



Communauté d'Agglomération

Béthune-Bruay
Artois Lys Romane

Décision N° 2024 577

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

FONCIER ET URBANISME

**MISE EN VENTE DE L'IMMEUBLE SIS À GAUCHIN LE GAL, RUE DU CHATEAU -
SIGNATURE D'UN MANDAT DE MISE EN VENTE ET RÉMUNÉRATION DES MANDATAIRES**

Considérant que la Communauté d'agglomération de Béthune-Bruay, Artois Lys Romane est propriétaire d'un ensemble immobilier sis à GAUCHIN LE GAL, érigé sur un terrain cadastré section AC n°75 – Rue du Château pour une contenance cadastrale de 6 561 m² et section C n°226p Lieu-dit « Le Village » pour une contenance approximative de 610 m² à parfaire ou à diminuer après arpentage,

Considérant que, par avis du 27 janvier 2023, le Pôle d'évaluations domaniales a estimé la valeur vénale de cet immeuble à 220 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %, soit une estimation basse de 187 000 €,

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 Florent PAYELLEVILLE, notaire à HERSIN-COUPIGNY, et de Maître Emile BOULNOIS-VERAGUE, notaire à NOEUX-LES-MINES, au prix de 220 000 € 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 au notaire pour l'accomplissement de cette démarche sera intégralement supportée par l'acquéreur, en sus des frais d'acte conformément aux mandats joints.

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 Florent PAYELLEVILLE, notaire à HERSIN-COUPIGNY, et de Maître Emilie BOULNOIS-VERAGUE, notaire à NOEUX-LES-MINES aux fins de rechercher un acquéreur pour l'immeuble sis à GAUCHIN-LE-GAL, Rue du Château, au prix de 220 000 € net vendeur, émoluments de négociation 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 **25 JUIL. 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 : **25 JUIL. 2024**

Et de la publication le : **25 JUIL. 2024**

Par délégation du Président
Vice-présidente déléguée,



LAVERSIN Corinne

DOSSIER : MISE EN VENTE GAUCHIN-LEGAL CENTRE
EQUESTRE
NUMERO DU DOSSIER : 3875
NATURE : Mandat de vente

MANDAT DE MISE EN VENTE SANS EXCLUSIVITE

LA SOUSSIGNEE

La COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION BETHUNE BRUAY ARTOIS LYS ROMANE, Etablissement Public de Coopération intercommunale, dont le siège est à BETHUNE (62400), 100 avenue de Londres, identifiée au SIREN sous le numéro 200 072 460.

Représentée par Monsieur Olivier GACQUERRE, Président, élu par le Conseil communautaire en date du 8 juillet 2020,

Ayant donné délégation à Madame Corinne LAVERSIN, Vice-présidente déléguée, en vertu d'un arrêté de délégation de fonctions en date du 27 juillet 2020, portant le numéro AG/20/20.

« LE MANDANT ».

REQUIERT Maître Emilie BOULNOIS-VERAGUE, notaire associé de la Société par actions simplifiée dénommée ' OFFICE NOTARIAL DE LA GOHELLE', notaires associés, dont le siège social est situé à NOEUX LES MINES (62290), 413B Rue Nationale, immatriculée à la caisse de retraite et de prévoyance des clercs et employés de notaires (CRPCEN) sous le numéro 62149, office notarial n° 62149,

Ci-après dénommée : « LE MANDATAIRE ».

De mettre en vente le bien ci-après désigné.

DESIGNATION DU BIEN A VENDRE

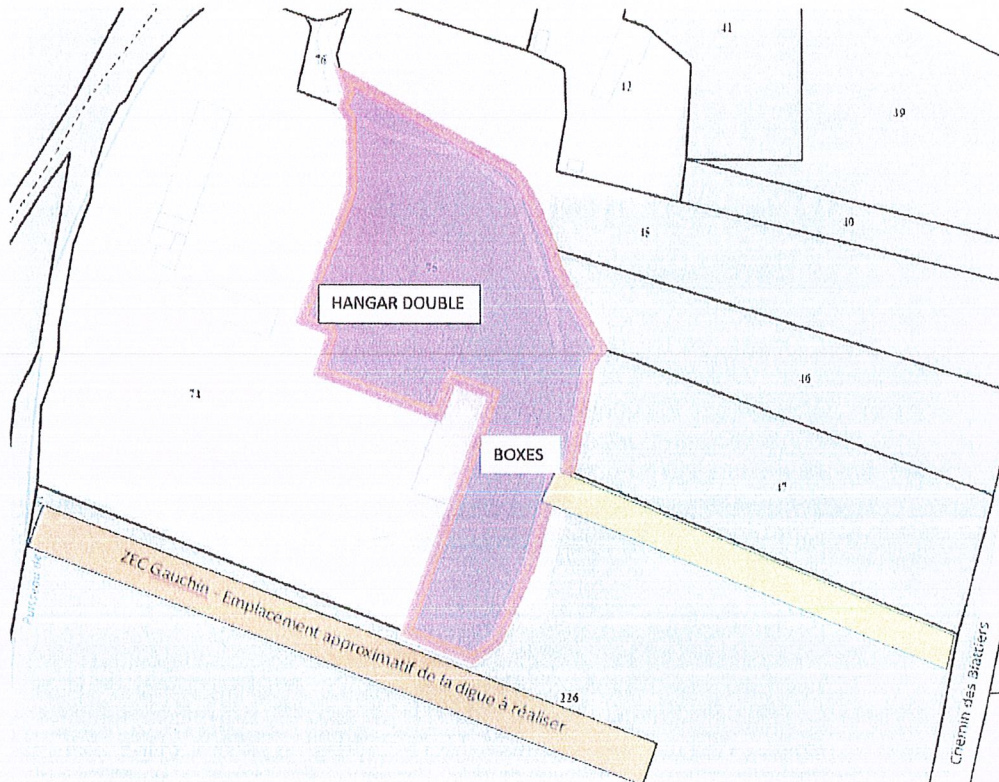
Sur la commune de GAUCHIN LEGAL (Pas-de-Calais) Rue du Château .

