

DEPARTEMENT

PAS-de-CALAIS

ARRONDISSEMENT

BETHUNE

COMMUNE DE

LABOURSE

**EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL****SEANCE du 05 avril 2023**

L'an deux mille vingt-trois, le cinq du mois d'avril à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de cette commune s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de Monsieur Philippe SCAILLIEREZ, Maire, suite à des convocations adressées à chacun des membres le vingt-huit mars deux mille vingt-trois et dont un exemplaire a été affiché à la porte de la Mairie.

**Délibération  
N°2023CM13**

Cession d'un extrait de la  
parcelle cadastrée  
section AE n° 209

**Étaient présents** : Mmes Mrs Philippe SCAILLIEREZ, Nicole CHASTENEZ, Bernard PRUVOST, Isabelle VANELLE, Alain COQUERELLE, Isabelle VANLANDE, Annick SAVOLDELLI, Claudie MARTEL, Roland JOLY, Frédéric DISSAUX, Aimé ROUSSEY, Didier FATOU, Betty BEN, Isabelle CAZIN, Johny GLAVIEUX, Dorothee HAUER, Delphine MICELLI.

**Étaient excusés** : Mmes Mrs Jean-Marc LARUE, Patrice ANDREOTTI, Caroline DERAEDT, Rodrigue DESULTERRE, Rosanna GILLET.

**Était absent** : Mr Frédéric DREZE.

**Pouvoirs :**

Mr Jean-Marc LARUE à Mme Nicole CHASTENEZ  
Mme Rosanna GILLET à Mr Alain COQUERELLE.

Convocation du  
28 mars 2023

Monsieur Aimé ROUSSEY est élu Secrétaire de séance.

\*\*\*\*\*

Monsieur le Maire expose à l'assemblée que Monsieur FLAHAUT Guillaume et Mme COQUERELLE Emilie ont acquis le bien immobilier sis à Labourse 17, rue Charles Hernu, parcelles cadastrées section AE n° 118, 120, 121, 122 et 210.

Ils souhaitent effectuer une extension dans le prolongement de la maison existante qui se situe à moins de 2 mètres de la limite séparative.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme ne permettant pas de construire à moins de 3 mètres de la limite, ils sollicitent, afin de pouvoir concrétiser leur projet, l'acquisition d'un extrait de la parcelle cadastrée section AE n° 209 d'une superficie de 90 m<sup>2</sup> : 3 mètres de large sur 30 mètres de long.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à la majorité, à 17 voix pour et 2 abstentions

Vu l'avis du domaine du 17 mars 2023

- DECIDE de céder à Mr FLAHAUT Guillaume et Mme COQUERELLE Emilie, au **prix de 7 € (sept euros) le m<sup>2</sup>** un extrait de la parcelle cadastrée section AE 209 d'une superficie de 90 m<sup>2</sup>, conformément au plan joint.
- AUTORISE Monsieur le Maire à signer tous les documents à cet effet, notamment l'acte authentique qui sera rédigé par l'office notarial Vincent, Sarah & Maxime HOLLANDER, 54, place du Maréchal Foch 62400 BETHUNE.

Nombre de conseillers  
en exercice : 23

Conseillers présents : 17

Les frais de notaire et de géomètre sont à la charge des acquéreurs.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

