

Accusé de réception en préfecture  
062-344077672-20250627-16408-DE-1-1  
Date de télétransmission : 01/07/2025  
Date de réception préfecture : 01/07/2025

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 27 JUIN 2025**

**Président** : Monsieur COTTIGNY

**Présents** : Monsieur COTTIGNY, Monsieur LEROY, Madame DUHEN, Madame ROSSIGNOL.

**Excusés** : Madame AIT-CHIKHEBBIH qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY,  
Monsieur MELICK qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY.  
Monsieur MALFAIT.

#### **Révision de prix de vente de deux logements**

---

Direction des politiques locatives  
Rapporteur : Mme [REDACTED]

---

Par délibération en date du 14 mars 2025 complétée par la délibération du 20 juin 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. Tel 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 objet du présent rapport ont fait l'objet d'une offre inférieure aux prix validés par le Bureau.

Il est donc proposé de réviser le prix de vente de ces logements. (annexe 1)

## I - DESIGNATION DU BIEN ET PRIX DE VENTE

- Le logement sis à SALLAUMINES, 4 rue Omer Steuperaert est repris au cadastre section AP n° 282 pour une contenance de 279 m<sup>2</sup>. Il s'agit d'un logement de type V d'une surface de 85 m<sup>2</sup>. (annexes 2 et 3)

La vente de ce logement a obtenu l'avis favorable du Préfet du département en date du 04 avril 2025 et du Maire de la commune d'implantation du logement.

Le prix de vente du logement, arrêté à 81 000 euros, suite à l'estimation de Maître BAILLET en date du 26 décembre 2024, a été fixé aux termes d'une délibération du Bureau du Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat en date du 28 février 2025. (annexe 4)

Ce logement a fait l'objet d'une offre de la part de Monsieur et Madame Hafid ALAKHOUC, reçue par mail en date du 03 juin 2025 au prix de 79 000 euros. (annexe 5)

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 Hafid ALAKHOUC.

- Le logement sis à LIEVIN – 3 Place de l'hôtel de ville appartement 5 issu de la copropriété « Liévin Place de l'Hôtel de ville » reprise au cadastre section BX n°340 pour une contenance de 401 m<sup>2</sup>. Il s'agit d'un logement de type IV d'une surface de 80 m<sup>2</sup>. (annexes 6 et 7)

Ce logement est repris dans la CUS.

Le prix de vente du logement, arrêté à 73 000 euros, suite à l'estimation de Maître BAILLET en date du 24 mars 2023, a été fixé aux termes d'une délibération du Bureau du Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat en date du 18 octobre 2024. (annexe 8)

Ce logement a fait l'objet d'une offre de la part de Monsieur Reinhardt DENYS, reçue par mail en date du 12 juin 2025 au prix de 65 000 euros, soit une baisse de prix de 10,90%. (annexe 9)

Au regard de la faible attractivité de ce bien et du peu de visites réalisées, il est proposé d'accepter l'offre de Monsieur Reinhardt DENYS.

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

## II - CONDITIONS DE VENTE

Les ventes à venir 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.

Ces 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.

### **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



**SALLAUMINES**

**4 rue Omer Steuperaert**





Département :  
PAS DE CALAIS

Commune :  
SALLAUMINES

Section : AP  
Feuille : 000 AP 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 19/05/2025  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC50  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

# DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

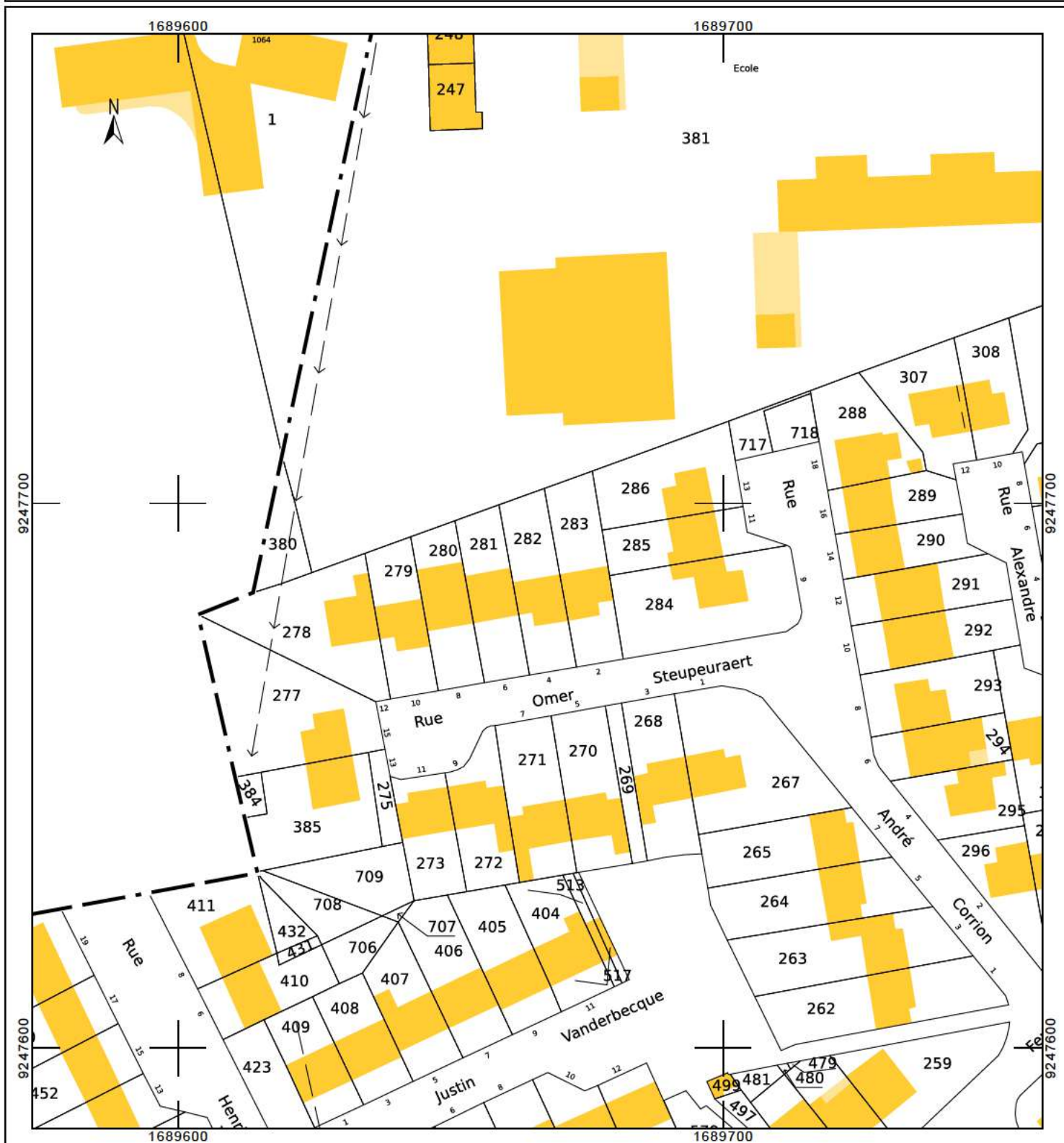
## EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