Un ensemble immobilier comprenant un hangar agricole double et boxes à chevaux, les fond et terrain en dépendant, en ce compris l'accès au site à partir du Chemin des Blattiers, d'une largeur d'environ 5 mètres, à prendre dans la parcelle cadastrée section C numéro 226, dont le surplus restera appartenir à la Communauté d'Agglomération.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
AC	75	RUE DU CHATEAU		65	61
C	226p	LE VILLAGE		06	10
Contenance totale				71	71

Repris à titre indicatif sur le plan parcellaire ci-dessous en rose pour la parcelle AC 75 et en jaune pour l'accès à détacher de la parcelle C 226p.



Classe énergie : néant

Aux conditions suivantes :

PRIX

PRIX DE VENTE affiché 226.600,00 €
 PRIX NET VENDEUR 220.000,00 €
 HONORAIRES DE NEGOCIATION 6.600,00 €

Le prix de vente est payable comptant le jour de la signature de l'acte de vente.

Honoraires de négociation du mandataire

Le montant des honoraires de négociation a été fixé conventionnellement à la somme de SIX MILLE SIX CENTS EUROS.

Ces honoraires, en sus du prix de vente, seront à la charge de l'acquéreur au même titre que les frais d'acte.

DUREE DU MANDAT

Ce mandat est donné SANS EXCLUSIVITE pour une durée de **trois mois** à compter de ce jour. Il se renouvellera ensuite par tacite reconduction, par période de TROIS MOIS, dans la limite d'une année, au terme de laquelle il prendra fin automatiquement, sauf dénonciation par lettre recommandée avec accusé de réception, quinze jours au moins avant l'expiration de la validité du présent mandat ou de sa reconduction tacite.

OBLIGATIONS DES PARTIES

Engagements du mandant

Le mandant s'engage :

- 1.- A communiquer à l'Etude mandataire, tous titres de propriété relatifs au bien à vendre, ainsi que tous éléments complémentaires en sa possession (permis de construire, plans, déclarations d'achèvement, règlement de copropriété etc.) ;
- 2.- A laisser visiter pendant toute la durée du mandat le bien à vendre à toute personne accompagnée du mandataire ou de son représentant et à remettre si nécessaire un trousseau de clés du bien pour effectuer lesdites visites ;
- 3.- A accepter l'ensemble des prestations effectuées par le mandataire dans le cadre de la présente mise en vente (publicité, affichage .etc..) ;
- 4.- A entretenir le bien jusqu'à la signature de l'acte authentique, et prendre toutes les dispositions nécessaires en ce qui concerne les risques d'incendie, de dégât des eaux, de gel, d'effraction et autres. Le mandat de mise en vente ne confère pas à l'office notarial la garde de l'immeuble ;
- 5.- A continuer le contrat d'assurance ou à assurer l'immeuble contre tous les risques, auprès d'une compagnie notoirement solvable ;
- 6.- A consentir la vente au profit de tout acquéreur qui sera présenté par l'office acceptant le prix et les conditions de mise en vente, le mandant se réservant le choix de l'acquéreur en cas de pluralité d'offres ;
- 7.- Il s'interdit, même après expiration de ce mandat, de traiter directement avec un acquéreur ayant été présenté par le mandataire ou ayant visité les locaux avec lui.

