Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20230919-19092023_3A-DE
Reçu le 22/09/2023

Val de Berry
Office Public de l'Habitat du Cher

BUREAU DE VAL DE BERRY

Séance du Mardi 19 Septembre 2023 à 10 H

L'an DEUX MIL VINGT TROIS, le Mardi 19 Septembre à 10 Heures, s'est réuni en présentiel, au Siège de Val de Berry, 14 rue Jean-Jacques Rousseau à Bourges, le Bureau de Val de Berry.

ETAIENT PRESENTS :

Emmanuel RIOTTE	Président – Vice-Président du Conseil Départemental Maire de St-Amand-Montrond
Christine CHEZE-DHO	Membre – Adjointe au Maire de Bourges Conseillère Communautaire
Denise DURANTON	Membre – Représentant des locataires (CNL)
Thierry CHATELIN	Membre - Secrétaire de Séance

ETAIENT EXCUSES :

Bernadette GOIN	Vice-Présidente – Conseillère Communautaire Agglo – Maire de Berry-Bouy
Fabrice CHOLLET	Membre – Conseiller Départemental Pouvoir à Emmanuel RIOTTE
François DESCHAMPS	Membre – Président Entraide Berruyère Pouvoir à Thierry CHATELIN

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

Benoît LEMAIGRE	Directeur Général
Jean-Luc PINSON	Directeur Général Adjoint et Directeur Financier
Emilie LARAINE	Directrice des Affaires Juridiques et Commandes Publiques
Michaël PHILIBERT	Directeur Commercial et Proximité
Olivier SCHUBNEL	Directeur Technique et Développement
Nadège BEDU	Assistante du Directeur Général

.....

La séance est levée à 11 H 00.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20230919-19092023_3A-DE
Reçu le 22/09/2023

BUREAU DE VAL DE BERRY

Séance du Mardi 19 Septembre 2023 à 10 H

III - AUTORISATION LANCEMENT DE MARCHES

A – MARCHE DE REMPLACEMENT DES COPIEURS

Le marché de location des copieurs arrivera à son terme le 31 décembre 2023. Il convient de lancer un nouveau marché afin que l'Office continue de bénéficier de cet équipement essentiel au fonctionnement de l'organisme.

Je vous remercie d'autoriser le lancement d'une consultation et la signature du contrat par le Directeur Général ou son représentant.

VOTE : NOMBRE DE PRESENTS OU REPRESENTES : 6
POUR : 6 CONTRE : 0 ABSTENTION : 0

DELIBERATION
Les membres du Bureau autorisent le lancement d'une consultation pour le remplacement des copieurs, ainsi que la signature du contrat par le Directeur Général ou son représentant.

.....

Le Secrétaire de Séance,
Thierry CHATELIN

Le Président,
Emmanuel RIOTTE

Extrait certifié conforme
Bourges, le 19 septembre 2023
Le Directeur Général,
Benoît LEMAIGRE

VAL DE BERRY - OFFICE DE L'HABITAT DU CHER

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20230919-19092023_3B-DE
Reçu le 22/09/2023

Val de Berry
Office Public de l'Habitat du Cher

BUREAU DE VAL DE BERRY

Séance du Mardi 19 Septembre 2023 à 10 H

L'an DEUX MIL VINGT TROIS, le Mardi 19 Septembre à 10 Heures, s'est réuni en présentiel, au Siège de Val de Berry, 14 rue Jean-Jacques Rousseau à Bourges, le Bureau de Val de Berry.

ETAIENT PRESENTS :

Emmanuel RIOTTE	Président – Vice-Président du Conseil Départemental Maire de St-Amand-Montrond
Christine CHEZE-DHO	Membre – Adjointe au Maire de Bourges Conseillère Communautaire
Denise DURANTON	Membre – Représentant des locataires (CNL)
Thierry CHATELIN	Membre - Secrétaire de Séance

ETAIENT EXCUSES :

Bernadette GOIN	Vice-Présidente – Conseillère Communautaire Agglo – Maire de Berry-Bouy
Fabrice CHOLLET	Membre – Conseiller Départemental Pouvoir à Emmanuel RIOTTE
François DESCHAMPS	Membre – Président Entraide Berruyère Pouvoir à Thierry CHATELIN

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

Benoît LEMAIGRE	Directeur Général
Jean-Luc PINSON	Directeur Général Adjoint et Directeur Financier
Emilie LARAINE	Directrice des Affaires Juridiques et Commandes Publiques
Michaël PHILIBERT	Directeur Commercial et Proximité
Olivier SCHUBNEL	Directeur Technique et Développement
Nadège BEDU	Assistante du Directeur Général

.....

La séance est levée à 11 H 00.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20230919-19092023_3B-DE
Reçu le 22/09/2023

BUREAU DE VAL DE BERRY

Séance du Mardi 19 Septembre 2023 à 10 H

III - AUTORISATION LANCEMENT DE MARCHES

B – MARCHE DE COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le marché de commissaire aux comptes arrivera à son terme avec la clôture de l'exercice comptable 2023. Il convient de lancer une consultation pour la désignation d'un commissaire aux comptes pour les exercices comptables 2024 à 2029.

Je vous remercie d'autoriser le lancement d'une consultation et la signature du contrat par le Directeur Général ou son représentant.

VOTE : NOMBRE DE PRESENTS OU REPRESENTES : 6
POUR : 6 CONTRE : 0 ABSTENTION : 0

DELIBERATION
Les membres du Bureau autorisent le lancement d'une consultation pour la désignation d'un commissaire aux comptes pour les exercices comptables 2024 à 2029, ainsi que la signature du contrat par le Directeur Général ou son représentant.

.....

Le Secrétaire de Séance,
Thierry CHATELIN

Le Président,
Emmanuel RIOTTE

Extrait certifié conforme
Bourges, le 19 septembre 2023
Le Directeur Général,
Benoît LEMAIGRE

VAL DE BERRY - OFFICE DE L'HABITAT DU CHER
14, rue J. J. Rousseau 18000 BOURGES

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20230919-19092023_4-DE
Reçu le 22/09/2023

Val de Berry
Office Public de l'Habitat du Cher

BUREAU DE VAL DE BERRY

Séance du Mardi 19 Septembre 2023 à 10 H

L'an DEUX MIL VINGT TROIS, le Mardi 19 Septembre à 10 Heures, s'est réuni en présentiel, au Siège de Val de Berry, 14 rue Jean-Jacques Rousseau à Bourges, le Bureau de Val de Berry.

ETAIENT PRESENTS :

Emmanuel RIOTTE	Président – Vice-Président du Conseil Départemental Maire de St-Amand-Montrond
Christine CHEZE-DHO	Membre – Adjointe au Maire de Bourges Conseillère Communautaire
Denise DURANTON	Membre – Représentant des locataires (CNL)
Thierry CHATELIN	Membre - Secrétaire de Séance

ETAIENT EXCUSES :

Bernadette GOIN	Vice-Présidente – Conseillère Communautaire Agglo – Maire de Berry-Bouy
Fabrice CHOLLET	Membre – Conseiller Départemental Pouvoir à Emmanuel RIOTTE
François DESCHAMPS	Membre – Président Entraide Berruyère Pouvoir à Thierry CHATELIN

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

Benoît LEMAIGRE	Directeur Général
Jean-Luc PINSON	Directeur Général Adjoint et Directeur Financier
Emilie LARAINE	Directrice des Affaires Juridiques et Commandes Publiques
Michaël PHILIBERT	Directeur Commercial et Proximité
Olivier SCHUBNEL	Directeur Technique et Développement
Nadège BEDU	Assistante du Directeur Général

.....

La séance est levée à 11 H 00.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20230919-19092023_4-DE
Reçu le 22/09/2023

BUREAU DE VAL DE BERRY

Séance du Mardi 19 Septembre 2023 à 10 H

IV – VENTES DE LOGEMENTS VACANTS
- VENTE PAVILLON 9 CITE BELLEVUE – ST FLORENT SUR CHER

Dans le cadre de la procédure de vente de logements de Val de Berry, des logements vacants sont mis en vente.

Le pavillon situé au 9 cité de Bellevue à ST FLORENT SUR CHER fait partie du catalogue de vente ; son prix a été évalué à 75 000 € par similitude avec d'autres pavillons vendus sur la commune.

Cité	Date de construction	Vacant depuis le	Adresse	Surface Habitable / Typologie	Prix proposé
0010	1953	01/01/2023	9 cité de Bellevue 18400 St Florent sur Cher	T3 de 57m²	75 000€

Je vous remercie d'autoriser le Directeur Général ou son représentant à engager des négociations sur la base de l'estimation à + ou – 10% avec des potentiels acquéreurs et à signer l'acte de vente.

VOTE : NOMBRE DE PRESENTS OU REPRESENTES : 6
POUR : 6 CONTRE : 0 ABSTENTION : 0

DELIBERATION
Les membres du Bureau donnent leur accord pour vendre ce logement sur la base de cette estimation à + ou – 10% avec des potentiels acquéreurs et à signer l'acte de vente correspondant.