### Annexe 3

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
BETHUNE  
(Pôle de Topographie et de Gestion  
Cadastrale) 85, rue Georges Guynemer  
62407  
62407 BETHUNE CEDEX  
tél. 03 21 63 10 71 -fax  
ptgc.620.bethune@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Accusé de réception en préfecture  
062-344077672-20250228-13117-DE-1-1  
Date de télétransmission : 04/03/2025  
Date de réception préfecture : 04/03/2025

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 28 FÉVRIER 2025**

**Président** : Monsieur COTTIGNY

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

#### Vente de logements - Fixation du prix de vente

Direction des politiques locatives  
Rapporteur : Mme PACHECO Isabelle

En application de la délibération du Conseil d'administration du 16 décembre 2022, relative à la Stratégie de vente de l'Office et en accord avec la politique de vente pour le premier trimestre 2025, délibérée lors du Conseil d'administration du 13 décembre 2024, il a été décidé de mettre en vente certains logements du parc de Pas-de-Calais habitat.

Parmi ces logements, nous retrouvons :

- les logements dans le diffus
- les logements en bande (double mitoyenneté, y compris le premier et le dernier logement appartenant à un ensemble de logements en double mitoyenneté) restant à vendre à partir du moment où 2/3 des logements du programme a déjà été vendu
- les logements collectifs dans des résidences ayant déjà fait l'objet d'une vente partielle.

La vente de ces logements a obtenu l'avis favorable du Préfet du Département et du

Maire de la commune d'implantation du logement, précision étant ici faite que les logements sis à AIX-NOULETTE, CARVIN 155 rue Séraphin Cordier, SALLAUMINES ont fait l'objet d'une demande d'accord auprès des services du préfet, le logement sis à CARVIN 99 rue de la gare a fait l'objet d'un accord préfet et le logement sis à ROUVROY est repris dans la CUS.

Elle respecte 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.

À ce jour, les logements sont vacants et vont pouvoir être commercialisés.  
Pour ce faire, il convient désormais de valider le prix de vente de ces logements.

## **I - DESIGNATION DU BIEN**

Ces logements sont les suivants :

- Une maison de type V située à AIX-NOULETTE, 37 route d'Arras
- Une maison de type IV située à CARVIN, 155 rue Séraphin Cordier
- Une maison de type VI située à CARVIN, 99 rue de la gare
- Une maison de type IV située à ROUVROY, 25 Résidence Varsovie
- Une maison de type V située à SALLAUMINES, 4 rue Omer Steuperaert

Ils sont repris dans le tableau en annexe 1.

## **II - CLASSEMENT DES OFFRES**

En application des articles L. 443-11, L. 443-12 et D. 443-12-1 du Code de la construction et de l'habitation et du décret n°2019-1183 du 15 novembre 2019, la priorité sera donnée aux acquéreurs de rang 1.

## **III - PRIX DE VENTE**

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

La valeur vénale des logements a été évaluée par notaire suite à la visite des logements.

S'il s'avérait après réalisation des travaux que la plus-value nette après travaux était inférieure à celle indiquée en annexe1, la fixation du prix serait à nouveau soumise au Conseil d'administration ou au Bureau du Conseil d'administration.

La vente à venir sera précédée 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 : Etat 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.

#### **IV - 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 vente des logements repris dans le tableau en annexe 1 au prix minimum indiqués et aux conditions reprises au rapport (avant-contrat et acte authentique de vente). Les frais d'acte de vente seront à la charge des acquéreurs.
- ✓ autorisent le Directeur général, ou toute personne habilitée, à signer tout document relatif à cette vente.

Décision adoptée à l'unanimité

n° ESI	VILLE	Adresse	Type	surface logt	surface terrain	prix de vente minimum	COPRO 2/3 DIFFUS	CRD	VNC	PSP	DPE	date DPE	montant des travaux	plus-value minimum	accord Préfet	source de l'évaluation	nature des travaux
05047-00001	AIX NOULETTE	37 ROUTE D ARRAS	5	143	667	128 700,00 €	DIFFUS	15 281,81 €	61 721,39€	B1	E	07/01/2025		66 978,61 €	Demande adressée à la préfecture		
05321-00001	CARVIN	155 rue Seraphin Cordier	4	75	142	60 000,00 €	DIFFUS	1 446,46 €	16 912,69 €	B2	D	07/07/2022	8 168,00 €	34 919,31 €	Demande adressée à la préfecture	Devis	Refection toiture
05156-00001	CARVIN	99 rue de la Gare	6	136	575	108 800,00 €	DIFFUS	1 460,47 €	39 648,62 €	B2	E	27/01/2023		69 151,38 €	Accord 06/06/2024		
02011-00004	ROUVROY	25 Résidence Varsovie	4	87	160	95 700,00 €	2/3	1 507,71 €	1 690,19 €	A2	E	04/07/2024		94 009,81 €	CUS		
05388-00001	SALLAUMINES	4 RUE OMER STEUPERAERT	5	81	279	81 000,00 €	DIFFUS	7 725,54 €	35 754,99 €	A2	E	08/01/2025		45 245,01 €	Demande adressée à la préfecture		

**AIX-NOULETTE**

**37 Route d'Arras**





Gérard BAILLET  
Anne PARENT  
Matthieu FUMERY  
Clotilde FREVILLE  
Clémence BAILLET  
Sophie GLUSZAK  
Notaires

10-12 Place du Maréchal Foch  
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 26 décembre 2024

Nos réf : Gérard BAILLET/CP  
Estimation d'habitation  
Sise à AIX-NOULETTE  
37 route d'Arras

Madame,

Je reviens vers vous concernant l'estimation de la maison située à AIX-NOULETTE 37 route d'Arras.

