

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20250404-13889A-DE-1-1
Date de télétransmission : 09/04/2025
Date de réception préfecture : 09/04/2025

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 4 AVRIL 2025

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Monsieur COTTIGNY, Monsieur LEROY, Madame AIT-CHIKHEBBIH,
Monsieur MELLICK, Madame ROSSIGNOL.

Excusés : Madame DUHEN qui a donné pouvoir à Monsieur LEROY.
Monsieur MALFAIT.

Révision de Prix de vente

Direction des politiques locatives
Rapporteur : Mme [REDACTED]

Par délibération en date du 14 mars 2025, le Conseil d'administration a défini une nouvelle politique de vente. Celle-ci prévoit notamment que les biens pour lesquels la vente a été décidée par délibération avec fixation du prix ou bien pour lesquels une offre d'achat a été réceptionnée par l'office seront maintenus à la vente qu'ils rentrent ou non dans les nouveaux critères de vente. Tels est le cas des biens pour lesquels une révision de prix est proposée ici.

Malgré une communication importante sur le Bon Coin, la Voix du Nord, la transmission des offres aux locataires de l'Office avec les quittances de loyer et le recours à l'agence digitale de Pas-de-Calais habitat au prix validé par le Bureau, les biens faisant l'objet du présent rapport n'ont pas trouvé preneur (1 bien) ou ont fait l'objet d'une offre inférieure au prix validé par le Bureau (3 biens).

Il est donc proposé de réviser le prix de vente de ces logements.

I - DESIGNATION DES BIENS & PRIX DE VENTE

- Le logement sis à ARRAS, [REDACTED] est repris au cadastre section AB n° 489 pour une contenance de 56 m². Il s'agit d'un logement de type III d'une surface de 87 m² (annexe 1).

La vente de ce logement a obtenu l'avis favorable du Préfet du département en date du 5 Septembre 2024 et du Maire de la commune d'implantation du logement.

Le prix de vente du logement, arrêté à 130 500 euros suite à l'estimation de Maître [REDACTED] en date du 31 mai 2024, a été fixé aux termes d'une délibération du Bureau du Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat en date du 30 août 2024.

En date du 26 novembre 2024, Maître [REDACTED] a réalisé une nouvelle estimation de ce logement en stipulant qu'une vente au prix de 115 000 euros à 117 000 euros était acceptable.

Par mail en date du 7 février 2025, nous avons reçu de la part de [REDACTED] Eloïse une offre d'achat au prix de 118 000 euros.

Au regard de la faible attractivité de ce bien et du peu de visites réalisées, il est proposé d'accepter l'offre de Madame [REDACTED].

- Le logement sis à ROEUX, [REDACTED] est repris au cadastre section AD n° 197 pour une contenance de 526 m². Il s'agit d'un logement de type V d'une surface de 123 m² (annexe 1).

La vente de ce logement a obtenu l'avis favorable du Préfet du département en date du 2 mai 2023 et du Maire de la commune d'implantation du logement

Le prix de vente du logement, arrêté à 147 600 euros suite à l'estimation de Maître [REDACTED] après travaux en date du 13 janvier 2024, a été fixé aux termes d'une délibération du Bureau du Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat en date du 23 février 2024.

En date du 27 avril 2022, Maître [REDACTED] avait réalisé une estimation avant travaux de ce logement arrêté à 110 200 euros.

Au regard de la faible attractivité de ce bien et du peu de contacts reçus, il est proposé de réviser le prix de vente à 130 000 euros.

- Le logement sis à COURRIERES, [REDACTED] est repris au cadastre section AN n° 854 pour une contenance de 507 m². Il s'agit d'un logement de type x d'une surface de 186 m² (annexe 1).

La vente de ce logement a obtenu l'avis favorable du Préfet du département en date du 18 Avril 2024 et du Maire de la commune d'implantation du logement.

Le prix de vente du logement, arrêté à 148 800 euros suite à l'estimation de Maître [REDACTED] en date du 6 Décembre 2022, a été fixé aux termes d'une délibération du Bureau du Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat en date du 10 Mars 2023.