.....

Le Secrétaire de Séance,
Thierry CHATELIN

Le Président,
Emmanuel RIOTTE

Extrait certifié conforme
Bourges, le 19 septembre 2023
Le Directeur Général,
Benoît LEMAIGRE

VAL DE BERRY - OFFICE DE L'HABITAT DU CHER

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20230919-19092023_5A-DE
Reçu le 22/09/2023

Val de Berry
Office Public de l'Habitat du Cher

BUREAU DE VAL DE BERRY

Séance du Mardi 19 Septembre 2023 à 10 H

L'an DEUX MIL VINGT TROIS, le Mardi 19 Septembre à 10 Heures, s'est réuni en présentiel, au Siège de Val de Berry, 14 rue Jean-Jacques Rousseau à Bourges, le Bureau de Val de Berry.

ETAIENT PRESENTS :

Emmanuel RIOTTE	Président – Vice-Président du Conseil Départemental Maire de St-Amand-Montrond
Christine CHEZE-DHO	Membre – Adjointe au Maire de Bourges Conseillère Communautaire
Denise DURANTON	Membre – Représentant des locataires (CNL)
Thierry CHATELIN	Membre - Secrétaire de Séance

ETAIENT EXCUSES :

Bernadette GOIN	Vice-Présidente – Conseillère Communautaire Agglo – Maire de Berry-Bouy
Fabrice CHOLLET	Membre – Conseiller Départemental Pouvoir à Emmanuel RIOTTE
François DESCHAMPS	Membre – Président Entraide Berruyère Pouvoir à Thierry CHATELIN

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

Benoît LEMAIGRE	Directeur Général
Jean-Luc PINSON	Directeur Général Adjoint et Directeur Financier
Emilie LARAINE	Directrice des Affaires Juridiques et Commandes Publiques
Michaël PHILIBERT	Directeur Commercial et Proximité
Olivier SCHUBNEL	Directeur Technique et Développement
Nadège BEDU	Assistante du Directeur Général

.....

La séance est levée à 11 H 00.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20230919-19092023_5A-DE
Reçu le 22/09/2023

BUREAU DE VAL DE BERRY

Séance du Mardi 19 Septembre 2023 à 10 H

V - FONCIER

A - REGULARISATION FONCIERE ENTRE LA VILLE DE BOURGES ET VAL DE BERRY

Suite au premier PRU, l'office et la ville de Bourges ont constaté des incohérences foncières non réglées depuis près de 10 ans. Il y a donc lieu de procéder à des régularisations foncières avec la Ville de Bourges.
Les régularisations foncières sont prévues en 3 actes. La délibération de ce jour concerne l'acte 1.

Cession de Val de Berry vers la Ville de Bourges

- **Cité 3061 – Cité des Dumones – PLAN 1**

Il convient de céder à la Ville de Bourges les parcelles CK 300, 308 (voirie), CK 304 (voirie et arrêt de bus) et CK 310 (voirie et parking).
La superficie totale de la cession est d'environ 278m² (voir plan ci-joint). La cession se fera à l'euro symbolique.

- **Cité 3073 – Hameau des Rosiers – PLAN 2**

Val de Berry est propriétaire d'un local associatif rue Pierre Râteau. La parcelle d'assise CK 160 est propriété de la ville. La ville doit se porter acquéreur du local.
Une partie de la parcelle CK 167 concerne de la voirie, des trottoirs et des espaces verts. Selon le plan de bornage ci-joint, la superficie totale de la cession est d'environ 2 874m² qu'il convient de céder à la Ville de Bourges.

- **Cité 3087 – Lotissement Les Petits Chailloux – PLAN 3**

Val de Berry est propriétaire des parcelles AM 167, 168, 740, 742, 744, 746, 748, 752, 754, 807 et 805 sises Rue du Petit Chailloux et la Grande Prée.
Les parcelles concernent de la voirie, des espaces verts et un bassin de rétention. Il convient de céder à la Ville de Bourges les parcelles AM 807, 752, 754, 742, 167, 168, 746, 748,740,744 dans leur totalité soit 475m² et une partie de la parcelle AM 805 pour une superficie d'environ 3401m² (plan ci-joint).

- **Cité 3092 –rue Gabriel Foucher – PLAN 4**

Val de Berry est propriétaire des parcelles CE 17 et 19 sises Avenue de la Pyrotechnie et Rue Gabriel Foucher. Une partie de ces parcelles concernent de la voirie et de l'éclairage public. Il convient de rétrocéder à la Ville de Bourges la voirie et l'éclairage public soit une superficie d'environ 864 m² (plan ci-joint).

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20230919-19092023_5A-DE
Reçu le 22/09/2023

Cession de la Ville de Bourges vers Val de Berry

- **Cité 3029 – rue du Bouillet Avaricum – PLAN 5**

La Ville de Bourges est propriétaire de la parcelle HV 828, sise rue du Bouillet et d'une superficie d'environ 11 m2.
Le bâtiment, assis sur la parcelle contigüe HV 903 et propriété de Val de Berry, empiète sur la parcelle HV 828 ; l'emprise restante de la parcelle HV 828 constitue le rez-de-jardin d'un locataire.
Il convient d'acheter à la Ville de Bourges la parcelle HV 828 (plan ci-joint).

- **Cité 3040 – rue Jules Bertaut – PLAN 6**

Val de Berry est propriétaire d'un bâtiment dont la parcelle d'assise est située sur la parcelle BK 218. Une résidentialisation a été faite et empiète sur les parcelles BK 325, 326 et BK 217 appartenant à la Ville de Bourges. Il convient d'acheter à la Ville de Bourges une partie des parcelles BK 325, 326 et BK 217 selon le bornage ci-joint, pour une superficie totale d'environ 1 249 m².

- **Cité 3093 – rue Jean Moulin – PLAN 7**

La Ville de Bourges est propriétaire de la parcelle AZ 258 sise rue Jean Moulin et d'une superficie d'environ 18 m². Cette parcelle constitue depuis la résidentialisation une partie du rez-de-jardin d'un locataire du bâtiment assis sur la parcelle contigüe AZ 256, propriété de Val de Berry.
Il convient d'acheter à la Ville de Bourges la parcelle AZ 258 (plan ci-joint).

Il a été convenu avec la Ville de Bourges de régulariser ces différentes problématiques par un acte d'échange foncier sans soulte.
L'ensemble des plans et avis de valeur du service du Domaine sont joints au rapport.

Il est demandé au Bureau de Val de Berry :
1. d'autoriser l'échange à titre gratuit, comme suit :

➢ Acquisition par Val de Berry :

Référence cadastrale	Adresse	Nature
HV 828	Rue du Bouillet	Jardin
AZ 258	Rue Jean Moulin	Jardin
Partie des parcelles BK 325, BK 326 et BK 217	Les Gibjoncs et Rue Jules Bertaut	Espaces communs

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20230919-19092023_5A-DE
Reçu le 22/09/2023

➢ Acquisition par la Ville de Bourges :

Référence cadastrale	Adresse	Nature
CK 300	Avenue des Dumones	Voirie
CK 304	Avenue des Dumones	Voirie
CK 308	Avenue des Dumones	Voirie
CK 310	Rue Jacques Cartier	Voirie
Partie de la parcelle CK 167	Cité des Bigarelles	Voirie et espaces verts
AM 167	Rue du Petit Chailloux	Voirie
AM 168	Rue du Petit Chailloux	Voirie
AM 740	Le Petit Chailloux	Voirie
AM 742	Rue du Petit Chailloux	Voirie
AM 744	Rue du Petit Chailloux	Voirie
AM 746	Le Petit Chailloux	Voirie
AM 748	Rue du Petit Chailloux	Voirie
AM 752	Rue du Petit Chailloux	Voirie
AM 754	Rue du Petit Chailloux	Voirie
Partie de la parcelle AM 805	La Grande Prée	Voirie et bassin d'orage
AM 807	La Grande Prée	Voirie
Partie des parcelles CE 17 et CE 19	Avenue de la Pyrotechnie et Rue Gabriel Foucher	Voirie

ainsi que le local associatif d'environ 90 m² assis sur la parcelle CK 160, sise Cité des Bigarelles,

2. d'autoriser la prise en charge des frais d'acte pour moitié par chacune des parties, qui s'y oblige,
3. d'autoriser le Directeur Général ou son représentant à signer l'acte de vente, ainsi que tous les accessoires nécessaires.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20230919-19092023_5A-DE
Reçu le 22/09/2023

VOTE : NOMBRE DE PRESENTS OU REPRESENTES : 6
POUR : 6 CONTRE : 0 ABSTENTION : 0

DELIBERATION

Les membres du Bureau donnent leur accord concernant :

- l'échange à titre gratuit des acquisitions par Val de Berry et par la Ville de Bourges comme indiqué dans les tableaux ci-dessus, ainsi que le local associatif situé Cité des Bigarelles
- la prise en charge des frais d'acte pour moitié par chacune des parties, qui s'y oblige.