Située sur un axe passant de la Commune, cette maison à usage d'habitation, semi-mitoyenne, présente une surface habitable d'environ 143m<sup>2</sup> et se compose, savoir :

Au rez-de-chaussée :

Entrée  
Salle d'eau  
WC  
Salon  
Séjour  
Cuisine  
Arrière cuisine

A l'étage :

Quatre chambres  
Dressing

Annexes :

Sous-sol complet avec garage  
Jardin

Tel : 03.21.51.66.00 / Fax : 03.21.51.97.50 / Email : [accueil.arras.62133@not-alliance.notaires.fr](mailto:accueil.arras.62133@not-alliance.notaires.fr)

SARL NOT'ALLIANCE - 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](http://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





Ce bien est actuellement libre d'occupation.

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

L'accès à cette maison se fait par le biais d'un escalier très pentu.

Il est à noter que le mur au niveau de l'escalier d'accès à la maison est en très mauvais état.

Lors de notre visite, nous avons pu constater qu'un rafraichissement général est à prévoir dans ce logement.

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

Date	Ville	Adresse	Surface	Valeur	Valeur au m <sup>2</sup>
06/12/2023	AIX NOULETTE	35 rue de Béthune	150 m <sup>2</sup>	168600€	1124€
06/08/2024	AIX NOULETTE	23 rue de Bouvigny	150 m <sup>2</sup>	118300€	789€

Concernant ces références, nous avons pu noter, savoir :

- que la maison située 35 rue de Béthune est une maison de ville, construite en briques, en bon état, avec un porche d'accès à droite de la maison.

- et que la maison située 23 rue de Bouvigny est une maison individuelle nécessitant des travaux de rénovation.

Compte-tenu de ces éléments, du fait que la maison se trouve sur un axe relativement passant de la Commune et des travaux de rafraichissement à prévoir dans l'immeuble estimé, nous retiendrons une valeur au mètre carré de 900 Euros, soit :

$143 \text{ m}^2 \times 900 \text{ €} = \underline{\underline{128.700 \text{ €}}}$

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

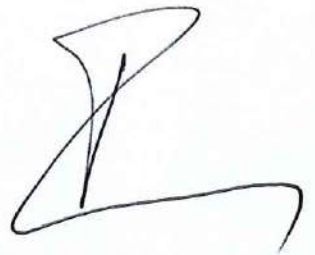
L'expertise réside principalement dans l'appréciation de l'emplacement, de l'environnement de ce bien, et est basée sur les prix habituellement pratiqués dans le secteur et le type d'immeuble concerné. Ainsi une variation de 5% à 10% peut intervenir selon l'époque de mise en vente et le mode de réalisation.

9

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 'Z' shape with a vertical line through the center and a horizontal line at the bottom.



**CARVIN**

**155 rue Séraphin Cordier**



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 Politiques Client et Solidarités  
4 avenue des Droits de l'Homme  
62000 ARRAS

ARRAS, le 28 septembre 2023

Nos réf : Gérard BAILLET/CP  
Estimation d'habitation  
Sise à CARVIN 155 rue Séraphin Cordier

Madame,

Je reviens vers vous concernant l'estimation de la maison située à CARVIN 155 rue Séraphin Cordier.

Cette maison de ville mitoyenne présente une surface habitable d'environ 75m<sup>2</sup> et se compose, savoir :

Au rez-de-chaussée :

Pièce de vie

Cuisine

Salle de bains

A l'étage :

Palier

Trois chambres

Annexes :

Cave

WC extérieur

Jardin

Ce bien est actuellement libre d'occupation.

Cette maison est équipée d'un chauffage central au gaz de ville.

4

Tel : 03.21.51.66.00 / Fax : 03.21.51.97.50 / Email : [etude.baillet.parent.fumery@notaires.fr](mailto: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](mailto:mediateur-notariat.notaires.fr), afin de tenter, avec son aide, de trouver une solution amiable au conflit.  
Articles L615-1 et R 616-1 du code de la consommation



Lors de notre visite, nous avons pu constater que cette maison nécessite des travaux importants de rénovation : remise aux normes de l'installation électrique, travaux d'isolation, changement des menuiseries extérieures, changement des revêtements de sol et des revêtements muraux, rénovation de la cuisine et de la salle de bains, installation d'un WC à l'intérieur du logement...

Par ailleurs, nous avons pu constater que le plafond de la salle de bains s'était effondré.

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 de la Commune de CARVIN, dont les caractéristiques ont été reprises dans le tableau ci-après :

Date	Ville	Adresse	Surface	Valeur	Valeur au m <sup>2</sup>
12/08/2022	CARVIN	157 rue Séraphin Cordier	90 m <sup>2</sup>	90.000€	1.000€
26/12/2019	CARVIN	159 rue Séraphin Cordier	90 m <sup>2</sup>	56.000€	622€

D'aspect extérieur, ces maisons nécessitent également des travaux de rénovation. On peut donc en conclure que les maisons à rénover sur ce quartier de la Commune de CARVIN se vendent entre 600€ et 1.000€ le mètre carré.

Au vu de ces éléments et compte-tenu des travaux à réaliser dans l'immeuble, nous retiendrons une valeur moyenne au mètre carré de 800 €, soit :

$$75 \text{ m}^2 \times 800 \text{ €} = \underline{\underline{60.000 \text{ €}}}$$

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.

4

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.

**CARVIN**

**99 rue de la Gare**





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 Politiques Client et Solidarités  
4 avenue des Droits de l'Homme  
62000 ARRAS

ARRAS, le 4 mai 2023

Nos réf : Gérard BAILLET/CP  
Estimation d'habitation  
Sise à CARVIN 99 rue de la Gare

Madame,

Je reviens vers vous concernant l'estimation de la maison située à CARVIN 99 rue de la Gare.

Cette maison de ville mitoyenne présente une surface habitable d'environ 136 m<sup>2</sup> et se compose, savoir :

Au rez-de-chaussée :

Entrée

Salon séjour

Cuisine

WC

Débarras

Au 1<sup>er</sup> étage :

Couloir

Trois chambres dont deux communicantes entre elles

Au 2<sup>ème</sup> étage :

Couloir

Deux chambres

Annexes :

Cave

Jardin

Ce bien est actuellement libre d'occupation.

