



Numéro de l'acte	2024-5-URBMC
Nature de l'acte	Délibération
Matière de l'acte	3.2.1

## CONSEIL MUNICIPAL DU 26 FEVRIER 2024

### QUESTION N°2024-5

**URBANISME** : CESSION DE LA PARCELLE CADASTREE SECTION C-2151 SISE 45 RUE JULES FERRY A ARQUES

**RAPPORTEUR :**

Monsieur Jean-Pierre LAMIRAND

Adjoint au Maire, Aménagement du territoire – Urbanisme – Travaux – Voirie - Cimetières

---

**Le conseil municipal,**

**Vu** l'article L.2121-29 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) disposant que le Conseil Municipal règle par délibération les affaires de la commune

**Vu** les articles L.2241-1 et suivants du CGCT précisant que le Conseil Municipal délibère sur la gestion des biens et les opérations immobilières effectuées par la commune

**Vu** la délibération n°2023-20 du Conseil Municipal du 1<sup>er</sup> mars 2023 fixant les modalités de vente du bien immobilier situé 45 rue Jules Ferry à Arques, sur la parcelle cadastrée section C-180 et décidant de procéder à la division de la parcelle cadastrée section C-180

**Vu** la délibération n°2023-107 du Conseil Municipal du 12 juillet 2023 décidant la vente de la parcelle cadastrée section C-180 pour partie, située 45 rue Jules Ferry à Arques, au profit de Monsieur Valentin CASTELOOT, pour un montant de 66 000 € (soixante-six mille euros)

**Vu** le compromis de vente signé en date du 21 septembre 2023 entre la Commune d'Arques et Monsieur Valentin CASTELOOT

**Vu** le courrier de renonciation de Monsieur Valentin CASTELOOT, en date du 28 novembre 2023 réceptionnée le 1<sup>er</sup> décembre 2023, à l'acquisition de la parcelle cadastrée section C-180 sise 45 rue Jules Ferry à Arques

**Vu** les nouvelles offres d'acquisition ci-annexées :

- En date du 12 décembre 2023, d'un montant de 45 000 € (quarante-cinq mille euros)
- En date du 17 janvier 2024, d'un montant de 60 000 € (soixante mille euros)

**Vu** l'avis du service France Domaine en date du 9 février 2024 ci-annexé estimant le prix de la parcelle cadastrée C-180, sur laquelle est érigée une habitation, à un montant de 70 000 € (soixante-dix mille euros), hors taxes et hors frais assortie d'une marge d'appréciation de 10%

**Vu** le plan de division du cabinet INGEO, en date du 7 décembre 2023, de la parcelle cadastrée section C-180, d'une superficie totale de 789 m<sup>2</sup>, située 45 rue Jules Ferry à Arques, en deux parcelles dénommées C-2151, d'une superficie de 445 m<sup>2</sup>, sur laquelle est édifié un bien immobilier, et C-2152, d'une superficie de 344 m<sup>2</sup>



**REPUBLIQUE FRANCAISE**

DEPARTEMENT DU PAS.DE.CALAIS  
ARRONDISSEMENT DE SAINT.OMER  
CANTON D'ARQUES

-----  
**VILLE D'ARQUES**  
.....

**REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL  
MUNICIPAL DU 26 FEVRIER 2024**

**Affiché le 27 février 2024**

L'An Deux Mille Vingt Quatre le Vingt-six Février à 17h30, le Conseil Municipal de la Ville d'Arques, régulièrement convoqué, s'est réuni, en séance ordinaire, à l'Hôtel-de-Ville, Salle du Poilu, sous la présidence de Monsieur Benoît ROUSSEL, Maire, en suite de la convocation adressée à domicile le Vingt février Deux Mille Vingt Quatre accompagnée de l'ordre du jour. La convocation et l'ordre du jour ont également fait l'objet d'un affichage à l'attention du public, au tableau d'affichage de la Mairie à la même date.

