

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DÉLIBÉRATION N°D20230411_03**

**MISE EN VENTE D'UNE MAISON D'HABITATION À LA BARRE-EN-OUCHÉ
PARCELLE CADASTRÉE N° 041-AB-267**

Date du Conseil Municipal : 11 avril 2023
Date de convocation : 4 avril 2023

Nombre de conseillers en exercice : 58
Nombre de présents : 31
Nombre de représentés par pouvoir : 5
Nombre de votants : 36
Nombre d'absents : 22

L'an deux-mille-vingt-trois, le onze avril, à dix-huit heures et trente minutes, le Conseil Municipal de la Commune de MESNIL-EN-OUCHÉ, régulièrement convoqué, s'est réuni dans la salle des fêtes de La Barre-en-Ouche sous la présidence de M. Jean-Louis MADELON, Maire.

Présents : ADELIN Jean-Michel, BACKX Olivier, BAERT Olivier, BERTHE Claude, BERTRE Domice, BLEROT Damien, BRONCQUART Marcel, CARPENTIER Corinne, COURTOUX Thomas, DOISNEL-MARYE Virginie, DORGERE François, DRAPPIER Michèle, DRIEUX Noël, FAUCHE Gérard, GOULLEY Martine, JOUAN Christèle, LAINÉ Christelle, LEFEBVRE Pascal, LEMONNIER Stéphane, LOISEAU Denis, MADELON Jean-Louis, MONNIER Christelle, PATOUREAUX Laurette, PEREIRA Héloïse, PICCOT Paul, PREVOST Jean-Jacques, PREYRE Françoise, THIBOUT Véronique, VANDOOREN Bernard, VANDOOREN Mathieu, VIAL Sylvie.

Représentés par pouvoir : BALMES Marie-Rose (à Sylvie VIAL), DUVOUX Dominique (à Bernard VANDOOREN), GUERIN Jennifer (à Jean-Michel ADELIN), PENAUX Mélanie (à Claude BERTHE), RAFFRAY François (à Michèle DRAPPIER).

Absents et excusés : BASTIEN Nathalie, BEAUVOIS Sophie, BRARD Aurélie, BURDET Blandine, CLUZEAU Sébastien, DESNOS François, FISCHER Jessica, FUCHÉ Fabienne, GOUPIL Aurore, HOARAU Hélène, HUET Véronique, LECOMTE Alexis, LEROUGE-HAMELET Nelly, LEVILLAIN Sébastien, MÉRIMÉE Bruno, MÉRIMÉE Maxime, MICHEL John, MULOT Marie-France, PERDRIEL Christian, PROFIT Jean-François, SAMAIN Viviane, TAVERNIER Sophie.

Secrétaire de séance : DRIEUX Noël.

Le Conseil Municipal,

- Après avoir entendu le rapport de M. le Maire,

Vu :

- Le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L. 2241-1 ;
- Le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment l'article L. 3111-1 ;
- La délibération du Conseil Municipal n° D20221115_08 relative à la mise en vente de deux maisons d'habitations à La Barre-en-Ouche ;
- Le document de modification du parcellaire cadastral édité le 3 février 2023 ;
- L'avis du service des Domaines en date du 10 février 2023 ;
- L'avis de la commission logements en date du 15 mars 2023 ;

Considérant :

- Qu'il est proposé au Conseil Municipal de se prononcer sur la vente de la maison d'habitation située sur la parcelle cadastrée n° 041-AB-267 nouvellement créée, d'une superficie de 631 m², au prix de 115 000 € (hors frais), conformément à la valeur vénale du bien arbitrée par le service des Domaines, assortie d'une marge d'appréciation de 15 % ;
- Que le bien fait partie du domaine privé de la Commune ;

Décide : à l'unanimité (36 voix pour – 0 contre – 0 abstention) :

- De mettre en vente la maison d'habitation située sur la parcelle cadastrée n° 041-AB-267 nouvellement créée, d'une superficie de 631 m², au prix de 115 000 € (hors frais), conformément à la valeur vénale du bien arbitrée par le service des Domaines, assortie d'une marge d'appréciation de 15 % ;
- D'autoriser M. le Maire à engager la procédure de vente de ce bien auprès d'une agence immobilière et/ou d'une étude notariale ;
- D'autoriser M. le Maire à signer tous les documents afférents à ce dossier.



Pour extrait certifié exact,
Le Maire,

Jean-Louis MADELON

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte, informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa réception par le représentant de l'Etat et sa publication.

