



Communauté d'Agglomération

Béthune-Bruay

Artois Lys Romane

Décision N° 2024 500

*Décision Président de la Communauté d'Agglomération
de Béthune-Bruay, Artois-Lys Romane*

FONCIER ET URBANISME

**MISE EN VENTE DE L'IMMEUBLE SIS À CALONNE-RICOUART, 117 RUE DE CAUCHY -
SIGNATURE DE MANDATS DE MISE EN VENTE ET RÉMUNÉRATION DES MANDATAIRES**

Considérant que la Communauté d'agglomération de Béthune-Bruay est propriétaire d'un immeuble à usage d'habitation sis à Calonne-Ricouart (62470), 117 rue de Cauchy, érigé sur un terrain cadastré section AM n°136 pour une contenance cadastrale de 1 531 m²,

Considérant que, par avis du 30 octobre 2023, le Pôle d'évaluations domaniales a estimé la valeur vénale de cet immeuble à 40 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %, soit une estimation basse de 36 000 €,

Considérant que le maintien de cet immeuble dans le patrimoine de la Communauté d'agglomération ne présentant pas d'intérêt, il a été décidé de procéder à sa mise en vente par l'intermédiaire de Maître William GUILBERT, notaire à Bruay-la-Buissière, et de Maître Richard BULOT, notaire à Auchel, au prix de 40 000 € net vendeur,

Considérant que la mise en vente d'un immeuble par un professionnel nécessite la signature d'un mandat de mise en vente sans exclusivité, aux fins de rechercher un acquéreur,

Considérant que la rémunération due aux notaires pour l'accomplissement de cette démarche, établie selon leurs barèmes respectifs à 10 % du prix de vente, soit 4 000 € pour un prix de vente de 40 000 €, sera intégralement supportée par l'acquéreur, en sus des frais d'acte,

En vertu des délibérations du Conseil communautaire en date des 8 juillet, 29 septembre et 17 novembre 2020, 2 février, 16 mars, 13 avril, 25 mai, 19 octobre, 7 décembre 2021 et 31 mai 2022 donnant délégation au Président de décider de recourir aux services d'avocats, d'avoués, d'huissiers de justice, d'experts et de commissaires enquêteurs, fixer les rémunérations et régler les frais et honoraires.

Le Président,

DECIDE de signer un mandat de vente sans exclusivité au profit de Maître William GUILBERT, notaire à Bruay-La Buissière, et de Maître Richard BULOT, notaire à Auchel, aux fins de rechercher un acquéreur pour l'immeuble sis à Calonne-Ricouart (62470), 117 rue de Cauchy, au prix de 40 000 € net vendeur, émoluments de négociation fixés selon le barème desdits notaires à 4 000 € en sus à la charge de l'acquéreur.

PRECISE que la présente décision sera portée à la connaissance du Conseil communautaire lors de sa prochaine réunion.

INFORME que cette décision peut faire l'objet d'un recours gracieux par saisine de son auteur ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Lille, dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Fait à Béthune, le **28 JUIN 2024**

Par délégation du Président
La Vice-présidente déléguée,



LAVERSIN Corinne

Certifié exécutoire par le Président
Compte tenu de la réception en
Sous-préfecture le : **28 JUIN 2024**

Et de la publication le : **28 JUIN 2024**

Par délégation du Président
La Vice-présidente déléguée,



LAVERSIN Corinne

MANDAT DE VENTE SANS EXCLUSIVITE

Réf mandat n° 21/2370



Service Immobilier
Tel 03 21 65 86 18
Port 06 74 43 44 42

MANDANT

MANDATAIRE

CABBARL
Etablissement Public de Coopération
Intercommunal
Représentée par son Président
Monsieur Olivier GACQUERRE
100 Avenue de Londres
62400 BETHUNE

Me GUILBERT William NOTAIRE
10 Rue Jean JAURES BP / 64
62150 HOUDAIN
Tél : 03 21 65 86 18 fax : 03 21 65 77 08

Le mandant et le mandataire ont convenu et arrêté ce qui suit : par les présentes, le mandant charge le mandataire de vendre les biens désignés ci-après dont il est le propriétaire et le mandataire accepte cette mission.

