

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20250627-15752-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 MELLICK qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY.
Monsieur MALFAIT.

AVION - Avenue Achille Thumerelle Vente de terrain

Direction des politiques locatives
Rapporteur : Mme [REDACTED]

Pas-de-Calais habitat est propriétaire d'une parcelle de terrain sur la commune d'AVION, Avenue Achille Thumerelle, cadastrée AC 455 pour une contenance de 1988 m².(annexe 1)

Monsieur [REDACTED], demeurant à LIEVIN [REDACTED], a fait part de son intérêt pour l'acquisition d'une partie de ce terrain, environ 160 m², aux termes d'une offre d'achat en date du 07 mai 2025 (annexe 2).

En effet, Monsieur [REDACTED] souhaite créer des places de stationnement à l'arrière du bâtiment où se trouve son salon de coiffure « L'Coiff », situé au [REDACTED]
[REDACTED]

I - TERRAIN

Cette parcelle de terrain cadastrée AC 455 fera l'objet d'une division par un géomètre expert, dont les frais (division et bornage) seront à la charge de l'acquéreur.

La parcelle de terrain souhaitée par Monsieur [REDACTED] est reprise au cadastre section AC n°455 p, pour une contenance d'environ 160 m² (annexe 3).

Cette parcelle de terrain est classée en zone UC du Plan Local d'Urbanisme.

II - PRIX DE VENTE

Le service local du Domaine a évalué la valeur vénale de cette parcelle de terrain à 4 500 euros Hors Taxes et hors droits par avis en date du 27 mars 2025 (annexe 4).

Mr [REDACTED] a confirmé son souhait d'acquérir cette parcelle moyennant le prix de 4 500 euros Hors Taxes, soit 28,12 euros le m².

Au 31 décembre 2025, la valeur nette comptable de ce terrain sera de 266,16 euros.

III – CONDITIONS DE LA VENTE

La vente du terrain sera précédée d'un avant-contrat conclu sous les conditions suivantes :

- **Conditions suspensives générales :**
 - Urbanisme : Le certificat ou les renseignements d'urbanisme, et les pièces produites par la commune, ne révèlent aucun projets, vices ou servitudes, de nature à déprécier de manière significative la valeur du terrain ou susceptible de le rendre impropre à la destination que l'acquéreur envisage de lui donner.
 - Droit de préemption ou de préférence : Purge de tout droit de préemption ou de préférence éventuels.
 - Droits réels – hypothèques : Etat hypothécaire ne révèle pas l'existence d'inscription pour un montant supérieur au prix de vente ou d'une publication de commandement de saisie ou l'existence d'autres droits réels que ceux éventuellement ci-dessus énoncés faisant obstacle à la libre disposition du terrain ou susceptible d'en diminuer sensiblement la valeur.
- **Conditions suspensives spécifiques :**
 - Délai de rétractation conventionnel,
 - Obtention de toutes autorisations administratives définitives et exécutoires,
 - Absence de travaux de dépollution en vue de la réalisation du projet,
 - Absence de fondations spéciales / absence de diagnostic ou de prescription en matière d'archéologie préventive,
- **Durée de validité de l'avant-contrat : 6 mois.**

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 de la parcelle de terrain située à AVION, repris au cadastre section AC n°455p au profit de Monsieur [REDACTED] moyennant le prix minimum de 4 500 euros Hors Taxes aux conditions reprises au rapport (avant-contrat et acte authentique de vente). Les frais d'acte de vente et de géomètre seront à la charge de l'acquéreur.
- ✓ autorisent le Directeur général, ou toute personne habilitée, à fixer définitivement les clauses, charges et conditions des actes à régulariser pour cette vente et à les signer.

Décision adoptée à l'unanimité

Département :
PAS DE CALAIS

Commune :
AVION

Section : AC
Feuille : 000 AC 01

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

Date d'édition : 16/05/2025
(fuseau horaire de Paris)

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

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Pole de Topographie et de Gestion
Cadastrale
ARRAS - SAINT POL 10 rue Diderot
62034
62034 ARRAS Cedex
tél. 03.21.24.68.60 -fax
ptgc.620.arras@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

Annexe 1





Annexe 2

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

Fait à AVION, le 07/05/2025.

Objet : Offre d'achat



Commune :
AVION

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

Date d'édition : 31/03/2025
(fuseau horaire de Paris)

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

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
Pole de Topographie et de Gestion
Cadastrale
ARRAS - SAINT POL 10 rue Diderot
62034
62034 ARRAS Cedex
tél. 03.21.24.68.60 -fax
ptgc.620.arras@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

Annexe 3



Direction Générale des Finances Publiques
Direction départementale des Finances publiques du
Pas-de-Calais

Pôle d'Évaluation Domaniale

5, rue du Docteur Brassart

BP 30015

62034 ARRAS Cedex

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

à

PAS-DE-CALAIS HABITAT
SOCIÉTÉ D'HLM

LETTRE VALANT AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : partie de parcelle de terrain

Adresse du bien : Avenue Achille Thumerelle à Avion

Valeur Vénale : 4 500 € - Elle est exprimée hors taxes et hors droits.

