

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ  
A LA DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL  
EN DATE DU ..... 26 JUIN 2023 .....

# MANDAT DE MISE EN VENTE SANS EXCLUSIVITÉ

LE MAIRE,

La Commune de DOURGES, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département Pas-de-Calais, ayant son siège à DOURGES (62119) 22 rue Léon Gambetta. Représentée par Monsieur Tony FRANCONVILLE, agissant en qualité de Maire de ladite Commune.

Ci-après **LE MANDANT** agissant en qualité de propriétaire ou de propriétaire indivis **REQUIERT**

Maître Guillaume THEETTEN, Notaire à HENIN BEAUMONT 214 rue Montpencher

**À l'effet d'entreprendre la négociation pour parvenir à la vente des biens et droits immobiliers dont la désignation suit :**

Commune : DOURGES  
Code Postal : 62119  
Adresse : 9 rue de la Fraternité

Cadastré section AP numéros 174, 175 et 176 pour une contenance de totale de 3 a 38 ca

*Pour faciliter l'exécution de ce mandat, le mandant S'OBLIGE à :*

- Remettre à l'Office Notarial, dans les meilleurs délais, ses titres de propriété, tout autre document utile, et notamment tous les diagnostics obligatoires.
- Assurer au mandataire le moyen de visiter et faire visiter le bien ci-dessus désigné.
- Ratifier la vente présentée par le mandataire, aux prix, charges et conditions du présent mandat.

Le mandataire ne pourra, en aucun cas être considéré comme le gardien juridique du bien à vendre, sa mission étant exclusivement de rechercher un acquéreur.

Il appartiendra en conséquence au mandant, en sa qualité de gardien, de prendre toutes les dispositions pour assurer la bonne conservation de son bien et de souscrire toute assurance qu'il estimerait nécessaire jusqu'à la vente.

**Le présent mandat est donné sans exclusivité** pour une durée de trois mois à compter de ce jour et se renouvellera ensuite par tacite reconduction, par période de trois mois en trois mois, sauf révocation par lettre recommandée avec avis de réception, quinze jours au moins avant la fin de chaque période. La durée du présent mandat, période initiale et périodes de renouvellement, ne pourra excéder au total une année.

## Conditions de la transaction : Prix

### Prix net Vendeur

CENT VINGT-DEUX MILLE EUROS (122.000.00 €)

*Les honoraires de négociation seront supportés par l'ACQUEREUR.*

**En vertu de ce mandat, LE SOUSSIGNÉ Tony FRANCONVILLE, Maire de la Commune de DOURGES s'engage :**

- À accepter toute offre d'achat payable comptant au prix de vente qui lui serait transmise par le(s) notaire(s) susnommé(s), se réservant le choix de la personne en cas de pluralité d'offre. En effet, il est rappelé au mandant qu'au terme de l'article 1583 du Code Civil qui dispose que la vente "... est faite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé".

- À faire rédiger par Maître Guillaume THEETTEN, notaire susnommé authentique(s) de vente à intervenir conformément au troisième alinéa de l'article 1<sup>er</sup> de l'arrêté de

REÇU EN PREFECTURE

le 28/06/2023

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-062-216202747-20230626-DEL20\_26062

Monsieur le Garde des Sceaux ministre de la Justice, en date du 27 mai 1982, annexé au règlement national des notaires.

Tous les frais, droits et honoraires de l'acte authentique de vente seront supportés par l'acquéreur, ainsi que les honoraires de négociation calculés comme suit :

Les honoraires de négociation sont calculés en cumulant les résultats des tranches ci-dessous :

Jusqu'à 100.000,00 € : 6 % TTC du prix de vente (avec un minimum de 4.000,00 Euros TTC)

Au-delà de 100.000,00 € : 3 % TTC du prix de vente Honoraires maximum TTC pratiqués

#### **CLAUSE RÉSEAU NOTAIRES :**

**En outre, le mandant autorise expressément Maître Guillaume THEETTEN, notaire susnommé, à déléguer la présente mission à toute personne de son choix. Notamment, il permet à l'étude de Maître Guillaume THEETTEN, de diffuser la fiche descriptive et le prix net vendeur souhaité sur le Réseau Notaires, à l'usage exclusif des services de négociation des études membres du réseau.**

**Fait à**

**Le**

*Faire précéder la signature de la mention manuscrite « Bon pour mandat de mise en vente, au prix de », suivie du montant net vendeur en toutes lettres et en chiffres.*

#### **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES 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 Electronique 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 ayant 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 pour 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.

