



Ville de Bernay
Délibération : 21
Conseil du 6 novembre 2020

VILLE DE BERNAY

CONSEIL MUNICIPAL - SEANCE DU 06 NOVEMBRE 2020 -

Délibération n° 76-2020

Rapporteur : Monsieur Pierre BIBET

L'an deux mille vingt, le six novembre à dix-neuf heures, les membres du conseil municipal se sont réunis à l'Hôtel de ville, sous la présidence de Madame Marie-Lyne VAGNER, maire.

Présents : Marie-Lyne VAGNER, Gérard LEMERCIER, Sara FERAUD, Camille DAEL, Louis CHOAIN, Sabrina BECHET, Guillaume WIENER, Pascal SÉJOURNÉ, Claudine HEUDE, Pierre BIBET, Frédérique PARIS, Céline MENANT, Laure BONMARTEL, Jocelyn COUASNON, Valérie DIOT, Thierry JOSSÉ, Laurence BEATRIX, Dominique BÉTOURNÉ, Julien LEFEVRE, Ulrich SCHLUMBERGER, Valérie BRANLOT, Sébastien LERAT, Sandrine BOZEC, François VANFLETEREN, Claire PITETTE, Pascal DIDTSCH, Antonin PLANCHETTE.

Pouvoirs : Mickaël PEREIRA à Guillaume WIENER, Françoise TURMEL à Gérard LEMERCIER, Jérôme VARANGLE à Thierry JOSSÉ, Pierre JALET à Marie-Lyne VAGNER, Chantal HERVIEU à Laure BONMARTEL, Nathalie PERRET à Pascal DIDTSCH.

Absents : Mickaël PEREIRA, Françoise TURMEL, Jérôme VARANGLE, Pierre JALET, Chantal HERVIEU, Nathalie PERRET.

Date de la convocation : 31 octobre 2020.

Pierre BIBET est nommé secrétaire de séance.

Objet :

CESSION DE LA MAISON SITUEE 31A ROUTE D'ORBEC

EXPOSÉ DES MOTIFS :

Depuis le départ du gardien des ateliers municipaux fin janvier 2016, la maison située 31 A route d'Orbec, est vide de toute occupation.

Il s'agit d'une maison d'une surface habitable de 86 m² construite sur une parcelle cadastrée section AH n°114. Elle est constituée, sur un R+1 avec sous-sol surélevé, d'un garage, d'une cave, d'une buanderie, d'une cuisine ouverte sur un grand salon avec cheminée, des WC et à l'étage de 2 chambres, d'une pièce et d'une salle de bain avec WC.

L'accès de la maison à la rue d'Orbec se fait par une servitude de passage sur une voie privée cadastrée section AH n°116. Le nouveau propriétaire continuera de bénéficier de la servitude de passage, ce droit de passage étant transféré avec la cession.

La ville de Bernay a mis en vente une première fois en 2016, cette maison via la plateforme électronique dédiée aux enchères des collectivités locales, AGORASTORE. La vente aux enchères s'étant terminée le 30 septembre 2016, après de nombreux échanges avec le meilleur enchérisseur, le conseil municipal de Bernay s'était prononcé en date du 12 avril 2017 pour accepter l'offre de Monsieur Philip MATHIOUDAKIS, domicilié 18 avenue Louis Bréguet 78410 VELIZY VILLACOUBLAY, pour un montant de 81 039.04 € nets pour la Ville de Bernay.

La Ville de Bernay a alors financé le bornage, les clôtures et une partie des diagnostics obligatoires avant la mise en vente pour un montant total de près de 7 000 euros.

Toutefois, après deux années de relances par la Ville de Bernay, l'acquéreur n'a pas concrétisé son offre d'achat.

Aussi, la Ville de Bernay a remis en vente ce bien via le site AGORASTORE au début de l'année 2020 et deux acquéreurs potentiels se sont positionnés.