DESIGNATION ET SITUATION DES BIENS A VENDRE

NATURE : MAISON APPARTEMENT LOCAL COMMERCIAL

ADRESSE : 117 rue de Cauchy 62470 CALONNE RICOUART / Cadastre : AM 136 – 15a 31ca

DESIGNATION SUCCINTE :

RÈGLEMENTATIONS RELATIVES à l'immeuble Pour se conformer aux différentes obligations en vigueur le mandant s'engage à fournir tous les documents en sa possession. Si ces obligations n'ont pas été remplies et notamment les suivantes :

Amiante Saturnisme Gaz Electricité Diagnostic de performance énergétique
 Diagnostic de conformité du raccordement au réseau d'assainissement
 Etat des risques naturels et technologiques Termites Fournisseur d'énergie : EDF GDF Autre

Le mandant se charge de les faire effectuer.

Dans tous les cas, la situation devra être connue avant la signature d'un compromis de vente, les frais résultants de ces obligations sont à la charge du mandant et les documents y afférents sont la propriété du mandant, sauf convention contraire des parties.

Le présent mandat est donné sans exclusivité avec la collaboration de l'étude de Maître Richard BULOT 62260 AUCHEL

DELEGATION DE MANDAT : Afin que le mandataire puisse accomplir sa mission, le mandant autorise la délégation. Les pouvoirs et obligations délégués ne peuvent excéder ceux conférés au mandataire.

Etendue de la délégation : Proposer, présenter les biens Visiter et faire visiter les biens Faire toute publicité qu'il jugera utile
 Ensemble des pouvoirs et obligations dont celui d'établir l'avant-contrat (délégation totale)

Le délégué engagera sa responsabilité à l'égard du mandant, à hauteur des pouvoirs et obligations autorisés qui lui seront conférés ; le délégant restera responsable des autres pouvoirs et obligations. Il est tenu d'une obligation de surveillance du délégué.

PRIX DE VENTE : (Prix vendeur : 40 000 €) ; Sauf accord ultérieur entre les parties.

REMUNERATION DU MANDATAIRE : En cas de réalisation, la rémunération du mandataire en vertu du décret 2016-230 du 26 février 2016 telle que définie par ; le b) du 4^{ème} de l'article annexe 4-9 en rappelle la définition, celle-ci sera de : 0,00€ à 12 500€ forfait de 1000 € de 12501 à 50 000 € 10,0% T.T.C de 50 001 à 100 000€ forfait de 6000 € de 100 001 à 150 000 € 5,76% de 150 001€ à 200 000 € forfait de 10 000 € Au-dessus de 200 000€ 5,5%T.T.C, à la charge de l'Acquéreur

ACTE AUTHENTIQUE - JOUISSANCE Le mandant déclare que les biens à vendre seront, le jour de la signature de l'acte de vente
 Libre de toute location, occupation ou réquisition,

PARAPHES :

DUREE DU MANDAT Le présent mandat est consenti et accepté **SANS EXCLUSIVITE** pour une période irrévocable de six mois à compter de ce jour. Sauf dénonciation, à l'expiration de cette période initiale, il sera prorogé pour une durée maximale d'une année **AU TERME DE LAQUELLE IL PRENDRA AUTOMATIQUEMENT FIN.**
CHACUNE DES PARTIES POURRA, MOYENNANT UN PREAVIS DE QUINZE JOURS, PAR LETTRE RECOMMANDEE AVEC AVIS DE RECEPTION, Y METTRE FIN AU TERME DE LA PERIODE INITIALE À TOUT MOMENT PENDANT SA PROROGATION.

CONDITIONS GENERALES DU MANDAT

Le présent mandat est consenti et accepté aux conditions figurant au recto ainsi qu'aux conditions générales suivantes :

TITRE I – OBLIGATIONS ET POUVOIRS DU MANDATAIRE

A – OBLIGATIONS – Le mandataire devra :

- 1 - Entreprendre d'une façon générale, toutes les démarches nécessaires pour mener à bien la mission qui lui est confiée ce jour.
- 2 - Informer le mandant de tous les éléments nouveaux pouvant modifier les conditions de vente, notamment en matière de prix, ou de législation.
- 3 - Négocier, s'il y a lieu, avec tout titulaire d'un droit de préemption, le mandant restant libre d'accepter ou de refuser le prix définitif (si ce prix est inférieur au prix convenu au mandat).
- 4 - Informer le mandant de l'accomplissement de présent mandat dans les 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 avis de réception, soit par tout autre écrit remis contre récépissé ou émargement.