Le MANDANT autorise le mandataire à :

- 1.- Constituer le dossier de mise en vente ;
- 2.- Solliciter la délivrance de toutes pièces administratives ou justificatives indispensables à la vente ;
- 3.- Prendre et publier toute photographie du bien mis en vente ;
- 4.- Inscrire ce bien dans la base de données immobilière PERVAL – Biens ;
- 5.- Rechercher tout acquéreur avec ou sans collaboration de tout professionnel.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Le mandant s'oblige à rapporter à ses frais le dossier de diagnostic technique (DDT) obligatoire en cas de cession de tout ou partie d'immeuble bâti et établi par un diagnostiqueur certifié par un organisme accrédité conformément à la législation en vigueur au cours du présent mandat, dans le délai de 15 jours des présentes.

Compte tenu de la nature du bien ci-dessus désigné, de son époque de construction et de sa situation géographique, il appartient par conséquent au MANDANT de fournir les constats et diagnostics obligatoires suivants :

- un état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante ;
- un état des risques naturels et technologiques ;
- le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif ;
- l'information sur la présence d'un risque de mэрule prévu à l'article L.131-3 du CCH (dans les zones concernées).

Engagements du mandataire

Suite à la requête du mandant, le mandataire s'engage à :

- 1.- Constituer le dossier nécessaire à la mise en vente et à l'information de tout acquéreur éventuel. D'une façon générale, faire tout ce qui paraîtra utile au mandataire pour la mise en vente ;
- 2.- Effectuer toute publicité utile, notamment par voie de médias, affiches, placards, fichiers notariaux, banques de données ou autres ;
- 3.- Accompagner les acquéreurs éventuels et rendre compte régulièrement des visites, des offres ou des remarques qui pourraient être faites par les candidats-acquéreurs.

DECLARATIONS DU MANDANT

LE MANDANT reconnaît :

- n'avoir donné pour ce bien aucun mandat de mise en vente à un autre notaire ;
- n'avoir donné aucun mandat exclusif à qui que ce soit ;
- avoir une parfaite connaissance de l'article 1104 du Code civil qui dispose : « *Les contrats doivent être négociés, formés et exécutés de bonne foi...* » ;
- et que le bien objet du présent mandat ne fait l'objet d'aucun procès ou litige en cours.

DEVOIR D'INFORMATION

Le MANDANT reconnaît être informé des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

« Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

« Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

« Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

« Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

« Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

« Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants. »

DEVOIR DE CONFIDENTIALITE

Le MANDANT s'oblige à respecter les dispositions de l'article 1112-2 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

« Celui qui utilise ou divulgue sans autorisation une information confidentielle obtenue à l'occasion des négociations engage sa responsabilité dans les conditions du droit commun. »

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les parties pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.) ;
- les Offices notariaux participant ou concourant à l'acte ;
- les établissements financiers concernés ;
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales ;
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013 ;
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou faisant l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.

Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les parties peuvent demander l'accès aux données les concernant.

Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière.

Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les parties peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr Si les parties estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

Fait en double exemplaire dont l'un a été remis au mandant.

A BETHUNE, le

Signature du mandant

Faire précéder la signature de la mention

« Bon pour mandat de mise en vente sans exclusivité »

Exemplaire à
retourner
signé.
Merci

MANDAT DE VENTE NON EXCLUSIF

LA SOUSSIGNEE

La COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION BETHUNE BRUAY ARTOIS LYS ROMANE, Etablissement Public de Coopération intercommunale, dont le siège est à BETHUNE (62400), 100 avenue de Londres, identifiée au SIREN sous le numéro 200 072 460.

Représentée par Monsieur Olivier GACQUERRE, Président, élu par le Conseil communautaire en date du 8 juillet 2020,

Ayant donné délégation à Madame Corinne LAVERSIN, Vice-présidente déléguée, en vertu d'un arrêté de délégation de fonctions en date du 27 juillet 2020, portant le numéro AG/20/20.

Spécialement habilitée aux présentes en vertu d'une décision n°2024-

en date du

Ci-après dénommée : « LE VENDEUR ».

REQUIERT à titre non exclusif Maître Florent PAYELLEVILLE, notaire de la SELARL "Raphaël CLEUET - Stéphane BRUNIAU - Florent PAYELLEVILLE, notaires associés d'une SELARL titulaire d'un office notarial" dont le siège social est à HERSIN-COUPIGNY (Pas-de-Calais) - place de la Mairie, et d'un bureau permanent à BEUVRY (Pas-de-Calais) - 42, route Nationale, ci-après dénommé(e)(s) : « LE MANDATAIRE »,

DE METTRE EN VENTE le bien ci-dessous désigné :