Le rapport de fin de vente d'AGORASTORE, tel que figurant en annexe 1, préconise un acheteur, Monsieur David ROBERT demeurant 380 route de Bernay 27230 LE FAVRIL, qui s'est positionné en juin 2020 sur une offre d'achat à 61.548.00 € nets vendeur.

L'avis du Domaine estime la valeur vénale de ce bien, tel que figurant en annexe 2, à 90.000.00 € nets vendeur mais aucune offre n'a été faite à ce montant.

La Ville de Bernay rappellera à l'acte à Monsieur ROBERT de l'existence de plusieurs réseaux en énergies-fluides qui se trouvent sur la parcelle vendue, l'empêchant de construire sur leur tracé qui est identifié en annexe 3.

Il est donc proposé aux membres du conseil municipal de céder à Monsieur David ROBERT demeurant 380 route de Bernay 27230 LE FAVRIL, la maison située 31A route d'Orbec située sur la parcelle cadastrés section BE n°240 et 241 pour un montant de 61.548.00 € nets vendeur.

DÉLIBÉRATION :

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code Général de la propriété des personnes publiques ;

VU la délibération du conseil municipal de Bernay n°18-2017 en date du 12 avril 2017 portant sur la cession de la maison sise 31a route d'Orbec à Monsieur Philip MATHIOUDAKIS ;

VU l'avis de France Domaine en date du 11/08/2020 figurant en annexe 2 ;

CONSIDERANT le rapport de fin de vente figurant en annexe 1 ;

APRES EN AVOIR DELIBÉRÉ, LE CONSEIL MUNICIPAL, DECIDE A L'UNANIMITÉ :

- **D'ABROGER** à la date de la présente délibération, la délibération du conseil municipal de Bernay n° 18-2017 en date du 12 avril 2017 ;
- **DE CÉDER** la maison située au 31a route d'Orbec au plus disant, c'est-à-dire à Monsieur David ROBERT demeurant au 380 route de Bernay 27230 LE FAVRIL, pour un montant de 61.548,00 € nets vendeur, les frais d'acte notarié et d'intermédiaire étant à la charge de l'acquéreur ;
- **D'AUTORISER** Madame le Maire à prendre et signer tout acte nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Pour copie certifiée conforme

signé électroniquement le 10/11/2020,
par VAGNER Marie-Lyne, Maire



Annexe 1



BILAN DE FIN DE VENTE

Pavillon
31a Route d'ORBEC
27300 Bernay



SOMMAIRE

- 1 Rappel des fondamentaux de la vente
- 2 Bilan des actions mises en place
- 3 Bilan de la vente
- 4 Recommandation Agorastore et prochaines étapes
- × Annexes

RAPPEL DES FONDAMENTAUX DE LA VENTE



Maison d'habitation en R+1 sur sous-sol surélevé, elle se compose de :

- Au sous-sol : un garage, une cave, une buanderie
- Au RDC Une entrée, une cuisine ouverte sur grand séjour avec cheminée, des WC
- En R+1 : deux chambres, une pièce ainsi qu'une salle d'eau avec WC



31a route d'Orbec, 27300 Bernay



L'actif est situé à Bernay, Commune de l'Eure. La ville compte 10 392 habitants en 2016 (Insee). La population connaît une hausse annuelle de 0,2 %, motivée par l'attractivité de son territoire.



Le bien est vendu libre de toute occupation



Prix de départ : 60 280 € Frais Agorastore inclus

SYNTHÈSE DES ACTIONS MISES EN PLACE

DIFFUSION EXTENSIVE ET CIBLÉE

- Annonce publiée sur les principaux canaux consultés par les candidats acheteurs : LeBonCoin, Se Loger, Webimm et plus de 30 autres sites partenaires...
- Annonce relayée sur les réseaux sociaux et dans la presse
- Proposition du bien à la base acheteurs / investisseurs Agorastore de la région



SUIVI ET RELANCE DES ACHETEURS

- Campagne de retargeting afin de recibler les acheteurs ayant consulté l'annonce du bien
- Traitement des demandes venant des différents canaux de communication: appel, envoi d'email de confirmation et d'email de relance en amont de la visite, aide à la constitution du dossier d'acquisition



