



Département de l'Oise
Arrondissement de Clermont
Commune de Mouy

**EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS
DU
CONSEIL MUNICIPAL
DU
06 JUILLET 2021**

OBJET : Vente d'un local vacant – autorisation donnée à Monsieur le Maire de vendre un bien immobilier communal.

L'an deux mil vingt et un,
le six juillet à dix-neuf heures, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni en séance publique, sous la présidence Monsieur Philippe MAUGER, Maire,

Etaient présents :

Monsieur MAUGER, Madame BRETON , Monsieur HAUTDEBOURG, Monsieur BRUVIER, Madame CORFMAT (départ à 20h30), Monsieur TERRIER, Monsieur BARRIER, Madame BOUZAKOUN, Monsieur NÉRIN, Madame LENOIR, Monsieur CORTÈS, Monsieur KANOUTÉ, Madame LACROIX, Madame BÉRAULT, Monsieur LOUIS, Monsieur JOZEFOWICZ,, Monsieur LAMAAIZI, Monsieur COSSON (après le point n°1), Madame CROS, Monsieur DERUEM, Madame POULENARD, Monsieur MEUCCI, Monsieur LTEIF, Madame AFFDAL-PUTFIN.

Etaient absents :

Madame SEBIH, absente excusée ayant donné pouvoir à Madame BRETON.
Madame CORFMAT (après 20h30), absente excusée ayant donné pouvoir à Monsieur BRUVIER.
Madame MOREL, absente excusée ayant donné pouvoir à Monsieur NÉRIN.
Madame RINGEVAL, absente excusée ayant donné pouvoir à Madame LACROIX.
Monsieur VERCOUSTRE, absent excusé ayant donné pouvoir à Monsieur LAMAAIZI.
Madame FERRER, absente excusée ayant donné pouvoir à Monsieur LTEIF.

Monsieur Sylvain NÉRIN est désigné secrétaire de séance.

Le Conseil,

Considérant l'immeuble cadastrée section AR n°87 d'une superficie de 57 m² dont 40 m² de surface utile sise lieudit FOURNEAU et situé au 105 rue du Général Leclerc, appartenant au domaine privé de la commune de Mouy ;

Considérant que ce bien immobilier n'est pas utilisée par la commune de Mouy ;

Considérant l'article L. 2241-1 du Code général des collectivités territoriales (CGCT), qui précise que « le conseil municipal délibère sur la gestion des biens et les opérations immobilières effectuées par la commune [...] Toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par une commune de plus de 2 000 habitants donne lieu à délibération motivée du conseil municipal portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles. Le conseil municipal délibère au vu de l'avis du service des domaines ».

Considérant que selon les articles L1311-9 et suivants du Code général des collectivités territoriales, la collectivité publique est tenue de consulter le service France Domaine lors de la cession d'un bien immobilier ;

Considérant que le service France Domaine a été consulté le 26/11/2020 et que dans son avis du 12/01/2021, la valeur vénale du bien immobilier a été estimée à 52 000 euros, soit 1300€/m² ;

Considérant la délibération 29/21 du Conseil Municipal en date du 30 mars 2021 autorisant Monsieur le Maire à rechercher un acquéreur disposé à réaliser dans cet immeuble un commerce ou un logement, au prix minimum déterminé par le service France Domaine ;

Considérant que M. Lionel GESLIN, demeurant à Mouy sis 107 rue du Général Leclerc, a manifesté son intérêt d'acquérir le bien en vente au prix de 60 000 €, soit 1500€/m², afin d agrandir son habitation,

Considérant la promesse bilatérale de vente signée entre la ville de Mouy et M. Lionel GESLIN le 28/05/2021,

Considérant qu'il a été convenu avec le futur acquéreur que la commune prendra en charge les droits résultants de la vente, soit 3484 €, ainsi que la rédaction de l'acte authentique en la forme administrative,

Considérant que selon l'article L1311-13 du Code Général des Collectivités Territoriales le maire est habilité « à recevoir et à authentifier, en vue de leur publication au fichier immobilier, les actes concernant les droits réels immobiliers ainsi que les baux passés en la forme administrative » par la commune ;

Considérant qu'en cas de mise en œuvre de cette procédure, la commune est représentée lors de la signature de l'acte par un adjoint dans l'ordre des nominations ;

Considérant que l'acte d'acquisition sera donc passé en la forme administrative afin de maîtriser les dépenses de la commune ;

Considérant la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions ;

Considérant les plans, l'avis des domaines et la promesse bilatérale de vente joints à la présente note de synthèse ;

Délibère

Article 1 : Autorise Monsieur le Maire à procéder à la vente du bien immobilier communal sis 105 rue du Général Leclerc et cadastré section AR n°87 sous la forme d'un acte administratif pour la somme de 60 000 €.

