

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 MELLICK, Madame  
ROSSIGNOL.

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

Direction des politiques locatives  
Rapporteur : Mme [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 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

	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
	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		
	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
	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		
	4	87	160	95 700,00 €	2/3	1 507,71 €	1 690,19 €	A2	E	04/07/2024		94 009,81 €	CUS		
	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

4

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 m<sup>2</sup> x 900 € = **128.700 €**

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

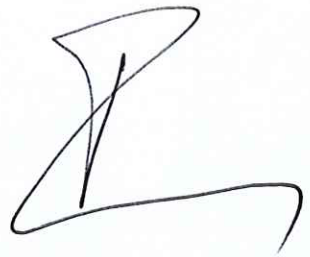
L'expertise réside principalement dans l'appréciation de l'emplacement, de l'environnement de ce bien, et est basée sur les prix habituellement pratiqués dans le secteur et le type d'immeuble concerné. Ainsi une variation de 5% à 10% peut intervenir selon l'époque de mise en vente et le mode de réalisation.

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 L616-1 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.

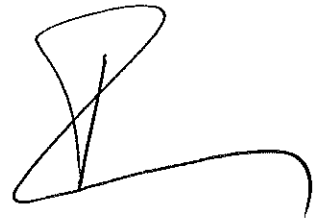
L'expertise réside principalement dans l'appréciation de l'emplacement, de l'environnement de ce bien, et est basée sur les prix habituellement pratiqués dans le secteur et le type d'immeuble concerné. Ainsi une variation de 5% à 10% peut intervenir selon l'époque de mise en vente et le mode de réalisation.

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 large, stylized 'G' followed by a horizontal line 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 handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'G' and 'B' joined together, with a long horizontal stroke extending to the right.



**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.

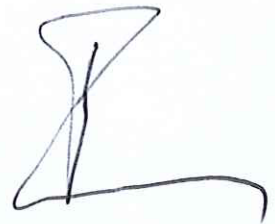
L'expertise réside principalement dans l'appréciation de l'emplacement, de l'environnement de ce bien, et est basée sur les prix habituellement pratiqués dans le secteur et le type d'immeuble concerné. Ainsi une variation de 5% à 10% peut intervenir selon l'époque de mise en vente et le mode de réalisation.

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**



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 long, sweeping tail.