ANIMATION DES ENCHÈRES

- Accompagnement des acheteurs intéressés jusqu'à l'ouverture et pendant les enchères



Consultations de l'annonce

8 288



Contacts

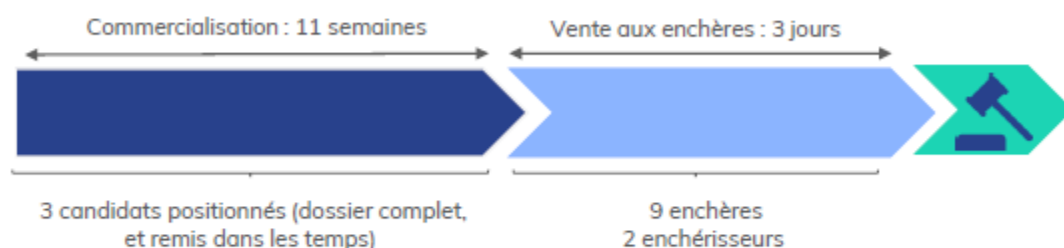
79



Visites du bien

7

BILAN DE LA VENTE



Prix final : 67 457 € FAI, soit 61 548 € net vendeur
+ 12 % par rapport à la mise à prix

PRINCIPAL MOTIF DE NON SUITE ÉVOQUÉ SUITE À LA VISITE :

Travaux		1 visiteurs
Localisation du bien		2 visiteurs
Pas intéressé (sans motif précisé)		2 visiteurs
Pas de retour		3 visiteurs

OFFRE 1

NOM : ROBERT David
ADRESSE : 380 route de Bernay
27230 le favril

MONTANT DE L'ENCHÈRE

61 548 € net vendeur (67 457 € FAI)

CONDITIONS SUSPENSIVES

Néant

PROJET

Projet de Résidence principale

FINANCEMENT

■ Emprunt pour achat
■ Apport pour achat

DOCUMENTS JUSTIFICATIFS ANNEXÉS

- Document d'offre
- Pièces d'identité
- Documents bancaires

Montant de l'offre**Certitude transactionnelle**

OFFRE 2**NOM :** M. CHAMPAGNE Pascal**ADRESSE :** 169 rue Bernard TILLON 27300 Bernay**MONTANT DE L'ENCHÈRE**

60 636 € net vendeur (66 457 € FAI)

CONDITION SUSPENSIVE

Néant

PROJET

Investissement locatif

FINANCEMENT

- Emprunt pour achat
- Apport pour achat

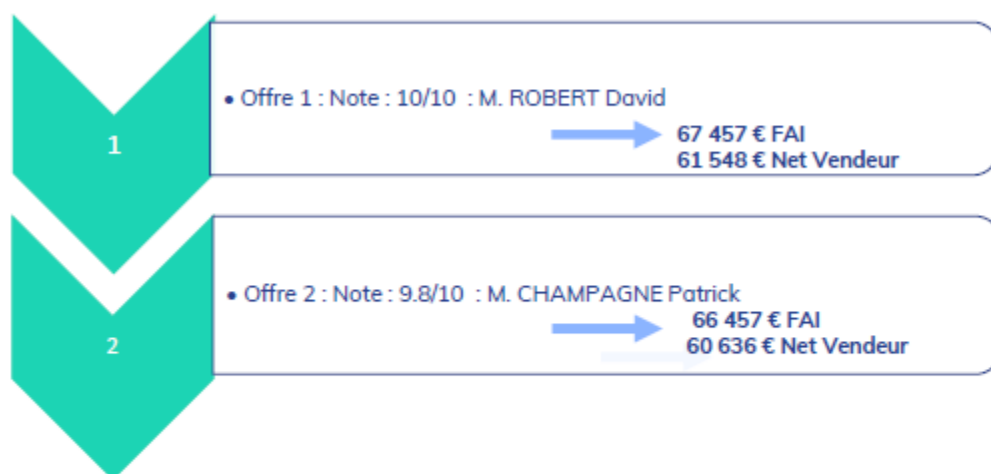
DOCUMENTS JUSTIFICATIFS ANNEXÉS

- Document d'offre
- Pièce d'identité
- Preuve de fonds

Montant de l'offre***Certitude transactionnelle**

Note Montant de l'offre = (Montant de l'offre – Prix de départ) / (Montant de l'offre maximale – Prix de départ) * 5