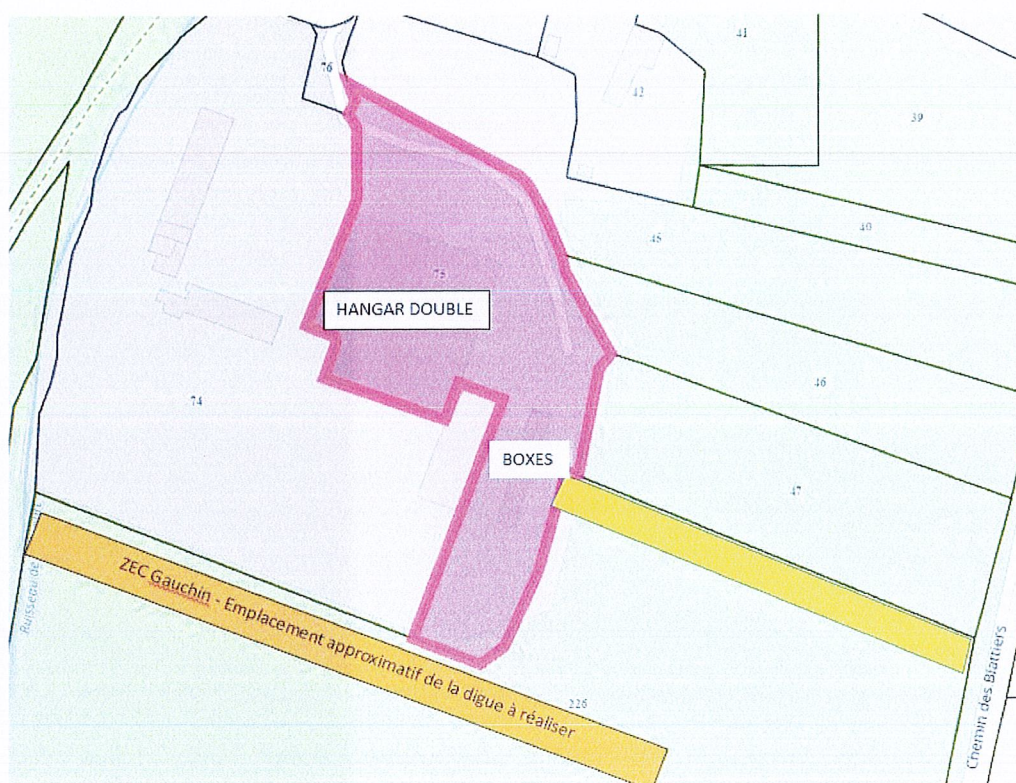
Sur la commune de GAUCHIN LEGAL (Pas-de-Calais) Rue du Château.

Un ensemble immobilier comprenant hangar agricole double et boxes à chevaux, les fond et terrain en dépendant, en ce compris l'accès au site à partir du Chemin des Blattiers, d'une largeur d'environ 5 mètres, à prendre dans la parcelle C 226 dont le surplus restera appartenir à la Communauté d'agglomération.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
AC	75	RUE DU CHATEAU		65	61
C	226 partie	LE VILLAGE		6	10
Contenance totale				71	71

Repris à titre indicatif sur le plan parcellaire ci-dessous en rose pour la parcelle AC 75 et en jaune pour l'accès à détacher de la parcelle C 226.



Tel que cet immeuble se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

AUX CONDITIONS SUIVANTES :

PRIX ET MODALITES DE PAIEMENT

Le bien devra être présenté au prix de DEUX CENT VINGT MILLE EUROS

(220.000 €) net vendeur, sauf accord ultérieur écrit entre les parties.

Le prix sera payable comptant le jour de la signature de l'acte de vente, l'acquéreur devant faire son affaire personnelle du mode de financement.

REMUNERATION DU MANDATAIRE CONFORMEMENT AU TARIF LEGAL DES NOTAIRES

En cas de réalisation de l'opération avec un acquéreur présenté par le mandataire, la rémunération de ce dernier sera calculée à raison de :

- 0 à 40.000€ TTC : 2.000€ TTC
- 6 % TTC sur la partie du prix n'excédant pas 100.000 Euros TTC,
- 4 % TTC sur la partie du prix de 100.001 à 200.000 Euros TTC,
- 3 % TTC sur la partie du prix au-delà de 200.001 Euros TTC,

à la charge exclusive de l'acquéreur.

Soit, pour un prix de 220 000 Euros TTC, un émolument de négociation maximum de 10.600 Euros TTC.

La rémunération dont le montant vient d'être fixé sera exigible le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

L'attention du mandant est toutefois attirée sur le fait que les honoraires de négociation seront exigibles en cas de réalisation de toutes les conditions suspensives stipulées à l'avant-contrat, et en l'absence de toute faculté de dédit, alors même que pour une raison quelconque, non imputable à l'intermédiaire, la réitération de la vente par acte authentique ne pourrait intervenir dans le délai convenu. Si la défaillance est exclusivement imputable au vendeur, il est toutefois convenu que les honoraires de négociation exigibles seront alors à la charge exclusive de ce dernier.

En cas d'exercice d'un droit de préemption, le titulaire du droit de préemption 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 titulaire du droit de préemption.

ACTE AUTHENTIQUE, JOUISSANCE

Le mandant déclare que les biens à vendre seront, le jour de la signature de l'acte de vente, libres de toute location, occupation ou réquisition.

