de l'acquéreur, en y joignant, s'il est lui-même séquestre, le duplicata du reçu délivré à l'acquéreur, soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par tout autre écrit remis contre récépissé ou émargement. Cette formalité pourra également être réalisée par accusé de réception à l'adresse électronique suivante : fabienne.gingembre@mairie-rumilly74.fr

Les parties conviennent cependant que le non-accomplissement de cette formalité ne remet pas en cause la validité du présent mandat et la régularité des diligences entreprises par le Mandataire.

XI. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONTRATS HORS ETABLISSEMENT

(Pour les mandats signés au domicile ou sur le lieu de travail du Mandant)

Article L221-1 du Code la Consommation : le contrat hors établissement se définit comme « tout contrat conclu entre un professionnel et un consommateur :

- a) Dans un lieu qui n'est pas celui où le professionnel exerce son activité en permanence ou de manière habituelle, en la présence physique simultanée des parties, y compris à la suite d'une sollicitation ou d'une offre faite par les consommateurs ;
- b) Ou dans le lieu où le professionnel exerce son activité en permanence ou de manière habituelle ou au moyen d'une technique de communication à distance, immédiatement après que le consommateur a été sollicité personnellement et individuellement dans un lieu différent de celui où


(Paraphe) ...

le professionnel exerce en permanence ou de manière habituelle son activité et où les parties étaient, physiquement et simultanément, présentes ; »

Article L 221-8 : « Dans le cas d'un contrat conclu hors établissement, le professionnel fourni au consommateur, sur papier ou, sous réserve de l'accord du consommateur, sur un autre support durable, les informations prévues à l'article L 221-5. Ces informations sont rédigées de manière lisible et compréhensibles ».

Article L 221-10 : « le professionnel ne peut recevoir aucun paiement ou aucune contrepartie, sous quelque forme que ce soit, de la part du consommateur avant l'expiration d'un délai de sept jours à compter de la conclusion du contrat hors établissement ».

Article L 221-18 : le consommateur dispose d'un délai de quatorze jours pour exercer son droit de rétractation d'un contrat conclu hors établissement, sans avoir à motiver sa décision ni à supporter d'autres coûts que ceux prévus aux articles L 221-23 à L 221-25. Toute clause par laquelle le consommateur abandonne son droit de rétractation est nulle.

Le délai mentionné au premier alinéa du présent article court à compter du jour de la conclusion du contrat, pour les contrats de prestations de services.

Article L 221-25 : « Si le consommateur souhaite que l'exécution d'une prestation de services commence avant la fin du délai de rétractation mentionné à l'article L 221-18, le professionnel recueille sa demande expresse sur papier ou sur support durable.

Le consommateur qui a exercé son droit de rétractation d'un contrat de prestation de services dont l'exécution a commencé, à sa demande expresse, avant la fin du délai de rétractation verse au professionnel un montant correspondant au service fourni jusqu'à la communication de sa décision de se rétracter ; ce montant est proportionné au prix total de la prestation convenue dans le contrat.

Aucune somme n'est due par le consommateur ayant exercé son droit de rétractation si sa demande expresse n'a pas été recueillie en application du premier alinéa du présent article ou si le professionnel n'a pas respecté l'obligation d'information au 4^e de l'article L 221-5 ».

Article L 221-28 : « le droit de rétractation ne peut être exercé pour les contrats de fourniture de services pleinement exécutés avant la fin du délai de rétractation et dont l'exécution a commencé après accord préalable exprès du consommateur et renoncement exprès à son droit de rétractation ».

Articles L 121-23 à L 121-26 du code de la consommation

Art. L 121-23 Les opérations visées à l'article L. 121-21 doivent faire l'objet d'un contrat dont un exemplaire doit être remis au client au moment de la conclusion de ce contrat et comporter, à peine de nullité, les mentions suivantes :

- 1° Noms du fournisseur et du démarcheur ;
- 2° Adresse du fournisseur ;
- 3° Adresse du lieu de conclusion du contrat ;
- 4° Désignation précise de la nature et des caractéristiques des biens offerts ou des services proposés ;
- 5° Conditions d'exécution du contrat, notamment les modalités et le délai de livraison des biens, ou d'exécution de la prestation de services ;



(Paraphe) ...