B – POUVOIRS – Afin que le mandataire puisse accomplir sa mission, le mandant lui donne les pouvoirs suivants :

- 1 - Proposer, présenter, et faire visiter les biens à toute personne qu'il jugera utile.
- 2 - Faire toute publicité qu'il jugera utile (commerciale, petites annonces, etc..) ces frais restants à la charge exclusive du mandataire.
- 3 - Communiquer le dossier de l'opération à tout confrère qu'il jugera susceptible de concourir à la vente
- 4 - Réclamer toutes pièces, actes et certificats nécessaires au dossier auprès de toutes personnes privées ou publiques et effectuer, le cas échéant, toutes démarches administratives (division, urbanisme, déclaration d'intention d'aliéner exigée par la loi foncière etc...) soit par lui-même, soit par le notaire du mandant, les frais administratifs exposés restant à la charge du mandant.
- 5 - Etablir tous les actes sous seing privé aux prix, charges et conditions des présentes et recueillir la signature de l'acquéreur.
- 6 - Le mandataire s'engage à fournir au mandant, par mail, un compte rendu bimensuel des démarches effectuées, notamment :
 - La publicité faite (support),
 - Le nombre de demandes de renseignements,
 - le nombre de visites effectives ainsi que le profit des acquéreurs potentiels,
 - le rendu, commentaires des visiteurs »

TITRE II – OBLIGATIONS DU MANDANT

De son côté, le mandant devra :

- 1 - Assurer au mandataire les moyens de visite pendant le cours du présent mandat.
- 2 - Fournir au mandataire toutes justifications de propriété des biens à vendre ainsi que tous documents nécessaires au dossier.
- 3 - Signaler immédiatement au mandataire toutes modifications juridiques ou matérielles pouvant modifier ledit dossier.
- 4 – A entretenir l'immeuble à vendre, poursuivre le contrat d'assurance incendie, maintenir hors gel installations d'eau et de chauffage jusqu'à la signature de l'acte authentique de vente.
- 5 - STIPULATION EXPRESSE

De convention expresse et à titre de condition essentielle sans laquelle le mandataire n'aurait pas accepté la présente mission, le mandant :

- a - S'engage à signer aux prix, charges et conditions convenues toute promesse de vente ou tout compromis de vente, éventuellement assorti d'une demande de prêt immobilier (loi n°79-596 du 13-7-1979), avec tout acquéreur présenté au mandataire.
- b - S'interdit, pendant la durée du mandat et dans les douze mois suivant son expiration, de traiter directement avec un acquéreur ayant été présenté par le mandataire ou ayant visité les locaux avec lui.
- c - Le mandant garde toute liberté de procéder lui-même à la recherche d'un acquéreur.

Cependant, en cas de vente réalisée par lui-même ou par tout autre cabinet pendant la durée du mandat, il s'engage à en informer immédiatement le mandataire en lui notifiant par lettre recommandée avec A.R. les noms et adresses de l'acquéreur, du notaire chargé de l'acte authentique et du cabinet éventuellement intervenu.

Cette notification mettra fin au mandat. Elle évitera au mandataire d'engager la vente avec un autre acquéreur et épargnera au mandant les poursuites pouvant être éventuellement exercées par cet acquéreur.

EN CAS DE NON-RESPECT DES OBLIGATIONS ENONCÉES CI-AVANT AUX PARAGRAPHE A B OU C, IL S'ENGAGE EXPRESSEMENT A VERSER AU MANDATAIRE, EN VERTU DES ARTICLES 1142 ET 1152 DU CODE CIVIL, UNE INDEMNITÉ COMPENSATRICE FORFAITAIRE ÉGALE AU MONTANT DE LA RÉMUNÉRATION PRÉVUE AU RECTO.

- 6 - En cas de vente réalisée par lui-même ou par un autre cabinet dans les douze mois suivant l'expiration du mandat, le mandant s'engage à en informer immédiatement le mandataire en lui notifiant par lettre recommandée les noms et adresses de l'acquéreur et du notaire rédacteur de l'acte authentique.