Le notaire du mandant est Maître Florent PAYELLEVILLE, ci-avant nommé, qui sera chargé d'établir l'acte de vente à la condition que ce dernier ait trouvé ~~ou non~~ l'acquéreur.

CONDITIONS GENERALES ET PARTICULIERES DE LA VENTE

La vente devra être négociée sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière.

DUREE DU MANDAT

Le présent mandat est conféré pour une durée de TROIS MOIS à compter de ce jour.

Sauf dénonciation, à l'expiration de cette période initiale, le présent mandat sera prorogé tacitement pour une durée maximale d'une année, au terme de laquelle il prendra fin automatiquement.

Chacune des parties pourra y mettre fin moyennant un préavis de QUINZE JOURS, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et ce au terme de la période initiale ou à tout moment pendant sa prorogation.

Le présent mandat prendra fin (pendant sa période initiale ou pendant sa période de tacite reconduction) au cas où la vente aurait été conclue avec une personne non présentée par le mandataire, sans alors d'autre obligation à la charge du mandant que celle qui sera ci-après stipulée.

POUVOIRS ET OBLIGATIONS PARTICULIERES DU MANDATAIRE

Le présent mandat confère simplement au mandataire le pouvoir de trouver un acquéreur intéressé à traiter sur la base du prix et des conditions ci-avant précisés, sans lui conférer aucune habilitation à concrétiser lui-même l'opération de vente au nom du mandant.

Le mandataire aura les pouvoirs les plus étendus pour accomplir sa mission ; il pourra notamment :

- Proposer, présenter, visiter et faire visiter les biens à toutes personnes qu'il jugera utile.
- Faire toute publicité à sa convenance, les frais exposés à cette occasion restant à sa charge exclusive.
- Effectuer, le cas échéant, toutes démarches administratives nécessaires telles que : demande de certificat d'urbanisme, déclaration d'intention d'aliéner...etc

Etant ici précisé que les frais de ces démarches seront à la charge ~~du mandant~~ de l'acquéreur.

- Etablir tout acte sous seing privé aux clauses et conditions nécessaires à l'accomplissement du présent mandat et recueillir la signature de l'acquéreur.
- Substituer et en général faire tout ce qui sera nécessaire en vue de mener à bonne fin la conclusion de la vente du bien objet du présent mandat.

OBLIGATIONS PARTICULIERES DU MANDANT

De son côté, le mandant devra :

- Produire au mandataire toutes justifications de propriété du bien à vendre, ainsi que tous documents nécessaires.
- Assurer au mandataire les moyens de faire visiter le bien ci-dessus désigné pendant le cours du présent mandat.
- Signaler immédiatement au mandataire toutes modifications juridiques ou matérielles pouvant avoir une incidence sur l'opération objet du présent mandat.

Au surplus, de convention expresse et à titre de condition essentielle des présentes, le mandant :

- 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, dans les termes des articles L. 312-1 et suivants du Code de la consommation, avec tout acquéreur présenté par le mandataire. Si l'acquéreur subordonne l'acquisition à l'obtention d'un financement de tout ou partie du prix de vente, il devra produire avant tout engagement une attestation de financement de principe émanant de l'organisme bancaire de son choix.
- 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.

Si la défaillance est exclusivement imputable au vendeur, il est toutefois convenu que les honoraires de négociation exigibles seront alors à la charge exclusive de ce dernier. En cas d'exercice d'un droit de préemption, le titulaire du droit de préemption 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 titulaire du droit de préemption.

En cas de vente réalisée par lui-même ou par un autre intermédiaire, le mandant s'engage à informer immédiatement le mandataire en lui notifiant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les nom et adresse de l'acquéreur.

A défaut de cette notification, le mandant en supporterait les conséquences, notamment si le mandataire avait contracté avec un autre acquéreur;

En cas de non-respect des obligations stipulées ci-dessus, le mandant s'engage à verser au mandataire, en vertu de l'article 1231-5 du Code civil, une indemnité compensatrice forfaitaire égale au montant de la rémunération prévue au présent mandat telle qu'elle est indiquée ci-dessus.

Enfin, il est précisé que le mandataire ne pourra en aucun cas être considéré comme le gardien juridique des biens à vendre, sa mission étant exclusivement de rechercher un acquéreur.

Il appartiendra, en conséquence, au mandant, en sa qualité de gardien, de prendre toutes dispositions pour assurer la bonne conservation des biens objet du présent mandat et de souscrire toutes assurances qu'il estimerait nécessaires, et ce jusqu'à la vente.

CLAUSE RESEAU NOTAIRES :

En outre, le mandant autorise expressément la SELARL "Raphaël CLEUET - Stéphane BRUNIAU – Florent PAYELLEVILLE", 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 réseau RESEAU NOTAIRES, à l'usage exclusif des services de négociations des études membres du réseau.