6° Prix global à payer et modalités de paiement ; en cas de vente à tempérament ou de vente à crédit, les formes exigées par la réglementation sur la vente à crédit, ainsi que le taux nominal de l'intérêt et le taux effectif global de l'intérêt déterminé dans les conditions prévues à l'article L. 313-1 ;

7° Faculté de renonciation prévue à l'article L. 121-25, ainsi que les conditions d'exercice de cette faculté et, de façon apparente, le texte intégral des articles L. 121-23, L. 121-24, L. 121-25 et L. 121-26.

Art. L. 121-24 Le contrat visé à l'article L. 121-23 doit comprendre un formulaire détachable destiné à faciliter l'exercice de la faculté de renonciation dans les conditions prévues à l'article L. 121-25. Un décret en Conseil d'Etat précisera les mentions devant figurer sur ce formulaire.

Ce contrat ne peut comporter aucune clause attributive de compétence.

Tous les exemplaires du contrat doivent être signés et datés de la main même du client.

Art. L.121-25 Dans les quatorze jours, jours fériés compris, à compter de la commande ou de l'engagement d'achat, le client a la faculté d'y renoncer par lettre recommandée avec accusé de réception. Si ce délai expire normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, il est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

Toute clause du contrat par laquelle le client abandonne son droit de renoncer à sa commande ou à son engagement d'achat est nulle et non avenue.

Le présent article ne s'applique pas aux contrats conclus dans les conditions prévues à l'article L. 121-27.

Art. L. 121-26 Avant l'expiration du délai de réflexion prévu à l'article L. 121-25, nul ne peut exiger ou obtenir du client, directement ou indirectement, à quelque titre ni sous quelque forme que ce soit une contrepartie quelconque ni aucun engagement ni effectuer des prestations de services de quelque nature que ce soit.

Toutefois, la souscription à domicile d'abonnement à une publication quotidienne et assimilée, au sens de l'article 39 bis du code général des impôts, n'est pas soumise aux dispositions de l'alinéa précédent dès lors que le consommateur dispose d'un droit de résiliation permanent, sans frais ni indemnité, assorti du remboursement, dans un délai de quinze jours, des sommes versées au prorata de la durée de l'abonnement restant à courir.

En outre, les engagements ou ordres de paiement ne doivent pas être exécutés avant l'expiration du délai prévu à l'article L. 121-25 et doivent être retournés au consommateur dans les quinze jours qui suivent sa rétractation.

Les dispositions du deuxième alinéa s'appliquent aux souscriptions à domicile proposées par les associations et entreprises agréées par l'Etat ayant pour objet la fourniture de services mentionnés à l'article L. 7231-1 du code du travail sous forme d'abonnement.

NOTA :

Ordonnance 2007-329 du 12 mars 2007 art. 14 : Les dispositions de la présente ordonnance entrent en vigueur en même temps que la partie réglementaire du code du travail et au plus tard le 1er mars 2008.

La loi n° 2008-67 du 21 janvier 2008 dans son article 2 X a fixé la date d'entrée en vigueur de la partie législative du code du travail au 1er mai 2008.


(Paraphe) ...

XII. CONDITIONS PARTICULIERES

- Le présent mandat bénéficie d'une délégation de mandat avec l'ensemble des partenaires de Century21 Confiance Services.

Médiation de la consommation – Règlement amiable des litiges

Pour tout litige afférent à l'exécution du présent mandat, le mandant, s'il est un « consommateur » au sens de l'article préliminaire du Code de la consommation, est informé qu'il a la possibilité de saisir le médiateur de la consommation dans les conditions prévues aux articles L 611-1 et suivants du Code de la consommation, dont les coordonnées et le site internet sont :

Association MEDIMMOCONSO, 1 Allée du Parc de Mesemena - Bât A - CS25222 - 44505 LA BAULE CEDEX ; Site Internet : <https://medimmoconso.fr/adresser-une-reclamation/>

Pour l'application des présentes et de leur suite, les parties font élection de domicile à leurs adresses respectives stipulées en page 1. Elles attribuent compétences exclusives aux tribunaux du ressort de la situation des biens à vendre.