Ils autorisent le Directeur Général ou son représentant à signer l'acte de vente, ainsi que tous les accessoires nécessaires.

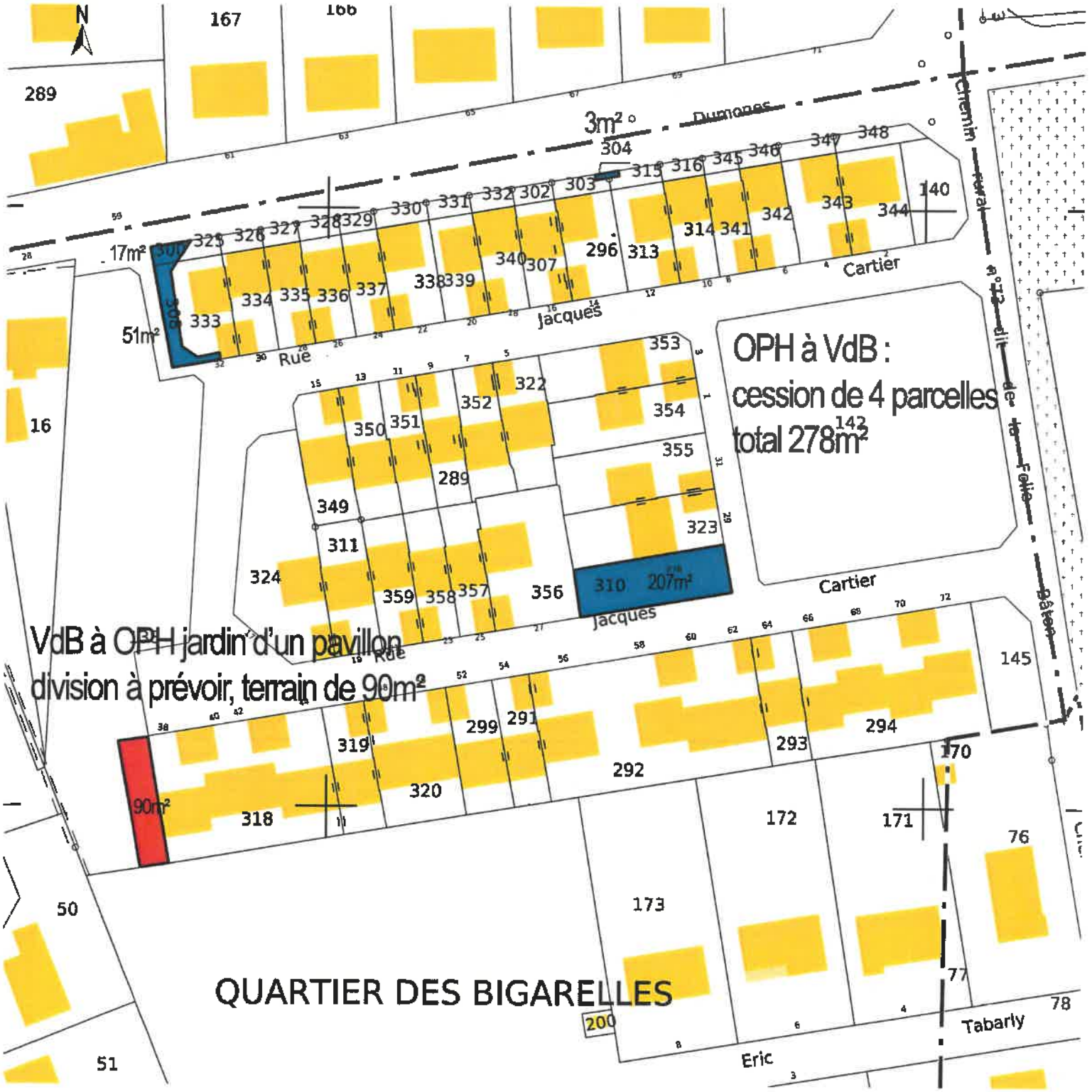
.....

Le Secrétaire de Séance,
Thierry CHATELIN

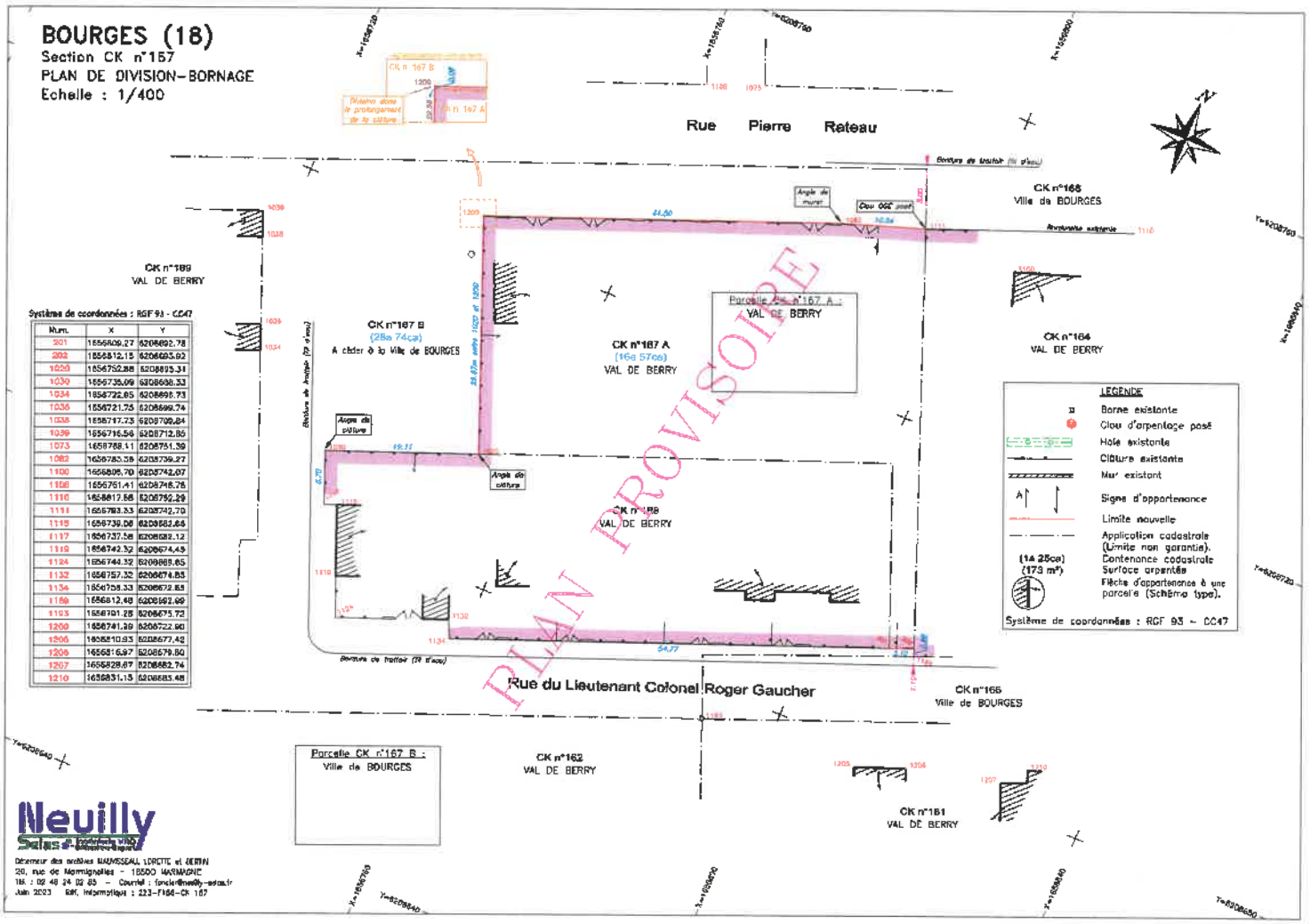
Le Président,
Emmanuel RIOTTE

Extrait certifié conforme
Bourges, le 19 septembre 2023
Le Directeur Général,
Benoît LEMAIGRE