Article 2 : Ampliation de la présente délibération sera transmise à Madame la Préfète de l'Oise, à Madame la Directrice Générale des Services de la Mairie de Mouy, à Madame le Receveur Municipale de la Ville de Mouy, pour exécution, et publiée conformément à la législation et la réglementation en vigueur.

Date de convocation : 30/06/2021

Date de l'affichage : 07/07/2021

N° : 52/21

Nombre de votants : 29

Pour : 27

Contre : 0

Abstention : 2

Adopté à l'unanimité

Le Maire soussigné, ATTESTE
Que la présente délibération a été reçue
 En sous-Préfecture le :

Publié le :

Pour le Maire et par délégation
 la Directrice Générale des Services

Laetitia LHERMITTE



Envoyé en préfecture le 08/07/2021

Reçu en préfecture le 08/07/2021

Affiché le



ID : 060-216004341-20210706-DELIB52_21-DE

Département :
OISE
Commune :
MOUY

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**PLAN DE SITUATION**

Section : AR
Feuille : 000 AR 01

Echelle d'origine : 1/500
Echelle d'édition : 1/500

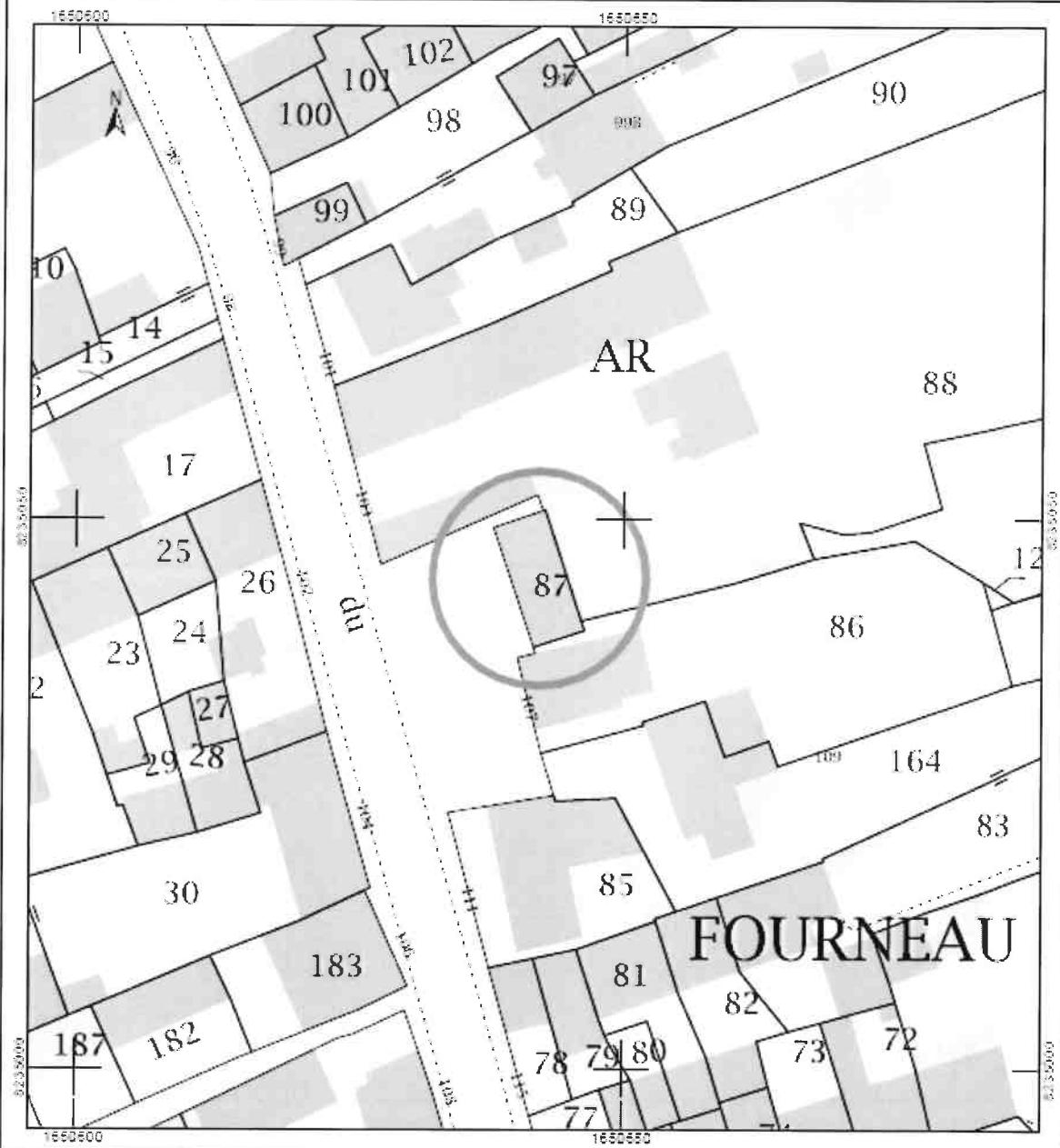
Date d'édition : 25/11/2020
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts fonciers suivant :
BEAUVAIS
**POLE TOPOGRAPHIQUE ET DE
GÉRATION CADASTRALE 60018**
60018 BEAUVAIS CEDEX
tel. 03-44-79-54-42 - fax 03-44-79-56-17
cdt.beauvais@dgfp.finances.gouv.fr