**Effectif du Conseil Municipal :** Mesdames et Messieurs : – Benoît ROUSSEL – Thierry MERCIER – Corinne REANT - Jean-Pierre LAMIRAND - Christine COURBOT - Stéphane FINARD - Cécile CARON - Mickaël CANLER – Stéphanie BODDAERT - Joël DUQUENOY - Bernadette BAROUX – Dominique LARDEUR - Olivier JUSTIN - Isabelle CLABAUX - Johnny WALLART – Sébastien BERNARD - Sébastien DUCHATEAU - Hélène FAYEULLE - Chloé KOCLEGA – Caroline SAUDEMONT - Dominique GODART - Laurence DELAVAL - Jean-Marc BOURGEOIS – Corinne BOCQUILLON – Frédéric VANRECHEM - Alexandrina DA SILVA - Arnaud WILQUIN - Francis PRED'HOMME - Peggy VAN GOETHEM-MARECAU

**Nombre de conseillers municipaux en exercice : 29**

**Nombre de présents ou représentés :**

- 16 présents
- 3 absents non excusés
- 5 absents excusés sans pouvoir
- 5 absents excusés avec pouvoir

**Sébastien BERNARD ayant donné pouvoir à Bernadette BAROUX**  
**Chloé KOCLEGA ayant donné pouvoir à Jean-Pierre LAMIRAND**  
**Mickaël CANLER ayant donné pouvoir à Corinne REANT**  
**Sébastien DUCHATEAU ayant donné pouvoir à Stéphane FINARD**  
**Christine COURBOT ayant donné pouvoir à Benoît ROUSSEL**

**Madame Cécile CARON est nommé secrétaire de séance.**

**Considérant** que ledit bien immobilier appartient au domaine privé communal et qu'il n'est pas susceptible d'être affecté utilement à un service public communal et que dans ces conditions il y a lieu de procéder à son aliénation

**Considérant** que l'offre prononcée par la SCI ELITE à hauteur de 60 000 €, hors frais de notaire et hors frais d'agence, n'est pas conforme à l'avis consultatif du service France Domaine

**Considérant** l'importance des travaux réalisés, à savoir des travaux de changement de toiture, d'huissierie, de plomberie, d'électricité, de la présence d'humidité dans cet immeuble

**Considérant** que l'immeuble situé 45 rue Jules Ferry à Arques est en vente auprès de trois agences immobilières depuis mars 2023

**Considérant** que pour toutes ces raisons, il est nécessaire de passer outre l'avis consultatif du service France Domaine

**Considérant** que les frais d'agence sont à la seule charge du vendeur

**Après avoir entendu son rapporteur :**

**ARTICLE 1 : DECIDE** la vente de la parcelle cadastrée section C-2151, située 45 rue Jules Ferry à Arques, au profit de SCI ELITE, dont le siège social est situé 10 route d'AUDRUICQ à EPERLECQUES (62910), pour un montant de 60 000 € (soixante mille euros) et **DEROGE** à l'avis du service France Domaine en date du 9 février 2024

**ARTICLE 2 : DIT** que l'acquéreur règlera en sus les frais de notaire et que le vendeur supportera les honoraires de l'agence

**ARTICLE 3 : CONFIE** la rédaction de l'acte authentique à Maître Anne-Sophie MASSET, Place Roger Salengro à Arques

**ARTICLE 4 : AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant à signer l'acte de vente à intervenir et tout document en ce sens

**ARTICLE 5 : INSCRIT** cette recette au budget 2024

**DECISION DU CONSEIL MUNICIPAL :**

- Votes favorables	21
- Votes défavorables	0
- Abstentions	0

Le secrétaire de séance,  
Cécile CARON



Fait à ARQUES  
Le 26 février 2024

Le Maire,  
Benoît ROUSSEL

Acte administratif certifié exécutoire  
après réception en Sous-Préfecture  
le 27 FEV. 2024 et publication ou  
notification le 27 FEV. 2024

Monsieur le Maire



Benoît ROUSSEL



## **REPUBLIQUE FRANCAISE**

DEPARTEMENT DU PAS.DE.CALAIS  
ARRONDISSEMENT DE SAINT.OMER  
CANTON D'ARQUES

-----  
**VILLE D'ARQUES**  
.....