RECOMMANDATION AGORASTORE



Nous vous recommandons de retenir l'offre de M. David ROBERT

- Offre la plus élevée
- Paiement au comptant
- Absence de condition suspensive
- Projet de résidence principale

LES PROCHAINES ÉTAPES



Accord de principe sur
le choix de l'acquéreur



Signature d'un
compromis de vente



Signature de l'acte
authentique de vente

Annexe 2



MINISTÈRE DE L'ACTION ET DES COMPTES PUBLICS

Liberté
Égalité
Fraternité

Pôle d'évaluation domaniale
Téléphone : 02 32 18 91 17
Mél. : drfip76.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Jérôme GUINEL
Téléphone : 02 32 18 93 55
courriel : jerome.guinel@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. DS : sans
Réf Lido : 2020-27056V1035

Direction générale des Finances publiques

DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
DE SEINE-MARITIME
21, QUAI JEAN MOULIN
76037 ROUEN CEDEX

MAIRIE DE BERNAY
PÔLE AMÉNAGEMENT ET DÉVELOPPEMENT

Rouen, le 11/08/2020

RAPPORT D'ÉVALUATION AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : maison d'habitation

Adresse du bien : 31 a route d'Orbec, BERNAY

Valeur vénale : 90 000 €

1 – SERVICE CONSULTANT

commune de Bernay

affaire suivie par : Samuel LABOUS

2 – DATE

de consultation : 10/07/2020

de réception : 10/07/2020

de visite : sans

de dossier en état : 10/07/2020

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

Demande d'actualisation d'un avis domanial de 2017 pour délibération du conseil dans le cadre d'une vente aux enchères déjà close. Le prix entendu avec le futur acquéreur et la plateforme AGORASTORE est de 61.548,00 € net vendeur.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Sur les parcelles AH 238, AH 242 et AE 377 sises 31 a Route d'Orbec – 27300BERNAY.

Une maison d'habitation d'une surface habitable de 92 m² en R+1, sur sous-sol, sur un terrain de 773 m².

Vente parcelles cadastrées
 AH 238 (ex 114p) et AH 242 (ex 115p) soit 591 m²
 AE 377 (ex 242p) soit 182 m²



Description :

Maison d'habitation en R+1 sur sous-sol surélevé qui se compose :

- Au sous-sol : un garage, une cave, une buanderie
- Au RDC : Une entrée, une cuisine ouverte sur séjour avec cheminée, WC
- En R+1 : Deux chambres, une pièce ainsi qu'une salle d'eau avec WC



5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriété de la Ville de Bernay.

6 – URBANISME – RÉSEAUX

/

7 – DATE DE RÉFÉRENCE

/

8 – DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE

Méthode par comparaison : qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

9 – ÉTUDE DE MARCHÉ

/

10 – ÉLÉMENTS PARTICULIERS À RETENIR POUR L'ESTIMATION

Deux précédents avis ont été rendus, en février 2016 (n°2016-056V0120) et mars 2017 (n°2017-056V0248) à 90 000 €. La vente aux enchères est close avant la demande d'actualisation 2020.

Bilan réalisé par Agorastore sur la vente close :



11 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Compte-tenu des éléments énoncés supra, l'évaluation de 2017 sera reconduite. **Soit une valeur vénale estimée à 90 000 €.**

12 – DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité de l'avis est fixée à 12 mois.

13 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

P/LA DIRECTRICE RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
et par délégation

Jérôme GUNEL
Inspecteur des Finances Publiques

Annexe 3

