

Accusé de réception en préfecture  
062-344077672-20230120-1971A-DE-1-1  
Date de télétransmission : 23/01/2023  
Date de réception préfecture : 23/01/2023

Acte certifié exécutoire

**Bruno FONTALIRAND**

Directeur général



**Pas de Calais Habitat**

4, avenue des Droits de l'Homme  
CS209 – ARRAS 62022 Cedex



## **PAS DE CALAIS HABITAT** **Office Public de l'Habitat**

### **DECISION EXTRAITE DU PROCES VERBAL DE LA REUNION DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SEANCE DU 20 JANVIER 2023**

**Président** : Monsieur COTTIGNY

**Présents** : Monsieur COTTIGNY, Monsieur LEROY, Madame AIT-CHIKHEBBIH,  
Madame DUHEN, Monsieur MALFAIT, Monsieur MELLICK.

**Excusé** : Madame ROSSIGNOL.

**LUMBRES - 57 Ter Avenue Bernard Chochoy Locaux de l'ancienne  
gendarmerie nationale**

**Résiliation amiable du bail emphytéotique avec la commune de LUMBRES**

---

Direction de la côte d'opale et de l'audomarois  
Rapporteur : Mme BRIOIS Véronique

---

Suivant acte en date du 2 mai 1973 (annexe n°1), Pas-de-Calais habitat a donné à bail à la commune de Lumbres, pour une durée de 99 ans, des locaux bruts de gros œuvre sis 57 Ter Avenue Bernard Chochoy à LUMBRES, moyennant une redevance annuelle fixée au franc symbolique.

#### **I – DESIGNATION DU BIEN**

Les locaux sont repris au cadastre section C n° 854 pour une contenance de 4433 m<sup>2</sup> (annexe n°2).

Les locaux ont été définis au bail emphytéotique comme brut de gros œuvre pour une emprise au sol de 161 m<sup>2</sup>. Ils sont décomposés en 2 bâtiments comme suit :

➤ 1<sup>er</sup> bâtiment :

- Rez-de-chaussée :
  - . Bureau du Commandant de Brigade avec une chambre forte :
  - . 1 salle d'accueil du public
  - . 1 salle de travail des gendarmes
  - . 1 salle de planton
  - . 1 cabine radiotéléphone
  - . 1 bureau archives
  - . 2 chambres de sûreté
  - . 1 local WC toilette
- Sous-sol :
  - . 1 cave de service
  - . 1 local pour groupe électrogène
  - . 1 local à munitions
  - . 1 chaufferie au gaz

➤ 2<sup>nd</sup> bâtiment :

- . 1 garage de service
- . 1 local à ingrédients

## **II – LA RÉSILIATION AMIABLE DU BAIL**

Les locaux ont été destinés à usage de caserne de gendarmerie nationale jusqu'au 10 mai 2021 (annexe n°3).

Les services de la gendarmerie ont été transférés dans des nouveaux locaux sis 5A, route du Val de Lumbres à LUMBRES.

Les locaux qui font l'objet du bail emphytéotique sont donc inoccupés depuis le départ des gendarmes.

Dès lors, Pas-de-Calais habitat a manifesté son intérêt auprès de la commune de LUMBRES pour créer l'agence rurale de Lumbres au sein des locaux de l'ancienne gendarmerie nationale, et ce afin d'apporter un service de proximité aux locataires/prospects de la commune de LUMBRES et de ses environs.

A ce titre, Pas-de-Calais habitat et la commune de LUMBRES se sont rapprochés pour envisager conjointement la résiliation amiable du bail emphytéotique à compter du 1<sup>er</sup> avril 2023.

Par courrier en date du 19 décembre 2022 (Annexe n°4), Madame le Maire de LUMBRES s'est engagée à mettre à l'ordre du jour de la prochaine réunion du Conseil municipal la résiliation du bail emphytéotique relatif aux locaux administratifs et du garage de service de l'ancienne gendarmerie.

## **III – AVIS DES DOMAINES**

Consulté le 16 décembre 2022, le service local du Domaine a évalué les droits acquis

bailleur/preneur et a estimé par avis du 9 janvier 2023 que la résiliation anticipée du bail peut être réalisée à l'euro symbolique. (Annexe n°6)

Le bail emphytéotique ayant été consenti moyennant une redevance annuelle fixée à l'euro symbolique, et au vu du projet de création de l'agence rurale qui apportera un service de proximité aux locataires/prospects de la commune de LUMBRES et de ses environs, il est proposé de régulariser la résiliation amiable à l'euro symbolique.