### **REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DU 26 FEVRIER 2024**

**Affiché le 27 février 2024**

L'An Deux Mille Vingt Quatre le Vingt-six Février à 17h30, le Conseil Municipal de la Ville d'Arques, régulièrement convoqué, s'est réuni, en séance ordinaire, à l'Hôtel-de-Ville, Salle du Poilu, sous la présidence de Monsieur Benoît ROUSSEL, Maire, en suite de la convocation adressée à domicile le Vingt février Deux Mille Vingt Quatre accompagnée de l'ordre du jour. La convocation et l'ordre du jour ont également fait l'objet d'un affichage à l'attention du public, au tableau d'affichage de la Mairie à la même date.

**Effectif du Conseil Municipal :** Mesdames et Messieurs : – Benoît ROUSSEL – Thierry MERCIER – Corinne REANT - Jean-Pierre LAMIRAND - Christine COURBOT - Stéphane FINARD - Cécile CARON - Mickaël CANLER – Stéphanie BODDAERT - Joël DUQUENOY - Bernadette BAROUX – Dominique LARDEUR - Olivier JUSTIN - Isabelle CLABAUX - Johnny WALLART – Sébastien BERNARD - Sébastien DUCHATEAU - Hélène FAYEULLE - Chloé KOCLEGA – Caroline SAUDEMONT - Dominique GODART - Laurence DELAVAL - Jean-Marc BOURGEOIS – Corinne BOCQUILLON – Frédéric VANRECHEM - Alexandrina DA SILVA - Arnaud WILQUIN - Francis PRED'HOMME - Peggy VAN GOETHEM-MARECAU

**Nombre de conseillers municipaux en exercice : 29**

**Nombre de présents ou représentés :**

- **16 présents**
- **3 absents non excusés**
- **5 absents excusés sans pouvoir**
- **5 absents excusés avec pouvoir**

**Sébastien BERNARD ayant donné pouvoir à Bernadette BAROUX**

**Chloé KOCLEGA ayant donné pouvoir à Jean-Pierre LAMIRAND**

**Mickaël CANLER ayant donné pouvoir à Corinne REANT**

**Sébastien DUCHATEAU ayant donné pouvoir à Stéphane FINARD**

**Christine COURBOT ayant donné pouvoir à Benoît ROUSSEL**

**Madame Cécile CARON est nommé secrétaire de séance.**







GEOMETRE-EXPERT  
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

Agences :  
AIRE-SURLA-LYS - LOMBRES - CAMBRAI  
SAINT-POL-SUR-TERNOISE - ARRAS - LILLE - DUNKERQUE

Département du Pas-de-Calais  
**COMMUNE D'ARQUES**  
Rue Jules Ferry

## PLAN DE DIVISION

Mesurage effectué le 26/07/2023  
Bornage effectué le 09/08/2023  
Propriété de la Commune d'ARQUES  
A Partie conservée (S= 3a44ca)  
B Partie vendue (S= 4a45ca)

Contenance cadastrale totale : 7a89ca

Service Foncier	Cadastre : Lieu-dit : "Haut-Arques" section : C Numéro : 180p Nouveaux numéros : 2151-2152	Réf. du plan <b>DIV</b>
Affaire N° : 42953		
Nom du fichier : 42953.dwg	Planche 1/1	Echelle : 1/250

Système planimétrique : R.G.F. 93 - CC50		Système altimétrique : N.G.F. - IGN 69	
Indice	Date	Désignation - Modifications	Dessinateur
1	26/07/2023	Plan Initial	M. JEANJEAN
	07/09/2023	M.A.J. Nouveaux numéros cadastraux	M. JEANJEAN
Responsable du dossier : C. BRUNET 07/09/2023			