TITRE III – RÉMUNÉRATION DU MANDATAIRE

La rémunération du mandataire, dont le montant ou le mode de calcul est indiqué plus haut, deviendra exigible le jour où l'opération sera effectivement conclue et constatée dans un seul acte écrit signé par l'acquéreur et le vendeur.

En cas d'exercice éventuel d'un droit de préemption, le préempteur sera subrogé dans les droits et obligations de l'acquéreur : en conséquence, toute rémunération incombant éventuellement à l'acquéreur sera à la charge du préempteur. La présente condition est impérative.

TITRE IV – ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'application des présentes et de leur suite, les parties font élection de domicile à leur adresse respective stipulée plus haut.

LE MANDANT RECONNAIT AVOIR PRIS CONNAISSANCE DES CONDITIONS PARTICULIÈRES FIGURANT AU RECTO DES PRÉSENTES ET DES CONDITIONS GÉNÉRALES CI-DESSUS ET AVOIR REÇU UN EXEMPLAIRE DU CONTRAT.

A HOUDAIN, LE

LE MANDANT

Le mandant fera précéder sa signature de la mention manuscrite
«LU ET APPROUVÉ BON POUR MANDAT »

LE MANDATAIRE

Le mandataire fera précéder sa signature de la mention manuscrite
«LU ET APPROUVÉ MANDAT ACCEPTÉ »

www.notairehoudain.fr



SELARL Richard BULOT
Notaire
 118 - rue du Docteur Laennec
 B.P. 50034
 62260 AUCHEL



Tel : 03 21 61 32 50

Fax : 03 21 26 78 25

Mis à jour le 24/08/2016

Négo/FB

La soussignée :

CABBARL
Etablissement Public de Coopération Intercommunal
Représentée par son Président
Monsieur Olivier GACQUERRE
 100 Avenue de Londres
 62400 BETHUNE

Ci-après dénommés "LE MANDANT" ou "LE VENDEUR",

Donne par ces présentes mandat sans **exclusivité, pour une période de 3 mois**, à la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée "Richard BULOT, notaire", titulaire d'un office notarial, dont le siège est à AUCHEL (Pas de Calais), 118, rue du Docteur Laennec, ci-après désigné "Le Notaire",

Mettre en vente : Un bien à usage d'habitation sis à CALONNE-RICOUART, 117 rue de Cauchy. Repris au cadastre sous la section AM n°136 soit 1531 m².

Au prix de QUARANTE MILLE EUROS, (40 000 €) net vendeur, payable comptant.

Honoraires de négociation en sus à la charge de l'Acquéreur.

HONORAIRES DE NÉGOCIATION

Les honoraires de négociation étant de :

- 10% pour un prix compris entre 25 001 euros et 75 000 euros.

Ce mandat est valable pour une durée de trois mois, **renouvelable par tacite reconduction, sans exclusivité, de trois mois en trois mois**, sauf révocation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au moins QUINZE (15) jours avant la date d'expiration de la période en cours.

CONDITIONS

LE VENDEUR demande au "Notaire"

- 1) De constituer à l'office notarial, le dossier nécessaire à la vente (photos, expertise, demande de pièces d'urbanisme, extraits de cadastre, etc...) pour lequel il sera remis les titres de propriété et le trousseau de clés;
- 2) D'inscrire cet immeuble au fichier de l'office notarial;
- 3) De faire toute publicité, notamment par affiches, annonces, envoi de lettres etc... et de rechercher tous amateurs.
- 4) **De faire établir à leurs frais tous les diagnostics que la loi impose à ce jour, savoir :**
 - Le constat de risque d'exposition au plomb (art. L . 1334-5 et L. 1334-6 , C . santé publique), pour tous immeubles construits avant le 1er Janvier 1949 ;
 - L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante (art. L.1334-13 C . santé publique), pour tous immeubles construits avec un permis délivré avant le 1er Juillet 1997 ;
 - L'état relatif à la présence ou l'absence de termites (art. L . 133-6, C.C.H.), si nécessaire
 - L'état des risques naturels, miniers et technologiques dans les zones d'exposition aux risques ou les zones de sismicité définies par l'article L 125 .5 de Code de l'environnement (obligatoire depuis mars 2006);
 - Le diagnostic de performance énergétique, obligatoire depuis le 1er Novembre 2006,
 - L'état de l'installation intérieure de gaz naturel (Art. L 134-6, C.C.H.) obligatoire depuis le 1er Novembre 2007
 - le diagnostic Sécurité Électricité (Art. R 134-10/11/12/13 obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2009.
 - le diagnostic pour les installations d'assainissement non collectif obligatoire depuis le 1er Janvier 2011.