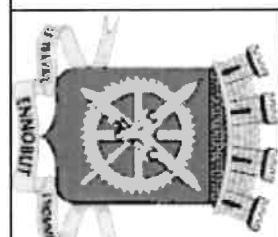
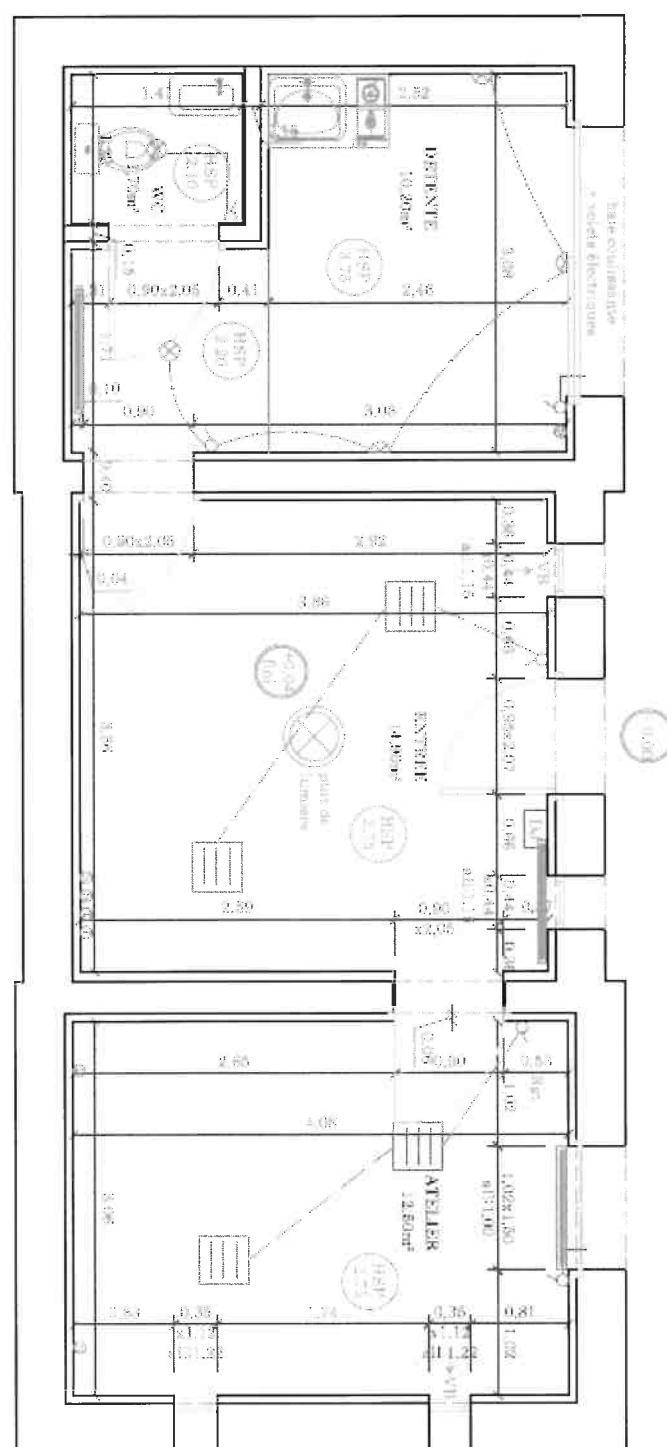
Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Local Colombophile