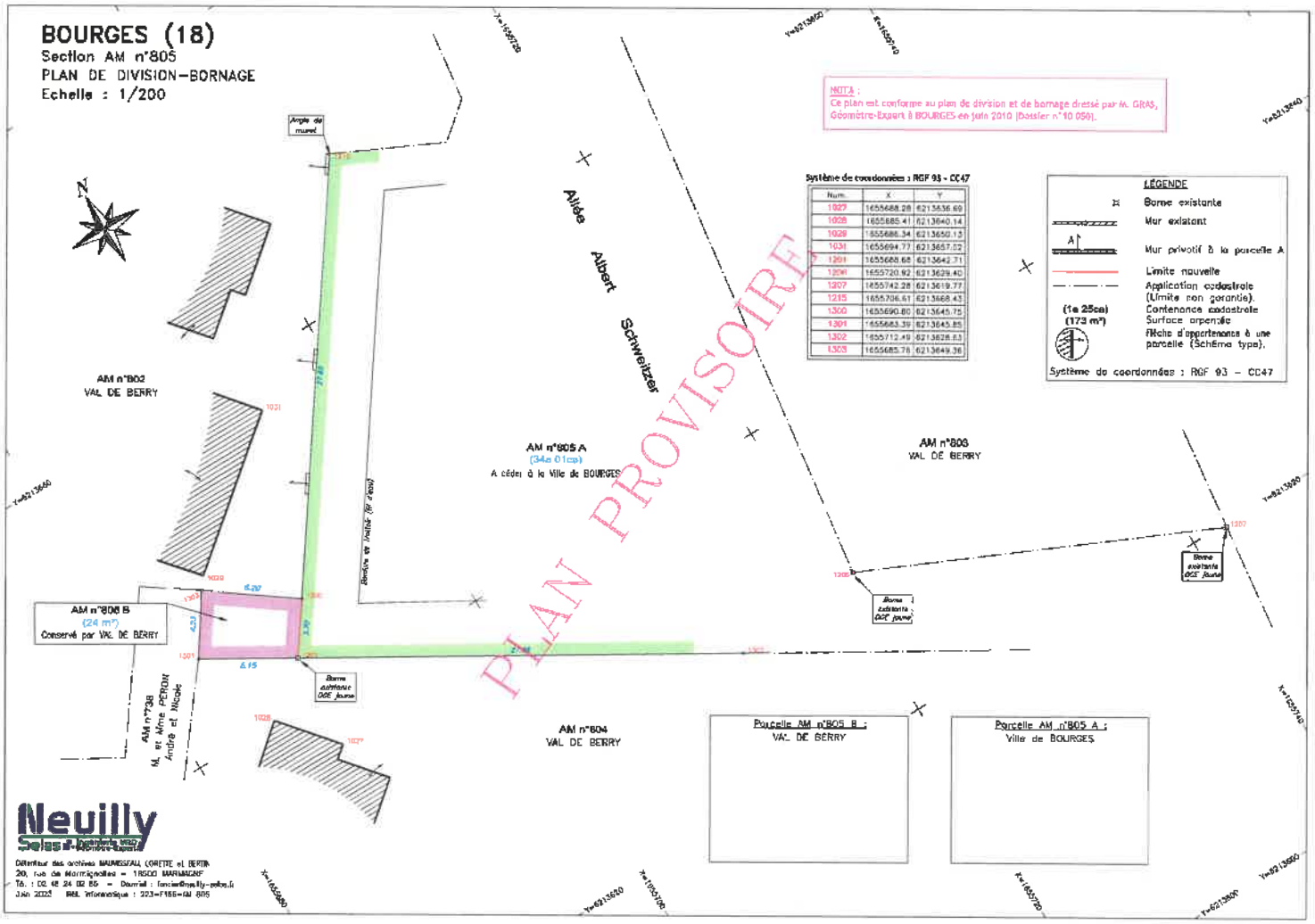
Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20230919-19092023_5A-DE
Reçu le 22/09/2023



Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20230919-19092023_5A-DE
Reçu le 22/09/2023



Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20230919-19092023_5A-DE
Reçu le 22/09/2023



Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20230919-19092023_5A-DE
Reçu le 22/09/2023

Commune : 018033
Bourges

MODIFICATION DU PARCELLAIRE CADASTRAL

D'APRES UN EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL (DGFIP)

Cachet du rédacteur du document :

Numéro d'ordre du document d'arpentage .....

Document vérifié et numéroté le .....
A .....
Par .....

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55 471 du 30 avril 1955)

Le présent document, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) :

~~A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;~~

~~B - En conformité d'un piquetage : ..... effectué sur le terrain ;~~

C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le 22/06/2023 par M Sylvain NEUILLY géomètre à MARMAGNE

Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 6463.

A Bourges, le 22/06/2023

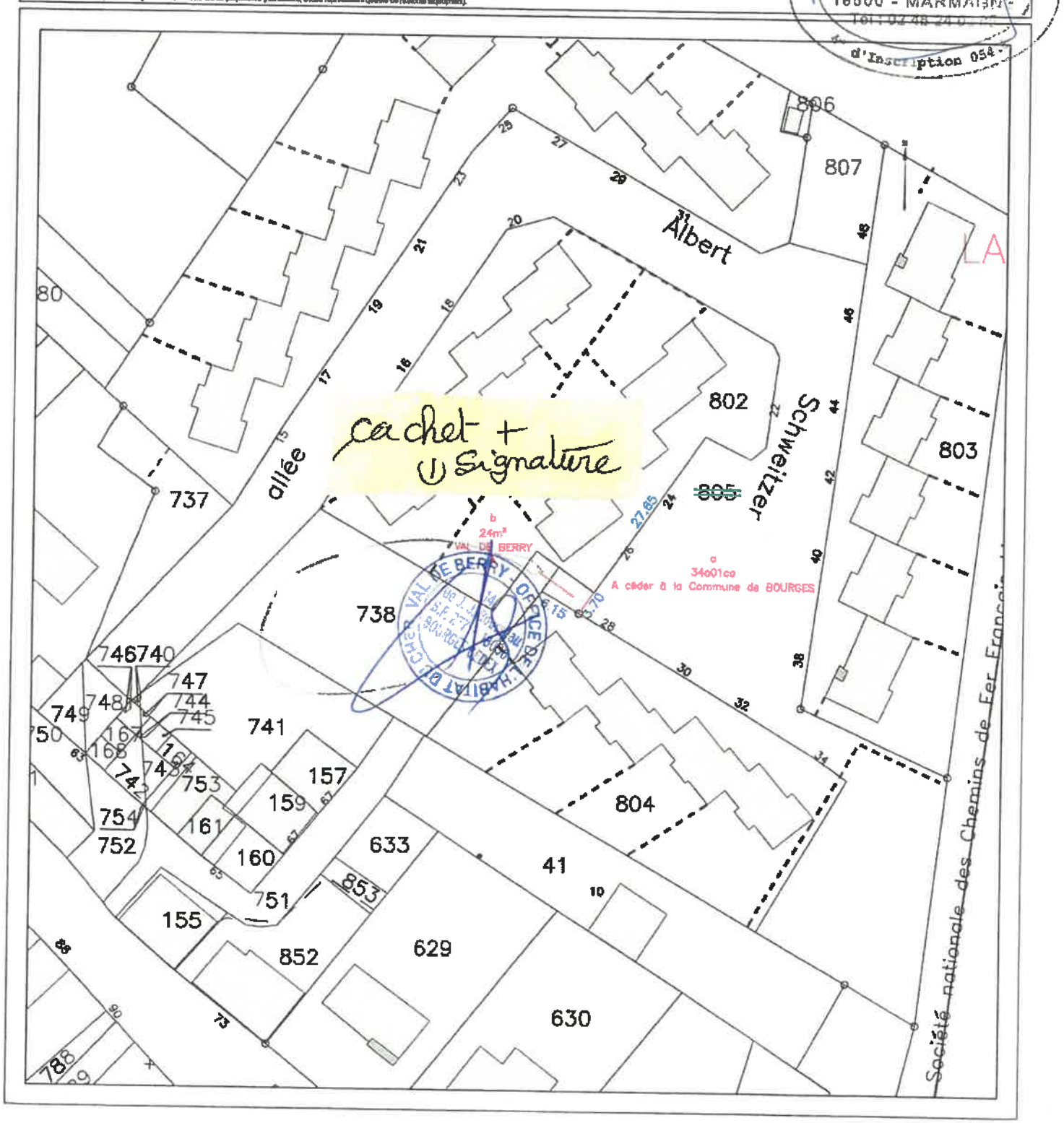
Document dressé par
M. Sylvain NEUILLY
à MARMAGNE
Date 22/06/2023
Signature :

ORDRE DES GEOMETRES - EXPERTS
Sylvain NEUILLY
20 Rue de Maumignolles
18500 - MARMAGNE
Tél : 02 48 24 0...
N° d'Inscription 054