En date du 15 Novembre 2024, une première baisse de prix a été consentie à 138 800 euros par le Bureau du Conseil d'Administration.

Par mail en date du 11 Février 2025, nous avons reçu de la part de Monsieur et Madame [REDACTED] une offre d'achat au prix de [REDACTED].

Au regard de la faible attractivité de ce bien et du peu de visites réalisées, il est proposé d'accepter l'offre de Monsieur et Madame [REDACTED]

- Le logement sis à LENS, [REDACTED] est repris au cadastre section AI n° 220 pour une contenance de 160 m². Il s'agit d'un logement de type III d'une surface de 71,73 m² (annexe 1).

La vente de ce logement a obtenu l'avis favorable du Préfet du département en date du 24 octobre 2024 et du Maire de la commune d'implantation du logement.

Le prix de vente du logement, arrêté à 68 000 euros suite à l'estimation de Maître [REDACTED] en date du 17 avril 2024, a été fixé aux termes d'une délibération du Bureau du Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat en date du 14 juin 2024.

Ladite estimation de Maître [REDACTED] précise qu'une variation du prix de plus ou moins 10 % peut intervenir.

Par courrier en date du 19 novembre 2024, nous avons reçu de la part de Monsieur Antoine DEGY une offre d'achat au prix de 65 000 euros.

Au regard de l'état général du logement qui nécessite des travaux de rénovation et d'embellissement, il est proposé d'accepter l'offre de Monsieur [REDACTED]

Le détail de ces prix de vente est repris dans le tableau en annexe 1.

II – CONDITIONS DE VENTE

Les logements respectent les conditions posées par les articles L. 443-7 à L. 443-15-5 et R. 443-10 à R. 443-17 du Code de la Construction et de l'habitation.

Les ventes seront précédées d'un avant-contrat conclu sous les conditions :

- Conditions suspensives générales :

- Urbanisme : le certificat ou la note de renseignements d'urbanisme, ne révèlent pas de servitudes ou autres prescriptions administratives de nature à mettre en cause, à plus ou moins long terme, même partiellement, le droit de propriété ou de jouissance de l'acquéreur et à diminuer sensiblement la valeur du bien vendu,
- Titre de propriété ne révèle aucune charge réelle ou servitude susceptible de nuire au droit de propriété ou de jouissance de l'acquéreur,
- Origine de propriété ne révèle aucune cause susceptible d'entraîner l'éviction de l'acquéreur,
- Droit de préemption ou de préférence : purge de tout droit de préemption ou de préférence éventuels.
- Droits réels – hypothèques : état hypothécaire ne révèle pas d'obstacle à la vente ou d'inscription de privilège ou d'hypothèque garantissant des créances dont le solde, en capital et intérêts et accessoires, ne pourra être remboursé à l'aide du prix de vente, sauf si les créanciers inscrits dispensaient de procéder à la purge.

- Conditions suspensives spécifiques :

- Obtention d'un prêt

Le transfert de propriété aura lieu au moment de la réitération authentique de la vente par devant notaire.

III - DECLARATION FISCALE

Pas-de-Calais habitat est soumis à l'impôt sur les sociétés en application de l'article 206 1. du CGI mais partiellement exonéré de l'impôt par les articles 207 1. 4°, 208 6° et 210 E dudit Code.

Pour ces déclarations, Pas-de-Calais habitat est immatriculé auprès de la Direction des Grandes Entreprises (D.G.E.) 6, 8 rue Courtois à Pantin (93505).

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

- ✓ décident la révision des prix de vente des logements repris dans le tableau en annexe 1 aux prix minimum indiqués et aux conditions reprises au rapport (avant-contrat et acte authentique de vente). Les frais d'actes de vente seront à la charge des acquéreurs.
- ✓ autorisent le Directeur général, ou toute personne habilitée, à fixer définitivement les clauses, charges et conditions des actes à régulariser et à les signer.

