



REPUBLIQUE FRANÇAISE
Département de l'Eure
Arrondissement d'Évreux



DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU VENDREDI 1 JUILLET 2022

L'an deux mille vingt-deux, le vendredi premier juillet à vingt heures ,

Le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Monsieur OUZILLEAU, Maire.

Étaient présents :

Date de convocation :
24/06/2022
Conseillers en exercice : 35
Conseillers présents : 27
Conseillers votants : 35

M. François OUZILLEAU, Maire,

Mme Juliette ROUILLOUX-SICRE, M. Jérôme GRENIER, Mme Dominique MORIN, M. Johan AUVRAY, Mme Léocadie ZINSOU, M. Hervé HERRY, M. Yves ETIENNE, Mme Catherine DELALANDE, Adjoints

Mme Evelyne HORNAERT, Mme Patricia DAUMARIE, M. Youssef SAUKRET, M. Antoine RICHARD, Mme Marie-Christine GINESTIERE, Mme Zahia GASMI, M. Olivier VANBELLE, Mme Marjorie HARDY, M. Jean-Marie M BELO, Mme Lydie BRIOULT, M. Raphaël AUBERT, Mme Nathalie CHESNAIS, Monsieur Pierre FRANSCSCHINA, Madame Heïdi DESEAU, Mme Lorine BALIKCI, M. David HEDOIRE, M. Gabriel SINO, Mme Bérénice LIPIEC, Conseillers municipaux

Absents excusés ayant donné pouvoir :

Mme Nicole BALMARY à M. François OUZILLEAU
M. Christopher LENOURY à Mme Juliette ROUILLOUX-SICRE
Mme Sylvie GRAFFIN à Mme Léocadie ZINSOU
Mme Paola VANEGAS à Mme Catherine DELALANDE
M. Denis AIM à M. Jérôme GRENIER
M. Eric FAUQUE à Mme Juliette ROUILLOUX-SICRE
Mme Blandine RIPERT à Mme Catherine DELALANDE
Mme Fanny FLAMANT à M. David HEDOIRE

Absents :

Secrétaire de séance : Patricia DAUMARIE

N° 063/2022

Rapporteur : Juliette ROUILLOUX-SICRE

OBJET: Vente bien immobilier - 1 rue du Gymnase à VERNON

Commune de VERNON

La Ville de Vernon est propriétaire d'un bien immobilier constitué d'un pavillon jumelé de plain-pied situé 1 rue du Gymnase et d'un garage sis 3 rue Robert Schuman à Vernon dont le principe de mise en vente a été proposée lors du conseil municipal du 2/07/2021.

Pour rappel, cette maison d'habitation de 99 m², cadastrée section BO n°311, d'une contenance de 470 m² est composée de 3 chambres, 1 salle à manger, 1 salon, 1 cuisine, 1 salle de bain, 1 sanitaire et d'une cave. A ce logement est associé un garage indépendant de 16 m², cadastré BO n°978, sis 3 rue R. Schuman, accessible depuis un espace commun cadastré BO n°982.

La mise en vente de ce bien immobilier s'est déroulée après publicité dans la presse locale et sur le site Internet de la Ville de Vernon. Un dossier de consultation a été mis à disposition des candidats à l'acquisition du 16 mars au 22 avril 2022. 31 personnes ont retiré préalablement ce dossier fixant les modalités de la consultation de mise en vente du bien conformément au cahier des charges validé par délibération n°0045/2017 en date du 2/07/2021 puis visité le bien.

4 offres ont été reçues dans le délai imparti. Ces dernières ont été jugées en prenant en compte le prix de cession (75 %), la destination du bien (15 %) et les conditions suspensives stipulées par le candidat à l'acquisition (10 %).

L'offre la mieux – disante est présentée par M. ARRAJI Laroussi au prix de 160 000€ TTC, montant supérieur à la valeur vénale estimée par France Domaine s'élevant à 155 000 € ; étant observé que les frais complémentaires (émoluments du notaire, droit fiscaux...) seront en sus à leur charge.