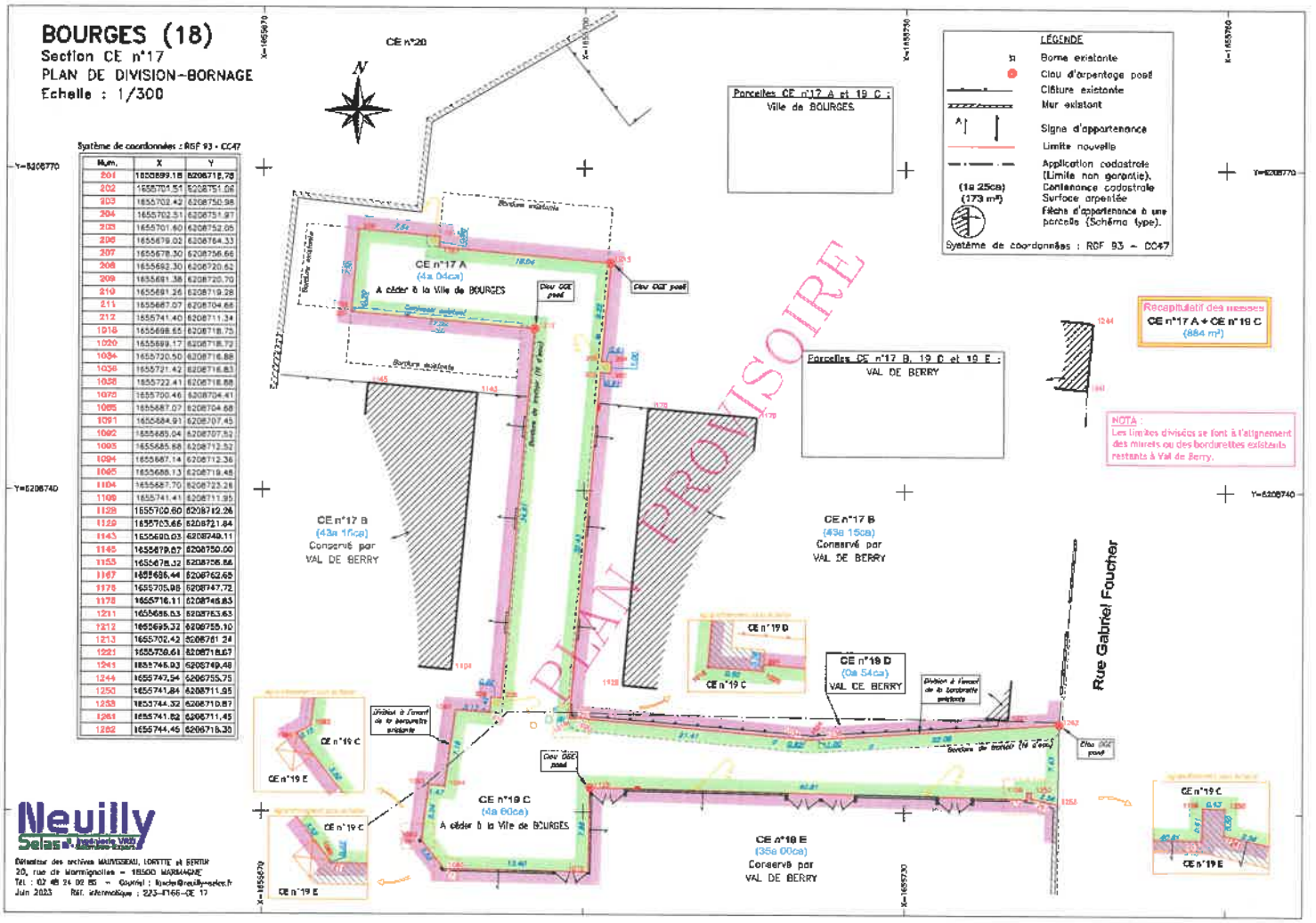
Section : AM
Feuille(s) : 01
Qualité du plan : régulier <20/03/80

Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/750
Date de l'édition : 13/04/2005

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une acquisition (plan rénové par voie de mise à jour), dans la formule B les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien minutif du cadastre, etc ...).
(3) Préciser les noms et qualités du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué représentant qualité de l'autorité expropriant).

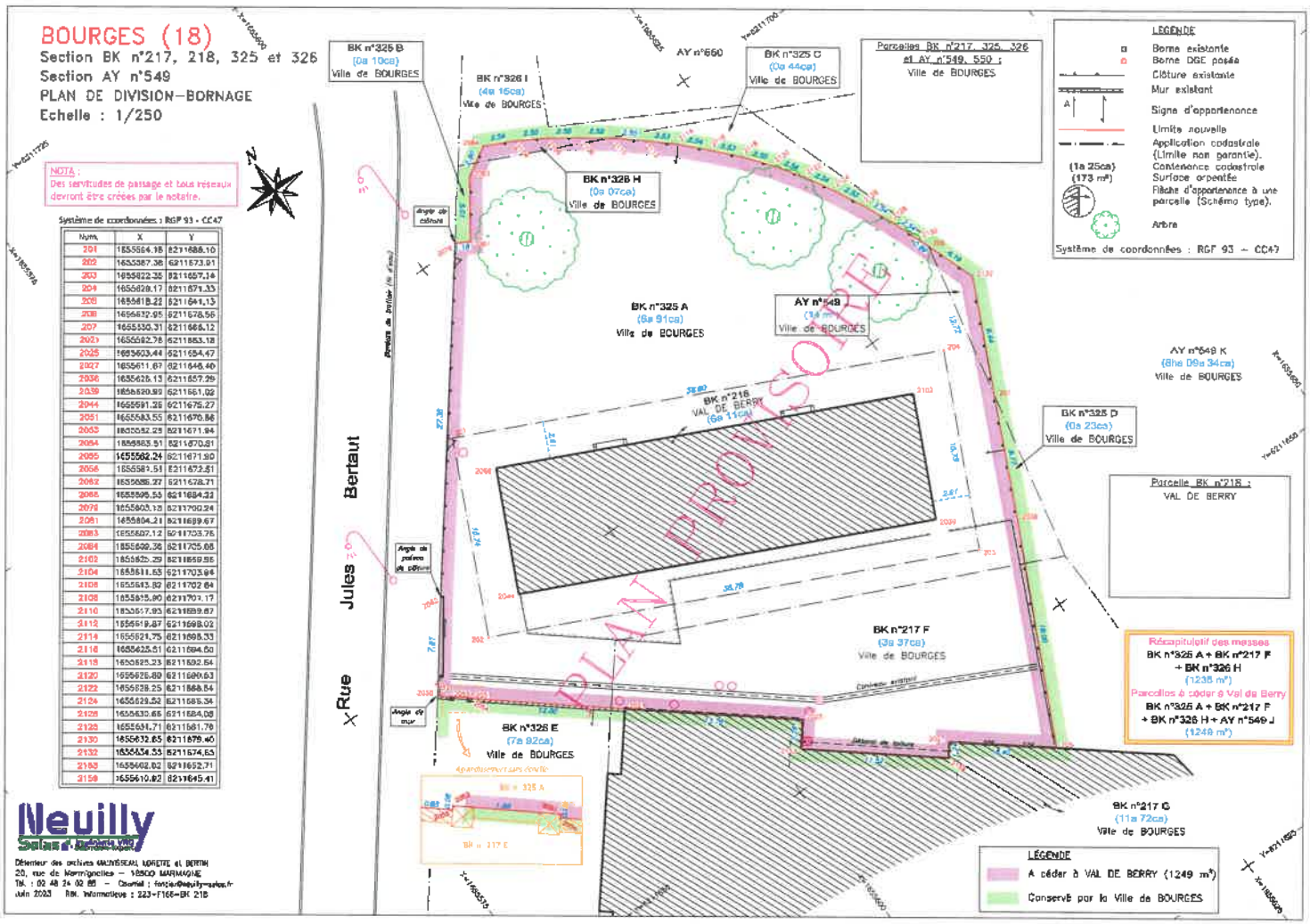


Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20230919-19092023_5A-DE
Reçu le 22/09/2023