Altimétrie rattachée par GPS avec précision décimétrique

Le Géomètre-Expert  
Nom : J. ROLLET  
Date : 07/09/2023

**JULES ROLLET**  
Géomètre-Expert  
N° d'inscription OGE : 06806  
contact@ingeo.fr





N = 9282.825

E = 1651.350

E = 1651.325

E = 1651.300

E = 1651.275

N = 9282.825

N = 9282.800

E = 1651.350

E = 1651.325

E = 1651.300

E = 1651.275

N = 9282.800

N = 9282.775

E = 1651.350

E = 1651.325

E = 1651.300

E = 1651.275

N = 9282.775

**LEGENDE**

	Application cadastrale		Souche
	Bâtiment dur		Arbre feuillu
	Mur		Signe d'appartenance privative
	Closure palissade		cote de limite
	Closure légère		
	Portail, portillon ...		
	Plaque rectangulaire		
	Limite divisoire		

Commune d'ARQUES  
(C. n° 179)

(A) Partie conservée  
(n° 2152)

Contenance cadastrale = 3a44ca

3.00

borne plantée

borne plantée

47.22 (C. n° 1304)

M. et Mme Georges SABAU

clôture privative

Partie à vendre  
(n° 2151)

Contenance cadastrale = 4a45ca

3.00

palissade privative

spiti+rondelette plantés







**D.**

**DUFLOT.**

31 rue Marx Dormoy  
62575 BLENDÉCQUES  
+33648076118

hello@duflotimmobilier.com  
www.duflotimmobilier.com

**OFFRE D'ACHAT FERME**

Mandat n° 50



# OFFRE D'ACHAT

---

## En présence et avec le concours de l'Agence

DUFLOT. , située 31 rue Marx Dormoy 62575 BLENDÉCQUES , téléphone +33648076118 , adresse mail hello@duflotimmobilier.com ,

Exploitée par la société DUFLOT. SARL au capital de 5000 euros, dont le siège social est situé 31 rue Marx Dormoy, 62575 BLENDÉCQUES , RCS Boulogne-sur-Mer n° 901 439 232 , titulaire de la carte professionnelle Transactions sur immeubles et fonds de commerce n° CPI62052021000000001 délivrée par CCI de Grand Lille , numéro de TVA FR00901439232 , assurée en responsabilité civile professionnelle par ÖSMOSE ASSURANCE dont le siège est sis 13 Avenue Joffre, 62500 SAINT-MARTIN LEZ TATINGHEM sur le territoire national sous le n° 62030708 ,

**DECLARANT NE POUVOIR NI RECEVOIR NI DETENIR D'AUTRES FONDS, EFFETS OU VALEURS QUE CEUX REPRESENTATIFS DE SA REMUNERATION.**

N'ayant aucun lien capitalistique ou juridique avec une banque ou une société financière,

Représentée par Flavian DUFLOT , agissant en sa qualité de Directeur , ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

**Ci-après "l'Agence" ou "le Mandataire",**

## L'OFFRANT

La Société SCI Élite , société civile immobilière au capital social de 100 €, dont le siège social est situé 10 route d'Audruicq, 62910 EPERLECQUES , immatriculée au RCS de BOULOGNE SUR MER , sous le numéro 880 883 483 , représentée par

Monsieur FERTON Nicolas , se déclarant habilité à cet effet aux termes d'assemblée générale .

## Ci-après "l'OFFRANT"

**L'OFFRANT s'engage à acquérir, aux conditions arrêtées ci-après, les biens immobiliers ci-dessous désignés.**

L'OFFRANT reconnaît que ces conditions ont été négociées par l'Agence titulaire d'un mandat de négociation régulièrement inscrit sur son Registre des mandats sous le numéro 50 .