Décision adoptée à l'unanimité

n°ESI	VILLE	Adresse	Type	surface logt	surface terrain	Prix délibéré	Prix révisé	COPRO 2/3 DIFFUS	CRD	VNC	Vacant depuis le	Date délibération	PSP	DPE	Date DPE	Accord Préfet	Montant des travaux	Nature des travaux	Source de l'évaluation	Acquéreur positionné	Plus-value minimum
	ARRAS		3	87	56	130 500,00 €	118 000,00 €	DIFFUS	21 290,63 €	62 904,94 €	24/10/2015	30/08/2024	B4	E	14/05/2024	05/09/2024	11 850,11 €	Agrandissement + pose escalier	Facture		43 244,95 €
	ROEUX		5	123	526	147 600,00 €	130 000,00 €	DIFFUS	742,67 €	31 876,00 €	27/01/2021	23/02/2024	B2	E	01/02/2023	02/05/2023					98 124,00 €
	COURRIERES		10	186	507	138 800,00 €	128 800,00 €	DIFFUS	11 545,25 €	33 622,27 €	01/12/2017	15/11/2024	C4	E	20/12/2023	18/04/2024					95 177,73 €
	LENS		3	71,73	160	68 000 €	65 000 €	DIFFUS	21 336,51 €	29 343,00 €	28/02/2024	14/06/2024	B4	E	18/04/2024	24/10/2024	4 281,86 €	Réfection de toiture	Facture		31 375,14 €

ARRAS

8 rue des Potiers



Gérard BAILLET
Anne BELLOY-PARENT
Clotilde FREVILLE
Matthieu FUMERY
Clémence BAILLET
Maxime DAMIEN
Notaires



16 Rue du Collège
62000 ARRAS

51 Bis Route Nationale
62123 BEAUMETZ LES LOGES

15 Grand' Place
62128 CROISILLES

PAS DE CALAIS HABITAT
Direction Politique Clients et Solidarités
Service Vente
4 avenue des Droits de l'Homme
62000 ARRAS

ARRAS, le 26 novembre 2024

Nos réf : Gérard BAILLET/CP
Estimation d'habitation
Sise à ARRAS
8 Place des Potiers

Monsieur,

Je reviens vers vous concernant l'estimation de la maison située à ARRAS 8 Place des Potiers.

Nous avons procédé à la visite de ce logement au cours du mois de Mai 2024 et nous avons estimé cette maison au prix de 130.500 Euros.

Aujourd'hui, vous nous indiquez que, suite à la mise en vente, vous n'avez eu que quelques visites qui sont restées sans suite compte-tenu de l'importance des travaux à réaliser dans le logement.

Nous avons donc procédé à une revisite des lieux, au cours de laquelle nous avons pu constater que les lieux étaient dans un état identique à celui de Mai 2024.

Toutefois, comme indiqué dans notre estimation en date du 31 mai 2024, celle-ci est donnée en précisant qu'une marge de 10% est acceptable, soit un prix de 117.450 Euros.

En conséquence, je vous confirme qu'une vente moyennant un prix compris entre 117.000 Euros et 115.000 Euros nous paraît acceptable.

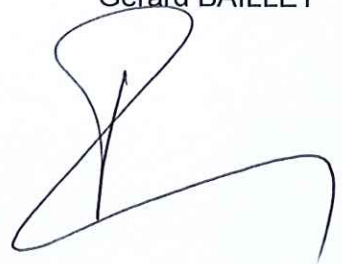
9

Tél : 03.21.51.66.00 / Fax : 03.21.51.97.50 / Email : scp.baillet.belloy@notaires.fr / Site internet : baillet-belloy.notaires.fr

Restant à votre disposition,

Je vous prie de croire, Monsieur, à l'assurance de mes
sentiments dévoués.

Gérard BAILLET

A stylized handwritten signature in black ink, consisting of a large loop at the top, a vertical stroke, and a long, sweeping horizontal stroke at the bottom.