Le vendeur reconnaît avoir reçu copie du présent mandat et déclare n'avoir donné pour ce bien aucun mandat de vente à un autre notaire et n'avoir donné aucun mandat exclusif à qui que ce soit.

Fait à

le

N'omettez pas :

- de porter vos initiales en bas de chaque page à l'exception de la dernière ;

- d'inscrire la mention « lu et approuvé, bon pour pouvoir », dater et signer sur la dernière page.

**MISE EN VENTE DE L'IMMEUBLE SIS
A
GAUCHIN-LE-GAL**

EMOLUMENTS DE NEGOCIATION

NOTAIRES	Me BOULNOIS- VERAGUE	Me PAYELLEVILLE
Emolument de négociation à la charge de l'acquéreur	6 600 € TTC	10 600 € TTC

Direction Générale des Finances Publiques

Le 27 janvier 2023

Direction départementale des Finances Publiques du Pas-de-Calais

Pôle d'évaluations domaniales

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

Immeuble Foch

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

Affaire suivie par : Franck DANNELY

Courriel : franck.dannely@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 68 62 74 80

Monsieur le Président

Communauté d'Agglomération de Béthune Bruay
Artois Lys Romane

Réf DS: 10851742

Réf OSE : 2022-62366-95936

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

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

Nature du bien :

Immeuble cadastré AC 75 et C 226

Adresse du bien :

rue du Château / chemin des Blattiers à Gauchin Legal

Valeur :

220 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

CABBALR

affaire suivie par : Pascale Queste

2 - DATES

de consultation :	28/12/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	

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

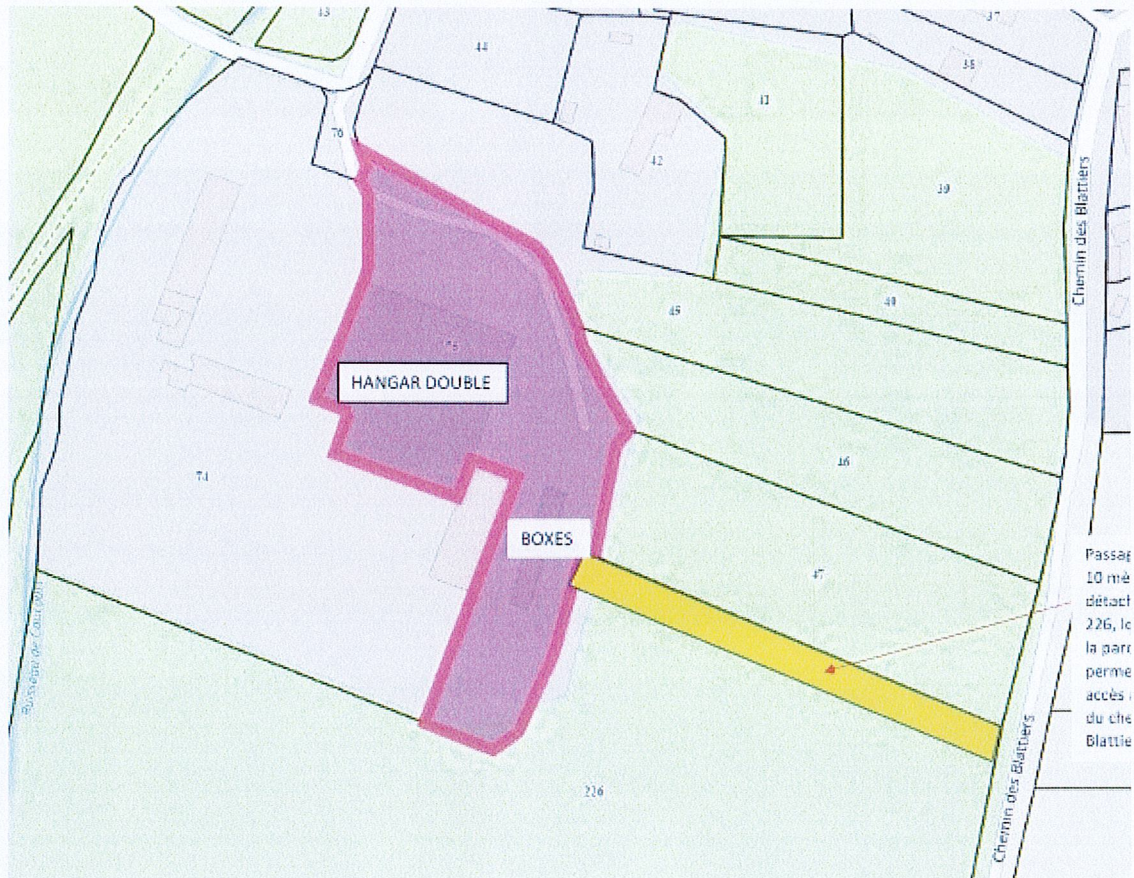
Cession de bâtiments anciennement à usage de centre équestre