Il déclare que les constats ont été effectués le :

PLOMB	AMIANTE	TERMITES	NATURELS	DPE	GAZ	ELECTRICITE	ASSAINISSEMENT

FB

Qu'ils n'ont pas été effectués et charge l'office de confier ce travail à un professionnel.

PLOMB	AMIANTE	TERMITES	NATURELS	DPE	GAZ	ELECTRICITE	ASSAINISSEMENT

Cocher les cases correspondantes

LE VENDEUR s'engage :

- 1) A accepter toute offre d'achat au prix ci-dessus défini, payable comptant, qui lui serait transmise par le mandataire ;
 - 2) A ne laisser visiter que sur présentation d'un permis de visite délivré par l'office notarial, sauf en cas de non exclusivité ;
 - 3) A transmettre à l'office notarial immédiatement toutes demandes émanant soit de particuliers, soit de professionnels ;
 - 4) A régler au mandataire :
 - l'émolument de négociation lorsque la vente est conclue avec un prix honoraire de négociation à la charge du vendeur ;
 - la totalité des frais de vente lorsque celle-ci est réalisée "contrat en mains".
 - Si le présent mandat est conclu avec une clause d'exclusivité, le vendeur s'interdit de conférer à tout autre tiers (agences immobilières notamment) un mandat pour la vente du bien ci-dessus décrit. Si tel devait être le cas est quel que soit l'acheteur, les honoraires de négociation seront exigibles et seront supportés par le vendeur et à ce titre de clause pénale.
- Si le présent mandat est conclu sans une clause d'exclusivité, le vendeur s'engage à aviser le mandataire de la signature de tout avant contrat sans attendre l'expiration du délai de rétractation.
- 5) A remettre à l'acquéreur l'immeuble avec ses éléments d'équipements présentés lors de la mise en vente.
 - 6) Pendant la durée du présent mandat et dans les six mois de son expiration, à confier la rédaction de l'acte de vente à l'office ; à défaut, le mandant sera redevable sur justification envers l'office des frais de prise en charge du dossier et de publicité engagés au titre du présent mandat.

RÉDACTION de l'Acte notarié :

Le mandant confie par les présentes et de manière irrévocable à l'Office Notarial de la Société "Richard BULOT, Notaire", à AUCHEL, la rédaction de l'acte de vente à intervenir.

Tous les frais et honoraires de rédaction de cet acte seront supportés par "l'Acquéreur".

Le coût de l'éventuel document d'arpentage sera à la charge de l'Acquéreur".

CLAUSE RESEAU NOTAIRES:

En outre, le mandant autorise expressément l'Office Notarial de la Société «Richard BULOT, notaire» à déléguer la présente mission à toute personne de son choix. Notamment, il permet à l'étude de diffuser la fiche descriptive et le prix net vendeur souhaité sur le «RESEAU NOTAIRES », à l'usage exclusif des services de négociations des études membres du réseau.

« Les informations recueillies font l'objet d'un traitement informatique destiné, selon, les cas, à diffuser votre bien immobilier sur le réseau des notaires adhérents au réseau Soqrates notaires ou, à diffuser les caractéristiques du ou des biens immobiliers que vous souhaitez acquérir sur le réseau des notaires adhérents au réseau RESEAU NOTAIRES.

Les destinataires des données sont :

- De première part, les études notariales membres du réseau Soqrates notaires ;
- de seconde part, la SARL Soqrates notaire (n° SIRET : 50922917500013) qui assure la mise à disposition du logiciel global Notarial ainsi que sa maintenance.

Conformément à leurs obligations déontologiques les notaires membres de ce réseau sont tenus au secret professionnel ce qui assure la confidentialité des données personnelles transmises.

De même, la Société Soqrates Notaires est contractuellement engagée à assurer la confidentialité des données enregistrées dans le logiciel global Notarial. »

IMPORTANT :

La présente réquisition de vente ne confère pas au mandataire la garde de l'immeuble qui reste aux risques du mandant, notamment en ce qui concerne les dégâts des eaux, ceux dus au gel, les effractions, l'incendie...