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

Tel : 03.21.51.66.00 / Fax : 03.21.51.97.50 / Email : [etude.baillet.parent.fumery@notaires.fr](mailto: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](http://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





Ce logement nécessite des travaux de rénovation à savoir : isolation, rénovation de la cuisine, changement des revêtements de sol et des revêtements muraux...

Lors de notre visite, nous avons pu noter :

- que le sol de la maison est affaissé au niveau de la partie séjour.
- qu'il existe des infiltrations importantes au niveau du 2<sup>ème</sup> étage ; une réfection de la toiture semble donc être à envisager.

Pour l'estimation, nous avons recherché des références de maisons similaires vendues dans le même quartier de la Commune de CARVIN, dont les caractéristiques ont été reprises dans le tableau ci-après :

Date	Ville	Adresse	Surface	Valeur	Valeur au m <sup>2</sup>
07/07/2020	CARVIN	104 rue Edouard Plachez	138 m <sup>2</sup>	102000€	739€
06/10/2020	CARVIN	20 rue Florent Evrard	126 m <sup>2</sup>	150000€	1190€
10/11/2021	CARVIN	518 rue Francisco Ferrer	200 m <sup>2</sup>	189500€	947€

Concernant ces références, nous avons pu constater :

- que le bien situé 104 rue Edouard Plachez est une maison de ville, de façade très étroite, semblant nécessiter, d'aspect extérieur des travaux de rénovation.
- que le bien situé 20 rue Florent Evrard est une maison mitoyenne, de construction plus récente que le bien présentement estimé, et disposant d'un garage.
- et que le bien situé 518 rue Francisco Ferrer est une maison construite en briques nécessitant des travaux de rénovation.

Compte-tenu de ces éléments, des travaux de rénovation et des travaux de toiture à entreprendre dans ce logement, nous retiendrons une valeur au mètre carré de 800 €, soit :

$$136 \text{ m}^2 \times 800 \text{ €} = \underline{\underline{108.800 \text{ €}}}$$

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.

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 horizontal line and a small upward flick.

**ROUVROY**

**25 Résidence Varsovie**



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  
4 avenue des Droits de l'Homme  
CS 20926  
62022 ARRAS CEDEX

ARRAS, le 27 juillet 2024

Nos réf : Gérard BAILLET/CP  
Estimation d'habitation  
Sise à ROUVROY  
25 Résidence Varsovie

Madame,

Je reviens vers vous concernant l'estimation de la maison située à ROUVROY 25 Résidence Varsovie.

Cette maison de résidence mitoyenne présente une surface habitable d'environ 87m<sup>2</sup> et se compose, savoir :

Au rez-de-chaussée :

Entrée

WC

Cellier

Salon séjour

Cuisine

A l'étage :

Palier

Trois chambres

Salle de bains

Annexes :

Petit jardin

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

Lors de notre visite, nous avons pu constater que ce bien nécessite un rafraîchissement général.

Tel : 03.21.51.66.00 / Fax : 03.21.51.97.50 / Email : [etude.baillet.parent.fumery@notaires.fr](mailto: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](mailto: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





Pour l'estimation, nous avons recherché des références de maisons vendues sur le même secteur de la Commune de ROUVROY, dont les caractéristiques ont été reprises dans le tableau ci-après :

Date	Ville	Adresse	Surface	Valeur	Valeur au m <sup>2</sup>
15/11/2022	ROUVROY	27 résidence les Chênes	67 m <sup>2</sup>	67000€	1000€
09/05/2022	ROUVROY	204 rue du Général de Gaulle	81 m <sup>2</sup>	105000€	1296€
15/03/2023	ROUVROY	235 boulevard Fosse 2	73 m <sup>2</sup>	92098€	1261€

Concernant ces références, nous avons pu constater :

- que la maison située 27 résidence les Chênes est une maison de résidence mitoyenne, avec garage, nécessitant des travaux de rénovation.

- que la maison située 204 rue du Général de Gaulle est une maison semi-mitoyenne, disposant d'un plus grand jardin et d'un garage en sous-sol.

- et que la maison située 235 boulevard Fosse 2 est une maison semi-mitoyenne disposant d'un garage et d'un accès sur le côté de la maison pour accéder au jardin.

Compte-tenu de ces éléments et des travaux de rafraichissement à prévoir dans le logement estimé, nous retiendrons une valeur au mètre carré de 1.100€, soit :

$$87 \text{ m}^2 \times 1.100 \text{ €} = \underline{\underline{95.700 \text{ €}}}$$

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.

4

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' and 'B' joined together, with a long horizontal stroke extending to the right.



**SALLAUMINES**

**4 rue Omer Steuperaert**





Gérard BAILLET  
Anne PARENT  
Matthieu FUMERY  
Clotilde FREVILLE  
Clémence BAILLET  
Sophie GLUSZAK  
Notaires

10-12 Place du Maréchal Foch  
62000 ARRAS

51 Bis Route Nationale  
62123 BEAUMETZ LES LOGES

15 Grand' Place  
62128 CROISILLES

**PAS DE CALAIS HABITAT**  
**Direction Politiques Client et Solidarités**  
**4 avenue des Droits de l'Homme**  
**62000 ARRAS**

ARRAS, le 26 décembre 2024

Nos réf : Gérard BAILLET/CP  
Estimation d'habitation  
Sise à SALLAUMINES  
4 rue Omer Steuperaert

Madame,

Je reviens vers vous concernant l'estimation de la maison située à SALLAUMINES 4 rue Omer Steuperaert.

Cette maison de résidence semi-mitoyenne présente une surface habitable d'environ 81 m<sup>2</sup> et se compose, savoir :

Au rez-de-chaussée :

Entrée  
Cuisine  
Salon séjour  
WC

A l'étage :

Palier  
Quatre chambres  
Salle de bains

Annexes :

Garage  
Jardin

Ce bien est actuellement libre d'occupation.

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

Tel : 03.21.51.66.00 / Fax : 03.21.51.97.50 / Email : [accueil.arras.62133@not-alliance.notaires.fr](mailto:accueil.arras.62133@not-alliance.notaires.fr)

SARL NOT'ALLIANCE - 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](mailto: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



Lors de notre visite, nous avons pu constater qu'une rénovation était à prévoir dans ce logement (rénovation de la cuisine et de la salle de bains, remise aux normes de l'installation électrique, isolation, changement des revêtements de sol et muraux...)

