

Département du Nord

EXTRAIT

Arrondissement de LILLE

DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL

Canton de Annœullin

MUNICIPAL DE LA COMMUNE D'OSTRICOURT

COMMUNE D'OSTRICOURT

L'an deux mil vingt-quatre, le dix-neuf avril à dix-neuf heures, les Membres du Conseil Municipal d'OSTRICOURT se sont réunis en Mairie, en séance ordinaire sous la Présidence de Monsieur Bruno RUSINEK, Maire, suite à la convocation qui a été faite, laquelle convocation a été affichée à la porte de la Mairie, conformément à la Loi.

Effectif légal :	29
Nombre de conseillers en exercice :	29
Nombre de conseillers présents :	25
Nombre de pouvoirs :	1
Nombre de conseillers absents n'ayant pas donné pouvoir :	3

Étaient présents :

M. Bruno RUSINEK – Mme Valérie NEIRYNCK – M. Jean-Michel DELERIVE – Mme Sylviane JOURDAIN-OPOKA – M. Sylvain BEAUVOIS – Mme Christine STÉMPIEN – M. Rabah DEGHEMA – Mme Marylène GALLIEZ – Mme Brigitte RINGOT - Mme Hafida BENFRID-CHERFI – M. Cédric MONCOURTOIS – Mme Henriette SZEWCZYK – M. Jean-Jacques VAN WAELSCAPPEL - Mme Marie-Neige SMIGOWSKI – Mme Aurore THUEUX – M. François POLAK (arrivé à 19h08) -Mme Cécile SENEZ - M. Abdella BOULOUIZ – Mme Aline DESCAMPS – Mme Oihiba VANDERUST- M. Samuel HANC – M. Laurent WORONIN – Mme Cathie KOSCIUSZKO - M. Nordine HAMZAOUI - M. Ludovic MEKIL

Était excusé :

M. Christian DUQUENNE ayant donné pouvoir à M. Bruno RUSINEK

Étaient absents :

Mme Coralie SEILLIER
Mme Magali VANQUELEF
M. Frédéric CROMMELINCK

Madame Aurore THUEUX a été désignée en qualité de secrétaire de séance par le Conseil Municipal

Date de la convocation : 12 avril 2024

**2024/037 : PROJET DE CESSON DE L'IMMEUBLE SIS 119 RUE GUSTAVE DELORY
CADASTREE AK 303 AK 304 AK 305 D'UNE SUPERFICIE DE 198 M² AU PROFIT DE
MADAME LARDET ET MONSIEUR WEPIERRE**

**2024/037 : PROJET DE CESSIION DE L'IMMEUBLE SIS 119 RUE GUSTAVE DELORY
CADASTREE AK 303 AK 304 AK 305 D'UNE SUPERFICIE DE 198 M² AU PROFIT DE
MADAME LARDET ET MONSIEUR WEPIERRE**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Considérant l'opportunité de céder l'immeuble sis 119 rue Gustave Delory cadastrée AK 303 AK 304 AK 305 d'une superficie de 198 m² au profit de madame LARDET et monsieur WEPIERRE,

Considérant l'avis des domaines en date du 11 mars 2024.

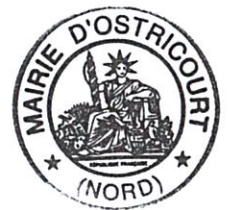
Le Conseil Municipal à l'unanimité avec 1 pouvoirs (M. Christian DUQUENNE ayant donné pouvoir à M. Bruno RUSINEK) et 3 absents n'ayant pas donné pouvoir (Mme Coralie SEILLIER, Mme Magali VANQUELEF, M. Frédéric CROMMELINCK) décide :

- D'autoriser la cession de l'immeuble sis 119 rue Gustave Delory cadastrée AK 303 AK 304 AK 305 d'une superficie de 198 m² prix de 105 000 €
- De mettre à la charge des acquéreurs les frais notariés.
- D'inscrire les recettes au budget.