Etat Fini



Mairie de Mouy	<i>date : 26/06/14</i>
Place du docteur Aviniu 60250 Mouy	<i>plan : N° 03</i>
tél : 03.44.26.86.40. / fax : 03.44.26.86.49.	
Services techniques 240 rue de Nœud 60250 Mouy tél : 03.44.26.34.32.	<i>échelle : 1/50e</i> <i>dessinateur: MV</i>

7300 - SD



Direction départementale des Finances Publiques de l'Oise

le 12/01/2021

Pôle d'évaluation domaniale de Beauvais

2 rue Molière

Le Directeur à

téléphone : 03 44 06 35 35

mél. : ddfin@pole-evaluation.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Renaud GUILLEMIN

MAIRIE DE MOUY

téléphone : 03 44 06 35 30

courriel : renaud.guillemain@ddfin.finances.gouv.fr

PLACE DU DOCTEUR AVININ, BP 40259

Réf. DS : 3052291

60252 MOUY

Réf. Lido : 2020-60499V1106

AVIS DU DOMAINÉ SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Cession d'un local commercial, réf cad AR 87, pour 57 m² avec une SU estimée à 40 m².

Adresse du bien : 105 rue du Général Leclerc, 60250 MOUY.

Valeur vénale : 52 000 € soit 1 300 €/m².

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée se départir de cette valeur.

1 – SERVICE CONSULTANT

La mairie de Mouy.

affaire suivie par : M. FOURNIER ROMAIN, urbanisme@mouy.fr

2 – DATE

de consultation : 26/11/2020,

de réception : 26/11/2020,

de visite : photos du consultant,

de dossier en état : 26/11/2020.

3 – OPERATION SOUMISE A L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGE

A la demande d'un riverain, demande d'estimation d'un bien immobilier appartenant à la commune, occupé actuellement par un sophrologue.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

La parcelle se situe au Sud de la Commune, à proximité du vélo Club de Mouy.

Le bâtiment est en retrait de rue ; en nature de briques et de tuiles mécaniques pour la toiture, il est composé de 3 pièces en rdc, dont une centrale servant d'entrée ; les deux autres constituent un atelier de 12,50 m² et une salle de détente (Kitchenette) avec toilette de 12,60 m², le tout pour une SU de 40 m². Le côté Est n'a pas d'ouvrant et un puits de lumière se situe à l'entrée.

Le chauffage est électrique et l'ensemble apparaît dans un bon état d'entretien ; le local était occupé par un sophrologue jusqu'au 31/12/2020.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaires de la parcelle ; la Commune.

Situation locative : libre.

6 – URBANISME – RÉSEAUX

La parcelle se situe en Uba soit un paysage urbain organique à vocation d'habitat, de commerces et d'équipements publics.

7 – DATE DE RÉFÉRENCE

Sans objet dans le cadre de la présente évaluation.

8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la 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.

La valeur vénale est de 52 000 € soit 1 300 €/m². Il a été pris en compte, depuis 2018, de nouveaux termes de comparaison mais aussi de l'intérêt de convenance que pourrait avoir le riverain (habitation possible).