Les informations à caractère personnel contenues dans les présentes et concernant le Mandant, pourront être saisi dans un fichier informatique. Conformément à la loi du 06 janvier 1978 modifiée par la loi n° 2004-801 du 06 août 2004, le Mandant personne physique, justifiant de son identité, pourra s'opposer pour des motifs légitimes, à ce que ces données fassent l'objet d'un traitement informatique. Le cas échéant, il pourra exiger du responsable du traitement que ces données à caractère personnel soient rectifiées, complétées, mise à jour, verrouillées ou effacées. Il pourra à cet effet formalisé sa demande à l'adresse électronique suivante : service.client@century21france.com.

XIII. GARANTIE D' ACTIONS

Constitution du dossier de vente :

Les engagements de l'estimation

- Recueil de toutes les informations nécessaires pour estimer la valeur de votre bien
- Estimation de la valeur de votre bien selon l'Analyse comparative du marché
- Présentation de l'estimation et du projet de vente personnalisé

Constitution du dossier de commercialisation

- Communication des conseils pour la mise en vente
- Remise de la liste des documents à fournir
- Conseil et Accompagnement en urbanisme (déclarations, géomètre, cabinet d'étude de sol)
- Conseil et Accompagnement en copropriété et en lotissement
- Les diagnostics immobiliers (Demande de devis, réception, présentation)

Valorisation de votre bien

- photos de qualité professionnelle
- visite virtuelle
- une vidéo promouvant votre bien
- Rédaction de l'annonce publicitaire
- Devis artisans, expertise,

Commercialisation de votre bien

- Etudier avec le Mandant les actions spéciales de promotion :
 - Visite libre
 - Le présent mandat bénéficie d'une délégation de mandat avec l'ensemble des partenaires de Century21 Confiance services = collaboration interprofessionnelle
 - Démarchage des professionnels de l'immobiliers (promoteur, marchands de biens)
- Vente privée : à déterminer.

Visibilité internet et Réseaux sociaux

- century21.fr;

OP

(Paraphe) ...

- century21cs-transaction.com;
- Bien.ici.com
- leboncoin.fr;
- A VENDRE A LOUER.fr,
- facebook.com/CENTURY-21-Confiance-Services-à-Rumilly,
- [Instagram/CENTURY-21-Confiance-Services-à-Rumilly](https://instagram.com/CENTURY-21-Confiance-Services-à-Rumilly),

Communication de proximité

- Apposer sur le bien un panneau extérieur « A VENDRE » comportant le logo CENTURY21, le nom et le numéro de Tel de l'Agence sous réserve de visibilité suffisante
- Fournir toutes les informations sur le système exclusif de Recommandations CENTURY21 régionale et plus de 6600 agences en France et dans le monde peuvent être associées à la réalisation de la vente prévue.
- Réserver un emplacement pour l'affichage du bien à vendre dans la vitrine de l'agence pour la durée du mandat.
- Mailing de proximité : Distribution de mailings ciblés sur le secteur de l'agence aux alentours de Rumilly

Recherche active des acquéreurs potentiels et prise en charge des visites

- Relances du portefeuille acquéreurs déjà rencontrés et qualifiés (en résidence principale, Investisseurs, Bailleurs, Estimés, anciens clients...)
- Faire une analyse rigoureuse des acheteurs potentiels afin de limiter le dérangement dû aux visites intempestives.
- Validation du financement de nos clients vendeurs ou acquéreurs par notre partenaire courtier.

Suivi de la relation commerciale

L'accompagnement personnalisé

- Engagement de communiquer Les comptes rendus soient téléphoniques et physiques en fonction des visites effectuées et des retours enregistrés au niveau du potentiel acquéreur.
 - Rendre compte périodiquement au mandant des résultats des actions entreprises.
 - Donner accès au Mandant à son espace personnel de l'extranet CENTURY21 dans lequel il pourra prendre connaissance 24h/24 des actions entreprises par le Mandataire.
- Informations disponibles sur www.century21.fr
 Votre Identifiant : fabienne.gingembre@mairie-rumilly74.fr
 Votre mot de passe : **A CREER PAR VOS SOINS SUR LE SITE INTERNET**
- L'organisation d'un bilan de promotion en fonction de la commercialisation
 - Le conseiller sera votre seul interlocuteur jusqu'à la signature de l'acte Notarié