Fwd: Suite visite maison mairie d'Arras

1 message

Yoann Delpierre <yoann.delpierre@pasdecalais-habitat.fr>
À : Berenice Buret <berenice.buret@pasdecalais-habitat.fr>

10 février 2025 à 10:41



RESPONSABLES
SOLIDAIRES

Yoann Delpierre

Conseiller Ventes

Direction des Politiques Locatives
Service Ventes

03.21.50.55.01 - 06.84.57.31.46

4 Avenue Des Droits De L'Homme - CS 20926 -
62000 Arras

www.pasdecalais-habitat.fr



----- Forwarded message -----

De : **eloise blanchez** <blanchezeloise62@gmail.com>
Date: ven. 7 févr. 2025 à 20:22
Subject: Re: Suite visite maison mairie d'Arras
To: Yoann Delpierre <yoann.delpierre@pasdecalais-habitat.fr>

Bonjour Monsieur,

Suite à notre visite de ce jour de la maison située au **8 Place des Potiers, 62000 Arras**, vous trouverez sous le lien wetransfer suivant les documents nécessaires à la réalisation de l'offre d'achat.

Je vous propose une offre pour le bien au montant de 118 000 €.

Lien Wetransfer :

<https://we.tl/t-pC2My6eUXe>

Sous ce lien, vous trouverez :

- Le livret de famille de mes parents,
- Mes 2 derniers avis d'imposition,
- Ma carte d'identité,
- Mon relevé bancaire,
- Mes 2 études de plan de financement, dont une incluant les travaux et l'autre non,
- Le courrier notifiant que le logement sera occupé à titre de résidence principale.

Concernant mon acte de naissance, étant née à Fontainebleau (77), j'ai fait la demande à la mairie et devrais recevoir le document d'ici quelques jours.

Mon intitulé de poste et mon adresse actuelle sont les suivants :

- Assistante cheffe de produit à la Plateforme du Bâtiment (Groupe Saint-Gobain),
- **25 Rue André Malraux, 59239 Thumeries.**

Je vous remercie de bien vouloir m'accuser réception de ce mail.

Je reste à votre disposition pour toute information complémentaire.

Bien cordialement,

Eloïse Blanchez
Tel : 0644045704

Le ven. 7 févr. 2025 à 15:28, Yoann Delpierre <yoann.delpierre@pasdecalais-habitat.fr> a écrit :
Re bonjour,

Ci-joint l'offre d'achat à me retourner.

Ci-dessous les éléments à me joindre en cas d'offre :

- Livret de famille (copie)
 - Extrait(s) d'acte de naissance (Monsieur & Madame)
 - Extrait d'acte de mariage (ou jugement de divorce)
 - Copie jugement PACS
 - Contrat de mariage (photocopie uniquement de la 1^{ère} page)
 - 2 derniers avis d'imposition (copie)
 - Carte d'identité (copie Monsieur & Madame)
 - Justificatif d'apport personnel (copie)
 - Etude Plan de financement de la banque (copie)
 - Bail logement actuel ou dernière quittance (copie)
 - Adresse actuelle du ou des futur(s) acquéreur(s)
 - Intitulé du ou des métiers
- Courrier notifiant que le logement sera occupé à titre de résidence principale

Bonne réception,

Cordialement



RESPONSABLES
&
SOLIDAIRES

Yoann Delpierre

Conseiller Ventes

Direction des Politiques Locatives
Service Ventes

03.21.50.55.01 - 06.84.57.31.46

**4 Avenue Des Droits De L'Homme - CS 20926 -
62000 Arras**

www.pasdecalais-habitat.fr



Le ven. 7 févr. 2025 à 12:00, eloise blanchez <blanchezeloise62@gmail.com> a écrit :
Bonjour Monsieur,

Pouvez vous m'envoyer les documents nécessaires à la vente de la maison face a la mairie afin d'effectuer une proposition d'achat.

Je vous remercie d'avance,

Bien cordialement,

Eloïse Blanchez

ROEUX

7 rue de la Mairie



Gérard BAILLET
Anne PARENT
Matthieu FUMERY
Clotilde FREVILLE
Clémence BAILLET
Notaires



16 rue du Collège
62000 ARRAS

51 Bis Route Nationale
62123 BEAUMETZ LES LOGES

15 Grand' Place
62128 CROISILLES

PAS DE CALAIS HABITAT
Direction des Ventes – Direction Générale
4 avenue des Droits de l'Homme
CS 20926
62022 ARRAS CEDEX

ARRAS, le 13 janvier 2024

Nos réf : Gérard BAILLET/CP
Estimation d'habitation
Sise à ROEUX 7 rue de la Mairie

Madame,

Je reviens vers vous concernant l'estimation de la maison située à ROEUX 7 rue de la Mairie.