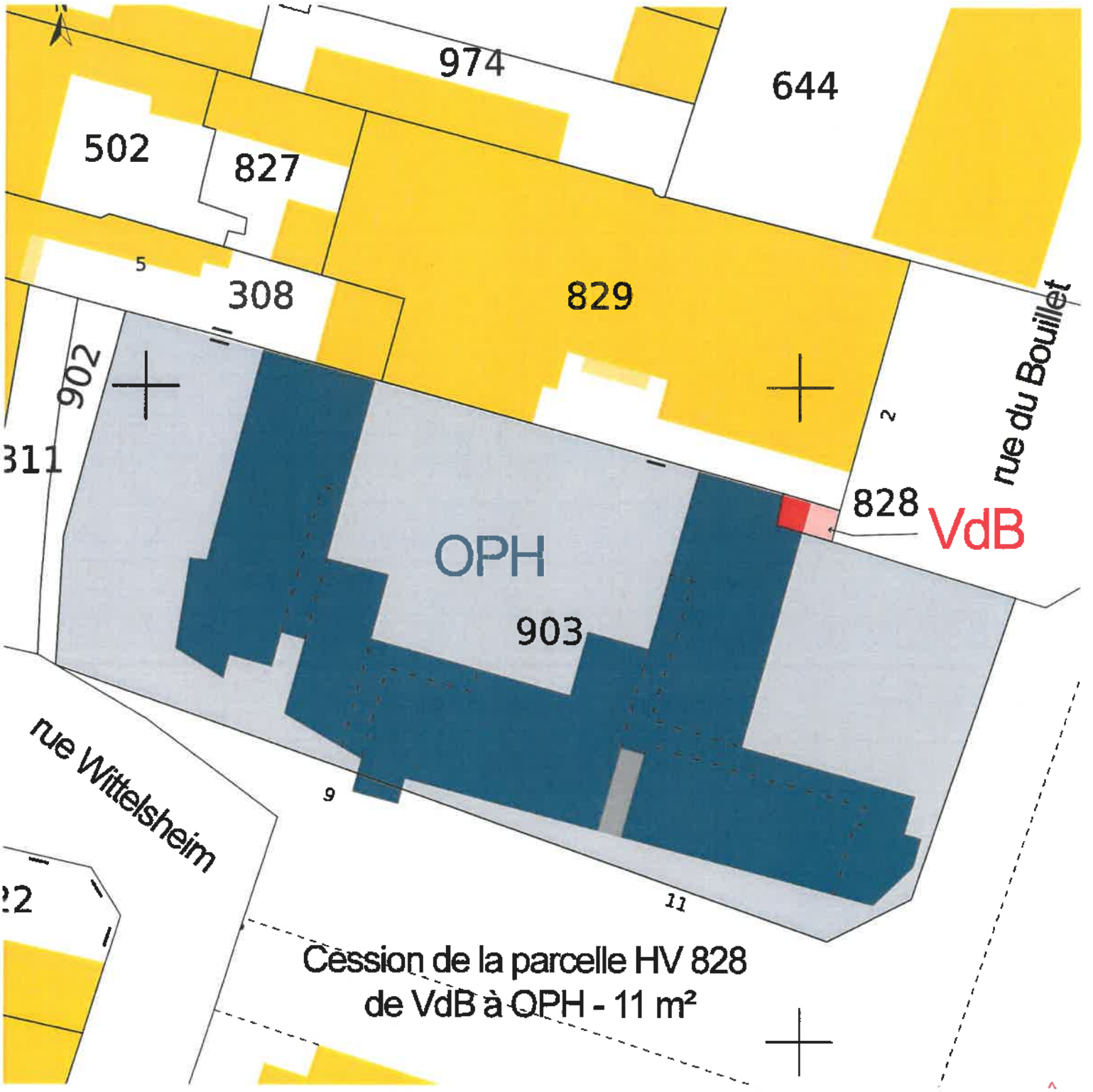


Num.	X	Y
201	1655699.18	6208712.78
202	1655704.51	6208751.08
203	1655702.42	6208750.98
204	1655702.51	6208751.97
205	1655701.60	6208752.05
206	1655679.02	6208764.33
207	1655678.30	6208756.66
208	1655692.30	6208720.62
209	1655681.38	6208720.70
210	1655681.26	6208719.28
211	1655687.07	6208704.64
212	1655741.40	6208711.34
1018	1655698.65	6208718.75
1020	1655699.17	6208718.72
1034	1655720.50	6208716.88
1036	1655721.42	6208716.83
1038	1655722.41	6208716.88
1078	1655700.46	6208704.41
1085	1655687.07	6208704.68
1091	1655684.91	6208707.45
1092	1655685.04	6208707.52
1093	1655685.68	6208712.52
1094	1655687.14	6208712.36
1095	1655688.13	6208719.48
1104	1655687.70	6208723.28
1109	1655741.41	6208711.95
1128	1655700.60	6208712.26
1129	1655703.65	6208721.84
1143	1655680.03	6208749.11
1145	1655679.07	6208750.00
1153	1655678.32	6208756.66
1167	1655686.44	6208762.65
1175	1655705.98	6208747.72
1178	1655716.11	6208746.83
1211	1655686.53	6208763.63
1212	1655695.32	6208755.10
1213	1655702.42	6208761.24
1221	1655739.61	6208718.07
1241	1655746.93	6208749.48
1244	1655747.54	6208755.75
1250	1655741.84	6208711.95
1253	1655744.32	6208710.87
1261	1655741.82	6208711.45
1262	1655744.45	6208715.30

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20230919-19092023_5A-DE
Reçu le 22/09/2023



Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20230919-19092023_5A-DE
Reçu le 22/09/2023



Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20230919-19092023-5A-DE
Reçu le 22/09/2023

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

CHER

Commune :
BOURGES

Section : AZ
Feuille : 000 AZ 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/500

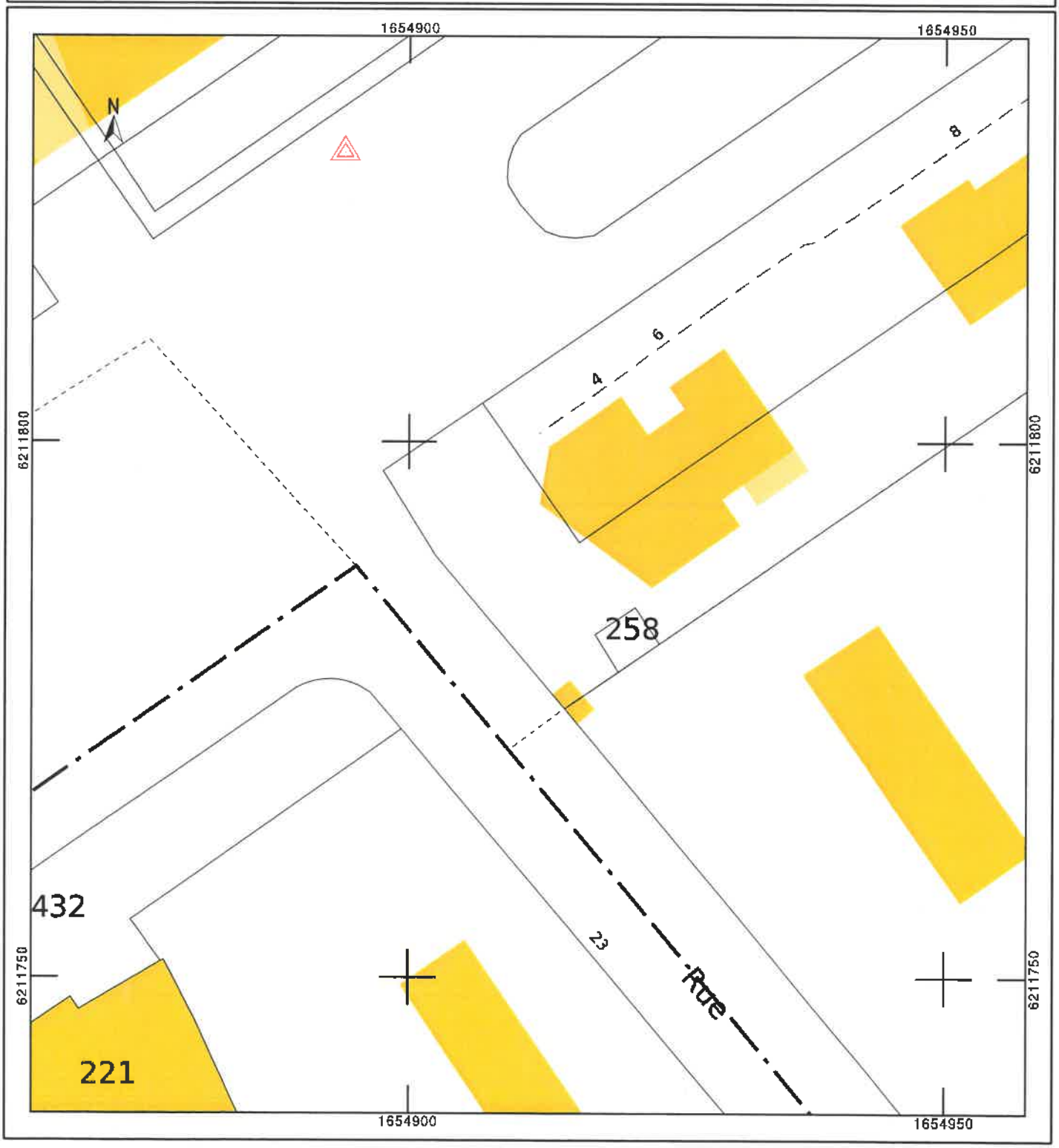
Date d'édition : 10/01/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
Service départemental des impôts fonciers du Cher
Centre administratif Condé 2 rue Jacques Rimbault 18000
18000 BOURGES
tél. 02.48.27.18.30 -fax
sdif.cher@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20230919-19092023_5A-DE
Reçu le 22/09/2023

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques
Direction régionale des Finances Publiques du Centre Val de Loire et du département du Loiret
Pôle d'évaluation domaniale
Cité administrative Coligny – BAT P3
131 rue du Faubourg Bannier
CS 54211
45042 ORLEANS Cedex 1
Téléphone : 02 18 69 53 12
Mél. : drfip45.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Pascale PROVOT
téléphone : 02.48.23.84.21 / 06.03.19.92.97
courriel : pascale.provot@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 11773803
Réf. OSE : 2023-18033-25725

Le 24/04/2023

La Directrice régionale des Finances publiques du Centre Val de Loire et du Loiret

à

OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER

LETTRE VALANT AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Objet : Rétrocession de voirie – Régularisation foncière

Par saisine en date du 03/04/2023, vous sollicitez l'avis du pôle d'évaluation domaniale, quant à l'acquisition par l'OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER auprès de la Commune de BOURGES, d'une parcelle cadastrée section HV n° 828, située Rue du Bouillet à BOURGES, moyennant le montant d'un euro symbolique.