La Ville céderait donc ce bien en l'état. Le candidat à l'acquisition s'engage à signer une promesse de vente et d'achat en la forme notariée dans le délai maximum de trois semaines à compter de l'acceptation de son offre et à verser une indemnité d'immobilisation égale à 5% du prix proposé et accepté. Cette promesse rappellera les conditions particulières à prévoir à l'acte, notamment sous condition suspensive de de l'acceptation de leur offre de prêt.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L. 2241-1,
Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment ses articles L. 3211-14, L.3221-1 et L1212-1 à 7,
Vu le Code Civil, et notamment son article 1593 relatif aux frais d'acte notarié,
Vu la décision n°096/2021 en date du 16/06/2021 portant désaffectation du bien sus nommé,
Vu la délibération n°045/2021 en date du 2/07/2021 constatant le déclassement et approuvant le principe de mise en vente ainsi que le cahier des charges de la maison d'habitation sis 1 rue du Gymnase et 3 rue Schuman,
Vu l'avis de l'autorité compétente en date du 22/06/2021, actualisé le 24/05/2022,

Considérant que le bien n'est plus affecté et qu'il n'a pas d'intérêt public,
Considérant que le bien est générateur de charges de fonctionnement,
Considérant la mise en concurrence après publicité dans les journaux locaux et le site de la Ville,
Considérant l'offre d'acquisition de M. ARRAJI Laroussi en date du 29 avril 2022,
Considérant que les clauses sont conformes au cahier des charges,

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré :

- APPROUVE la cession du pavillon sis 1 rue du Gymnase et d'un garage sis 3 rue Robert Schuman, le tout cadastré section BO n°311, BM n°978, BM n°982,
- ACCEPTE l'offre d'achat de M. ARRAJI Laroussi, 4 rue Jérôme d'Arcona à VERNON, pour un montant de 160 000€ TTC (cent soixante mille euros TTC), portant sur ce bien, les frais complémentaires en sus restant à la charge de l'acquéreur,
- AUTORISE Monsieur le Maire ou, son représentant, à signer la promesse de vente et l'acte authentique de vente ainsi que tout autre document nécessaire à la réalisation de cette cession, charge à l'Etude Bras de Seine (21 avenue Victor Hugo à Vernon)



d'établir ces actes; les frais, droits et honoraires occasionnés par cette opération restant à la charge de l'acquéreur.

— IMPUTE la recette correspondante sur les crédits inscrits au budget de la Ville.

| | |
|---|----------------|
| Développement urbain, cadre de vie et commande publique | Avis favorable |
| Ressources humaines et finances | Avis favorable |

Délibéré :

Adoptée à l'unanimité des votants (Abstention : M. HEDOIRE, Mme FLAMANT, M. SINO, Mme LIPIEC;)

Ainsi délibéré les mêmes jour, mois et an que dessus
Le registre dûment signé
Pour extrait conforme,

Conformément au code de Justice Administrative, le Tribunal Administratif de Rouen peut être saisi par voie de recours formé contre le présent acte pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de la date de sa publication. Dans ce même délai, il peut également faire l'objet d'un recours gracieux adressé à son auteur ; cette démarche prolonge alors le délai de recours contentieux qui peut ensuite être introduit auprès du Tribunal Administratif dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite du recours gracieux).



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction régionale des Finances publiques de Seine-Maritime

Pôle d'évaluation domaniale

Adresse 21, quai Jean Moulin
76037 Rouen Cedex

téléphone : 02 32 18 91 17

mél. : drfip76.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Mireille TOULZE

téléphone : 02 32 18 93 93

courriel : mireille.toulze@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 8712178

Réf OSE : 2022-27681-39367

le 24/05/2022

*Le Directeur régional des Finances
Publiques à*

M LE MAIRE

PLACE BARETTE

BP 903

27 207 VERNON CEDEX

RAPPORT D'ÉVALUATION AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Pavillon jumelé

Adresse du bien : 3 rue du gymnase - VERNON

Valeur vénale : 155 000 €



1 – SERVICE CONSULTANT

Service : Urbanisme de la ville de Vernon
Affaire suivie par Stéphanie ENAULT.

2 – DATE

de consultation : 06/05/2022
de réception : 18/05/2022
de visite : renouvellement
de dossier en état : 19/05/2022

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Cession d'un pavillon jumelé.