Cette maison à usage d'habitation, semi-mitoyenne, présente une surface habitable d'environ 123 m² et se compose, savoir :

Au rez-de-chaussée :

Entrée
Bureau
Salon séjour
Cuisine
Buanderie
WC

Au premier étage :

Palier
Deux chambres
Salle de bains

Au deuxième étage :

Palier
Deux chambres

Annexes :

Cave
Jardin

Cette maison dispose d'un chauffage central au gaz de ville et est équipé de menuiseries extérieures double vitrage en PVC à l'exception des fenêtres du 2^{ème} étage.

Tel : 03.21.51.66.00 / Fax : 03.21.51.97.50 / Email : etude.baillet.parent.fumery@notaires.fr

SARL Gérard BAILLET, Anne PARENT, Matthieu FUMERY, notaires associés - RCS ARRAS n° 898 144 211

En cas de litige non résolu avec un notaire, vous avez la possibilité de saisir le médiateur du notariat à l'adresse : mediateur-notariat.notaires.fr, afin de tenter, avec son aide, de trouver une solution amiable au conflit.
Articles L616-1 et R 616-1 du code de la consommation



Cette maison est actuellement libre d'occupation et nécessite des travaux de rénovation (isolation, rénovation de la salle de bains et de la cuisine, présence d'humidité au niveau d'un mur dans le bureau du rez-de-chaussée, menuiseries extérieures à changer au 2ème étage...).

Lors de notre visite, vous nous avez indiqué avoir effectué les travaux suivants :

- Remise en peinture de la totalité de l'habitation
- Changement de la chaudière,
- Travaux dans la buanderie (Ouverture du mur séparant cette pièce de la cuisine, installation d'une fenêtre en double vitrage PVC...)

Pour l'estimation, nous avons recherché des références de maisons similaires en terme de surface et d'architecture vendues sur la Commune de ROEUX, dont les caractéristiques ont été reprises dans le tableau ci-après :

Date	Ville	Adresse	Surface	Valeur	Valeur au m ²
12/12/2023	ROEUX	32 rue Eugène Dumont	129 m ²	185000€	1434€
25/10/2022	ROEUX	40 rue Henri Robert	125 m ²	160000€	1280€

Concernant ces références, en nous rendant sur place, nous avons pu constater, savoir :

- Que la maison située 32 rue Eugène Dumont est une maison individuelle, disposant d'un garage, plus cossue et d'une architecture plus recherchée.
- Et que la maison située 40 rue Henri Robert est une maison de résidence semi-mitoyenne, disposant d'un garage, de construction plus récente que le bien estimé.

Compte-tenu de ces éléments, des travaux de rénovation qu'il reste à entreprendre dans le logement estimé, nous retiendrons une valeur au mètre carré de 1.200€, soit :

$$123 \text{ m}^2 \times 1.200 \text{ €} = \underline{\underline{147.600 \text{ €}}}$$

Il est bien entendu qu'il n'existe aucune cotation officielle d'un bien immobilier.

L'expertise réside principalement dans l'appréciation de l'emplacement, de l'environnement de ce bien, et est basée sur les prix habituellement pratiqués dans le secteur et le type d'immeuble

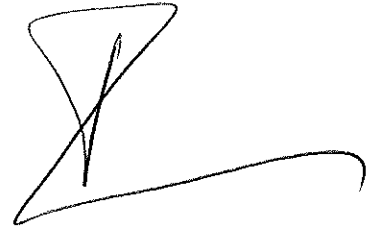
9

concerné. Ainsi une variation de 5% à 10% peut intervenir selon l'époque de mise en vente et le mode de réalisation.

Restant à votre disposition,

Je vous prie de croire, Madame, à l'assurance de mes sentiments dévoués.

Gérard BAILLET

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'G' followed by a long horizontal stroke that curves upwards at the end.