\*\*\*\*\*

Au vu des éléments proposés et après en avoir délibéré, les membres du Bureau :

- ✓ décident la résiliation amiable du bail emphytéotique régularisé le 2 mai 1973 entre Pas-de-Calais habitat et la commune de LUMBRES, à compter du 1<sup>er</sup> avril 2023, portant sur les locaux de l'ancienne gendarmerie nationale de Lumbres sis 57 Ter Avenue Bernard Chochoy à LUMBRES et repris au cadastre section C n°854, moyennant l'euro symbolique,
- ✓ autorisent le Directeur général ou toute personne habilitée à signer l'acte de résiliation du bail emphytéotique passé en l'étude de Maître BAILLET, notaire à ARRAS, et toutes pièces nécessaires à la régularisation dudit dossier.  
Etant entendu que les frais inhérents à l'acte seront pris en charge par Pas-de-Calais habitat.

Décision adoptée à l'unanimité

Annexe n°1 :

Premier Fouillet

L'an mil neuf cent soixante treize, le 22 MAI 1973  
Pardevant Nous, Préfet du Département du Pas-de-Calais.

ONT COMPARU

1°) Monsieur Henri DARRAS, Président, agissant au nom de l'Office Public Départemental d'H.L.M. du Pas-de-Calais en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 18 Janvier 1973 visée par Monsieur le Préfet du Pas-de-Calais le 28 Février 1973

d'une part,

2°) Monsieur Bernard CHOCHOT, Chevalier de la Légion d'Honneur, Maire de LUMBRES, agissant au nom de ladite commune dûment autorisé par délibération du Conseil Municipal en date du 6 Décembre 1972 visée par Monsieur le Sous-Préfet de ST OME le 19 Janvier 1973

d'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

DESIGNATION

L'Office Public Départemental d'H.L.M. du Pas-de-Calais, donne à bail à la ville de LUMBRES qui accepte un ensemble sis à LUMBRES, Route Nationale, composé comme suit :

Locaux bruts de gros oeuvre répartis en 2 bâtiments soit :

- Pour un bâtiment

- Rez de Chaussée

- Bureau du Commandant de Brigade avec une chambre forte.
- 1 salle d'accueil du public
- 1 salle de travail des gendarmes
- 1 salle de plançon
- 1 cabine radio-téléphone

Premier Rôle

CONSERVATION des HYPOTHEQUES de SAINT - OMER  
Dossier N° 4343 Publiée le 14 SEPT. 1973  
Volume 2445 Numéro 3  
Recu Cuis de pour certifier  
de Fouillet  
Le Conservateur

Ann.  
N° 1  
2 (P.D.O.)  
TOTAL

457/13

- 1 bureau archives
- 2 chambres de sûreté
- 1 local W.C. toilette

-Sous-sol

- 1 cave de service
- 1 local pour groupe électrogène
- 1 local à munitions
- 1 chaufferie au gaz

-Pour un second bâtiment

- 1 garage de service
- 1 local à ingrédients

tels qu'ils sont définis par les plans et descriptifs établis pour l'exécution des travaux de construction par Monsieur LEMAIRE, Architecte, 34, Rue St Bertin - ST OMER - ainsi que cet ensemble se comporte, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il en soit besoin d'en faire ici plus ample description.

Ces locaux occupent une emprise au sol de 161 m<sup>2</sup> et sont implantés sur un terrain de 45 ares, cadastré Section C N° 797.

ORIGINE DE PROPRIETE DU TERRAIN

Cette parcelle de terrain sise sur le territoire de la commune de LUMBRES Route Nationale cadastrée Section C N° 797, d'une superficie de 45 ares d'après arpentage, appartient à l'Office Public Départemental d'H.L.M. du Pas-de-Calais pour l'avoir acquise de la ville de LUMBRES, suivant acte du 17 Août 1970, passé devant Monsieur le Préfet du Pas-de-Calais enregistré à ARRAS R.D. le 14 Octobre 1970 folio 73, borderaux 826/1 et publié à la Conservation des Hypothèques de ST OMER le 28 Décembre 1970, volume 2100 N° 21.

