

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20241213-12381-DE-1-1
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

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 13 DÉCEMBRE 2024

Président : Monsieur COTTIGNY

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

A [REDACTED] - [REDACTED] vente d'un logement

Direction des politiques locatives
Rapporteur : [REDACTED]

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 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

La vente de ce logement a obtenu l'avis favorable du Préfet du Département et du Maire de la commune d'implantation du logement, précision étant ici faite que le logement ci-après désigné n'est pas 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.

A ce jour, un logement est vacant et va pouvoir être commercialisé.
Pour ce faire, il convient désormais de valider le prix de vente de ce logement.

I - DESIGNATION DES BIENS

Ce logement est une maison située à Aix-Noulette – 25 rue de Béthune et de type VI (annexe 1).

II - PRIX DE VENTE

Maître BAILLET, notaire à Arras, a évalué la valeur vénale de cette maison à 84 700 euros par document en date du 10 mars 2021.

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.

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

III - DECLARATION FISCALE

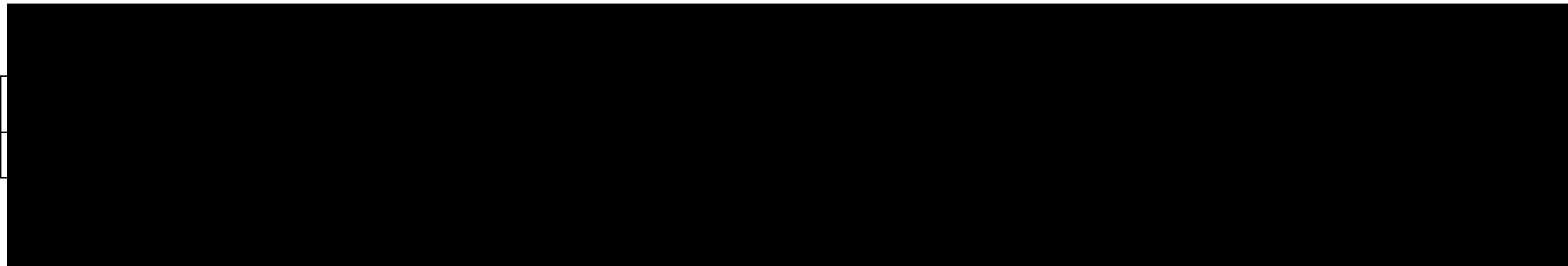
Pas-de-Calais habitat est soumis à l'impôt sur les sociétés en application de l'article 206 1. du CGI mais partiellement exonéré de l'impôt par les articles 207 1. 4°, 208 6° et 210 E dudit Code.

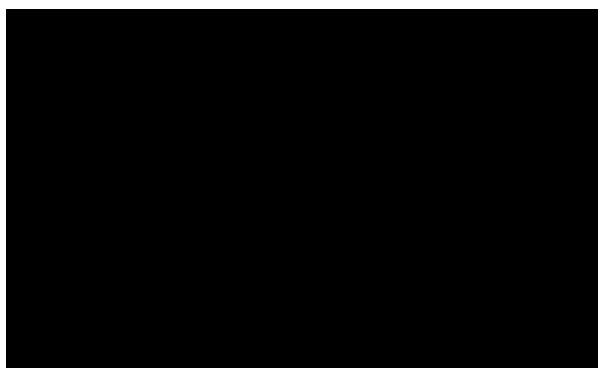
Pour ces déclarations, Pas-de-Calais habitat est immatriculé auprès de la Direction des Grandes Entreprises (D.G.E.) 6, 8 rue Courtois à Pantin (93505).

Il est demandé aux membres du Bureau de bien vouloir :

- ✓ autorisent la signature d'un avant-contrat pour la vente du logement repris dans le tableau en annexe 1 au prix minimum indiqué et aux conditions fixées ci-dessus,
- ✓ autorisent la vente subséquente du logement repris dans le tableau en annexe 1 au prix minimum indiqué 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 cette vente.

Décision adoptée à l'unanimité





Date de l'image : juil. 2023 © 2024 Google

PAS DE CALAIS HABITAT
Direction des Ventes – Direction Générale
68 boulevard Faidherbe
62000 ARRAS

ARRAS, le 10 mars 2021

Monsieur,

Je reviens vers vous concernant l'estimation de la maison située

Cette maison individuelle à usage d'habitation, présente une surface habitable d'environ 121 m² et se compose, savoir :

Au rez-de-chaussée :

Salon
Séjour
Cuisine avec coin repas
WC
Dégagement

Véranda
A l'étage :
Quatre chambres
Salle de bains

Annexes :

Cave
Jardin

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

Lors de notre visite, nous avons pu constater, savoir :

- que cette maison se situe sur un axe relativement passant,

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

- que le logement était très humide (plafonds perlés d'eau au rez-de-chaussée)
- que, compte-tenu de cette humidité, des plaques de Placoplatre étaient tombées au niveau d'un des murs du coin repas.
- et que la descente de cave présentait de nombreuses traces d'humidité et de moisissures.

Cette maison nécessite donc des travaux de rénovation importants.

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

Date	Ville	Adresse	Surface	Valeur	Valeur au m ²
15/06/2017	AIX-NOULETTE	20 rue de Béthune	121 m ²	153000€	1264€
20/04/2018	AIX-NOULETTE	2 rue des Bleuets	118 m ²	145000€	1228€

Concernant ces références, en nous rendant sur place, nous avons pu constater que ces logements semblent, d'aspect extérieur, en bon état.

Nous n'avons pas trouvé de référence pour des immeubles à rénover, sachant que les références que l'on peut trouver n'indiquent pas l'état intérieur de l'immeuble.

Compte-tenu des références ci-dessus, de l'importance des travaux de rénovation à prévoir dans le logement estimé et de la localisation du bien sur un axe passant, nous retiendrons une valeur au mètre carré de 700 €, soit :

$$121 \text{ m}^2 \times 700 \text{ €} = \underline{\underline{84.700 \text{ €}}}$$

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, 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 horizontal stroke at the bottom.