COURRIERES

17 rue Aristide Briand



Gérard BAILLET
Anne PARENT
Matthieu FUMERY
Clotilde FREVILLE
Clémence BAILLET
Maxime DAMIEN

Notaires



16 rue du Collège
62000 ARRAS

51 Bis Route Nationale
62123 BEAUMETZ LES LOGES

15 Grand' Place
62128 CROISILLES

PAS DE CALAIS HABITAT
Direction Politique Clients et Solidarités
4 avenue des Droits de l'Homme
62000 ARRAS

ARRAS, le 6 décembre 2022

Nos réf : Gérard BAILLET/CP
Estimation d'habitation
Sise à COURRIERES 17 rue Aristide Briand

Madame,

Je reviens vers vous concernant l'estimation de la maison située à COURRIERES 17 rue Aristide Briand.

Cette maison à usage d'habitation présente une surface habitable d'environ 186 m² et se compose, savoir :

Au rez-de-chaussée :

Hall d'entrée
Salon séjour
Cuisine
Coin repas
WC

Au premier étage :

Dégagement
Quatre chambres
Un point d'eau
Une salle de bains

Au deuxième étage :

Dégagement
Cinq chambres

Annexes :

Cave
Porche
Cour - Jardin

Tel : 03.21.51.66.00 / Fax : 03.21.51.97.50 / Email : etude.baillet.parent.fumery@notaires.fr

SARL Gérard BAILLET, Anne PARENT, Matthieu FUMERY, notaires associés - RCS ARRAS n° 898 104 211

En cas de litige non résolu avec un notaire, vous avez la possibilité de saisir le médiateur du notariat à l'adresse : mediateur-notariat.notaires.fr, afin de tenter, avec son aide, de trouver une solution amiable au conflit.
Articles L616-1 et R 616-1 du code de la consommation



Cette maison, actuellement libre d'occupation, dispose de menuiseries en double vitrage PVC et d'un chauffage central au gaz de ville.

Lors de notre visite, nous avons pu constater que cette habitation présente des traces importantes d'humidité et nécessite des travaux de rénovation (isolation, remise aux normes de l'électricité, changement des revêtements de sol et des revêtements muraux, rénovation de la cuisine et de la salle de bains...)

En vue de cette estimation, nous avons recherché des références de maisons similaires vendues sur la Commune de COURRIERES, dont les caractéristiques ont été reprises dans le tableau ci-après :

Date	Ville	Adresse	Surface	Valeur	Valeur au m ²
17/05/2022	COURRIERES	45 boulevard André Lepoivre	108 m ²	147500€	1.366€
06/05/2022	COURRIERES	25 rue du 8 Mai 1945	130 m ²	185000€	1.423€

Concernant ces références, en nous rendant sur place, nous avons pu constater que ces maisons sont en bon état général. On peut donc retenir un prix moyen pour ce type de maison en bon état sur la Commune de COURRIERES d'environ 1.300 € le mètre carré.

Compte-tenu de ces éléments et des travaux de rénovation à entreprendre ainsi qu'il a été dit ci-dessus que nous estimons aux alentours de 500€ le mètre carré, nous retiendrons une valeur au mètre carré de 800 €, soit :

$$186 \text{ m}^2 \times 800 \text{ €} = \underline{\underline{148.800 \text{ €}}}$$

Il est bien entendu qu'il n'existe aucune cotation officielle d'un bien immobilier.

L'expertise réside principalement dans l'appréciation de l'emplacement, de l'environnement de ce bien, et est basée sur les prix habituellement pratiqués dans le secteur et le type d'immeuble concerné. Ainsi une variation de 5% à 10% peut intervenir selon l'époque de mise en vente et le mode de réalisation.

6

Restant à votre disposition,

Je vous prie de croire, Madame, à l'assurance de mes
sentiments dévoués.

Gérard BAILLET

A stylized handwritten signature in black ink, consisting of a large, sweeping loop that crosses itself, followed by a long, horizontal, slightly wavy line extending to the right.