Direction Générale des Finances Publiques

Le 10/02/2023

Direction régionale des Finances Publiques de Seine-Maritime

Pôle d'évaluation domaniale de ROUEN

21, quai Jean Moulin
76037 Rouen Cedex

Le Directeur régional des Finances publiques de
la Normandie et de la Seine-Maritime

Courriel : drfip76.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Arnaud STEPHAN

Courriel : arnaud.stephan@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06.13.89.56.39

Réf DS: 10793361

Réf OSE : 2022-27049-91013

à

Monsieur le maire

Mairie de MESNIL-EN-OUCHÉ

44 rue du Château - Beaumesnil

27410 MESNIL-EN-OUCHÉ

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 :

Maison

Adresse du bien :

Place du Monument – La Barre-en-Ouche 27410 MESNIL-EN-OUCHÉ

Valeur :

115 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : M. Jean LEGUEY, chargé de mission de la commune de MESNIL-EN-OUCHÉ.

2 - DATES

de consultation :	06/12/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	Pas de délai négocié
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	11/01/2023
du dossier complet :	11/01/2023

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"/>

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

3.3. Projet et prix envisagé

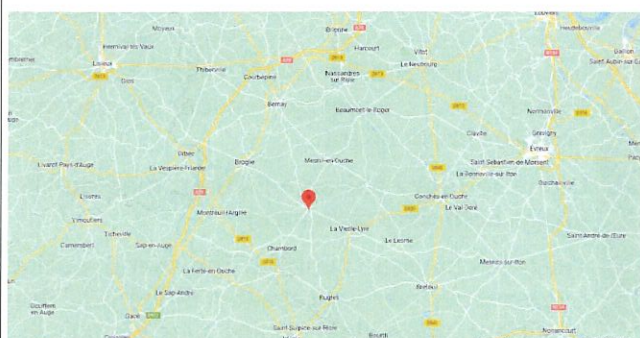
Cession d'une maison par la commune de MESNIL-EN-OUCHÉ pour inutilité.

Le consultant nous informe qu'il n'y a pas d'acheteurs intéressés à ce jour.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale



Plan de situation de MESNIL-EN-OUCHÉ

L'emprise est située Place du Monument à MESNIL-EN-OUCHÉ, à 8 minutes en voiture de la mairie de MESNIL-EN-OUCHÉ, à proximité de la route départementale 49 (BROGLIE-LA VIEILLE LYRE) et de la route départementale 833 (BERNAY-LA VIEILLE LYRE), sur le territoire de la commune déléguée de La Barre-en-Ouche.

La ville de MESNIL-EN-OUCHÉ se situe au Sud-Ouest du département de l'Eure, elle compte 4 484 habitants .

Localisation en voiture à partir de La Barre-en-Ouche :

- 20 minutes de BERNAY, 30 minutes du NEUBOURG et 23 minutes de CONCHES-EN-OUCHÉ et 33 minutes de VERNEUIL D'AVRE ET D'ITON.
- 44 minutes d'EVREUX et 45 minutes de LISIEUX.
- 1h5 minutes De DREUX et 1h18 minutes de ROUEN.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Immeuble situé en cœur de bourg, accès aux réseaux au moment de la vente (travaux de viabilisation en cours).

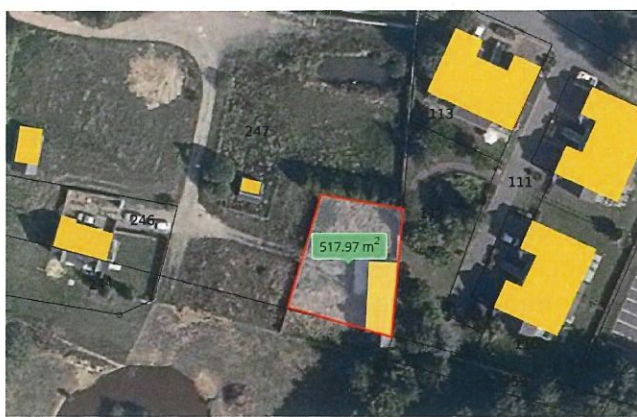
La parcelle dispose d'un accès indirect à la voirie (Grande rue par le lotissement des Jardins (parcelle 041 AB 111)).

4.3. Références cadastrales

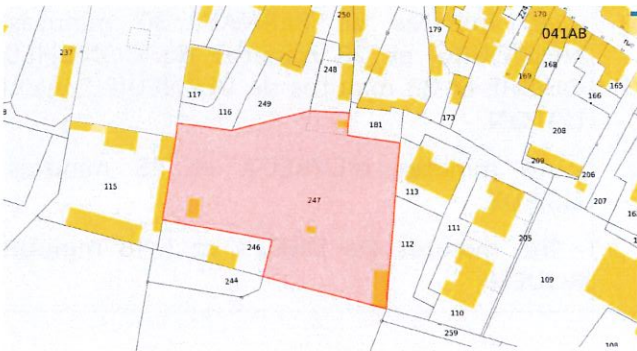
L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
MESNIL-EN-OUCHÉ	041 AB 247	Le Bourg – La Barre-en-Ouche	5 019 m ²	Terrain + Bâti
TOTAL			5 019 m ²	Terrain + Bâti

4.4. Descriptif



Vue aérienne de l'emprise sur la parcelle 041 AB 247 (source : Cadastre).