## Nature et description des biens

**Adresse des biens : 45 rue Jules Ferry, 62510 ARQUES .**

Description :

Maison semi-mitoyenne comprenant un salon/séjour, une véranda, une cuisine, un wc indépendant, 2 chambres, un espace chaufferie, une cave.

Des dépendances ainsi qu'un garage. Un jardin.

## Conditions d'acquisition

Prix d'acquisition

L'OFFRANT **déclare son intention d'acquérir les biens ci-dessus désignés** au prix de soixante mille euros ( 60000 €).

Les honoraires de l'Agence seront à la charge du VENDEUR.

Le montant de ces honoraires sera de cinq mille euros ( 5000 €).

L'OFFRANT supportera en plus l'ensemble des frais, droits et émoluments relatifs à la vente.



## Financement de l'acquisition

L'OFFRANT déclare qu'il entend recourir à un financement pour réaliser son acquisition selon les modalités suivantes :

### Emprunt immobilier

En cas d'acceptation de son offre par le VENDEUR, l'avant-contrat de vente sera donc soumis à la condition suspensive d'obtention d'un prêt selon la réglementation en vigueur.

## Autres conditions de l'acquisition

Les biens devront, au jour du transfert de propriété, être libres de tout titre locatif et de toute occupation.

Outre les conditions ordinaires et de droit, la vente sera soumise aux conditions suspensives suivantes :

- le certificat d'urbanisme ou les titres de propriété ne devront révéler aucune charge réelle ou servitude grave pouvant déprécier la valeur des biens objet des présentes ou altérer de manière significative la jouissance de l'ACQUEREUR,
- l'état hypothécaire ne devra révéler aucune inscription de privilège ou d'hypothèque garantissant des créances dont le solde, en capital, intérêts et accessoires, ne pourra être remboursé à l'aide du prix de vente.

## Acceptation de l'offre par le VENDEUR

**Cette offre d'achat est valable jusqu'au 31 janvier 2024 inclus.**

**Passé cette date, et à défaut d'acceptation par le VENDEUR, elle deviendra caduque, sans autre formalité, sauf accord contraire de l'OFFRANT.**

**L'acceptation de vendre aux conditions de la présente offre devra être actée par la signature de celle-ci par le VENDEUR.**

Elle sera notifiée à l'OFFRANT au plus tard le dernier jour de validité de l'offre.

**Un avant-contrat de vente devra ensuite être signé par le VENDEUR et l'OFFRANT au plus tard le 29 février 2024 .**

Maître Anne-Sophie MASSET , notaire à ARQUES (62510) , sera chargé d'établir l'acte authentique.

L'OFFRANT devenu ACQUEREUR ne versera pas d'acompte.

**L'offre acceptée constitue un accord sur la chose et sur le prix au sens des articles 1583 et 1589 du Code civil.**

**En cas de refus de réitérer la présente :**

- **le VENDEUR pourra être contraint de vendre les biens susvisés par tous les moyens et voies de droit, en supportant les frais de poursuites. S'il venait à décéder, ses héritiers et ayants droit seront tenus d'exécuter la présente ;**
- **L'OFFRANT sous réserve de la levée des éventuelles conditions suspensives applicables ou de l'exercice d'un éventuel droit de rétractation, sera tenu d'acheter. Toutefois, s'il venait à décéder, ses héritiers et ayants droit auront la faculté de se désister sans indemnité.**

L'OFFRANT bénéficiera à la suite de la signature de l'avant-contrat de vente d'un délai de rétractation de 10 jours conformément aux dispositions de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation.

L'ACQUEREUR et le VENDEUR autorisent expressément le(s) notaire(s) à communiquer à l'AGENCE le projet de promesse ou de compromis de vente, s'il est rédigé par un notaire, le projet d'acte authentique ainsi que l'acte authentique qui seront établis dans le cadre de la présente vente.