ORIGINE ANTERIEURE

Antérieurement, cette parcelle de terrain a été extraite d'un plus grand ensemble repris au cadastre avant division sous le N° 93 de la Section C pour une superficie de 4500 m<sup>2</sup>.

Selon un document d'arpentage N°453 du 5 Mai 1970, l'ensemble immobilier cadastré Section C N° 893 de 4500 mètres carrés, d'après cadastre et 4630 mètres carrés d'après arpentage, avait été divisé comme suit :

Deuxième Feuille

-Section C n° 797 de 4500 mètres carrés, cédés par la commune de LUMBRES à l'Office Public Départemental d'H.L.M. du Pas-de-Calais.

-Section C n° 798 de 130 mètres carrés, restant appartenir à la commune de LUMBRES.

Cet ensemble immobilier appartenait à la commune de LUMBRES pour l'avoir acquis de Monsieur Marcel LECLERCQ-MERVEILLE suivant acte passé devant Maître POUPART, Notaire à LUMBRES, le 20 Novembre 1969, enregistré à ST OMER A.C. le 19 Janvier 1970, folio 4 n° 34/1 et transcrit au Bureau des Hypothèques de ST OMER le 23 Janvier 1970 volume 1993 n°6.

Antérieurement, encore ledit immeuble appartenait personnellement à Monsieur LECLERCQ, au moyen de la donation entre vifs qui lui en avait été faite, par préciput avec dispense de rapport en nature, par Madame PETIT Juliette Louise Eugénie, sans profession particulière, demeurant à OUTREAU, veuve non remariée de Monsieur Léon LECLERCQ, aux termes d'un acte reçu en présence réelle de témoins par Maître POUPART, Notaire à LUMBRES, le dix neuf novembre mil neuf cent cinquante trois.

Cette donation a eu lieu à charge par Monsieur LECLERCQ, donataire de faire le rapport à la succession de Madame Veuve LECLERCQ-PETIT, donatrice, d'une somme de deux cent cinquante mille anciens francs.

Une expédition de cet acte de donation a été publiée au Bureau des Hypothèques de ST OMER le vingt quatre décembre mil neuf cent cinquante trois, volume 954 numéro 15.

Originellement, cet ensemble avait été acquis par Monsieur Louis LECLERCQ, propriétaire, et dame Marie FASQUELLE son épouse, demeurant ensemble à LUMBRES, de Monsieur Louis Jérôme Alphonse de BERSACQUES, propriétaire cultivateur, et dame Louise Joséphine ALLAN, son épouse, demeurant ensemble à ST PIERRE, commune de WISMES, ainsi qu'il résulte d'un acte reçu par Maître TELLIEZ, Notaire à LUMBRES, le cinq avril mil neuf cent huit.

Audit acte Monsieur et Madame LECLERCQ-FASQUELLE acquéreurs ont déclaré faire cette acquisition :

en ce qui concerne l'usufruit, en leurs noms personnels, pour en jouir pendant leur vie et jusqu'au jour du décès du survivant d'eux-mêmes.

Deuxième Rôle



-et en ce qui concerne la nue-propriété, pour y réunir l'usufruit au décès du survivant d'eux-mêmes, au nom et pour le compte de Madame Veuve LECLERCQ-PETIT, donatrice en l'acte de donation du dix neuf novembre mil neuf cent cinquante trois, ci-dessus relaté, alors demoiselle PETIT.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix qui a été payé comptant et quittancé en l'acte.

Une expédition de cet acte a été publiée au Bureau des Hypothèques de ST OMER le dix sept avril mil neuf cent huit, volume 1521 n° 70, sans charge d'inscription.

L'état délivré lors de cette transcription, par Monsieur le Conservateur audit bureau des hypothèques était négatif d'inscription du chef des vendeurs.

L'usufruit de cet immeuble est réuni à la nue-propriété par suite du décès de Monsieur et Madame LECLERCQ-FASQUELLE, arrivé à LUMBRES, savoir:

-Celui de Monsieur LECLERCQ, le trente et un août mil neuf cent neuf.

-Celui de Madame LECLERCQ-FASQUELLE le vingt deux avril mil neuf cent cinquante.