Parcelle 041 AB 247

Sur la parcelle 041 AB 247, une emprise de terrain de forme quadrilatère, plate, d'une surface de 500 m² environ (division de la parcelle en cours), en cœur de bourg, sur laquelle est édifée une maison construite en 1830 (source : cadastre) en dur et couverte en ardoises fibrociment.

D'une surface habitable (SH) estimée de 115 m², elle se compose comme ci :

- Rez-de-chaussée : Entrée, chaufferie, petite pièce avec accès aux escaliers menant à l'étage supérieur, une salle de bains avec wc puis le grand séjour cheminée insert bois et cuisine aménagée ouverte.

- A l'étage : une petite chambre mansardée, un bureau, un couloir donnant sur une grande chambre et une petite chambre mansardée.

Au dessus : combles perdus.

Équipements : La maison est chauffée au fioul avec des radiateurs en fonte, les huisseries sont en PVC double vitrage au rez-de-chaussée, bois double vitrage à l'étage, les murs sont en peinture, le sol est en carrelage au rez-de-chaussée et en parquet stratifié à l'étage.

Inoccupée depuis longtemps la maison est en état moyen d'entretien, à rénover (système de chauffage, salle de bains, toiture, cuisine, peintures).



Façade avant



Salon avec cheminée



Cuisine ouverte



Salle de bains avec wc



Petite pièce palière (rdc)



Escaliers



Bureau (1er)



Dégât des eaux (1er)



4.5. Surfaces du bâti

- Maison de 115 m² SH (surface estimée).

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriété de la commune de MESNIL-EN-OUCHÉ

Origine de propriété : Ancienne et sans rapport avec la valeur.

5.2. Conditions d'occupation

Libre (source : consultant).

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

MESNIL-EN-OUCHÉ (27049)

Parcelle AB 0247

[Fiche détaillée à la parcelle](#)

DOCUMENTS D'URBANISME

Parcelle couverte par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de MESNIL-EN-OUCHÉ, dont la dernière procédure a été approuvée le 30/03/2021.

- ☑ Secteur faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation
- ☑ Secteur de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme
- ☑ Zone classée UB, Secteur urbain aggloméré

[Ensemble des pièces écrites](#)

[Télécharger l'archive complète](#)

[Plus d'informations](#)

[Documents antérieurs](#)

Parcelle classée en zone UB (Secteur urbain aggloméré) par le PLU de la commune de MESNIL-EN-OUCHÉ approuvé le 30/03/2021.

Le secteur fait l'objet d'une OAP (orientations d'aménagement et de programmation) et de la réglementation sur la mixité sociale (en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale).

L'OAP de la Barre en Ouche : secteur nord de la réserve foncière Correspond à un secteur de projet qui s'étend sur une surface d'environ 3,2 ha et est localisé en plein cœur de bourg, entre la Grande Rue (RD833), au Nord, la Rue de l'École (RD25), à l'Ouest, et le Chemin Neuf, au Sud. Sur l'emprise totale du secteur (3,2 ha), environ 2 ha seront dédiés à la production de logements tandis qu'environ 1,3 ha seront mobilisés pour la création d'espaces publics, d'espaces de stationnement et de liaisons douces. Le site se trouvant en cœur de centre-bourg, son urbanisation constitue une opportunité pour la commune de conforter le pôle structurant.



Localisation du secteur de l'OAP LBO-E

6.2. Date de référence et règles applicables

L'emprise au sol maximale est fixée à 30 % de l'unité foncière.

La hauteur maximale autorisée des constructions est limitée à 6,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, soit un volume de type R+1+C (rez-de-chaussée + 1 étage + comble).

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

La valeur vénale sera ici déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale 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.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Nous évaluons en prix/m² SH conformément à la nature de maison.