Suivi de la vente

Actions avant la signature notaire

- Informations sur les étapes liées à la vente de votre bien
- Organisation des délais de vente : vente longue et projet Achat /Vente
- Signature d'un compromis à l'agence en accord avec les conditions de l'offre accepté
- Assistance de votre futur acquéreur dans le suivi de ses démarches :
 - Financement
 - Urbanisme
 - Devis travaux
 - Dates clés du compromis
- Information sur le suivi des démarches de votre futur acquéreur
- Suivi avec le notaire pour l'organisation de la réitération authentique de la vente

Signature chez le notaire

- Confirmation de la date de signature de l'acte authentique
- Présence chez le notaire pour la signature de l'acte
- Evaluation de votre satisfaction à chaque étape via paroles de clients

Au cas où le Mandant constaterait un manquement du Mandataire aux engagements ci-dessus, il pourra demander par simple lettre recommandée, l'annulation de la clause d'exclusivité contenu dans le mandat « CONFIANCE ». Cette annulation prendra effet dans les 10 jours de la réception de la lettre recommandée par le Mandataire.

OP

(Paraphe) ...



ANNULATION DE COMMANDE

BORDEREAU DE RETRACTATION UTILISABLE
UNIQUEMENT LORS DE LA SIGNATURE D' UN
CONTRAT CONCLU HORS ETABLISSEMENT

CONDITIONS :

Compléter et signer ce formulaire,

L'envoyer par lettre recommandée avec avis de réception, utiliser l'adresse figurant au dos,

L'expédier au plus tard le quatorzième jour à partir du jour de la commande ou, si ce délai expire normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, le premier jour ouvrable suivant.

Je soussigné, déclare annuler la commande ci-après :

Nature du bien ou du service commandé :

Date de la commande :

Nom du client :

Adresse du client :

Signature du client

Article L 221-25 du Code de la Consommation :

« Si le consommateur souhaite que l'exécution d'une prestation de services commence avant la fin du délai de rétractation mentionné à l'article L. 221-18, le professionnel recueille sa demande expresse sur papier ou sur support durable. Le consommateur qui a exercé son droit de rétractation d'un contrat de prestation de services dont l'exécution a commencé, à sa demande expresse, avant la fin du délai de rétractation verse au professionnel un montant correspondant au service fourni jusqu'à la communication de sa décision de se rétracter ; ce montant est proportionné au prix total de la prestation convenu dans le contrat. »

Article L 221-28 du Code de la Consommation :

Le droit de rétractation ne peut être exercé pour les contrats : de fourniture de services pleinement exécutés avant la fin du délai de rétractation et dont l'exécution a commencé après accord préalable exprès du consommateur et renoncement exprès à son droit de rétractation.

Pour l'application des présentes et de leur suite, les parties font élection de domicile à leurs adresses respectives stipulées en page 1. Elles attribuent compétences exclusives aux tribunaux du ressort de la situation des biens à vendre.

Les informations à caractère personnel contenues dans les présentes et concernant le Mandant, pourront être saisi dans un fichier informatique. Conformément à la loi du 06 janvier 1978 modifiée par la loi n° 2004-801 du 06 aout 2004, le Mandant personne physique, justifiant de son identité, pourra s'opposer pour des motifs légitimes, à ce que ces données fassent l'objet d'un traitement informatique. Le cas échéant, il pourra exiger du responsable du traitement que ces données à caractère personnel soient rectifiées, complétées, mise à jour, verrouillées ou effacées. Il pourra à cet effet formalisé sa demande à l'adresse électronique suivante : service.client@century21france.com.

Le Mandant est informé qu'il peut s'opposer à l'utilisation de ses coordonnées téléphoniques à des fins de prospection commerciale en s'inscrivant sur la liste d'opposition au démarchage téléphonique par courrier adressé à OPPOSETEL, 92-98 boulevard Victor Hugo, 92110 CLICHY ou sur le site www.bloctel.gouv.fr.

OP

(Paraphe) ...

Le Mandant est informé qu'il peut s'opposer à l'utilisation de ses coordonnées téléphoniques à des fins de prospection commerciale en s'inscrivant sur la liste d'opposition au démarchage téléphonique par courrier adressé à OPPOSETEL, 92-98 boulevard Victor Hugo, 92110 CLICHY ou sur le site www.bloctel.gouv.fr.

Fait à RUMILLY LE, en deux originaux, un pour le Mandataire, un pour le Mandant qui reconnaît avoir reçu un exemplaire numéroté ce jour.