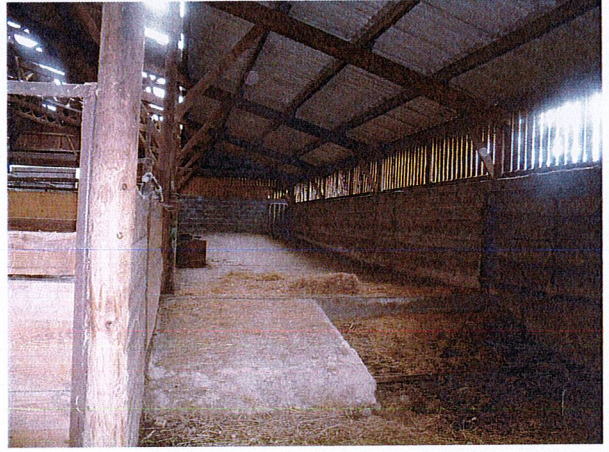
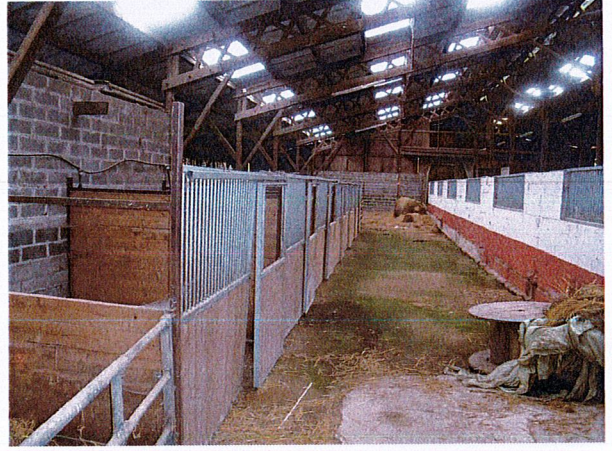
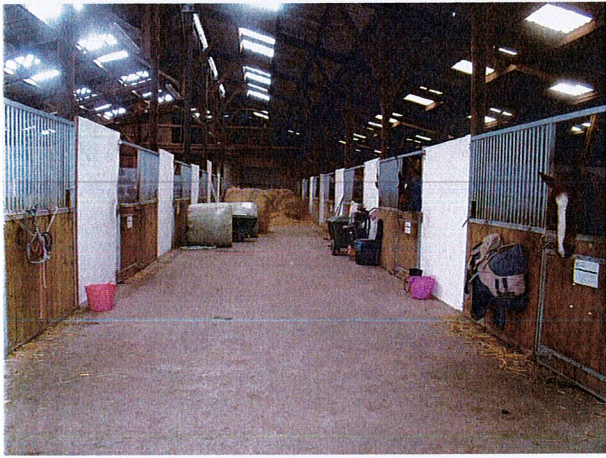
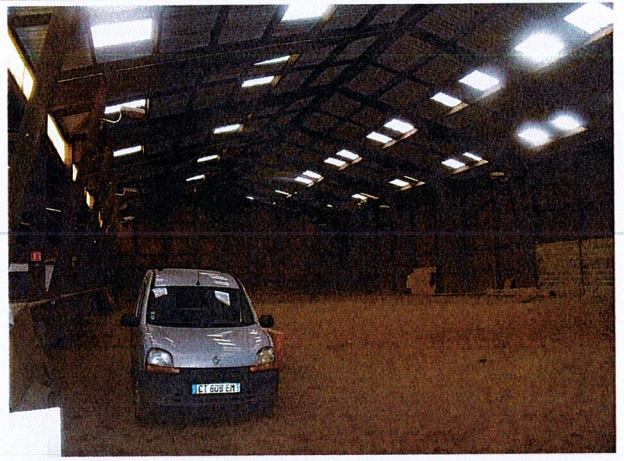
¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