Cette parcelle, en nature réelle d'abords de voirie d'une superficie d'environ 11 m², participe aux espaces de circulation publique.

En conséquence, je vous confirme que dans la mesure où l'opération envisagée s'analyse comme un transfert des charges d'entretien de ladite parcelle, la valeur vénale de l'ensemble peut être retenue pour un euro symbolique.

Le présent avis est valable 12 mois.

Pour la Directrice régionale des Finances publiques,
et par délégation,
La Responsable du Pôle D'évaluation Domaniale

Laure CHENICLET
Inspectrice Divisionnaire des Finances publiques

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.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20230919-19092023_5A-DE
Reçu le 22/09/2023

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques
Direction régionale des Finances Publiques du
Centre Val de Loire et du département du Loiret
Pôle d'évaluation domaniale
Cité administrative Coligny – BAT P3
131 rue du Faubourg Bannier
CS 54211
45042 ORLEANS Cedex 1
Téléphone : 02 18 69 53 12
Mél. : drfip45.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
POUR NOUS JOINDRE
Affaire suivie par : Pascale PROVOT
téléphone : 02.48.23.84.21/06.03.19.92.97
courriel : pascale.provot@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. DS : 12079696
Réf OSE : 2023-18033-26679

Le 05/05/2023

La Directrice régionale des Finances publiques du Centre Val de Loire et du Loiret

à

OPH VAL DE BERRY

AVIS RECTIFICATIF DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

ANNULE ET REMPLACE L'AVIS DU 03/05/2023

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr

Nature du bien :	Emprise en nature de terrain d'agrément
Adresse du bien :	Rue Jules Bertaut – 18000 BOURGES
Valeur :	**6 400 €** (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20230919-19092023_5A-DE
Reçu le 22/09/2023

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Madame DUBOIS Carole.

2 - DATES

de consultation :	05/04/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	26/04/2023
du dossier complet :	26/04/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☐
Acquisition :	☑ amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation
Prise à bail :	☐
Autre opération :	☐ Bail emphytéotique ☐ Évaluation dans le cadre d'une COP ☐ Saisine par un service interne de la DGFIP ☐ Réquisition judiciaire ☐ Saisine par EDF dans le cadre de la purge du droit de priorité

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☑
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016[1] :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

1 Voir également page 16 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20230919-19092023_5A-DE
Reçu le 22/09/2023

3.3. Projet et prix envisagé

Acquisition amiable par l'OPH Val de Berry à la commune de Bourges, dans le cadre d'une régularisation foncière.

La résidentialisation du bâtiment cadastré BK n° 218 appartenant à Val de Berry a empiété sur les parcelles communales pour environ 1 274 m².

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation du bien - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Dans le quartier des Gibjoncs, au nord de la commune de Bourges, les biens sont situés à proximité de la piscine, du parc paysager et de la bibliothèque des Gibjoncs.

4.2. Références cadastrales

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

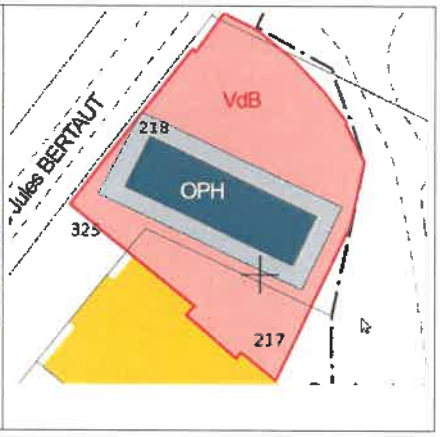
Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
BOURGES	BK n° 217	Rue Jules Bertaut	1 500 m²	Terrain
BOURGES	BK n° 325	Les Gibjoncs	1 736 m²	Terrain
BOURGES	BK n° 326	Les Gibjoncs	423 m²	Chemin piétonnier et voirie
TOTAL			3 659 m²	

4.3. Surfaces du bâti

/

4.4. Descriptif

Il s'agit d'emprise de parcelles en nature d'une part de terrain d'agrément avec la présence de majestueux cèdres et d'autre part une partie aménagée en parking.



Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20230919-19092023_5A-DE
Reçu le 22/09/2023

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Bourges.

5.2. Conditions d'occupation

Occupée par Val de Berry.

6 - URBANISME - RÈGLES ACTUELLES

Au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de la Communauté d'agglomération de Bourges Plus approuvé par délibération du conseil communautaire du 08/04/2022, opposable à compter du 22/04/2022, les biens sont situés en zone Uda (parcelles BK n° 325 et n° 326) et UC (parcelle BK n° 217).

La zone Uda est une zone d'habitat pavillonnaire répartie en plusieurs secteurs dont le secteur Uda : à dominante d'opérations d'ensemble, de type lotissement.

La zone UC : secteur des terrains occupés par des ensembles/résidences d'habitat collectif.

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

La méthode par comparaison sera retenue. Elle 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.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

L'étude de marché a porté sur des cessions de parcelles de jardin dans un périmètre de 3 km autour des biens à évaluer.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20230919-19092023_5A-DE
Reçu le 22/09/2023

Termes de comparaison les plus pertinents

	Réf. enregistrement	Réf. cadastrales	Adresse	Date mutation	Surface Terrain	Prix HT	Prix HT/m² (surface utile)	Observations
1	2022P02796	BP n° 154	2 Allée Sud des Pains Perdus 18000 BOURGES	25/02/2022	1 409 m²	6 000 €	4,26 €	Parcelle de marais
2	2022P04164	BP n° 139	2 Allée Sud des Pains Perdus 18000 BOURGES	02/04/2022	1 287 m²	5 120 €	3,98 €	Parcelle de marais
3	2022P05146	BP n° 51	1 Allée Nord des Pains Perdus 18000 BOURGES	13/04/2022	1 428 m²	4 500 €	3,15 €	Parcelle de marais
4	2022P05971	BP n° 781	2 Allée Nord des Pains Perdus 18000 BOURGES	05/05/2022	1 330 m²	8 645 €	6,50 €	Parcelle de jardin
5	2022P12362	AB n° 172/711 et 713	Les Grands Sables 18000 BOURGES	26/09/2022	1 268 m²	5 000 €	3,94 €	Des terrains
6	2022P13834	HR n° 51/52	Gambetta 18000 BOURGES	10/11/2022	1 364 m²	8 625 €	6,32 €	Parcelles de jardin
						Prix moyen	5 €	

8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP

/

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

S'agissant d 'une emprise d'environ de 1 274 m² en nature de terrain d'agrément, le prix moyen des termes de comparaison peut être retenu soit 5 €/m² :

1 274 m² x 5 € = 6 370 € arrondi à 6 400 €

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 **6 400 €.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20230919-19092023_5A-DE
Reçu le 22/09/2023

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.

En revanche, si cet accord (délibération du conseil municipal ou communautaire pour les collectivités territoriales) 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.

Par ailleurs, une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait 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.

Pour la Directrice régionale des Finances publiques,

et par délégation,

Pascale PROVOT
Inspectrice des Finances publiques

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.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20230919-19092023_5A-DE
Reçu le 22/09/2023

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques
Direction régionale des Finances Publiques du Centre Val de Loire et du département du Loiret
Pôle d'évaluation domaniale
Cité administrative Coligny – BAT P3
131 rue du Faubourg Bannier
CS 54211
45042 ORLEANS Cedex 1
Téléphone : 02 18 69 53 12
Mél. : drfip45.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Pascale PROVOT
téléphone : 02.48.23.84.21 / 06.03.19.92.97
courriel : pascale.provot@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 11772588
Réf. OSE : 2023-18033-25703

Le 24/04/2023

La Directrice régionale des Finances publiques du Centre Val de Loire et du Loiret

à

OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER

LETTRE VALANT AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Objet : Rétrocession de voirie – Régularisation foncière

Par saisine en date du 03/04/2023, vous sollicitez l'avis du pôle d'évaluation domaniale, quant à la cession par l'OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER auprès de la commune de BOURGES, des parcelles cadastrées section CK n° 300, 304, 308 et 310, situées Avenue des Dumones à BOURGES, moyennant le montant d'un euro symbolique.

Ces parcelles, respectivement en nature réelle de cheminement piétonnier, d'abri bus et de parking au sein de la cité 3061, participent aux espaces de circulation publique.

En conséquence, je vous confirme que dans la mesure où l'opération envisagée s'analyse comme un transfert des charges d'entretien desdites parcelles, la valeur vénale de l'ensemble peut être retenue pour un euro symbolique.