LE MANDANT

Datez et signez en reportant la mention manuscrite :

« Lu et approuvé, bon pour mandat »

Le :

*Lu et approuvé
Bon pour mandat*



LE MANDATAIRE

Signature précédée de la mention manuscrite :

« Lu et approuvé, mandat accepté »

Le : 2/10/2025

*Lu et approuvé,
mandat accepté*

(Paraphe) ...



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction départementale des Finances publiques de la Haute-Savoie

Pôle d'évaluation domaniale

7 rue Dupanloup
74040 ANNECY Cedex

04.50.88.48.15

ddfip74.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Annecy, le 17/09/2025

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Karl PUJOL

04 50 88 42 95

karl.pujol@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 25557482

Réf OSE : 2025-74225-55876

La Directrice départementale des Finances
publiques de la Haute-Savoie

à

COMMUNE DE RUMILLY
PLACE DE L'HÔTEL DE VILLE
74150 RUMILLY

AVIS FACULTATIF 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 www.collectivites-locales.gouv.fr



Nature du bien : Maison mitoyenne à usage mixte (commercial et habitation)

Adresse du bien : 18 Rue Montpelaz 74150 Rumilly

Valeur vénale du bien: **94 500 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 85 000 €** (des précisions sont indiquées au paragraphe « détermination de la valeur vénale »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Fabienne GINGEMBRE, Assistante foncier (04 50 64 88 98)

2 - DATES

| | |
|--|------------|
| de consultation : | 28/07/2025 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis: | 19/09/2025 |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble : | |
| du dossier complet : | 28/07/2025 |

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

| | |
|-------------------|--|
| Cession : | <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> |
| Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ : | <input type="checkbox"/> |
| Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...) | <input type="checkbox"/> |

3.3. Projet et prix envisagé

Le consultant indique qu'il s'agit d'un immeuble entier en très mauvais état porté par l'EPF depuis le 26 avril 2019 (préemption) dans le but de constituer une réserve foncière en vue de l'aménagement de la Rue Montpelaz. L'aménagement a été effectué et ce bien n'a pas été utilisé, il convient donc de le mettre en vente.

Acquisition le 26/04/2019 par l'EPF au prix de 90 000 €, acte 2019P07393, « un immeuble comprenant une partie à usage d'habitation et une partie à usage commercial composé :

- Au sous-sol : atelier, cave et salle de bains ;
- Au rez-de-chaussée : magasin, cuisine et salle à manger ;
- Au premier étage : deux pièces et deux alcôves ;
- Grenier au-dessus ;
- Jardin à l'arrière ».

Estimation précédente : avis 2024 – 74225 – 03726 : 88 200 €

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Situation - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Le bien à évaluer est situé dans le cœur historique de Rumilly .

Secteur : urbanisé

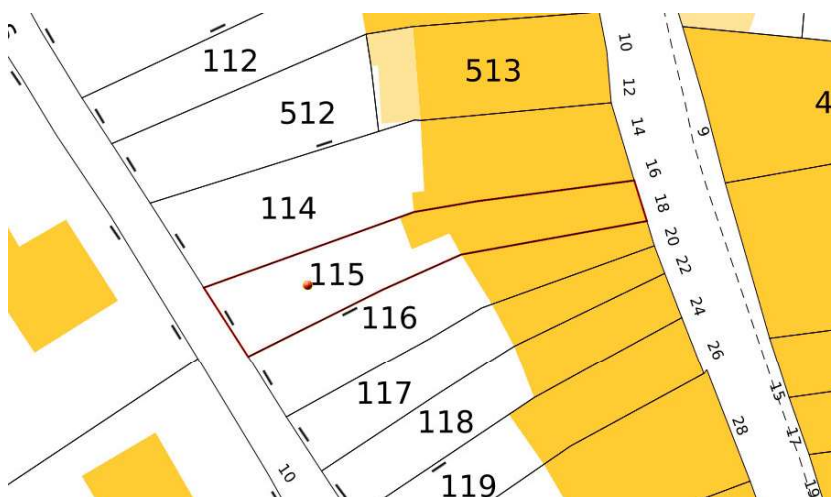
Accès aux réseaux secs et humides : oui

Accès direct à la voie publique : oui

Références cadastrales

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

| Commune | Parcelle | Adresse/Lieudit | Superficie | Nature réelle |
|---------|----------|------------------|--------------------|---|
| Rumilly | AO 115 | 18 Rue Montpelaz | 212 m ² | Maison mitoyenne à usage mixte (commercial et habitation) |