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 – SERVICE CONSULTANT

affaire suivie par : Mme Lefebvre – conseillère vente

2 – DATE

de consultation : 14/03

de visite extérieure de l'immeuble : 19/03

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

- Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" 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 :	

- 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 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

- Projet :

- Votre demande : Le propriétaire du salon de coiffure souhaite l'acquisition d'environ 160m² de la parcelle ACn°455 afin de créer des places stationnement. Celle-ci se situe derrière le salon de coiffure 'L'Coiff'.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

- Références cadastrales :

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie de la parcelle	Nature réelle
AVION	AC 455pp	Avenue Achille Thumerelle	160m ²	Partie de parcelle de terrain à usage actuel d'espace vert et/ou de jardin et à usage futur de places de stationnement

- Descriptif :

- emprise en jaune :

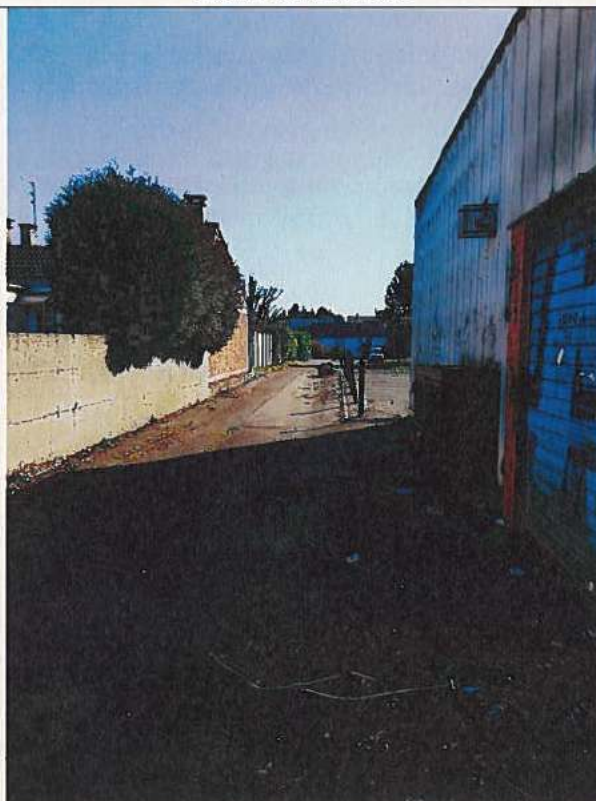


- situation actuelle :

Accès actuellement condamné par des grilles



Accès à l'arrière du bâtiment où se trouve le salon de coiffure



5 – SITUATION JURIDIQUE

- **Propriété de l'immeuble**
 - Nom des propriétaires : Pas-de-Calais Habitat
- **Conditions d'occupation**
 - situation libre ou non : libre

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

- **Règles actuelles**
 - Identification du zonage au PLU : UC
 - Principales caractéristiques de la zone dans laquelle se trouve le bien : zone urbaine

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à 4 500 €. Elle est exprimée hors taxes et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur [minimale de vente sans justification particulière à 4 000 € (arrondie).]

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale et sans justification particulière.

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.

8 – 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.

9 – 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.

Si les renseignements fournis par le consultant comportent des inexactitudes et/ou insuffisances éventuelles ; il est convenu que notre responsabilité ne pourra en aucun cas être engagée, sur le contenu du document, y compris sur l'avis et sur la valeur retenue.

Par ailleurs, il n'appartient pas aux services d'évaluations domaniales de vérifier les éléments transmis 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.

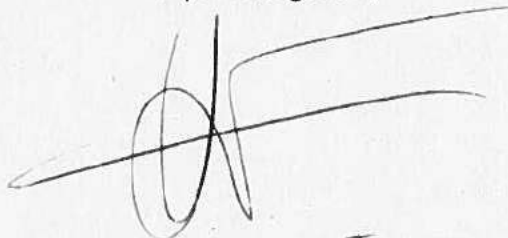
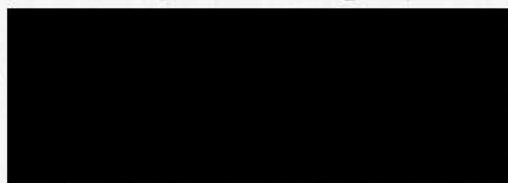
10 – COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'D' followed by a horizontal line and a vertical line.

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.