**REÇU EN PREFECTURE**

**le 28/06/2023**

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-062-216202747-20230626-DEL20\_26062

ARRIVÉ LE

VILLE DE DOURGES

7302 - SD



RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

Liberté  
Égalité  
Fraternité

1772



FINANCES PUBLIQUES

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ  
A LA DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL  
EN DATE DU ..... 25 JUIN 2023 .....

LE MAIRE,

Direction Générale des Finances Publiques  
Direction Départementale des Finances Publiques  
du Pas-de-Calais  
Pôle d'Évaluation Domaniale du Pas-de-Calais  
Immeuble Foch  
5 rue du Docteur Brassart  
62034 ARRAS cedex  
mél. : ddftp62.pole-evaluation@dgfp.finances.gouv.fr

Le 22 mai 2023

Le Directeur Départemental des Finances  
Publiques du Pas-de-Calais

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Linda BOTELHO  
Courriel : [linda.botelho@dgfp.finances.gouv.fr](mailto:linda.botelho@dgfp.finances.gouv.fr)  
Téléphone : 03 21 21 31 79/06 25 35 24 95

Réf DS: 12002707  
Réf OSE : 2023-62274-25041

à  
Monsieur le Maire  
Mairie de Dourges  
22 rue Léon Gambetta  
62119 DOURGES

## 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  
**Adresse du bien :** 9 rue de la fraternité, 62119 DOURGES  
**Valeur :** 122 000 €, hors taxes et hors frais assortie d'une marge d'appréciation de 10 %  
Le consultant peut ainsi céder l'immeuble sans justification particulière jusqu'à 110 000€.

Il est rappelé aux consultants que cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé.

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.

REÇU EN PREFECTURE

le 28/06/2023

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-062-216202747-20230626-DEL20\_26062

## 1 - CONSULTANT

Commune de Dourges  
Affaire suivie par Anne-Christelle SCHULZ

## 2 - DATES

de consultation :	30 mars 2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	20 avril 2023
du dossier complet :	20 avril 2023

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

cession

### 3.2. Nature de la saisine

réglementaire

### 3.3. Projet et prix envisagé

cession d'un immeuble vacant devenu inutile pour la commune  
aucune négociation sur le prix n'a été engagée

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Le bien est construit au fond d'une impasse située à proximité du centre de la commune et de la mairie.

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

Le bien est situé à moins de 10 mn à pied des écoles et de 10 mn en voiture des collèges et lycées.  
Il est desservi par le réseau de bus, l'arrêt le plus proche se trouve à moins d'1 mn à pied.  
Les petits commerces et services sont situés à moins de 10 mn à pied.  
La situation au regard des réseaux n'a pas été communiquée.

### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu dit	Superficie	Nature réelle
DOURGES	AP 174	9 rue de la fraternité	108 m <sup>2</sup>	Immeuble à usage d'habitation
	AP 175		96 m <sup>2</sup>	
	AP 176		134 m <sup>2</sup>	
TOTAL			338 m <sup>2</sup>	

REÇU EN PREFECTURE

le 28/06/2023

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-062-216202747-20230626-DEL20\_26062

#### 4.4. Descriptif

Le bien est un immeuble construit en 1850 selon les données cadastrales en R+1 en briques et toiture tuiles comprenant :

rez-de-chaussée : séjour, bureau, cuisine, WC, salle de bains, local douche et buanderie, véranda

étage : palier desservant bureau et chambre

cave de 6 m<sup>2</sup> environ accessible par la véranda, jardin, garages

Les menuiseries sont en double vitrage bois anciennes, le rez-de-chaussée est carrelé, l'étage construit sur plancher bois .

Le chauffage central est au gaz de ville et l'eau chaude sanitaire sur ballon électrique, l'assainissement se fait par tout à l'égout.

L'immeuble nécessite une totale rénovation.

L'accès aux 3 garages construits en briques et toiture bac acier et dotés de portes basculantes manuelles s'effectue par portail double battant.

