



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° 064/2022

Rapporteur : Juliette ROUILLOUX-SICRE

OBJET : Vente bien immobilier - 4 rue des Genêts

La Ville de Vernon est propriétaire d'un bien immobilier à usage d'habitation dans un lotissement situé 4 rue des Genêts à Vernon dont le principe de mise en vente a été proposé lors du conseil municipal du 2/07/2021.

Pour rappel, cette maison d'habitation avec jardin d'agrément cadastrée section BR n°243 (446 m²) et BR 443 (143 m²) est composée de 4 chambres, 1 salle à manger, 1 salon, 1 cuisine, 2 salles de bain, 2 sanitaires et d'un grenier d'une surface de 102 m².

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. 24 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°0046/2021 en date du 2/07/2021 puis visité le bien.

5 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 présentée par M. AJABLI Nordine se classe en première position, aux prix de 186 700 € TTC, supérieur la valeur vénale estimée par France Domaine, s'élevant à 175 000 € ; 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°095/2021 en date du 16/06/2021 portant désaffectation du bien sus nommé,

Vu la délibération n°046/2021 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 4 rue des genêts,

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. AJABLI Nordine en date du 25 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 4 rue des genêts, cadastré section BR n°243 (446m²) et BR 443 (143m²) d'une contenance totale de 589 m²,
- ACCEPTE l'offre d'achat de M. AJABLI Nordine, 31 rue Kléber Lerouge à VERNON, pour un montant de 186 700€ TTC (cent quatre-vingt-six mille sept cent 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

le 24/05/2022

*Le Directeur régional des Finances
Publiques à*

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Mireille TOULZE

téléphone : 02 32 18 93 93

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

Réf. DS : 8711975

Réf OSE : 2022-27681-39368

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 : 4 Rue des Genêts - VERNON

Valeur vénale : 175 000 €



1 – SERVICE CONSULTANT

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

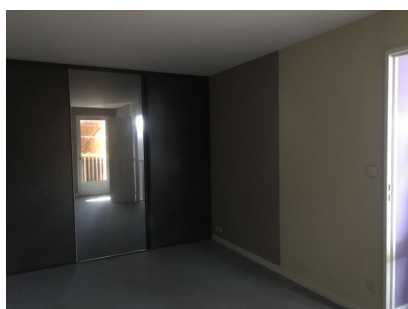
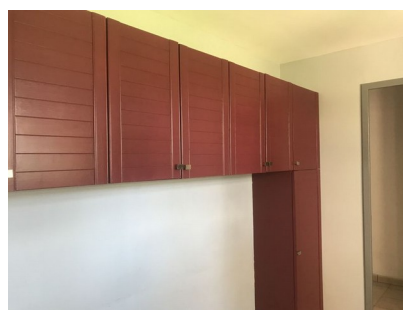
2 – DATE

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 mis en vente suivant précédent avis domanial et après réception d'offres.

4 – DESCRIPTION DU BIEN



Références cadastrales et description du bien :

Sur la commune de Vernon les parcelles cadastrées BR 243 (446 m²) et BR 443 (143 m²) d'une contenance de (589 m²) m² est le terrain d'assiette d'une construction à usage d'habitation jumelée (par le garage) éditée en 1979. Les murs sont en aggloméré et la toiture en tuiles.

Le pavillon, édifié sur deux niveaux, est de type 4, d'une surface habitable donnée de 109 m².

La pièce de vie (divisible), la cuisine, le cellier, une pièce d'eau et un wc séparé structurent le rez-de-chaussée. Les trois chambres, la salle de bain et les wc sont situés à l'étage.

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

Le chauffage est assuré par des convecteurs électriques.

Le garage est accessible de l'intérieur 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

Cinq termes de comparaison ont été retenus pour estimer la valeur vénale, il s'agit de pavillons construits dans les années 70 situés dans un rayon de 500 mètres autour du bien à estimer.

Les prix varient entre 1 563 € le m² et 2 056 € le m² avec une moyenne de 1 765 € le m² et une médiane de 1 776 € le m².

DATE	RÉFÉRENCES CADASTRALES	PRIX	SURFACE	PRIX AU M ²	OBSERVATIONS
07/04/2020	VERNON 31 rue des Bleuets	187 250 €	103 m ²	1 818 €	Construction de 1975, terrain de 424 m ² , trois chambres
11/09/2019	VERNON 8 rue des Bleuets	150 000 €	96 m ²	1 563 €	Construction de 1975
04/09/2018	VERNON 11 rue des Bleuets	145 000 €	90 m ²	1 611 €	Construction de 1975, terrain de 414 m ² , trois chambres
29/03/2018	VERNON 15 rue des Bleuets	185 000 €	90 m ²	2 056 €	Construction de 1975, terrain de 436 m ² , cuisine équipée et cheminée insert
07/02/2017	VERNON 8 rue des genêts	179 340 €	101 m ²	1 776 €	Construction de 1979, terrain de 393 m ² , trois chambres, deux pièces d'eau

10 – ÉLÉMENTS PARTICULIERS À RETENIR POUR L'ESTIMATION

Éléments de plus-value :

- localisation à proximité immédiate des établissements scolaires (écoles primaire et lycée) et de commerces,
- maison lumineuse, sans vis-à-vis, en bon état général apparent et agrémenté d'un jardin sans vis-à-vis
- possibilité de créer 4ème chambre au rez-de-chaussée ainsi qu'une salle de douche (pièce avec lavabo de dimension suffisante).

Éléments de moins-value :

- rafraîchissement à prévoir (décoration, volets, ...)
- chauffage par convecteurs électriques

Estimation antérieure : 175 000 € par avis n° 2021-27681-35286 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 175 000 € ou 1 610 € le m².

La valeur estimée pour ce pavillon d'une surface de 109 m² est **175 000 €** en valeur arrondie à l'unité.

La valeur estimée de 175 000 € 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