#### DURÉE

La présente location est consentie pour une durée de 99 ans à partir du 1er Juin 1972, étant précisé qu'il s'agit d'un bail emphytéotique.

Les droits et obligations des deux parties contractantes sont réglés conformément aux dispositions du Code Civil et aux usages locaux pour tout ce qui n'est pas prévu au présent bail.

#### REDEVANCES

La présente location évaluée à 6.875.15 Frs par an est consentie moyennant une redevance annuelle fixée au franc symbolique.

La commune de LUMBRES réglera en sus à l'Office Public Départemental d'H.L.M. du Pas-de-Calais, toutes les charges afférentes à l'ensemble loué, notamment en matière d'impôt. Elle lui remboursera les prestations, taxes locatives et fournitures individuelles prévues à l'article 218 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation ou de tous autres textes qui modifieraient ou complèteraient ce dernier article.

ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE

La ville de LUMBRES devra faire son affaire de l'assurance du mobilier qui garnira les lieux loués, des risques locatifs et des recours des voisins.

En cas de sinistre, la ville de LUMBRES ne pourra réclamer à l'Office Public d'H.L.M. du Pas-de-Calais aucune indemnité pour privation de jouissance pendant le temps nécessaire à la reconstruction.

IMPOSITIONS ET CONTRIBUTIONS

L'Office est tenu d'effectuer les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code Civil la ville de LUMBRES locataire se substituant à lui pour toutes les autres charges et obligations dues par le propriétaire : entretien, gardiennage, réparations, etc...

Elle devra jouir des lieux en bon père de famille et sera tenue de laisser visiter ceux-ci par tout représentant de l'Office Public Départemental d'H.L.M. du Pas-de-Calais accrédité par le Conseil d'Administration de l'Office Public d'HLM du Pas-de-Calais.

CONDITIONS

La ville de LUMBRES ne pourra faire aucun changement démolition, construction ou percement dans les lieux, sans le consentement préalable, exprès et par écrit de l'Office Public Départemental d'HLM du Pas-de-Calais et, s'il le juge bon, sous la surveillance de son architecte.

La ville de LUMBRES aura la responsabilité entière et exclusive de tous les services fonctionnant dans les lieux loués.

FRAIS

Tous frais d'enregistrement et de publicité foncière relatifs au présent bail sont à la charge de la ville de LUMBRES.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent bail les parties font élection de domicile en l'Hôtel de la Préfecture.



Dont Acte.

Fait et passé à ARRAS, en l'Hôtel de la Préfecture,  
les jour, mois et an que dessus, et après lecture faite, les  
comparants ont signé avec nous.

LE PRESIDENT,

P. Le Président  
Le Vice-Président



LE MAIRE,

*Buvellier*

LE PREFET,

Pour le Préfet  
et Secrétaire Général



Jean SÉNIE

**Annexe n°2 :**



**Annexe n°3 :**



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction départementale  
des Finances publiques du Pas-de-Calais  
Service Local du Domaine  
5, rue du Docteur Brassart  
BP 30015  
62034 ARRAS Cedex  
Téléphone : 03 21 23 68 00  
Mél. : ddfip62.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Laurence HUBERT  
Téléphone : 03 21 21 27 47  
Réf. : BAU-17-022 - 149153

**LR/AR**

**Monsieur le Maire de la Commune  
de LUMBRES**

**2 Place Jean Jaurès  
62380 - LUMBRES**

Arras, le 28/01/2021

**Objet :** Résiliation du bail de la Gendarmerie de LUMBRES (Locaux de service) - 57 ter avenue Bernard Chochoy -  
62380 LUMBRES

Monsieur le Maire,

J'ai l'honneur de vous faire connaître que les services du Ministère de l'Intérieur (Gendarmerie Nationale) n'auront plus l'utilité de l'immeuble cité en objet.

En conséquence, ils m'ont informé que le bail au profit de l'État sera résilié à compter du 10 mai 2021, conformément à la clause résiliation.

Je me tiens à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

La Responsable de la Division du Domaine

Administratrice des Finances Publiques Adjointe

**Annexe n°4 :**

MAIRIE  
DE



Lumbres, le 19 DEC. 2022

*Le Maire de Lumbres,*

Je soussignée [REDACTED] Maire de Lumbres m'engage à mettre à l'ordre du jour de la prochaine réunion de Conseil Municipal la résiliation du bail emphytéotique relatif aux locaux administratifs et du garage de service de l'ancienne gendarmerie.