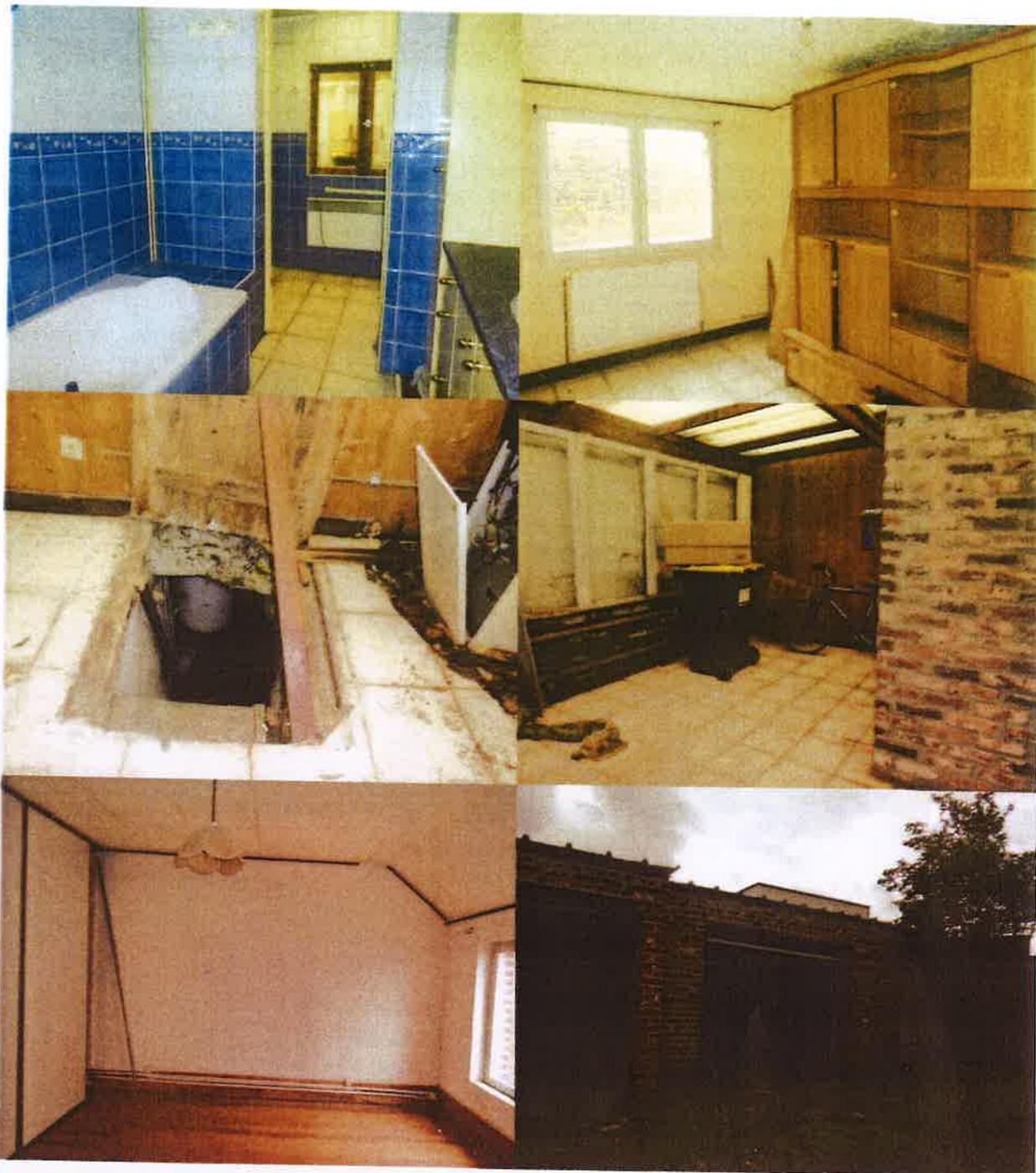
La propriété est entourée d'un mur en briques d'environ 2,10 m de hauteur et d'une clôture en panneaux bois.



REÇU EN PREFECTURE

le 28/06/2023

Application agréée E-legalite.com



#### 4.5. Surfaces du bâti

Selon les informations fournies par le consultant, l'immeuble offre une surface habitable de 94,32 m<sup>2</sup> répartie comme suit :

rez-de-chaussée : séjour : 29,60 m<sup>2</sup>  
bureau : 9 m<sup>2</sup>  
cuisine : 11,34 m<sup>2</sup>  
WC : 1,51 m<sup>2</sup>  
salle de bains : 5,64 m<sup>2</sup>  
local douche et buanderie : 2,53 m<sup>2</sup>