Descriptif :

Le descriptif de l'avis 2024 – 74225 – 03726 est repris ci-dessous :

Acte du 26/04/2019 : il s'agit d'un immeuble, maison mitoyenne, comprenant une partie à usage d'habitation et une partie à usage commercial composée :

- Au sous-sol : atelier, cave et salle de bains ;
- Au rez-de-chaussée : magasin, cuisine et salle à manger ;
- Au premier étage : deux pièces et deux alcôves ;
- Grenier au-dessus ;
- Jardin à l'arrière .

Photos communiquées par le consultant :



Construction de 1750 sur 2 niveaux (Baltic), de catégorie 7 (aspect « sans caractère particulier » et qualité de construction « médiocre »).

Absence de servitude relative à une canalisation de tout à l'égout/ conduit de cheminée (acte de 2019).

Les diagnostics :

Plomb : « Le constat de risque d'exposition au plomb a révélé la présence de revêtements dégradés contenant du plomb »

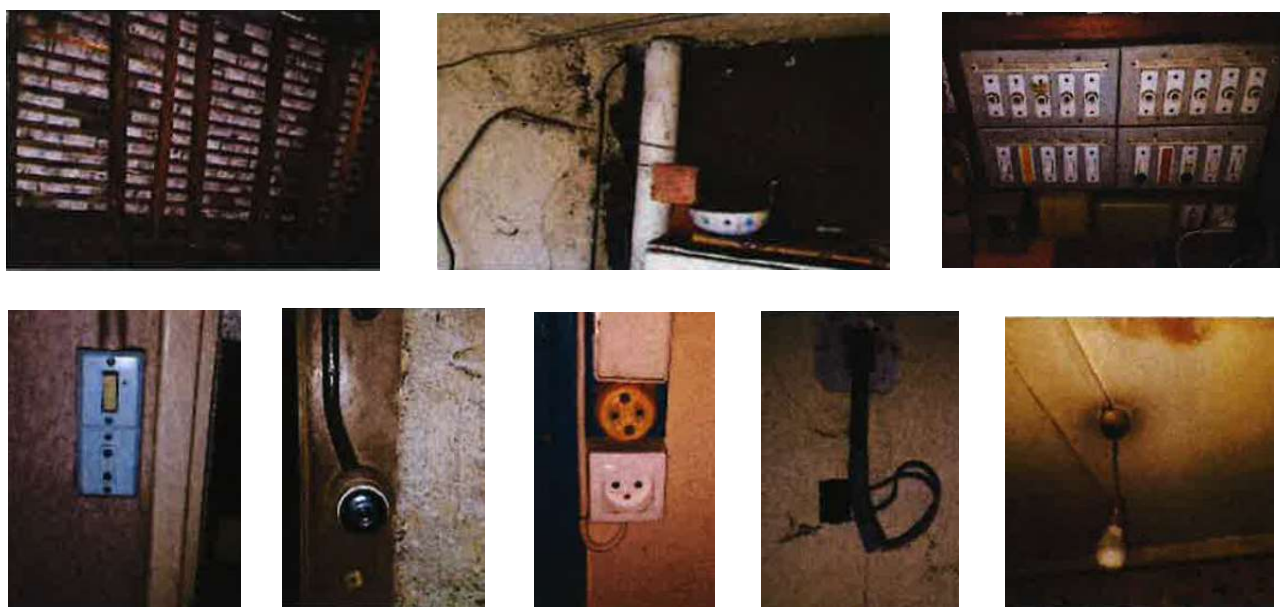
Amiante : Il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante (EP et AC2).

Électricité : L'installation intérieure d'électricité comporte des anomalies.

Performance énergétique : DPE vierge – pas de consommations fournies ».

Problème d'assainissement, évacuation des EU dans des fosses (non conforme en 2018).

Photos du diagnostic (amiante et électricité):



Il s'agit d'une maison mitoyenne très ancienne, inoccupée, à usage mixte, sur plusieurs niveaux, entretien médiocre et diagnostics défavorables.