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

Date	Ville	Adresse	Surface	Valeur	Valeur au m <sup>2</sup>
01/10/2024	SALLAUMINES	14 rue Ferdinand Guiffroy	84 m <sup>2</sup>	110000€	1310€
12/04/2024	SALLAUMINES	4 rue André Corrion	88 m <sup>2</sup>	80000€	909€
28/07/2023	SALLAUMINES	7 rue André Corrion	80 m <sup>2</sup>	106000€	1325€

Concernant ces références, nous pouvons noter :

- que la maison située 14 rue Ferdinand Guiffroy est une maison de résidence semi-mitoyenne, en bon état, mais située à proximité de la voie de chemin de fer.
- que la maison située 4 rue André Corrion est une maison individuelle nécessitant des travaux de rénovation.
- et que la maison située 7 rue André Corrion est une maison de résidence semi-mitoyenne, en bon état général.

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

$$81 \text{ m}^2 \times 1.000 \text{ €} = \underline{\underline{81.000 \text{ €}}}$$

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

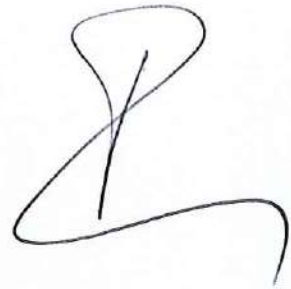
L'expertise réside principalement dans l'appréciation de l'emplacement, de l'environnement de ce bien, et est basée sur les prix habituellement pratiqués dans le secteur et le type d'immeuble concerné. Ainsi une variation de 5% à 10% peut intervenir selon l'époque de mise en vente et le mode de réalisation.

4

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, fluid loop that ends in a short horizontal stroke.

## Annexe 5

Alakhouch Hafid  
Alakhouch khadija  
13 rue Jean Bart  
62300 /Lens  
07/66/56/76/29  
06/95/17/65/05

PAS-DE-CALAIS HABITAT  
Service Ventes immobilières  
4 avenue des Droits de l'Homme  
CS 20926  
62022 ARRAS CEDEX

Fait à Lens, le 3 juin 2025

### **Objet : Offre d'achat**

Madame,

Nous, soussignés, Alakhouch Hafid et Alakhouch khadija, 13 rue Jean Bart, né le 19/06/1990 à Lens, et le 14/01/1993 à Valenciennes, nous vous informons par la présente de notre volonté d'acquérir la maison, d'une surface de 85m<sup>2</sup>, comprenant au rez-de-chaussée une entrée, cuisine, salon séjour et wc, à l'étage 4 chambres et une salle de bains, un garage et un jardin, situé au 4 rue Omer Stenperaert à Sallaumines 62430 et dont nous avons effectué une visite le 28/04/2025.

Suite à nos précédents échanges et après réflexion, nous souhaitons vous soumettre une offre à 79 000 euros net vendeur pour la maison située à Sallaumines

Cette offre qui sera financée sans emprunt, reste en cohérence avec l'état du bien, notamment suite à la prise en compte du DPE, tout en reflétant notre volonté de concrétiser rapidement cette acquisition.

Nous restons bien entendu à votre disposition pour toute suite

Bien cordialement

Alakhouch hafid et Alakhouch  
khadija

## LIEVIN

**3 place de l'Hôtel de Ville**

**Appt 5**





Département :  
PAS DE CALAIS

Commune :  
LIEVIN

Section : BX  
Feuille : 000 BX 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 13/06/2025  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC50  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

# DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

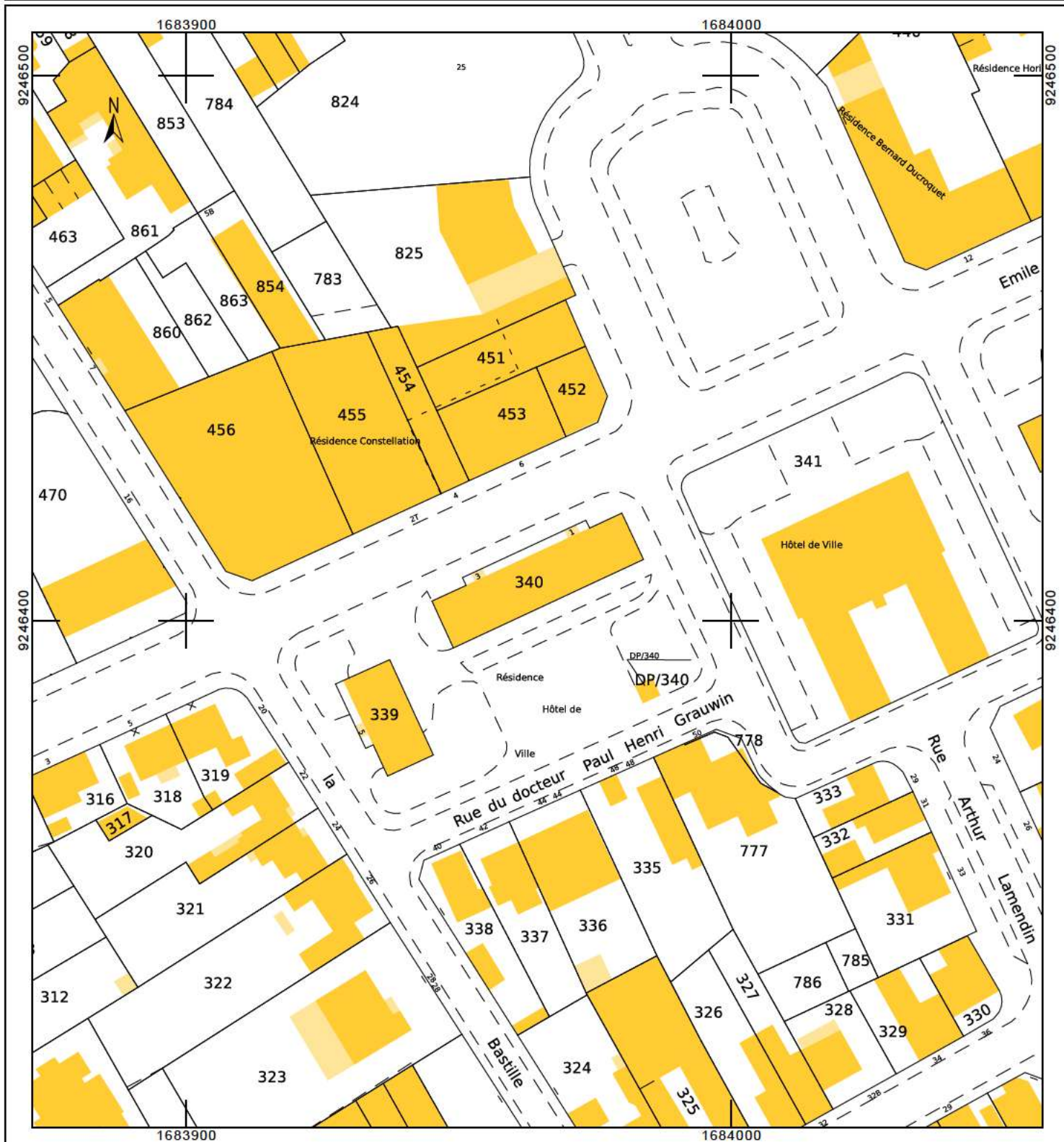
## EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