4 – DESCRIPTION DU BIEN



Références cadastrales et description du bien :

Sur la commune de Vernon la parcelle cadastrée BO 311 (470 m²) est le terrain d'assiette d'une construction jumelée à usage d'habitation datant de 1960, édifiée de plain-pied avec une cave de 16 m².

Les murs sont en aggloméré et la toiture en ardoises.

Le pavillon, de type 4, a une surface habitable de 83 m². Il comprend une vaste pièce à vivre de près de 30 m² qui provient de l'intégration du salon à la salle à manger, trois petites chambres (moins de 10 m²), une salle de douche, une cuisine équipée et aménagée et un wc.

Les huisseries sont en bois double vitrage et les volets en bois.

Le chauffage est assuré par une chaudière à gaz de 2016.

La parcelle BO 978 (16 m²) est le terrain d'assiette d'un garage. Les deux parcelles ne sont pas mitoyennes. Le garage est à l'extérieur de la maison.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriété de la ville de Vernon, propriété ancienne et sans rapport avec la valeur.

6 – URBANISME – RÉSEAUX

Zone UD du PLU adopté le 29/05/2020. La zone UD est une « zone de tissu pavillonnaire ».

7 – DATE DE RÉFÉRENCE

Sans objet.

8 – DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE

La valeur vénale est déterminée selon la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires.

9 – ÉTUDE DE MARCHÉ

Quatre termes de comparaison ont été retenus pour estimer la valeur vénale, il s'agit de pavillons construits de la fin des années 50 au début des années 70 situés dans Vernon et semblables au bien à estimer.

Les prix varient entre 1 466 € le m² et 1 682 € le m² avec une moyenne de 1 568 € le m² et une médiane de 1 562 € le m².

| Commune | Adresse | Date mutation | Année construct. | Surface terrain | Surface utile totale | Prix total | Prix/m ² (surf. utile) | Catégorie cadastrale | Coef. entretien |
|---------|---------------------------|---------------|------------------|-----------------|----------------------|------------|-----------------------------------|----------------------|-----------------|
| VERNON | 10 RUE DU DOCTEUR VATTIER | 31/07/2020 | 1966 | | 103 | 151 000 | 1466,02 | 6 | 1,1 |
| VERNON | 62 RTE DE GIVERNY | 10/11/2020 | 1962 | 560 | 107 | 180 000 | 1682,24 | 6 | 1,2 |
| VERNON | 18 RUE DE MONTIGNY | 30/07/2019 | 1972 | 900 | 103 | 157 000 | 1524,27 | 6 | 1,1 |
| VERNON | 6 AV PIERRE MENDES FRANCE | 16/10/2019 | 1959 | 235 | 100 | 160 000 | 1600 | 6 | 1,1 |

10 – ÉLÉMENTS PARTICULIERS À RETENIR POUR L'ESTIMATION

Les termes de comparaison retenus concernent tous des pavillons avec garage, il ne sera donc pas procédé à une évaluation du garage indépendamment de la maison. C'est donc la surface utile qui sera valorisée.

Éléments de plus-value :

- maison sans vis à vis, en bon état général apparent
- possibilité de créer 4ème chambre ou d'augmenter la surface d'une des trois chambres
- cuisine équipée et aménagée
- chaudière récente (2016)

Éléments de moins-value :

- aspect extérieur très daté
- « chambres » de très petite dimension (deux sont inférieures à 9 m²)

Estimation antérieure : 155 000 € par avis n° 2021-27681-35224 en date du 22/06/2021

11 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Compte tenu de ce qui précède, des termes de comparaison cités et du contexte de la demande, il est proposé de procéder au renouvellement de l'estimation à la valeur précédente soit 155 000 € ou 1 550 € le m².

La valeur estimée pour ce pavillon d'une surface de 100 m² est **155 000 €** en valeur arrondie à l'unité.

La valeur estimée de 155 000 € comporte une marge d'appréciation de 10 %.

12 – DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de cet avis est fixée à

12 mois

18 mois

13 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur régional des Finances publiques
et par délégation,



L'inspecteur des Finances Publiques
Mireille TOULZE