Pour extrait conforme,

Maire,



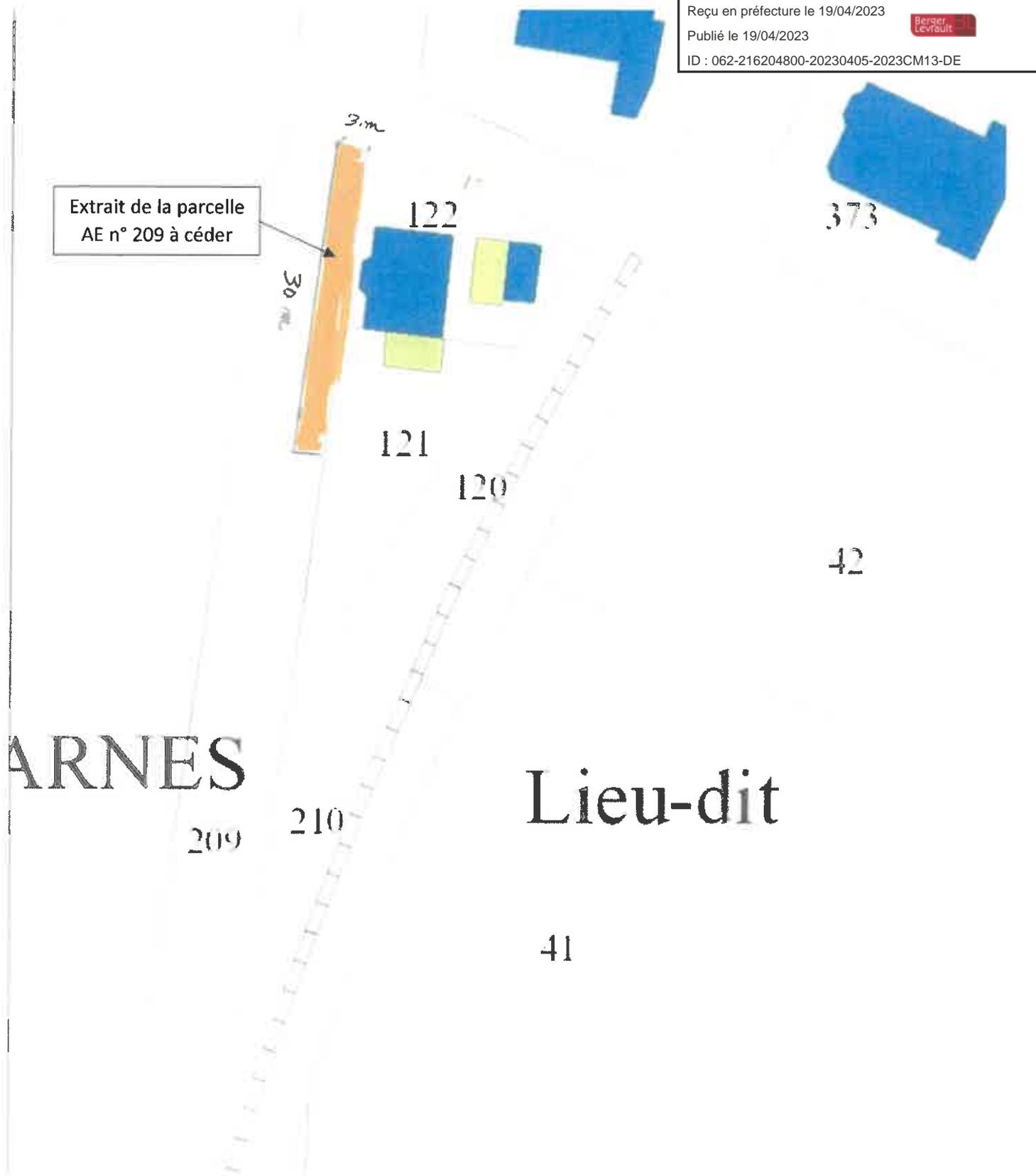
Philippe SCAILLIEREZ.

Envoyé en préfecture le 19/04/2023

Reçu en préfecture le 19/04/2023

Publié le 19/04/2023

ID : 062-216204800-20230405-2023CM13-DE



**EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL**

**CESSION D'UNE PARTIE DE LA PARCELLE CADASTREE SECTION AE N° 209**

Direction Générale des Finances Publiques

Le 17 mars 2023

Direction départementale des Finances Publiques du Pas-de-Calais

Pôle d'évaluations domaniales

Immeuble Foch

5, rue du Docteur Brassart

62034 ARRAS Cedex

téléphone : 03 21 23 68 00

mél. : [ddfip62.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip62.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

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

à

Monsieur le Maire  
Hôtel de Ville  
62113 LABOURSE

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Franck DANNELY

Courriel : [franck.dannely@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:franck.dannely@dgfip.finances.gouv.fr)

Téléphone : 06 68 62 74 80

Réf DS: 11376718

Réf OSE : 2023-62480-09467

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

*[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)*

*Nature du bien :*

Extrait de la parcelle cadastrée AE 209

*Adresse du bien :*

Rue Charles Hernu 62113 Labourse

*Valeur :*

7 € HT / m<sup>2</sup>, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

## 1 - CONSULTANT

Commune de Labourse

affaire suivie par : Gisele Legrand

## 2 - DATES

de consultation :	03/02/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	14/03/2023
du dossier complet :	

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. 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 :	

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

### 3.3. Projet et prix envisagé

Cession d'un extrait de la parcelle AE 209 au futur propriétaire voisin de l'immeuble cadastré 121 122 210

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
LABOURSE	AE 209P	Rue Charles Hernu	À définir	Chemin piétonnier arboré





## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriétaire de l'immeuble

Commune de Labourse

### 5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation

## 6 - URBANISME

Zone naturelle au PLU

## 7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Méthode comparative

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/ m <sup>2</sup>
480//AK/229//	LABOURSE	LA GUEULE DE NOEUX	17/06/2020	728	5 000	6,87
480//AK/241//	LABOURSE	LE PLATEAU	08/09/2021	516	3 975	7,7
480//AK/240//	LABOURSE	LE PLATEAU	20/10/2021	482	3 615	7,5

### Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix au m <sup>2</sup> (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2020	février-décembre	6,87	6,87	6,87	6,87
2021	janvier-décembre	7,60	7,60	7,50	7,70
Synthèse		7,36	7,50	6,87	7,70

\* Les prix au m<sup>2</sup> sont calculés sur les ventes retenues, hors ventes complexes

### 8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Cet extrait non bâti à céder au propriétaire voisin peut être estimé par comparaison avec des terrains dépendant de bâti.

Au vu des transactions recensées pour ce type de terrains, peut être retenue une valeur de 7€/m<sup>2</sup>

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

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 **7 € HT / m<sup>2</sup>**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10%.

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.

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.

## 10 - 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.

## 11 - 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.

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.

## 12 - 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 et par délégation,



Franck DANNELY

Inspecteur évaluateur