### Annexe 7

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
BETHUNE  
(Pôle de Topographie et de Gestion  
Cadastrale) 85, rue Georges Guynemer  
62407  
62407 BETHUNE CEDEX  
tél. 03 21 63 10 71 -fax  
ptgc.620.bethune@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Accusé de réception en préfecture  
062-344077672-20241018-11206-DE-1-1  
Date de télétransmission : 25/10/2024  
Date de réception préfecture : 25/10/2024

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 18 OCTOBRE 2024**

**Président** : Monsieur COTTIGNY

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

#### **Fixation du prix de vente - Vente de logements**

---

Direction des politiques locatives  
Rapporteur : Mme PACHECO Isabelle

---

En application de la délibération du Conseil d'Administration en date du 16 décembre 2022, relative à la Politique de Vente de l'Office pour 2024, il a été décidé de mettre en vente certains logements du parc de Pas-de-Calais habitat.

Parmi ces logements, nous retrouvons :

- les logements dans le diffus
- les logements en bande (double mitoyenneté, y compris le premier et le dernier logement appartenant à un ensemble de logements en double mitoyenneté) restant à vendre à partir du moment où 2/3 des logements du programme a déjà été vendu
- les logements collectifs dans des résidences ayant déjà fait l'objet d'une vente partielle

À ce jour, plusieurs logements sont vacants et vont pouvoir être commercialisés. Pour ce faire, il convient désormais de valider les prix de vente de ces logements. Il est à noter que certains logements, et notamment ceux en classe énergétique F, devront faire l'objet de petits travaux de rénovation ou d'isolation avant-vente.

## **I - DESIGNATION DES BIENS**

Ces logements sont les suivants :

- Une maison de type III située à Berck, 373 route de l'Impératrice
- Une maison de type V située à Equihen Plage, 3 rue des Genêts
- Une maison de type III située à Hénin Beaumont, 63 rue Michelet
- Un appartement de type IV situé à Liévin, 3 Place de l'Hôtel de Ville

Ils sont repris dans le tableau en Annexe 1.

## **II - CLASSEMENT DES OFFRES**

En application des articles L. 443-11, L. 443-12 et D. 443-12-1 du Code de la construction et de l'habitation et du décret n°2019-1183 du 15 novembre 2019, la priorité sera donnée aux acquéreurs de rang 1.

## **III - PRIX DE VENTE**

Le détail des prix de vente est repris dans le tableau en Annexe 1.

La valeur vénale des logements a été évaluée par notaire suite à visite des logements.

S'il s'avérait après réalisation des travaux que la plus-value nette après travaux était inférieure à celle indiquée en annexe 1, la fixation du prix serait à nouveau soumise au Conseil d'Administration ou au Bureau du Conseil d'Administration.

## **IV - POLITIQUE ET PROCÉDURE DE VENTE**

La vente de ces logements devra respecter 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, et avoir obtenu l'avis favorable du Maire de la commune d'implantation et l'accord du préfet du département.

Les ventes de ces logements seront précédées d'un compromis conclu sous les conditions suivantes :

### **- Conditions suspensives générales :**

- 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
- les titres de propriété ne révèlent aucune charge réelle ou servitude susceptible de nuire au droit de propriété ou de jouissance de l'acquéreur
- l'origine de propriété ne révèle aucune cause susceptible d'entraîner l'éviction de l'acquéreur
- la purge de tout droit de préemption ou de préférence éventuels
- l'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 nous dispensent de procéder à la purge.

- **Conditions suspensives spécifiques :**

- L'obtention d'un prêt

Une fois toutes ces conditions levées, le transfert de propriété interviendra au moment de la réitération authentique de la vente chez le notaire.

**V - 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:

- ✓ autorisent la signature d'un compromis pour la vente des logements repris dans le tableau en Annexe 1 aux prix minimum indiqués, aux conditions fixées ci-dessus et sous réserve de l'accord préfectoral pour les logements non repris dans la CUS,
- ✓ autorisent la vente des logements repris dans le tableau en Annexe 1 aux prix minimum indiqués par la signature d'un 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 signer tout document relatif à ces ventes.

Décision adoptée à l'unanimité

n° ESI	VILLE	Adresse	Type	surface logt	surface terrain	prix de vente minimum	COPRO 2/3 DIFFUS	CRD	VNC	PSP	DPE	date DPE	montant des travaux	plus-value minimum après travaux	accord Préfet	source de l'évaluation	nature des travaux
08108-00003	BERCK	373 route de l'Impératrice	III	92	194	85 000	DIFFUS	4 809,40	16 391,16	B4	E	27/01/2023		68 608,84	demande envoyée à la Préfecture		
08300-00007	EQUIHEN PLAGE	3 rue des Genêts	V	90	196	125 000	DIFFUS	11 624,33	24 424,59	A1	D	16/07/2024		100 575,41	demande envoyée à la Préfecture		
05261-00001	HENIN BEAUMONT	63 rue Michelet	III	77	314	66 600	DIFFUS	10 593,85	25 865,17	A2	D	10/09/2020		40 734,83	demande envoyée à la Préfecture		
00921-03-02-0005	LIEVIN	3 place de l'Hôtel de Ville appt 5	IV	76		73 000	COPRO	3 870,04	4 350,97	A2	D	09/07/2024	9 760,81	58 888,22	CUS	DEVIS	CHAUFFAGE COMPLET



## **BERCK-PLAGE**

**273 route de l'Impératrice**



11 Boulevard Billiet 62630 ETAPLES  
370, Avenue Louis Aboudaram - Pavillon Cousteau  
62520 LE TOUQUET-PARIS-PLAGE

TEL. 03 21 05 40 55

Fax : 03 21 05 15 48

Email : ddo.notaires.touquet@notaires.fr

Dossier N° :

Suivi par :

Ligne directe :

V/Réf :

**AVIS DE VALEUR**

Chère Madame, Cher Monsieur

Je fais suite à la demande d'estimation du logement situé à BERCK (62600) 373 route de l'impératrice.