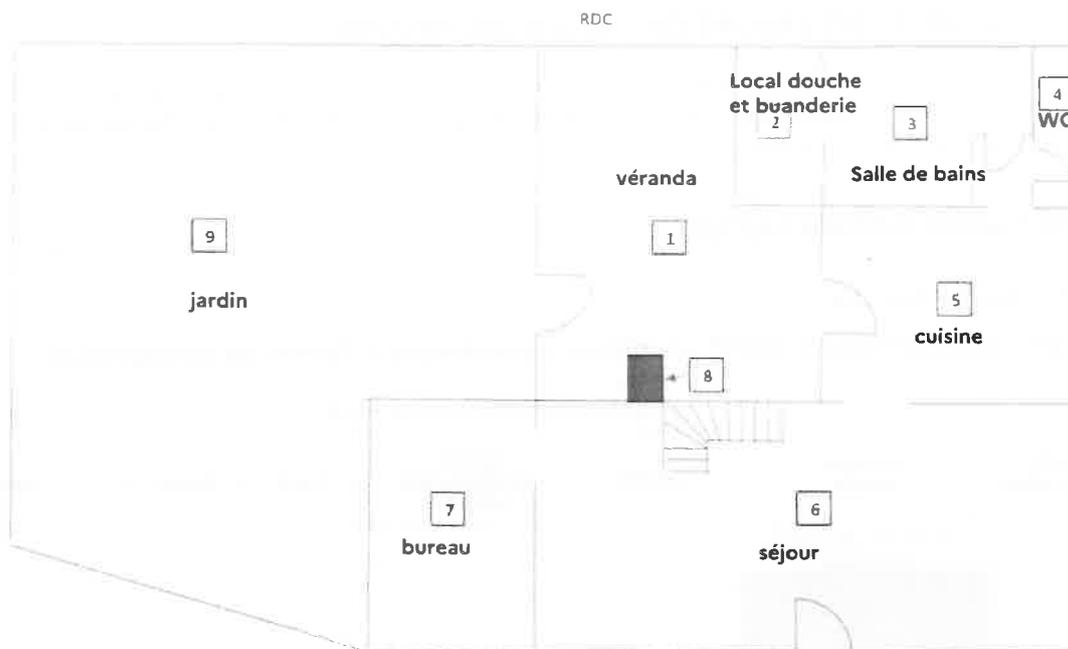
étage : palier : 10,70 m<sup>2</sup>  
bureau : 9 m<sup>2</sup>  
chambre : 15 m<sup>2</sup>

REÇU EN PREFECTURE

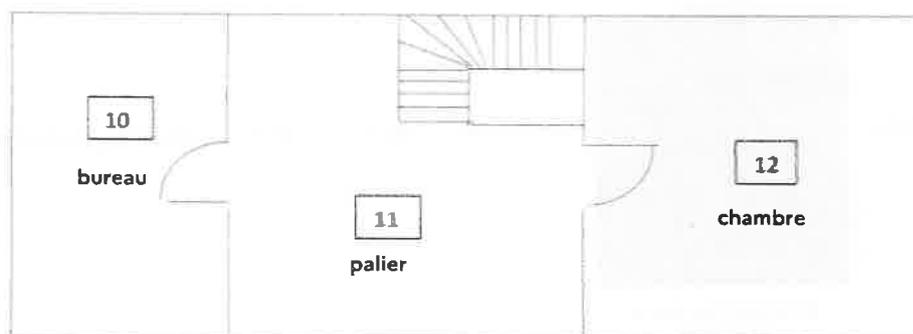
le 28/06/2023

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-062-216202747-20230626-DEL20\_26062



#### ETAGE



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

**5.1. Propriété de l'immeuble**  
commune de Dourges

**5.2. Conditions d'occupation**  
libre d'occupation

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

zone UB : zone urbaine de densité importante correspondant aux centres-villes de certaines communes affectée essentiellement à l'habitat et aux services qui en sont le complément naturel

### 6.2. Date de référence et règles applicables

sans objet

REÇU EN PREFECTURE

le 28/06/2023

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-062-216202747-20230626-DEL20\_26 062

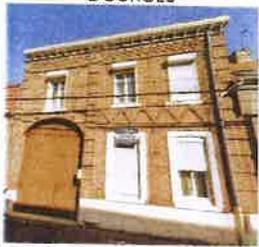
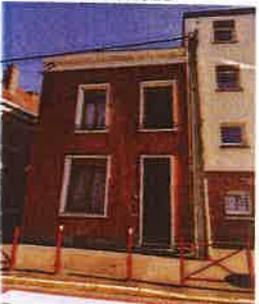
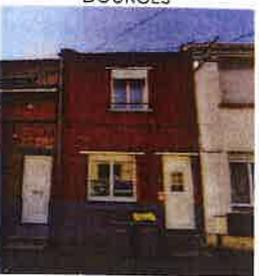
## 7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