Le propriétaire mandant devra continuer à assurer l'immeuble contre tous ces risques.

En conséquence, la responsabilité du mandataire ne pourrait être recherchée si l'un de ces événements survenait.

Fait à
Le

Dater et Faire précéder votre signature de la mention
"Lu et Approuvé - BON POUR MANDAT SANS EXCLUSIVITE -

Pour acceptation

"Po. Le Notaire"

Téléphone des Soussignés :

Domicile :
Travail :
Portable :

Richard BULOT
NOTAIRE
118 Rue du Docteur Laennec
42260 AUCHEL
Tél : 03.21.61.32.50 - Fax : 03.21.26.78.25
office.bulot@notaires.fr

FB

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 30/10/2023

Direction départementale des Finances Publiques du Pas-de-Calais

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Pas-de-Calais

Pôle d'évaluation domaniale

5 rue du Docteur Brassart
62034 Arras cedex

téléphone : 03 21 23 68 00

mél. : ddfip62.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

à

POUR NOUS JOINDRE

CA DE BETHUNE-BRUAY, ARTOIS-LYS ROMANE
HÔTEL COMMUNAUTAIRE
100 AVENUE DE LONDRES
BP40548
62400 BETHUNE

Affaire suivie par : Sébastien PIECHOWIAK

Courriel : sebastien.piechowiak@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 03 21 64 47 01

Réf DS: 14114975

Réf OSE 2023-62194-72628

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)

<i>Nature du bien :</i>	Immeuble à usage d'habitation
<i>Adresse du bien :</i>	117 rue de CAUCHY 62 470 CALONNE-RICOUART
<i>Valeur :</i>	40 000 €, hors taxes et hors frais assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

Il est rappelé aux consultants que cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé ou une acquisition(ou une prise à bail) à un prix plus bas.

Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, à condition de pouvoir le justifier, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour céder à un prix inférieur ou acheter(ou prendre à bail) à un prix supérieur.

1 - SERVICE CONSULTANT

Service consultant : CABBALR

affaire suivie par : Mme Pascale QUESTE

2 - DATE

de consultation : 19/09/2023

de délai négocié:

de visite: 25/10/2023

de dossier en état :

3 - OPÉRATION 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

La Communauté d'agglomération de Béthune-Bruay Artois Lys Romane souhaite céder un immeuble à usage d'habitation entré dans son patrimoine aux termes d'un legs constaté par acte notarié en date du 19 juillet 2023.

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

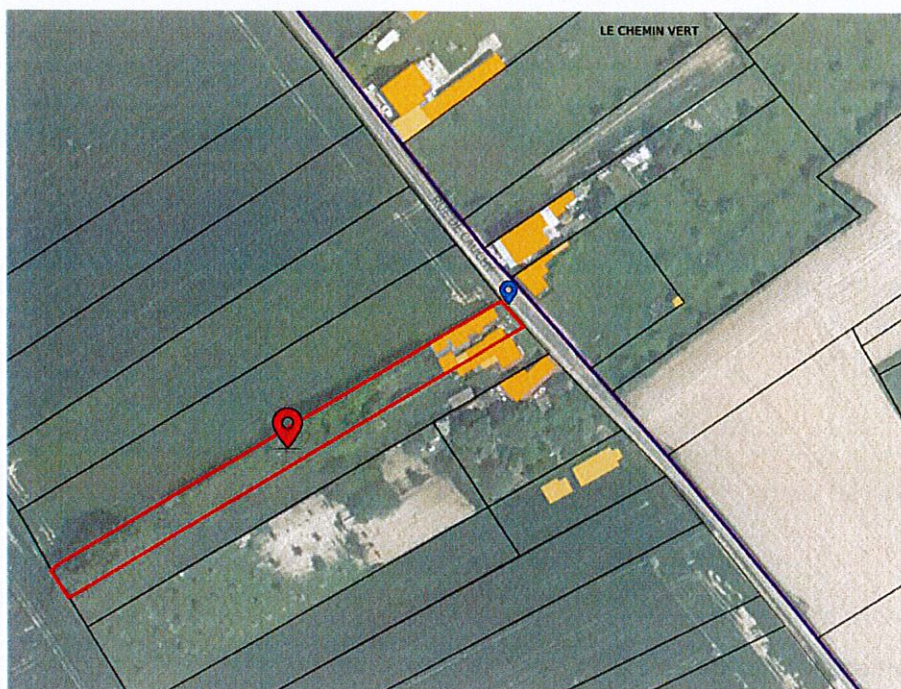
4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Zone isolée