Surface habitable maison environ : 92 m<sup>2</sup>.

Terrain environ : 194m<sup>2</sup>

Section cadastrale : BY 96

Description sommaire :

La maison nécessite de nombreux travaux ( électricité, murs, sols, cuisine), la situation n'est pas bruyante, tous les commerces à proximité.

Du fait des agencements et des prestations de votre maison, sa localisation, le marché immobilier actuel sur le secteur, il est possible d'estimer votre bien à une valeur vénale de **85 000 EUROS.**

Il est bien entendu que la présente lettre constitue un avis de valeur, et ne saurait être considéré comme un rapport d'expertise et ne pourrait donc être produit pour tout autre usage.

Je reste à votre entière disposition pour toutes précisions complémentaires dont vous pourriez avoir besoin et, vous prie de croire, Chère Madame, Cher Monsieur, en l'assurance de mes sentiments distingués.

A ETAPLES

Le 02/08/2024

DELCOURT Gwendoline  
Service de Négociation Immobilière  
Mobile : 07.88.62.13.10

Me DELCOURT

ALLIANCE OPALE NOTAIRES  
L-OLLIER J DEVIS A DELCOURT  
NOTAIRES ASSOCIES  
11 Bd Billiet - 62630 ETAPLES  
370 Av. L. Aboudaram - 62520 LE TOUQUET



**EQUIHEN-PLAGE**

**3 rue des Genêts**



Laurence OLLIER - Jérémie DEVIS- Amandine DELCOURT

NOTAIRES

11 Boulevard Billiet 62630 ETAPLES  
370, Avenue Louis Aboudaram - Pavillon Cousteau  
62520 LE TOUQUET-PARIS-PLAGE

TEL. 03 21 05 40 55

Fax : 03 21 05 15 48

Email : ddo.notaires.touquet@notaires.fr

Dossier N° :

Suivi par :

Ligne directe :

V/Réf :

**AVIS DE VALEUR**

Chère Madame, Cher Monsieur

Je fais suite à la demande d'estimation de la maison située à EQUIHEN PLAGE (62224) 3 rue des genêts.

Surface habitable maison environ : 107 m<sup>2</sup>.

Terrain environ : 80m<sup>2</sup>

Section cadastrale : AE 609

Description sommaire :

La maison nécessite de nombreux travaux ( électricité, murs, sols plafond, chauffage...), la situation n'est pas bruyante, tous les commerces à proximité.

Du fait des agencements et des prestations de votre maison, sa localisation, le marché immobilier actuel sur le secteur, il est possible d'estimer votre bien à une valeur vénale de **125 000 EUROS.**

Il est bien entendu que la présente lettre constitue un avis de valeur, et ne saurait être considéré comme un rapport d'expertise et ne pourrait donc être produit pour tout autre usage.

Je reste à votre entière disposition pour toutes précisions complémentaires dont vous pourriez avoir besoin et, vous prie de croire, Chère Madame, Cher Monsieur, en l'assurance de mes sentiments distingués.

A ETAPLES

Le 08/07/2024

DELCOURT Gwendoline  
Service de Négociation Immobilière  
Mobile : 07.88.62.13.10

Me DELCOURT

ANCIENNE ETABLISSANT NOTAIRES  
L-OLLIER JEREMIE DELCOURT  
NOTAIRES ASSOCIES  
11 Bd Billiet - 62630 ETAPLES  
370 Av. L. Aboudaram - 62520 LE TOUQUET

**HENIN BEAUMONT**

**63 rue Michelet**





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 27 juillet 2024

Nos réf : Gérard BAILLET/CP  
Estimation d'habitation  
Sise à HENIN BEAUMONT  
63 rue Michelet

Madame,

Je reviens vers vous concernant l'estimation de la maison située à HENIN BEAUMONT 63 rue Michelet.

Cette maison individuelle de plain-pied présente une surface habitable d'environ 74m<sup>2</sup> et se compose, savoir :

Entrée  
WC  
Salon séjour avec cuisine ouverte  
Dégagement  
Deux chambres  
Salle de bains  
Annexes :  
Cour et jardin

Ce bien est actuellement libre d'occupation.

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 que cette maison présente des traces importantes d'humidité au niveau de l'entrée, de la salle de bains et du salon séjour. De ce fait, des travaux de rénovation sont à prévoir dans le logement, à savoir : changement des plaques de placoplâtre, travaux d'isolation, probable intervention sur la toiture...

Tel : 03.21.51.66.00 / Fax : 03.21.51.97.50 / Email : [etude.baillet.parent.fumery@notaires.fr](mailto: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](mailto: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



Enfin, il est à noter que ce logement ne dispose pas de garage et que le stationnement peut être difficile en raison de la présence d'un établissement scolaire dans la rue.

En vue de cette estimation, nous avons recherché des références de maisons similaires en terme de période de construction, vendues sur la Commune d'HENIN BEAUMONT dont les caractéristiques ont été reprises dans le tableau ci-après :

Date	Ville	Adresse	Surface	Valeur	Valeur au m <sup>2</sup>
25/03/2024	HENIN BEAUMONT	422 rue Pierre Brossolette	95 m <sup>2</sup>	100000€	1053€
20/03/2024	HENIN BEAUMONT	69 rue Michelet	83 m <sup>2</sup>	92000€	1108€
16/06/2023	HENIN BEAUMONT	56 rue Jean Macé	91 m <sup>2</sup>	88000€	967€

Concernant ces références, on note, savoir :

- que la maison située 422 rue Pierre Brossolette est une maison de ville, de façade étroite, en bon état, ne disposant pas de garage.
- que la maison située 69 Michelet est une maison individuelle, identique en terme d'architecture avec le bien présentement estimé, en bon état.
- et que la maison située 56 rue Jean Macé est une maison de ville, de façade étroite, construite en briques, de construction plus ancienne.