Surfaces du bâti :

Les surfaces de l'avis 2024 – 74225 – 03726 sont reprises ci-dessous

68 m² d'habitation (Baltic) avec cave, catégorie 7.

13 m² magasin, 14,32 m² atelier (rapport évaluation 2019), soit un total de 27,32 m².

Bien non visité.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriété de l'immeuble

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE HAUTE SAVOIE.

Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME



Le bien est situé en zone UA1a, centralité historique de la ville.

Jardins à préserver, secteur d'OAP, zonage DRAC (archéologie).

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

La valeur vénale est déterminée selon la méthode par comparaison, 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.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

Études de marché -Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

1/ Recherche des ventes d'appartements de 50 à 80 m² construits entre 1700 et 1950 dans un rayon de 100 m autour de la parcelle AO 115 pour la période de 08/2022 à 08/2025 :

Rappel des critères de recherche

Périmètre de recherche

Adresse 16 Rue Montpelaz, 74150, Rumilly correspondant à la référence cadastrale 225 / 000 AO 0115
Périmètre géographique : 100 m autour

Période de recherche

De 08/2022 à 08/2025

Caractéristiques du bien

Appartement de 50 à 80 m²
Période de construction : de 1700 à 1950

Synthèse des prix de la sélection

| Année | Période | Prix au m ² (€) * | | | |
|----------|------------------|------------------------------|----------|----------|----------|
| | | Moyen | Médian | Minimum | Maximum |
| 2022 | août-décembre | 2 384,59 | 2 384,59 | 2 384,59 | 2 384,59 |
| 2023 | janvier-décembre | 1 842,11 | 1 842,11 | 1 842,11 | 1 842,11 |
| 2024 | janvier-décembre | 3 233,28 | 3 233,28 | 1 857,94 | 4 608,62 |
| Synthèse | | 2 673,31 | 2 121,27 | 1 842,11 | 4 608,62 |

* Les prix au m² sont calculés sur les ventes retenues

| Ref. enregistrement | Ref. Cadastreales | Commune | Adresse | Date mutation | Année construct. | Surf. utile totale | Prix total | Prix/m ² (surf. utile) | Nature mutation | Groupe | Situation locative | Catégorie cadastrale |
|-----------------------|---|---------|-------------------|---------------|------------------|--------------------|------------|-----------------------------------|-----------------|-------------|--------------------|----------------------|
| 7404P01 2024P07938 | 225//AO/43//29 225//AO/43//38 225//AO/43//32 | RUMILLY | 11 RUE MONTPELLAZ | 07/05/2024 | 1700 | 63 | 117 050 | 1857,94 | Vente | Appartement | Libre | 6 |
| 7404P01 2024P10581 | 225//AO/634//3 225//AO/634//14 225//AO/634//7 | RUMILLY | 28 RUE MONTPELLAZ | 24/06/2024 | 1840 | 58 | 267 300 | 4608,62 | Vente | Appartement | Libre | 6 |
| 7404P01 2023P00182 | 225//AO/431//7 225//AO/455//12 | RUMILLY | 39 RUE MONTPELLAZ | 29/12/2022 | 1882 | 58 | 138 306 | 2384,59 | Vente | Appartement | Libre | 6 |
| 7404P01 2023P12003 | 225//AO/455//16 225//AO/455//10 | RUMILLY | 39 RUE MONTPELLAZ | 09/06/2023 | 1882 | 57 | 105 000 | 1842,11 | Vente | Appartement | Libre | 6 |

2/ recherche des ventes de commerces de 20 à 50 m², construits entre 1700 et 1940, dans un rayon de 500 m² autour de la parcelle AO 115 pour la période de 08/2022 à 08/2025 :

Rappel des critères de recherche

Périmètre de recherche

Adresse 16 Rue Montpelaz, 74150, Rumilly correspondant à la référence cadastrale 225 / 000 AO 0115
Périmètre géographique : 500 m autour