Maison 17 rue Aristide Briand

1 message

messaoud bougherara <messaoud62141@hotmail.fr>

11 février 2025 à 17:46

À : Charlotte Genet <charlotte.genet@pasdecalais-habitat.fr>

Cc : delel bougherara <lidi23580@hotmail.fr>

Bonjour Mme Genêt, concernant la maison situé au 17 rue Aristide briand a Courrières, nous vous transmettons une nouvelle proposition à 128800 euros. Nous attendons votre réponse.

Cordialement;

Monsieur et Madame Bougherara.

LENS

43 rue de l'Indépendance



Gérard BAILLET
Anne PARENT
Matthieu FUMERY
Clotilde FREVILLE
Clémence BAILLET
Notaires



16 rue du Collège
62000 ARRAS

51 Bis Route Nationale
62123 BEAUMETZ LES LOGES

15 Grand' Place
62128 CROISILLES

PAS DE CALAIS HABITAT
Direction Politique Clients et Solidarités
4 avenue des Droits de l'Homme
62000 ARRAS

ARRAS, le 17 avril 2024

Nos réf : Gérard BAILLET/CP
Estimation d'habitation
Sise à LENS
43 rue de l'Indépendance

Madame,

Je reviens vers vous concernant l'estimation de la maison située à LENS 43 rue de l'Indépendance.

Cette maison de ville mitoyenne à usage d'habitation présente une surface habitable d'environ 68m² et se compose, savoir :

Au rez-de-chaussée :

Entrée
Salon
Séjour
Cuisine
Chauufferie
Véranda

A l'étage :

Palier
Deux chambres
Salle de bains

Annexes :

Cave
Garage
Jardin

Ce bien est actuellement libre d'occupation.

Tel : 03.21.51.66.00 / Fax : 03.21.51.97.50 / Email : etude.baillet.parent.fumery@notaires.fr

SARL Gérard BAILLET, Anne PARENT, Matthieu FUMERY, notaires associés - RCS ARRAS n° 898 104 211

En cas de litige non résolu avec un notaire, vous avez la possibilité de saisir le médiateur du notariat à l'adresse : mediateur-notariat.notaires.fr, afin de tenter, avec son aide, de trouver une solution amiable au conflit.
Articles L616-1 et R 616-1 du code de la consommation



Cette maison dispose de fenêtres en double vitrage PVC et d'un chauffage central au gaz de ville.

Lors de notre visite, nous avons pu constater qu'une rénovation est à prévoir pour ce logement. En effet, cette maison présente de nombreuses traces d'humidité et de fuites au niveau du plafond. Une rénovation de la toiture semble donc à prévoir.

En vue de cette estimation, nous avons recherché des références de maisons similaires en terme de superficie et de période de construction, vendues dans le même quartier, dont les caractéristiques ont été reprises dans le tableau ci-après :

Date	Ville	Adresse	Surface	Valeur	Valeur au m ²
23/04/2021	LENS	37 rue de l'Indépendance	75 m ²	85000€	1133€
21/06/2023	LENS	88 avenue Alfred Maes	80 m ²	110000€	1375€

Concernant ces références, on peut noter que ces maisons sont des maisons de ville, mitoyennes, de façade étroite, en bon état.

Compte-tenu de ces éléments et des travaux de rénovation à entreprendre dans le logement, nous retiendrons une valeur au mètre carré de 1.000 Euros, soit :

$$68 \text{ m}^2 \times 1.000 \text{ €} = \underline{\underline{68.000 \text{ €}}}$$

Il est bien entendu qu'il n'existe aucune cotation officielle d'un bien immobilier.

L'expertise réside principalement dans l'appréciation de l'emplacement, de l'environnement de ce bien, et est basée sur les prix habituellement pratiqués dans le secteur et le type d'immeuble concerné. Ainsi une variation de 5% à 10% peut intervenir selon l'époque de mise en vente et le mode de réalisation.

Restant à votre disposition,

Je vous prie de croire, Madame, à l'assurance de mes sentiments dévoués.

Gérard BAILLET





Antoine Degy

À moi ▾

mar. 28 janv. 08:07 (il y a 8 jours)



Mme Lefebvre,

Je vous remercie pour le temps que vous m'avez accordé ce jour et comme convenu dans la suite de mon mail mon offre d'achat...