## Données personnelles

Le consommateur 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 sur le site internet [bloctel.gouv.fr](http://bloctel.gouv.fr) ou par courrier à l'adresse : Worldline - Service Bloctel - CS 61311 - 41013 BLOIS CEDEX



L'OFFRANT est informé que les données à caractère personnel le concernant collectées par le MANDATAIRE à l'occasion de la présente feront l'objet de traitements informatiques nécessaires à l'exécution de la mission confiée au MANDATAIRE, ce qu'il accepte. Dans le cadre de ces traitements, ces données pourront être transmises à des fins exclusivement techniques par le MANDATAIRE, responsable des traitements, à des prestataires informatiques assurant leur traitement, leur hébergement et leur archivage le temps nécessaire à l'exécution du contrat et à la constatation, l'exercice ou la défense en justice de droits qui en découlent.

L'OFFRANT est également informé que ces données à caractère personnel pourront être utilisées par le MANDATAIRE à des fins de marketing direct, de gestion interne ou d'études statistiques.

**En cochant cette case, l'OFFRANT l'accepte expressément.**

L'OFFRANT pourra demander au MANDATAIRE d'accéder aux données à caractère personnel le concernant, de les rectifier, de les modifier, de les supprimer, ou de s'opposer à leur exploitation en lui adressant un courriel en ce sens à [hello@duflotimmobilier.com](mailto:hello@duflotimmobilier.com) . Toute réclamation pourra être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés ([www.cnil.fr](http://www.cnil.fr)).

## Signature

En la signant électroniquement, **L'OFFRANT ACCEPTE D'ACQUERIR LES BIENS AUX PRIX ET CONDITIONS CONTENUS DANS LA PRESENTE OFFRE D'ACHAT.**



## Certificat de signature électronique

Solution de signature électronique sécurisée conforme aux exigences du règlement 910/2014 du parlement européen et du conseil sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur (eIDAS). Solution de signature électronique commercialisée par YOUSIGN certifié conforme à la norme européennes ETSI EN 319 411-1 et inscrit sur la liste de confiance de l'agence nationale de la sécurité des systèmes d'informations.

LSTI - 10, avenue Anita Conti - 35400 SAINT-MALO - [www.lsti-certification.fr](http://www.lsti-certification.fr)

Object Identifier (O.I.D) ou Certification Policy (CP) concernés : YOUSIGN SAS - SIGN2 CA 1.2.250.1.302.1.5.1.0 - 8 Allées Henri Pigis, 14000 CAEN

Service : Signature - Niveau ETSI : ETSI TS 102 042 LCP - Module cryptographique utilisé : HSM Bull Proteccio

Attestation de qualification et de conformité N° : 11125 - Révision : 1



## Signatures électroniques du document

---

Signé le 17/01/2024 par FERTON Nicolas

*FERTON Nicolas*

98b80380-fc3d-4b9b-aef3-e4bd928826fe  
4f57026a-26f5-427d-8017-d69f862072e9

 Signé et certifié par  



# Certificat de signature électronique du document

Solution de signature électronique sécurisée conforme aux exigences du règlement 910/2014 du parlement européen et du conseil sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur (eIDAS).

Solution de signature électronique commercialisée par YOUSIGN agréé tiers de confiance par la société LSTI et inscrit sur la liste de confiance de l'agence nationale de la sécurité des systèmes d'informations.

## LSTI

10, avenue Anita Conti  
35400 SAINT-MALO  
[www.lsti-certification.fr](http://www.lsti-certification.fr)