9 – DURÉE DE VALIDITÉ

12 mois

10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES¹

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'Evaluation 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.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques
et par délégation,

M. Renaud GUILLEMIN
Inspecteur des Finances Publiques
De la Direction départementale des
Finances publiques de l'Orne
L'inspecteur des finances publiques

M GUILLEMIN Renaud
Inspecteur des finances publiques

¹ - L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

**PROMESSE BILATERALE DE VENTE
SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES**

Les soussignés :

VENDEUR

Ville de Mouy
45 Place du Docteur Avinin
60250 MOUY

Représentée par Monsieur Philippe MAUGER, Maire de Mouy

D'une part,

Et

ACQUEREUR

M. Lionel GESLIN, né le 13/10/1981,
Demeurant au 107 rue du Général Leclerc à Mouy

D'autre part,

Les parties déclarent ne pas être concernées par une procédure de redressement ou liquidation judiciaire ou procédure similaire, ni en état de tutelle, curatelle, mise sous sauvegarde de justice, ni interdiction de faire des actes de disposition.

Les soussignés ont convenu et arrêté ce qui suit :

Le vendeur vend à l'acquéreur qui accepte et s'engage à acquérir sous réserve des conditions suspensives énoncées aux présentes, les biens et droits immobiliers désignés ci-après :

SITUATION ET DESIGNATION

Adresse :

105 RUE DU GENERAL LECLERC à MOUY,
Cadastré section AR n°87

Désignation :

Une parcelle bâtie de 57 m² comprenant un immeuble à usage de commerce.

DECLARATIONS DU VENDEUR

1 – SUR LES SERVITUDES ET L'URBANISME : Que le terrain, objet des présentes, n'est à sa connaissance grevé d'aucune servitude autre que celles résultant de la situation naturelle des lieux, du Plan Local d'Urbanisme et de la loi en général.

2 – SUR L'ORIGINE DE PROPRIÉTÉ : Que cette parcelle bâtie est bien la propriété du vendeur qui s'engage à en justifier pour la signature de l'acte authentique.

3 – SUR LA SITUATION HYPOTHECAIRE : Que l'immeuble à vendre est libre de tout privilège immobilier spécial et de toutes hypothèques conventionnelles, judiciaires ou légales. Si des inscriptions hypothécaires se révélaient, le vendeur s'oblige à en rapporter mainlevée et certificat de radiation à ses frais.

4 – SUR L'ETAT LOCATIF : Le terrain sera vendu vide de toute occupation à la date de la signature.

5 – SUR LA SITUATION DU BIEN AU REGARD DE LA REGLEMENTATION : A la connaissance du vendeur, aucune pollution n'est présente sur le site.

ESTIMATION DU BIEN

Par courrier du 12/01/2021, la Direction Départementale des Finances Publiques de l'Oise – France Domaine a estimé la valeur vénale du bien en question à 52000 Euros (1300€/m²)

PRIX DE VENTE EN EUROS

Somme en toutes lettres : SOIXANTE MILLE EUROS

Somme en chiffres : 60 000 €

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le PRIX indiqué ci-dessus et payable en totalité le jour de la signature de l'acte authentique. L'acte sera rédigé sous la forme d'un acte administratif.

CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente vente est soumise à conditions suspensives au seul profit de l'acquéreur.

A - CARACTERISTIQUES DES CONDITIONS SUSPENSIVES :

Les parties soumettent la réalisation de la vente aux conditions suspensives :

- d'obtention d'une autorisation d'urbanisme pour le changement de destination du commerce en l'habitation
- d'obtention d'un ou plusieurs prêts bancaires permettant de financer l'acquisition de ladite parcelle au prix indiqué ci-avant.

B - DUREE ET REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES :

La durée de validité des présentes conditions suspensives est fixée ci-dessous :

Date d'échéance : 12 mois à compter de l'obtention d'une autorisation d'urbanisme.

Les présentes conditions suspensives seront considérées comme réalisées dès que l'acquéreur aura obtenu, dans le délai fixé ci-avant, une autorisation d'urbanisme et un ou plusieurs prêts couvrant le montant global de la somme à financer par emprunt et répondant aux caractéristiques définies au paragraphe A.

C – PROROGATION EVENTUELLE DE LA DUREE :

Si les parties décidaient, pour des raisons de pure convenance personnelle, de proroger conventionnellement la durée des présentes conditions suspensives, cette prorogation pourrait se faire que sur la demande expresse de l'acquéreur formulée par écrit et acceptation écrite du vendeur et formalisée par la signature d'un avenant.