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
CALONNE-RICOUART	AM n°136	117 Rue de Cauchy 62470 Calonne-Ricouart	65 m ²	maison



4.4. Descriptif

Immeuble à usage d'habitation, d'environ 65 m² habitables sur et avec 1 531 m² de terrain, comprenant 3 pièces principales, WC, salle de bain et cuisine. Chauffage central (gaz de ville). Menuiseries extérieures PVC double vitrage 1ère génération. Dépendance, garage 1 voiture (couverture fibrociment). Cave.

Immeuble est à rénover entièrement : électricité, isolation, sol...





Salon-salle à manger



chambre



Salle d'eau

4.5. Surfaces du bâti

65 m²

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

CABBALR

5.2. Conditions d'occupation

Acquisition ou Cession libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

La partie bâtie figure en zone Nh du PLU, le surplus (jardin) en zone A.

6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

Application de la méthode par comparaison :

Dès lors qu'il s'agit de rechercher à quel prix pourrait se négocier un immeuble s'il était mis en vente, cette méthode est sans conteste la mieux appropriée, puisqu'elle s'appuie sur les données réelles du marché immobilier.

Elle consiste, en effet, à apprécier la valeur vénale du bien à l'aide de termes de comparaison constitués par les ventes portant sur des immeubles identiques ou tout au moins similaires.

C'est la méthode la plus couramment employée par l'administration et par les experts privés et les juridictions qui ont à connaître des problèmes touchant à la valeur des immeubles.

Sa mise en œuvre suppose une étude de marché destinée à recenser les ventes les plus significatives que l'on a coutume d'appeler « termes de comparaison » et qui doivent permettre de procéder à l'évaluation proprement dite du bien dont la valeur est recherchée.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

La recherche géographique a été limitée à la seule commune de Calonne-Ricouart.

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)
194//AB/453//	CALONNE RICOUART	66 RUE AUGUSTE DELATTRE	30/08/2023	160	72	40 000	555,56
194//AI/76//	CALONNE RICOUART	9 RUE DE BLANGY	05/05/2021	101	60	30 000	500
194//AB/543//	CALONNE RICOUART	5 RUE DE L EGLISE	05/09/2022	109	85	83 000	976,47
194//AL/191//	CALONNE RICOUART	16 RUE DE LA GARE	06/08/2021	93	80	61 000	762,5
194//AK/67//	CALONNE RICOUART	5 RUE D OURTON	07/10/2022	441	60	57 416	956,93
194//AI/101//	CALONNE RICOUART	17 RUE DES PRESLES	27/07/2021	533	82	81 000	987,8

Synthèse des prix de la sélection					
Année	Période	Prix au m ² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2021	janvier-décembre	750,10	762,50	500,00	987,80
2022	janvier-décembre	966,70	966,70	956,93	976,47
2023	janvier-septembre	555,56	555,56	555,56	555,56
Synthèse		789,88	859,71	500,00	987,80

* Les prix au m² sont calculés sur les ventes retenues

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Toutes les transactions observées ont été relevées sur Calonne-Ricouart. Elles concernent des transactions d'immeubles à usage d'habitation dont la surface habitable est comprise entre 60 et 85 m².

La fourchette des prix observés varie entre 500 et 987 €/m²

Au vu de la visite et de l'état de l'immeuble, les deux transactions les plus proches sont celles des 05/05/2021 et 30/08/2023.

En l'espèce il est proposé de retenir un prix de 600 €/m²

Soit une estimation de 40 000 € (valeur arrondie)

9- DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **40 000 € HT**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 36 000 €.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

11 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 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.

12 - 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.

13 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur Départemental des Finances Publiques et par
délégation,



Sébastien PIECHOWIAK
Inspecteur des Finances Publiques

CALONNE RICOUART – 117 rue de Cauchy