Je soussigné, Antoine Degy, né le 14 février 1987, demeurant au 5 rue Raoult Briquet, 62223 Saint-Nicolas, souhaite par la présente formuler une offre ferme d'achat pour le bien immobilier situé au 43 rue de l'Indépendance, 62300 Lens, d'une superficie de 75 m².

Je m'engage à acquérir ce bien pour le prix total de 65 000 euros et à régler ce montant au comptant.

En effet, près la dernière visite et une analyse approfondie des diagnostics, j'ai pris le temps d'évaluer l'ensemble des travaux nécessaires.

Deux points en particulier ont retenu mon attention (en plus des travaux de remise en état):

1. Le mur du rez-de-chaussée côté rue de l'Indépendance, qui présente une humidité importante et des signes de dégradation avancée, laissant apparaître des moisissures. Ces travaux pourraient s'avérer coûteux.
2. Les infiltrations dans le garage, qui semblent indiquer la nécessité d'un remplacement du toit en amiante.

Cette offre est valable jusqu'au dès à présent, sous réserve de l'acceptation par le vendeur et des conditions habituelles de vente immobilière, notamment la signature d'un compromis ou d'une promesse de vente dans les délais impartis.

Je reste à votre disposition pour convenir d'un rendez-vous afin de formaliser cette transaction et procéder aux démarches nécessaires. Vous pouvez me joindre par téléphone au 06 28 34 43 40 ou par e-mail à antoine.degy@gmail.com.

Dans l'attente de votre retour, je vous prie d'agréer, Mme Lefebvre, l'expression de mes salutations distinguées.

Fait à Saint-Nicolas, le 19/11/2024

CERTIFICAT DE SURFACE HABITABLE DANS LE CADRE DE LA LOCATION D'UN BIEN IMMOBILIER

Loi n°2009-323 du 25 mars 2009, art 78 « Loi Boutin » modifiant l'article 3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989

A DESIGNATION DU BATIMENT	
Nature du bâtiment : Maison individuelle	Adresse : 43 rue de l'Indépendance 62300 LENS
Nombre de Pièces :	Bâtiment :
Etage :	Escalier :
Numéro de lot :	Porte :
Référence Cadastre : 08498-00010	Propriété de: Pas de Calais Habitat 4 Avenue des Droits de l'Homme 62000 ARRAS
	Mission effectuée le : 27/02/2025 Date de l'ordre de mission : 25/02/2025
	N° Dossier : 3492-Pas de Calais Habitat C
Le Technicien déclare, que la superficie habitable du bien ci-dessus désigné est de :	
Total : 71,73 m² (Soixante et onze mètres carrés soixante-treize)	
Commentaires : Néant	

B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL		
Pièce ou Local	Etage	Surface Habitable
Entrée	RDC	3,800 m²
Salle à Manger	RDC	11,620 m²
Salon	RDC	10,400 m²
Cuisine	RDC	6,200 m²
Cellier	RDC	3,050 m²
Pallier	1er	2,940 m²
Chambre n°1	1er	13,250 m²
Salle de bains/WC	1er	6,180 m²
Chambre n°2	1er	14,290 m²
Total		71,730 m²

Annexes & Dépendances	Surface non comptabilisée
Total	0,000 m²

La présente mission rend compte de l'état des superficies des lots désignés à la date de leur visite. Elle n'est valable que tant que la structure et la disposition des pièces ne sont pas transformées par des travaux. La vérification de la conformité au titre de propriété et au règlement de copropriété n'entre pas dans le cadre de la mission et n'a pas été opérée par le technicien. Le présent certificat vaut uniquement pour le calcul de la surface totale. Le détail des surfaces ne vous est communiqué par ARTOIS COORDINATION SECURITE qu'à titre indicatif.

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité, et avec l'accord écrit de son signataire.

Artois Coordination Sécurité
163 rue Pasteur - 62400 BÉTHUNE
Tél. 03.21.68.85.87 - Fax 03.21.68.53.04

Le Technicien :
Didier MERLOT

à BÉTHUNE, le 27/02/2025

Nom du responsable :
DELBECQ Vincent