## Object Identifier (O.I.D) ou Certification Policy (CP) concernés : YOUSIGN SAS

SIGN2 CA 1.2.250.1.302.1.5.1.0  
8 Allées Henri Pigis  
14000 CAEN

**Service :** Signature

**Niveau ETSI :** ETSI TS 102 042 LCP

**Module cryptographique utilisé :** HSM Bull Proteccio

**Attestation de qualification et  
de conformité N° :** 11125

**Révision :** 1

**Identifiant du contrat :** 65a7afeed84fb75d9d0d2bc9

**Nombre total de pages signées :** 6

**Nombre d'annexes signées :** 0

**Clé de hachage :** a22a21cc14f88c7a05d6f6456384fa59



 **modelo.fr**

 **LSTI**

 **yousign**

eIDAS & RGS Trust Service Provider

Certificats N° 11125

Offres disponibles et recherche de nos clients certifiés sur [www.lsti-certifications.fr](http://www.lsti-certifications.fr)



Direction Générale Des Finances Publiques  
Direction départementale des Finances Publiques  
du Pas de Calais  
Pôle d'évaluation domaniale-Immeuble Foch  
5, rue du Docteur Brassart  
62034 ARRAS Cedex  
téléphone : 03 21 23 68 00  
mél. : [ddfip62.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip62.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

Le 09/02/2024

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

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Hélène Roche  
Courriel : [helene,roche1@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:helene,roche1@dgfip.finances.gouv.fr)  
Téléphone : 03 21 98 93 92

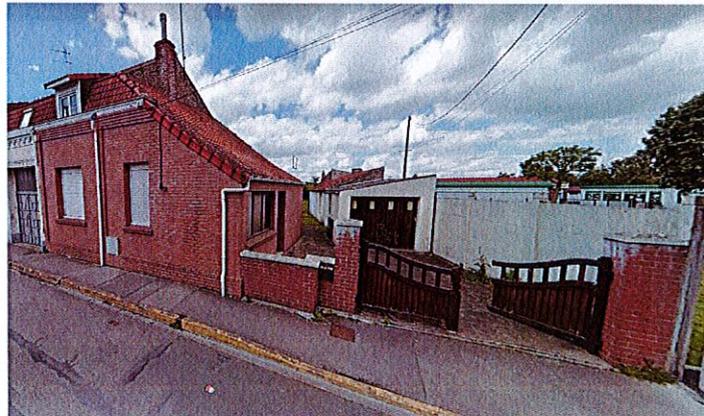
à

COMMUNE D'ARQUES

Réf DS: 15857044  
Réf OSE : 2024-62040-03949

## 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 à usage d'habitation cadastré C 180  
*Adresse du bien :* 45 rue Jules Ferry 62510 ARQUES  
*Valeur :* 70 000€, 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

Commune d'Arques

affaire suivie par: Marina Chartrez

## 2 - DATES

de consultation:18/01/2024

de délai négocié : //

de visite://

de dossier en état : 18/01/2024

## 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 <sup>1</sup> :	<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.

La ville souhaite vendre uniquement une partie de la parcelle afin de conserver un passage pour accéder au groupe scolaire Ferry et aux Monts Magères, situés à l'arrière de la parcelle.

Demande de révision de l'avis 2023-62040-07822 du 15/02/2023 (en cours de validité) afin de tenir compte d'éléments complémentaires liés à l'état du bien susceptible d'être responsable de dégradations du bien mitoyen.

Nouvelle demande de révision de l'avis 2023-62040-41204 du 27/06/2023 -en cours de validité- afin de prendre en compte le métrage définitif de l'emprise cédée ainsi que le prix négocié à 60 000 €.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine



## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Arques est une commune française située dans le département du Pas-de-Calais en région Hauts-de-France. Ses habitants sont appelés les Arquois. La commune fait partie de la communauté d'agglomération du Pays de Saint-Omer qui regroupe 53 communes et compte 105 169 habitants en 2018.

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

Le bien dispose d'un emplacement intéressant. Dans un rayon de 1.85 km, accès à des établissements scolaires, des transports, des services de santé.

### 4.3. Références Cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie de la parcelle	Emprise concernée	Nature réelle
Arques	C 180	45 rue Jules Ferry	789 m <sup>2</sup>	445 m <sup>2</sup>	Maison
TOTAL				445 m <sup>2</sup>	

### 4.4. Descriptif





#### 4.5. Surfaces du bâti

Surface habitable : 72 m<sup>2</sup> (69 m<sup>2</sup> selon le cadastre)

Construction de 1948

Maison en briques et couverture de tuiles.