Rappelle que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa réception par le représentant de l'Etat dans le département et de sa publication ou de son affichage.

Le Maire,


Bruno RUSINEK



Direction Générale Des Finances Publiques

Le 11/03/2024

Direction régionale des Finances Publiques des Hauts-
de-France et du département du Nord

Pôle d'évaluation domaniale

Le Directeur régional des Finances publiques

82 avenue JF Kennedy

BP 70689

59033 LILLE cedex

à

POUR NOUS JOINDRE

Monsieur le Maire

Affaire suivie par : Christine Verdonck

Mairie

Courriel : christine.verdonck@dgifp.finances.gouv.fr

20 place de la République

Téléphone : 03 20 62 80 88

59 162 Ostricourt

Réf DS:16263992

Réf OSE : 2024-59452-11839

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Nature du bien :	Immeuble d'habitation
Adresse du bien :	119 rue Gustave Delory à Ostricourt
Valeur :	100 000 €, valeur assortie d'une marge d'appréciation de 15 %

1 - CONSULTANT

Mairie – affaire suivie par : Monsieur Derrouiche Rachid

2 - DATES

de consultation :	05/02/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	06/03/2024
du dossier complet :	05/02/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
-----------	-------------------------------------

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 d'immeubles ou de droits réels immobiliers par les collectivités locales, leurs groupements et leurs établissements publics : CGCT, art. L.2241-1, L.3213-2, L.4221-4, L.5211-37 et L.5722-3 et articles R correspondants.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes : AK 303, 304 et 305, contenance 198 m².

Descriptif

Il s'agit d'une maison mitoyenne à usage d'habitation comprenant ;
RDC – hall d'entrée, couloir, 4 pièces, dégagement, WC – état moyen

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

1^{er} étage – palier, 4 chambres – mauvais état

Grenier aménageable, non isolé, occupé par des pigeons

Cave inondée

Jardin en façade et sur l'arrière

Surface retenue – 140 m²

État général – nécessite des travaux de mise aux normes et de rénovation électrique, sanitaires, isolation...

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Mairie

5.2. Conditions d'occupation

/

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone UA

6.2. Date de référence et règles applicables

PLU 2020

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

Méthode par comparaison

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

Réf. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. Utile)
452//AK/69//	OSTRICOURT	113 RUE LEON GAMBETTA	18/12/2023	1900	176	133	87 000	654
592//AK/13//	THUMERIES	78 RUE ROGER SALENGRO	23/09/2021	1932	466	123	100 000	813
637//AH/325, 326	OIGNIES	50 B RUE PASTEUR	01/02/2022	1925	210	97	59 850	617
AM 208	ANNOEULLIN	5 RUE DU RIEZ BOURRIEZ	28/06/2023			76	55 000	723

La valeur est arbitrée à 700 €/m².

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 100 000 €. 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 85 000 €.

Il appartient à la collectivité de négocier au mieux de ses intérêts.

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 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.

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,



L'Inspecteur des Finances Publiques
Christine Verdonck

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.



ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Je soussigné Christophe VAILLANT, en ma qualité de Directeur d'agence de la société REA France BOOST IMMO, dont le siège social est situé au 45 place Jean Jaurès à HENIN BEAUMONT (62110),

Atteste sur l'honneur :

- détenir une offre d'achat concernant le bien sis à Ostricourt, 119 rue Gustave Delory (59162) au prix de 105 000€ net vendeur (Cent cinq mille euros).

Fait pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Hénin Beaumont, le 15 avril 2024

SASU REA FRANCE
45 place J. Jaurès
62110 HENIN BEAUMONT
Siret: 824 336 242 000

BOOST-IMMO
45 PLACE JEAN JAURES 62110 HENIN BEAUMONT
Tél : 03.21.28.01.28
boostimmo.henin@hotmail.fr