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.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

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

Biens bâtis : maison – valeur vénale								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain/ Surface Habitable		Prix €	Prix/m <sup>2</sup>	Observations
1	10/06/22	35 rue de la fraternité DOURGES 	AP 189	511 m <sup>2</sup>	98 m <sup>2</sup>	164 750 €	1 681,12 €	Maison de 1905 comprenant cuisine, séjour, 2 chambres, 2 salles d'eau, cave
2	21/02/22	46 rue Lemaître DOURGES 	AN 313, 543	762 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	153 850 €	1 538,50 €	Maison de 1900 comprenant cuisine, salon, salle à manger, 3 chambres, salle d'eau, cave
3	20/09/21	9 rue Léon Gambetta DOURGES 	AH 165	166 m <sup>2</sup>	105 m <sup>2</sup>	161 000 €	1 533,33 €	Maison de 1926 comprenant cuisine, salon, salle à manger, 3 chambres, salle d'eau, 2 annexes, garage, grenier, terrasse, cave
4	03/09/21	38 rue Lemaître DOURGES 	AN 317	579 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>	123 875 €	1 376,39 €	Maison de 1900 comprenant cuisine, salon, salle à manger, 3 chambres, salle d'eau, cave

REÇU EN PREFECTURE

le 28/06/2023

Application agréée E-legalite.com

5	03/08/21	<p>2 rue du 14 juillet DOURGES</p> 	AH 99	76 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	83 000 €	830 €	Maison de 1914 comprenant cuisine, salon, salle à manger, 3 chambres, salle d'eau, 2 annexes, grenier, cave	
6	14/04/21	<p>42 rue Lemaître DOURGES</p> 	AN 315, 545	880 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	102 000 €	1 275 €	Maison de 1900 comprenant cuisine, salon, salle à manger, 3 chambres, salle d'eau, 1 pièce annexe, cave	
7	23/03/21	<p>21 rue de la fraternité DOURGES</p> 	AP 181	835 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	83 000 €	1 037,50 €	Maison de 1900 comprenant cuisine, salon, salle à manger, 2 chambres, salle d'eau, cave, grenier	
8	29/05/20	<p>38 rue Lemaître DOURGES</p> 	AN 317	579 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>	102 000 €	1 133,33 €	Maison de 1900 comprenant cuisine, salon, salle à manger, 3 chambres, salle d'eau, cave	
							moyenne	1 300 €	
							médiane	1 325,70 €	

### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP : néant

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

La recherche a porté sur des cessions d'immeubles d'habitation situés à moins de 300 m du bien à évaluer. 8 termes ont été retenus.

Ces biens offrent des surfaces habitables comprises entre 80 et 105 m<sup>2</sup> sur des terrains de surface comprise entre 76 et 880 m<sup>2</sup>. Les prix de cession s'établissent entre 830 et 1 681,12 €/m<sup>2</sup> pour des valeurs moyennes et médianes assez proches autour de 1 300 €/m<sup>2</sup>.

La surface habitable et la surface de terrain du bien à évaluer se situent dans la moyenne des termes retenus. Le bien est semi-mitoyen alors que la quasi-intégralité des biens sont mitoyens.

Le bien à évaluer est construit en briques et dispose de 3 garages alors que la plupart des biens n'en comportent pas. Il est situé au fond d'une impasse ce qui lui offre un environnement plus calme malgré la proximité du centre-ville. L'emplacement de la construction sur le terrain permet d'envisager une extension ou une surélévation sous réserve des règles d'urbanisme.

Le bien nécessite toutefois une rénovation totale et d'éventuelles transformations, car il ne dispose en l'état que d'une seule pièce pouvant être considérée comme une chambre, l'emplacement de la salle de bains n'est pas opportun et l'accès à la cave est peu aisé.

Compte tenu de ces éléments, il est proposé de retenir une valeur de **1 300 €/m<sup>2</sup>** correspondant à la valeur moyenne des termes retenus.

## 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 **122 000 €**.

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 à 110 000 € (arrondie).

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.

REÇU EN PREFECTURE

le 28/06/2023

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-062-216202747-20230626-DEL20\_28062

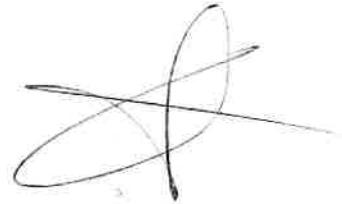
## 12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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,



Linda BOTELHO  
Inspectrice des Finances Publiques