D – NON REALISATION DE LA CONDITION SUSPENSIVE :

Si les conditions suspensives ne sont pas réalisées dans le délai prévu au paragraphe B, sans que ce défaut incombe à l'acquéreur et sauf renonciation par ce dernier à ladite condition dans la forme prévue au paragraphe C, chacune des parties retrouvera sa pleine et entière liberté, sans indemnité de part et d'autre.

Dans ce cas, tout versement effectué par l'acquéreur lui sera immédiatement et intégralement restitué.

En revanche, si la non-obtention des conditions suspensives énumérées au paragraphe A a pour cause la faute, la négligence, la passivité, la mauvaise foi ou tout abus de droit de l'acquéreur comme en cas de comportements ou de réticences de nature à faire échec à l'instruction des dossiers, notamment d'urbanisme, la conclusion des contrats de prêts ou à la commercialisation du projet, le vendeur pourra demander au tribunal de déclarer les conditions suspensives de prêt réalisées, en application de l'article 1178 du code civil avec attribution de dommages-intérêts pour le préjudice subi du fait de l'immobilisation abusive du terrain à vendre.

E – RENONCIATION AUX CONDITIONS SUSPENSIVES :

Si l'acquéreur décide de renoncer aux présentes conditions suspensives, soit parce que le montant total des prêts est inférieur à celui des prêts sollicités, soit parce qu'il ne parvient pas à obtenir une autorisation d'urbanisme conforme au projet tel que défini au paragraphe A, ou soit par convenance personnelle, il devra le notifier au vendeur avant expiration du délai fixé au paragraphe B.

Cette notification devra être formulée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé.

CONDITIONS

La vente est consentie et acceptée sous les conditions ordinaires et de droit que l'acquéreur s'oblige à accomplir :

1 – SERVITUDES : Souffrir les servitudes passives, apparentes ou non, continues ou discontinues, pouvant grever le bien vendu, profiter de celles actives s'il en existe.

2 – TAXES-CHARGES : Acquitter, à compter du jour de l'entrée en jouissance, les impositions, taxes et charges de toutes natures auxquelles le bien est ou sera assujetti.

3 – ASSURANCES : Faire son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation des polices d'assurance diverses souscrites par le vendeur et relatives au bien vendu. Dans tous les cas, maintenir ce dernier assuré à une compagnie notoirement solvable.

4 – FRAIS : Payer les frais et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence.

CONDITIONS PARTICULIERES

Le vendeur autorise l'accès à l'acquéreur au terrain afin de lui permettre d'avancer la mise en œuvre de son projet de construction. Il aura ainsi l'autorisation de réaliser des métrages, diagnostics, sondages, et visites en vue de réaliser des devis. Il aura également la possibilité de déposer une demande d'autorisation d'urbanisme.

Le vendeur s'engage à payer les droits résultants de la vente.

L'assiette des droits est constituée par le prix de la présente vente soit SOIXANTE MILLE EUROS (60000,00 EUROS), décomposés comme suit :

Taxe Départementale $60000 \times 4,50\% = 2700$

Taxe Communale $200 \times 1,20\% = 720$

Taxe Etatique $2700 \times 2,37\% = 63,99$

La perception des droits sera égale à la somme de TROIS MILLE QUATRE CENT QUATRE VING QUATRE EUROS (3484 EUROS).

AUTRES CONDITIONS SUSPENSIVES

Outre les conditions suspensives d'obtention de prêts ou d'une autorisation d'urbanisme, les parties soumettent formellement la réalisation de la vente aux conditions suspensives suivantes :

1 - URBANISME : Que le certificat d'urbanisme ne révèle aucune servitude ou charge quelconque rendant l'immeuble impropre à sa destination normalement prévisible. A ce sujet, il est précisé que le seul alignement ne sera pas considéré comme une condition suspensive, à moins qu'il ne rende l'immeuble impropre à sa destination.

2 - AUTORISATIONS : L'obtention d'une autorisation d'urbanisme permettant le changement de destination du local à usage en commerce en habitation, qui devra, à la date de signature de l'acte administratif, être purgée de tous recours. L'acquéreur s'engage à déposer ces demandes aux autorités administratives dans un délai de 6 mois à compter de la signature de la présente.