Compte-tenu de ces éléments et des travaux à entreprendre dans ce logement ainsi qu'il a été dit ci-dessus, nous retiendrons une valeur au mètre carré de 900 Euros, soit :

$$74 \text{ m}^2 \times 900 \text{ €} = \underline{\underline{66.600 \text{ €}}}$$

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

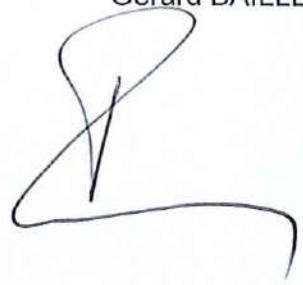
L'expertise réside principalement dans l'appréciation de l'emplacement, de l'environnement de ce bien, et est basée sur les prix habituellement pratiqués dans le secteur et le type d'immeuble concerné. Ainsi une variation de 5% à 10% peut intervenir selon l'époque de mise en vente et le mode de réalisation.

5

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 loop at the top and a long horizontal stroke extending to the right.



**LIEVIN**

**3 place de l'Hôtel de Ville**

**Appt 5**



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

ARRAS, le 24 mars 2023

Nos réf : Gérard BAILLET/CP  
Estimation d'un appartement  
situé à LIEVIN 3 Place de l'Hôtel de Ville

Madame,

Je reviens vers vous concernant l'estimation d'un appartement  
situé à LIEVIN 3 Place de l'Hôtel de Ville.

La copropriété dont dépend le bien expertisé a été édifiée au  
cours des années 1950 et se trouve en bon état d'entretien.

Le logement expertisé est un appartement de type IV présentant  
une surface habitable d'environ 73 m<sup>2</sup>, situé au 2<sup>ème</sup> étage sans  
ascenseur, et comprenant :

Entrée  
Salon séjour  
Cuisine  
WC  
Salle de bains  
Trois chambres  
Annexes :  
Grenier commun  
Une cave

Cet appartement dispose de menuiseries double vitrage PVC. Il  
est à noter que ce logement n'est pas équipé d'un système de chauffage  
central ; il conviendra donc, avant la mise en vente, de procéder à son  
installation en vue de répondre aux normes d'habitabilité.

Ce bien est actuellement libre d'occupation.

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



Cet appartement nécessite une remise aux normes de l'installation électrique et un rafraichissement général (installation d'une cuisine équipée, réfection de la salle de bains, des murs et des sols...)

Par ailleurs, nous avons pu noter que le sol du salon séjour doit être refait intégralement (carrelage gonflé et cassé).

En vue de cette estimation, nous avons recherché des références correspondant à des appartements vendus dans la même résidence, dont les caractéristiques ont été reprises dans le tableau ci-après :

Date	Ville	Adresse	Surface	Valeur	Valeur au m²
03/03/2022	LIEVIN	4 Place de l'Hôtel de Ville	67 m²	70.000€	1044€
14/04/2021	LIEVIN	6 Place de l'Hôtel de Ville	67 m²	73.000€	1089€

Au vu de ces éléments et compte-tenu du rafraichissement général à prévoir dans l'appartement, nous retiendrons une valeur au mètre carré de 1.000 €, soit :

$$73 \text{ m}^2 \times 1.000 \text{ €} = \underline{\underline{73.000 \text{ €}}}$$

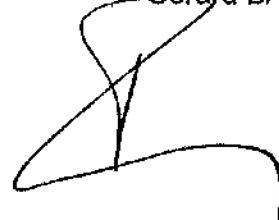
Il est bien entendu qu'il n'existe aucune cotation officielle d'un bien immobilier.

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





PAS DE CALAIS HABITAT  
4 AVENUE DES DROITS DE L  
HOMME  
62000 ARRAS

6 RUE FRANCOIS BRASME  
62160 BULLY LES MINES  
Tél : 03-21-18-69-60

Bully les mines le :

Adresse des travaux:

3 place de l hotel de ville appt 5 lievin

Objet du devis: chauffage complet

N° devis: DE2400154

Désignations	CODE	Qt (s)	P.U (€HT)	P.T (€HT)
A L ATTENTION DE MR DOUCHEZ				
RADIATEUR	PC00505	8	278,73 €	2 229,84 €
chaudiere	pc00310	1	1 734,08 €	1 734,08 €
cuivre	ps00200	160	22,30 €	3 568,00 €
ROB THERMOSTATIQUE	PC00802	8	44,60 €	356,80 €
COUDE REGLAGE	PC00801	8	22,30 €	178,40 €
thermostat	pc00818	1	66,89 €	66,89 €
Total devis HT:				8 134,01 €
Total TVA 20 %:				1 626,80 €
Total Devis TTC:				9 760,81 €

Si ce devis vous convient, merci de nous le retourner daté et signé, suivi de la mention "Bon pour accord"

Fait à:

Signature du client:

Annexe 9

DENYS Reinhardt  
24 Résidence le Tortillard  
62153 SOUCHEZ  
06,87,66,68,80

PAS-DE-CALAIS HABITAT  
Service Ventes immobilières  
4 avenue des Droits de l'Homme  
CS 20926  
62022 ARRAS CEDEX

Fait à Souchez , le 12/06/2025

**Objet : Offre d'achat appartement 80m<sup>2</sup> à Lievin, 3/5 Place de l'Hotel de Ville**

Madame,

Je soussigné DENYS Reinhardt, demeurant 24 Résidence le Tortillard 62153 SOUCHEZ, né le 15/02/1976 à Lievin vous informe par la présente de ma volonté d'acquérir l'appartement, d'une surface de 80m<sup>2</sup>, comprenant 4 pièces, un grenier et une cave, situé au 3/5 Place de l'Hotel de Ville à Lievin 62800 et dont j'ai effectué une visite le 11/06/2025.

Je vous transmets par la présente une offre d'achat au prix de 65000 euros, soixante cinq mille euros.

Je déclare financer ce bien

- à l'aide d'un emprunt bancaire et d'un apport personnel de 40000 euros.

Dans l'attente de votre retour, je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

DENYS Reinhardt  
Signature