2 niveaux.

Garage séparé.

Chauffage central au gaz.

Dépendances en parpaing, couverture tuiles et fibro sur la partie garage

50 m<sup>2</sup> en tout avec garage de 17 m<sup>2</sup>, porte manuelle en bois, sol béton bon état.

Cour bétonnée et portail bois.

Rénovation à prévoir (Problèmes d'humidité)

► Dossiers de diagnostics techniques : (10/02/2023)

Dans le cadre de la mission objet du rapport, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante.

L'installation intérieure d'électricité n'était pas alimentée lors du diagnostic. L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire: Commune d'Arques

Acquisition du 11/04/2017: 95 000 €

### 5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation

## 6 - URBANISME

Règles actuelles : Plan Local d'Urbanisme

PLU : Zone UDa

Zone urbaine mixte de faible densité, identifiant les extensions urbaines récentes sur les communes du pôle urbain

## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à procéder à une étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui à évaluer.

## 8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché



### 8.1.1.Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

- Estimation antérieure : 2016-040V2698 -09/11/2016-105 000 €

- Acquisition du 11/04/2017 : 95 000 €

- Recherche : Estimer un bien

Périmètre géographique : 45 r Jules ferry, 62510 Arques - 3000 m autour

Période de recherche : De 01/2020 à 01/2023

Caractéristiques du bien : Maison

Surface : De 60 à 80 m<sup>2</sup>

Période de construction : De 1940 à 1970

TC	Visuels	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)
1		6204P06 2021P05706	40//C/911//	ARQUES	75 A RUE JEAN JAURES	02/11/2021	1946	118	61	82 000,00 €	1 344,26 €
2		6204P06 2020P04859	40//G/536//	ARQUES	41 RUE LOUIS BRAILLE	19/11/2020	1954	530	66	90 000,00 €	1 363,64 €
3		6204P06 2021P05562	40//F/2650//	ARQUES	15 RUE DE NORMANDIE	19/10/2021	1967	230	76	108 000,00 €	1 421,05 €
4		6204P06 2021P02161	40//C/1084//	ARQUES	1 RUE DE VERDUN	22/04/2021	1964	317	79	116 600,00 €	1 475,95 €
5		6204P04 2022P07703	40//G/534//	ARQUES	37 RUE LOUIS BRAILLE	21/05/2022	1954	595	66	97 650,00 €	1 479,55 €
										MOYENNE	1 416,89 €
										DOMINANTE	1 421,00 €

### 8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP

1/Deux évaluations produites par le consultant:

► Agence Duflot – 12/01/2023 : entre 70 000 € et 75 000 €

► Agence Cocquempot-10/08/2022 : entre 90 000 € et 95 000 €

2/ Homiwoo : 110 000 € (fourchette basse)

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

Les termes répertoriés concernent des caractéristiques de visuels similaires (semi-mitoyenneté et époque notamment).

La moyenne des termes sélectionnés ainsi que la dominante ressort à 1420 € le m<sup>2</sup>, ce qui semble pertinent pour le bien concerné compte tenu des éléments extérieurs répertoriés.



1420\*72= 102 240 €

Prise en compte des devis transmis :

- ▶ Travaux de plâtrerie: 4862,60 €
- ▶ Devis plomberie: 15194,40 €
- ▶ Devis couvreur/zingueur: 12994,30€
- ▶ Cuisine: 2500 €

Total: 35 551 €

102 240 – 35 551 = 66 689 € arrondis à 70 000 €

## 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 **70 000€**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière arrondie à 60 000€.

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 départemental des Finances publiques  
et par délégation,



Hélène Roche

Inspectrice des Finances Publiques

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.