- Étude de marché sur les transactions récentes de maisons de 110 m² à 120 m² sur la commune de MESNIL-EN-OUCHÉ :

Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Observations
49//AI/269//	MESNIL-EN-OUCHÉ	18 RUE DU CHATEAU - BEAUMESNIL	07/05/2021	1800	458	111	116 000	1045	Une maison d'habitation comprenant : au rez-de-chaussée : une cuisine, une salle à manger, couloir, une petite pièce, une chambre, une salle d'eau et un wc, au premier étage : deux chambres, une buanderie et une salle de bains. Grenier. Cours et petit jardin derrière.
49/41/AB/14//	MESNIL-EN-OUCHÉ	56 RUE GRANDE RUE - LA BARRE EN O	01/10/2021	1880	2327	113	175 000	1549	Une propriété comprenant : - Une maison d'habitation ancienne, construite en briques couvertes en ardoises comprenant : Au rez-de-chaussée : entrée, un W.C., une cuisine aménagée et équipée, une chambre, une salle d'eau avec douche, lavabo, chauffage avec placards de rangement, un séjour-salon avec cheminée, un dégagement avec escalier conduisant aux étages, Au premier étage : Un dégagement, trois chambres, une salle de bains avec baignoire, douche, lavabo et W.C, Au deuxième étage : deux chambres et grenier, chauffage central au fuel, - Une dépendance en briques couverte en ardoises clouées divisée en garage, une cave, un fruitier et un atelier, - Un hangar couvert en façade en tôles ondulées fibros, l'arrière en tôles, - Et terrain
49/221/AB/103//	MESNIL-EN-OUCHÉ	3 SEN DE BREZE	17/09/2021	2007	2723	113	190 000	1681	Une maison d'habitation comprenant : -Au rez-de-chaussée : Séjour avec cheminée, cuisine, chambre, salle de douche avec toilettes. Cellier attenant avec accès par l'extérieur. -A l'étage : Couloir, desservant trois chambres, deux pièces, salle de bains avec toilettes. Terrain avec chalet de jardin.
49/515/E/577// 49/515/E/575// 49/515/E/574//	MESNIL-EN-OUCHÉ	384 RUE DE LA QUERRIERE	01/10/2021	2007	6531	120	122 000	1017	Une maison d'habitation comprenant : -Au rez-de-chaussée : cuisine (aménagée et équipée) ouverte sur séjour, buanderie, 2 chambres, salle de bains avec baignoire bainée, WC, - A l'étage : 2 chambres, WC avec lavabo.
49/628/C/142// 49/628/C/285//	MESNIL-EN-OUCHÉ	14 RTE DE BROGLIE - THEVRAY	13/08/2021	1830	1483	120	120 000	1000	Une maison d'habitation comprenant : -Au rez-de-chaussée : cuisine, séjour, salon, couloir, salle d'eau, dégagement, chambre, - à l'étage : un dégagement, deux chambres, une salle de bains, *trois bâtiments
49/283/Z/E/29//	MESNIL-EN-OUCHÉ	3 RTE DE LA SAPAIE - GISAY	16/07/2021	1900	3115	120	195 000	1625	Une maison normande à usage d'habitation couverte en ardoises et comprenant : - au rez-de-chaussée : entrée, séjour avec cheminée à foyer ouvert, cuisine meublée et équipée, une chambre, salle de douche, wc, local chaufferie, - à l'étage : un palier, deux chambres indépendantes et deux chambres en enfilade, wc, Eau, électricité, chauffage central au fuel, Assainissement individuel, Une dépendance normande couverte en ardoises et comprenant : - au rez-de-chaussée : garage, cuisine aménagée et équipée, cellier, - à l'étage : palier, salle d'eau avec wc, Eau, électricité, chauffage électrique. Un bûcher.

La valeur moyenne de l'étude s'élève à 1 319 €/m² SH, la valeur médiane s'élève à 1 297 €/m² SH.

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Pas de sources externes à la DGFIP.

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

Le bien à évaluer est une maison de 115 m² SH en état moyen d'entretien, situé en cœur de bourg, dans la commune déléguée La Barre en Ouche à MESNIL-EN-OUCHÉ.

La maison est érigée sur un petit jardin de 500 m² environ, en bout de parcelle, elle ne dispose que d'un accès indirect à la voie publique (accès à la maison par le lotissement voisin avec possiblement une servitude de passage à contracter pour le futur propriétaire).

L'étude immobilière du secteur révèle un marché dynamique pour les maisons similaires sur la commune, nous notons cependant que la majorité des termes de comparaison dispose de jardins plus grands avec souvent, des dépendances ou des garages qui accompagnent les maisons (zone rurale).

Compte tenu de l'état moyen du bien, de son positionnement à l'écart des voies publiques, de l'absence de garage/abri de jardin ou dépendances et de son petit jardin, nous arbitrons une valeur de 1 000 €/m² SH.

Soit :

- 115 m² x 1 000 €/m² SH = 115 000 €, somme arrondie à 115 000 €.

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 115 000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur [minimale de cession sans justification particulière à 103 500 €.]

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 12 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 régional des finances
publiques et par délégation,



Arnaud STEPHAN

Inspecteur des finances publiques