3 - ÉTAT HYPOTHÉCAIRE : Que l'état hypothécaire ne révèle aucune inscription ou privilège d'un montant total supérieur au prix de vente convenu ou qui soit de nature à faire échec à l'obtention d'un crédit éventuel.

Si l'une des conditions suspensives n'est pas réalisée (sauf renonciation par l'acquéreur à ces conditions) chacune des parties reprendra sa pleine et entière liberté, sans indemnité de part et d'autre, et la somme remise par l'acquéreur, à titre d'acompte, lui sera immédiatement restituée et ceci sans aucune formalité.

RÉALISATION

Les présentes constituent dès leur signature un accord définitif sur la chose et sur le prix, et le vendeur ne pourra en aucun cas se refuser à réaliser la vente en se prévalant de l'art. 1590 du code civil et en offrant de restituer le double de la somme versée.

L'acte de cession sera réalisé sous la forme d'un acte administratif conformément à l'article L1311-13 du Code Général des Collectivités Territoriales qui stipule que le Maire est habilité « à recevoir et à authentifier, en vue de leur publication au fichier immobilier, les actes concernant les droits réels immobiliers ainsi que les baux passés en la forme administrative » par la commune ;

L'acquéreur sera convoqué par le Maire de la commune de Mouy au maximum 12 mois après l'obtention d'une autorisation d'urbanisme, sous réserve de l'obtention par ce dernier, de toutes les pièces, titres et documents nécessaires à la perfection de l'acte.

PROPRIÉTÉ – JOUSSANCE

L'acquéreur sera propriétaire du bien à vendre à compter de la signature de l'acte authentique et il en prendra la jouissance à la date indiquée ci-après, par la prise de possession réelle :

Date d'entrée en jouissance : Jour de signature de l'acte authentique.

INTERDICTION PAR LE VENDEUR

Le vendeur s'interdit, et ceci jusqu'à la signature de l'acte authentique, d'allier, à une autre personne que l'acquéreur, les biens vendus quels que soient les avantages qu'il pourra en tirer, l'acquéreur se réservant le droit de demander en justice l'annulation de tous actes faits en violation des présentes, nonobstant tous dommages et intérêts.

CLAUSE PÉNALE

En application de la rubrique "RÉALISATION" ci-dessus, il est convenu qu'au cas où l'une des parties viendrait à refuser de régulariser par acte authentique la présente vente dans le délai imparti, sauf à justifier de l'application d'une condition suspensive, elle pourra y être contrainte par tous les moyens et voies de droit en supportant les frais de poursuites et de recours à justice et sans préjudice de tous dommages et intérêts.

Toutefois la partie qui n'est pas en défaut pourra, à son choix, prendre acte du refus de son co-contractant et invoquer la résolution du contrat.

Dans l'un et l'autre cas, il est expressément convenu que la partie qui n'est pas en défaut percevra de l'autre partie, la somme de cinq pour cent du prix de vente à titre d'indemnisation forfaitaire de son préjudice soit 3000 €.

ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Tous litiges à survenir entre les parties seront de la compétence exclusive des tribunaux du ressort de la situation du bien à vendre.

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

Les parties soussignées affirment, sous les peines édictées par l'article 8 de la loi du 18 avril 1918 (article 1837 du code général des impôts), que le présent engagement exprime l'intégralité du prix convenu.

SIGNATURES DES PARTIES

Fait et signé à Mouy le 28/05/2021 en deux exemplaires originaux.

Le vendeur,

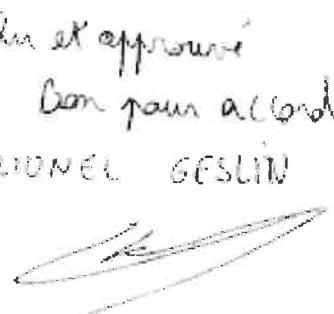
Signature précédée de la mention manuscrite
"Je ti approuve Bon pour accord"



Bon pour accord.

L'acquéreur,

Signature précédée de la mention manuscrite
"Je ti approuve Bon pour accord"



Je ti approuve
Bon pour accord
LIONEL GESLIN

Envoyé en préfecture le 08/07/2021

Reçu en préfecture le 08/07/2021

Affiché le



ID : 060-216004341-20210706-DELIB52_21-DE