En outre j'autorise Pas-de-Calais Habitat à déposer toute autorisation d'urbanisme pour ce bâtiment et à débiter ses travaux d'aménagement avant la signature de la résiliation du bail.

En foi de quoi la présente autorisation a été délivrée pour valoir ce que de droit.

Lumbres le 19 Décembre 2022

Le Maire

[REDACTED]



**Annexe n°5 :**







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 09/01/2023

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

#### POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Hélène Roche  
 Courriel : [elodie.leclercq@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:elodie.leclercq@dgfip.finances.gouv.fr)  
 Téléphone : 03 21 98 93 93

à

PAS-DE-CALAIS HABITAT

Réf DS: 10898381  
 Réf OSE : 2022-62534-93805

## 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 professionnel à usage d'ancienne gendarmerie  
*Adresse du bien :* 57t Avenue Bernard Chochoy 62380 Lumbres  
*Valeur :* Euro symbolique

**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

PAS-DE-CALAIS HABITAT

affaire suivie par: Christine Parain

## 2 - DATES

de consultation : 16/12/2022

de délai négocié :

de visite :

de dossier en état : 16/12/2022

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

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input 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 :	Résiliation de bail emphytéotique

### 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

Projet de Pas-de-Calais habitat de créer une agence dans les anciens locaux de la gendarmerie.

Par un bail emphytéotique en date du 2 mai 1973, Pas-de-Calais habitat a donné à bail à la commune de Lumbres, pour une durée de 99 ans, des locaux bruts de gros œuvre répartis en 2 bâtiments (bureaux de la caserne de gendarmerie / garage de service + local à ingrédients) sis 57 Ter Avenue Bernard Chochoy à LUMBRES, moyennant une redevance annuelle fixée au franc symbolique. Les locaux ont été destinés à usage de caserne de gendarmerie jusqu'en 2021.

Les services de la Gendarmerie ont été transférés dans des nouveaux locaux sis 5A, route du Val de Lumbres - Impasse Geneviève - LUMBRES. Pas-de-Calais habitat et la commune de Lumbres se sont donc rapprochés pour résilier amiablement le bail emphytéotique en date du 2 mai 1973, étant entendu que les locaux sont vides depuis le départ des gendarmes. Par ailleurs, Pas-de-Calais habitat a pour projet d'installer l'une de ses agences dans les locaux sis 57 Ter Avenue Bernard Chochoy à LUMBRES, objet du bail emphytéotique, afin d'apporter un service de proximité aux locataires des environs.

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

Dès lors le service des domaines est sollicité pour connaître la valeur des droits de Pas-de-Calais habitat et de la commune de Lumbres résultant de la rupture anticipée du bail emphytéotique.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Lumbres est une commune française située dans le département du Pas-de-Calais en région Hauts-de-France. La commune est le siège de la communauté de communes du Pays de Lumbres qui regroupe 36 communes et compte 24 153 habitants en 2019.

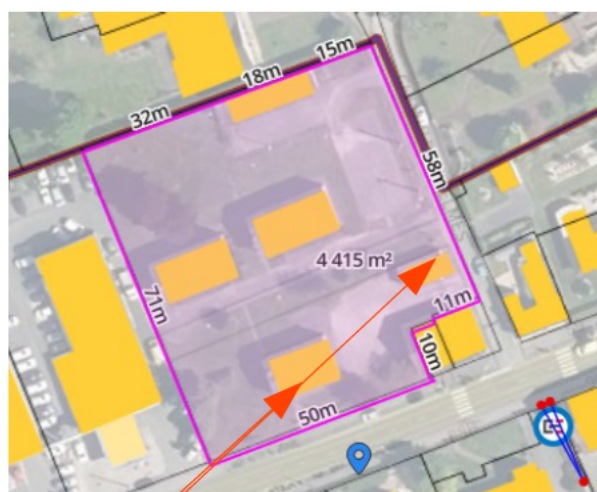
### 4.2. Situation particulière – environnement -accessibilité - voirie et réseau

Zone centrale le long d'un axe principal et traversant.