Période de recherche

De 08/2022 à 08/2025

Caractéristiques du bien

Bâti professionnel de 20 à 50 m²
Période de construction : de 1700 à 1950

| Ref. enregistrement | Ref. Cadastrales | Commune | Adresse | Date mutation | Année construct. | Surf. utile totale | Prix total | Prix/m ² (surf. utile) | Nature mutation | Groupe | Sous-Groupe | Situation locative |
|-----------------------|---|---------|---------------------------|---------------|------------------|--------------------|------------|-----------------------------------|-----------------|--------------------|---|--------------------|
| 7404P01 2023P15527 | 225//AO/258//23 225//AO/258//11 | RUMILLY | 13 RUE FILATERIE | 02/08/2023 | 1700 | 40 | 79 000 | 1975,00 | Vente | Bâti professionnel | Commerce (un magasin avec arrière magasin et cave) | Libre |
| 7404P01 2022P20859 | 225//AO/252//71 225//AO/251//12 225//AO/251//3 | RUMILLY | 13 PL DE L HOTEL DE VILLE | 06/10/2022 | 1800 | 51 | 99 000 | 1941,18 | Vente | Bâti professionnel | Local commercial et cour | Libre |
| 7404P01 2023P14294 | 225//AO/504//35 225//AO/504//14 225//AO/504//10 | RUMILLY | 28 PL DE L HOTEL DE VILLE | 27/07/2023 | 1800 | 50 | 103 400 | 2068,00 | Vente | Bâti professionnel | Commerce (magasin et cave) | Libre |
| 7404P01 2024P03341 | 225//AO/573//101 | RUMILLY | 8 RUE DU PONT NEUF | 19/02/2024 | 1700 | 54 | 52 500 | 972,22 | Vente | Bâti professionnel | Un local commercial (un magasin sur rue, deux pièces à l'arrière) | Loué |
| 7404P01 2024P21123 | 225//AO/685//8 | RUMILLY | VILLE DE RUMILLY | 25/11/2024 | 1840 | 30 | 50 000 | 1666,67 | Vente | Bâti professionnel | Un local commercial (un commerce avec placards) | Libre |

Moyenne : 1660,47

Médiane : 1941,18

Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

1/ Les ventes d'appartements en entrée de gamme sont observées à 1 850 €/m² (deux ventes sur quatre dans un rayon de 100 m, prix de 105 000 € et 117 050 €).

Le prix moyen est de 2 673 €/m² et médian de 2 121 €/m².

L'évaluation précédente avait appliqué un abattement de 50 % sur une valeur moyenne/médiane de 1 950 €/m² en raison du fait qu'il s'agit d'une maison mitoyenne très ancienne, inoccupée, à usage mixte, sur plusieurs niveaux, d'entretien médiocre avec des diagnostics défavorables. Il était précisé que ce bâti était voué à la démolition dans le cadre de la restructuration du quartier et qu'une rénovation en poursuite d'usage s'avérerait très coûteuse pour un bien présentant un caractère insalubre.

Il est proposé de reconduire cet abattement sur le prix médian observé de 2 121 €/m², proche des prix en entrée de gamme de 1 850 €/m², soit $2\ 121\ €/m^2 / 2 = 1\ 060\ €/m^2$.

2/ les ventes de commerces montrent un premier prix de 972 €/m² pour un salon de coiffure loué et quatre ventes de 1 666 €/m² à 2 068 €/m². Le prix moyen des transactions est égal à 1 660 €/m² et le prix médian à 1 941 €/m².

L'évaluation précédente avait appliqué un abattement de 50 % pour les raisons évoquées ci-dessus, il est repris sur la base du prix moyen de $1660\ €/m^2 / 2 = 830\ €/m^2$.

Valeur vénale :

1/ $1\ 060\ €/m^2 \times 68\ m^2 = 72\ 000\ €$ arrondi

Cette valeur de 72 000 € paraît normalement positionnée en deçà des deux ventes d'appartements en premier prix de 105 000 € et 117 050 € pour lesquels les actes ne mentionnent pas de caractère à rénover.

2/ $830\ €/m^2 \times 27,32\ m^2 = 22\ 500\ €$ arrondi

Cette valeur de 830 €/m² paraît normalement positionnée en deçà du premier prix constaté de 972 €/m² d'un salon de coiffure loué.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

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 terrain à évaluer est estimée à 94 500 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 85 000 € arrondi.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée. 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 12 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 – Articles L300 - L311-2 du code des relations entre le public et l'administration**) 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 départementale des Finances publiques
de la Haute-Savoie et par délégation,



Karl PUJOL
Inspecteur des Finances publiques

Vente de l'immeuble situé 18 rue Montpelaz