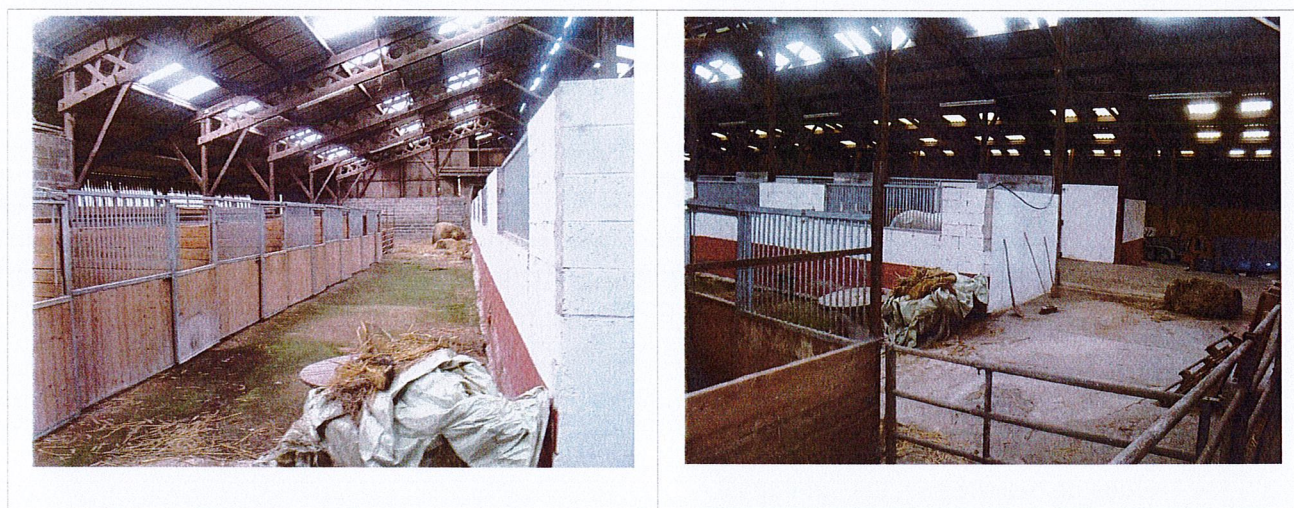
4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
GAUCHIN LE GAL	AC 75 et C 226p	rue du Château / chemin des Blattiers	Environ 7360 m ²	Hangar double et boxes







Ensemble immobilier composé :

- d'un hangar agricole double, avec égout de toiture central, d'une surface au sol d'environ 2000 m², dont la majeure partie en terre battue. Une partie du hangar comprend des cloisonnements en parpaings. L'ossature et la charpente sont en bois. Des infiltrations ont fragilisé certaines pièces de bois. Les 4 pans de la couverture semblent être en tôles 'fibro-ciment'. Le bardage est fait de tôles 'galvanisées' en état d'usage sur les 2 côtés apparents, les 2 autres côtés, implantés sur limites séparatives ne sont pas accessibles.
- d'un ensemble de boxes à chevaux cloisonnés (parpaings) d'environ 175 m², couverture mono-pente tôles fibro ciment .

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriétaire de l'immeuble :

CABBALR (acquisition le 16/12/2021 auprès de la SAFER de l'ensemble portant sur une surface totale de 63827 m² pour 308 395 €)

5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation

6 - URBANISME

Zone A au PLU

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

Méthode comparative

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

Une seule transaction portant sur un centre équestre a pu être recensée ces dernières années, pourtant dans un périmètre relativement large : il s'agit d'un ensemble situé à La Couture comportant une écurie en briques avec bureau, un manège avec 9 boxes, 12 box en bois, la carrière et un terrain en front à rue (donc potentiellement constructible) sur une surface totale de 9976 m². Cet ensemble a été vendu le 16/09/2019 pour 190 000 € soit environ 158 € / m² puisque on dénombre environ 1200 m² de bâtiments.

Faute d'autre terme de comparaison, l'étude de marché a été élargie aux bâtiments à usage d'hangar ou d'entrepôts

- Etude de marché hangars / entrepôts

Tableau récapitulatif des termes de comparaison retenus comme les plus significatifs et les plus récents						
<i>Les prix indiqués sont retenus hors fiscalité</i>						
N° TC	Date de transaction	Localisation	Superficie	Prix de cession ou valeur vénale du bien	Prix/m ²	Description et observations sur le bien
1	26/11/2020	1 rue du vieux cimetière à Verquigneul	600 m ²	72 000 €	120 €	Hangar et dépendances agricoles
2	05/04/2018	255 rue de Camblain à Cambigneul	500 m ²	50 000 €	100 €	Hangar à usage d'entrepôt
3	11/01/2021	Rue Jules Guesde à Bruay	623 m ²	40 000 €	64 €	Bâtiment vétuste à usage d'entrepôt garage
4	16/10/2020	41 rue Guesde à Labeuvrière	780 m ²	80 000 €	103 €	hangar
5	23/10/2019	66 rue Lamartine à Mazingarbe	2066 m ²	120 000 €	56 €	Ensemble de plusieurs entrepôts et dépendances vétustes
					Moyenne/m²	89 € / m²
					Médiane/m²	100 € / m²

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

Compte tenu de l'état général du bâtiment, sera retenue la valeur dominante et médiane de l'étude de marché ci-dessus soit 100 € HT / m².

Appliquée aux 2175 m² de surface de bâtiments, on obtient une valeur de 217 500 € arrondie à 220 000 €

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 **220 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15% portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 187 000 €.

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.

10 - 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.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

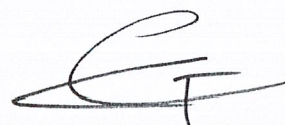
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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

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

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

Pour le Directeur et par délégation,



Franck DANNELY
Inspecteur évaluateur