### 4.3. Références Cadastres

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie de la parcelle	Nature réelle
Lumbres	C 854p	57T avenue Bernard Chochoy	4 433 m <sup>2</sup>	Immeuble professionnel
TOTAL			4 433 m <sup>2</sup>	



### 4.4. Descriptif

Locaux bruts de gros œuvre répartis en 2 bâtiments (bureaux de la caserne de gendarmerie / garage de service + local à ingrédients) sis 57 Ter Avenue Bernard Chochoy à LUMBRES.

Les éléments communiqués et relatifs aux deux bâtiments sont très succincts. Néanmoins, eu égard au caractère spécifique de la demande, ils se sont avérés suffisants : résiliation anticipée du bail emphytéotique.

►Présentation du bail emphytéotique:

Date : 02/05/1973

Bail de 99 ans à compter du 01/06/1972 jusqu'au 31/05/2071.  
Bailleur : Pas-de-Calais Habitat  
Preneur : Commune de Lumbres  
Objet : les locaux désignés supra et leur emprise. ( C 854 p)  
Redevance : le franc symbolique.

Sur le devenir des constructions en fin de bail ou en cas de rupture anticipée,

NB : le terrain sur lequel PDC Habitat a édifié les constructions préalablement au bail a été acquis auprès de la commune par acte du 17/08/1970.

À ce jour les parties sont d'accord pour interrompre ce bail, à l'euro symbolique afin que Pas-de-Calais habitat puisse récupérer la pleine propriété du bien et entamer des travaux de reconversion en agence.

Durée parcourue : 51 ans  
Durée restant à courir : 48 ans

#### **4.5. Surfaces du bâti**

Surface Utile

### **5 – SITUATION JURIDIQUE**

#### **5.1. Propriété de l'immeuble**

Propriétaire: Pas-de-Calais habitat

#### **5.2. Conditions d'occupation**

Libre d'occupation

### **6 - URBANISME**

**Règles actuelles :** Plan Local d'Urbanisme

Zone UD : Zone urbaine mixte de moyenne à faible densité reprenant notamment l'urbanisation essentiellement pavillonnaire des communes (habitat pavillonnaire lotissements) le long des voies ou au pourtour du cœur de bourg.

### **7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION**

Par comparaison

Dès lors qu'il s'agit de rechercher à quel prix pourrait se négocier un immeuble s'il était mis en vente. Cette méthode est sans conteste la mieux appropriée, puisqu'elle s'appuie sur les données réelles du marché immobilier. Elle consiste, en effet, à apprécier la valeur vénale du bien -à l'aide de termes de comparaison- constituée par les ventes portant sur des immeubles identiques ou tout au moins similaires.

C'est la méthode la plus couramment employée par l'administration et par les experts privés et les juridictions qui ont à connaître des problèmes touchant à la valeur des immeubles.

Sa mise en œuvre suppose une étude de marché destinée à recenser les ventes les plus significatives que l'on a coutume d'appeler «termes de comparaison» et qui doivent permettre de procéder à l'évaluation proprement dite du bien dont la valeur est recherchée.

## 8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

sans objet

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

sans objet

#### **8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP**

sans objet

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

sans objet

## 9 - DÉTERMINATION DES DROITS ACQUIS : BAILLEUR/PRENEUR – MARGE D'APPRÉCIATION

Un bail emphytéotique peut, d'un commun accord entre les parties et si cette clause est prévue au contrat, être résilié avant son terme ou faire l'objet d'un changement de titulaires de droits.

Au cas présent, aucune clause n'est prévue au contrat mais les parties s'accordent sur le remembrement du droit de propriété au profit du bailleur.

Dans le cadre de cette résiliation au profit du bailleur, le preneur vend au bailleur ses droits résiduels à la date de la résiliation, droits qu'il tire de la propriété temporaire, de l'usage du terrain ainsi que des constructions qu'il a édifiées.

Au cas particulier, le preneur n'a édifié aucune construction, Le terrain et les constructions étant la propriété exclusive du bailleur et apportés comme telles à la conclusion du bail. L'apport net du bailleur correspond bien au retour en pleine propriété du bien et les droits du preneur sont nuls.

En conclusion, la résiliation anticipée du bail peut être réalisée à l'euro symbolique.

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,



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.