Le présent avis est valable 12 mois.

Pour la Directrice régionale des Finances publiques,
et par délégation,
La Responsable du Pôle D'évaluation Domaniale

Laure CHENICLET
Inspectrice Divisionnaire des Finances publiques

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.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20230919-19092023_5A-DE
Reçu le 22/09/2023

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques
Direction régionale des Finances Publiques du Centre Val de Loire et du département du Loiret
Pôle d'évaluation domaniale
Cité administrative Coligny – BAT P3
131 rue du Faubourg Bannier
CS 54211
45042 ORLEANS Cedex 1
Téléphone : 02 18 69 53 12
Mél. : drfip45.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE
Affaire suivie par : Pascale PROVOT
téléphone : 02.48.23.84.21/06.03.19.92.97
courriel : pascale.provot@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. DS : 12078635
Réf OSE : 2023-18033-26664

Le 03/05/2023

La Directrice régionale des Finances publiques du Centre Val de Loire et du Loiret

à

OPH VAL DE BERRY

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

Nature du bien :	Voirie et espace vert
Adresse du bien :	Rue du Lieutenant Colonel Roger Gaucher – 18 000 BOURGES
Valeur :	**21 001 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20230919-19092023_5A-DE
Reçu le 22/09/2023

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Madame DUBOIS Carole.

2 - DATES

de consultation :	05/04/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	26/04/2023
du dossier complet :	26/04/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☑
Acquisition :	☐ amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation
Prise à bail :	☐
Autre opération :	☐ Bail emphytéotique ☐ Évaluation dans le cadre d'une COP ☐ Saisine par un service interne de la DGFIP ☐ Réquisition judiciaire ☐ Saisine par EDF dans le cadre de la purge du droit de priorité

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☑
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016[1] :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

1 Voir également page 16 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20230919-19092023_5A-DE
Reçu le 22/09/2023

3.3. Projet et prix envisagé

Cession par l'OPH Val de Berry à la commune de Bourges d'une parcelle en nature de voirie et d'un espace vert dans le cadre d'une régularisation foncière entre les parties.

Cession envisagée à l'euro symbolique.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation du bien - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Parcelle au sein d'une zone pavillonnaire à caractère social, situé dans le quartier des Bigarelles, à l'est de la commune de Bourges.

4.2. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
BOURGES	CK n° 167	Cité des Bigarelles	4 531 m²	Voirie et espaces verts

4.3. Surfaces du bâti

/

4.4. Descriptif

La parcelle CK n° 167, d'une emprise d'environ 2 615 m² à usage de voirie, trottoirs et espace vert, ce dernier de forme rectangulaire d'une superficie d'environ 600 m², dispose d'un accès à la Rue Pierre Rateau et à la Rue du Lieutenant Colonel Roger Gaucher, deux voies urbanisées (zone pavillonnaire).

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

OPH Val de Berry.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20230919-19092023_5A-DE
Reçu le 22/09/2023

5.2. Conditions d'occupation

Estimation faite libre de location et d'occupation.

6 - URBANISME - RÈGLES ACTUELLES

Au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de la Communauté d'agglomération de Bourges Plus approuvé par délibération du conseil communautaire du 08/04/2022, opposable à compter du 22/04/2022, le bien est situé en zone Uda.

La zone Uda est une zone d'habitat pavillonnaire répartie en plusieurs secteurs dont le secteur Uda : à dominante d'opérations d'ensemble, de type lotissement.

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

La méthode par comparaison sera retenue. Elle 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.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

L'étude de marché a porté sur des cessions de terrains à bâtir dans un périmètre de 3 km autour du bien.

Termes de comparaison les plus pertinents

	Réf. enregistrement	Réf. cadastrales	Adresse	Date mutation	Surface Terrain	Prix HT	Prix HT/m² (surface utile)	Observations
1	2020P05259	AX n° 842	1 Rue Philippe Kieffer 18000 BOURGES	08/09/2020	702 m²	37 347,18 €	53 €	TAB Zac du Maréchal Juin
2	2021P02299	AX n° 844 IP n° 339	15 Rue Philippe Kieffer 18000 BOURGES	29/03/2021	675 m²	33 587,03 €	50 €	TAB Zac du Maréchal Juin
3	2022P00165	AT n° 991	Avenue Stendhal 18000 BOURGES	10/12/2021	533 m²	26 650 €	50 €	TAB lotissement de la Bergerie
4	2022P15374	AX n° 843	Avenue du Maréchal Juin 18000 Bourges	05/12/2022	690 m²	33 176 €	48 €	TAB Zac du Maréchal Juin
						Prix moyen	50 €	

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20230919-19092023_5A-DE
Reçu le 22/09/2023

8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP

/

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

Éléments de moins-value :

- emprise en nature d'espace vert non viabilisée

S'agissant d'un terrain à bâtir non viabilisé, d'environ 600 m², le prix moyen des termes des termes de comparaison peut être retenu avec un abattement de 30 % afin de prendre en compte l'élément de moins-value :

600 € x 50 € - 30 % = 600 m² x 35 € = 21 000 €

Le restant de l'emprise à usage de voirie et de trottoirs, destinés à être intégrés au domaine public, la valeur vénale est estimée à 1 € symbolique.

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 **21 001 €.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 19 001 €.

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.

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.

En revanche, si cet accord (délibération du conseil municipal ou communautaire pour les collectivités territoriales) 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.

Par ailleurs, une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait 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.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20230919-19092023_5A-DE
Reçu le 22/09/2023

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.

Pour la Directrice régionale des Finances publiques,

et par délégation,

Pascale PROVOT
Inspectrice des Finances publiques

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.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20230919-19092023_5A-DE
Reçu le 22/09/2023

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques
Direction régionale des Finances Publiques du Centre Val de Loire et du département du Loiret
Pôle d'évaluation domaniale
Cité administrative Coligny – BAT P3
131 rue du Faubourg Bannier
CS 54211
45042 ORLEANS Cedex 1
Téléphone : 02 18 69 53 12
Mél. : drfip45.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Pascale PROVOT
téléphone : 02.48.23.84.21 / 06.03.19.92.97
courriel : pascale.provot@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 11773147
Réf. OSE : 2023-18033-25712

Le 24/04/2023

La Directrice régionale des Finances publiques du Centre Val de Loire et du Loiret

à

OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER

LETTRE VALANT AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Objet : Rétrocession de voirie – Régularisation foncière

Par saisine en date du 03/04/2023, vous sollicitez l'avis du pôle d'évaluation domaniale, quant à la cession par l'OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER auprès de la commune de BOURGES, des parcelles cadastrées section AM n° 805, 807, 752, 754, 742, 167, 168, 744, 746, 748 et 740, situées Allée Albert Schweitzer à BOURGES, moyennant le montant d'un euro symbolique.

Ces parcelles, en nature réelle de trottoir et abords de voirie au sein de la cité 3087, participent aux espaces de circulation publique.

En conséquence, je vous confirme que dans la mesure où l'opération envisagée s'analyse comme un transfert des charges d'entretien desdites parcelles, la valeur vénale de l'ensemble peut être retenue pour un euro symbolique.

Le présent avis est valable 12 mois.

Pour la Directrice régionale des Finances publiques,
et par délégation,
La Responsable du Pôle D'évaluation Domaniale

Laure CHENICLET
Inspectrice Divisionnaire des Finances publiques

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.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20230919-19092023_5A-DE
Reçu le 22/09/2023

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques
Direction régionale des Finances Publiques du Centre Val de Loire et du département du Loiret
Pôle d'évaluation domaniale
Cité administrative Coligny – BAT P3
131 rue du Faubourg Bannier
CS 54211
45042 ORLEANS Cedex 1
Téléphone : 02 18 69 53 12
Mél. : drfip45.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Pascale PROVOT
téléphone : 02.48.23.84.21 / 06.03.19.92.97
courriel : pascale.provot@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 11773515
Réf. OSE : 2023-18033-25751

Le 24/04/2023

La Directrice régionale des Finances publiques du Centre Val de Loire et du Loiret

à

OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER

LETTRE VALANT AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Objet : Rétrocession de voirie – Régularisation foncière

Par saisine en date du 03/04/2023, vous sollicitez l'avis du pôle d'évaluation domaniale, quant à la cession par l'OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER auprès de la commune de BOURGES, des parcelles cadastrées section CE n° 17et 19, situées Rue Gabriel Foucher à BOURGES, moyennant le montant d'un euro symbolique.

Ces parcelles, en nature réelle de trottoir, abords de voirie et éclairage public, participent aux espaces de circulation publique.

En conséquence, je vous confirme que dans la mesure où l'opération envisagée s'analyse comme un transfert des charges d'entretien desdites parcelles, la valeur vénale de l'ensemble peut être retenue pour un euro symbolique.

Le présent avis est valable 12 mois.

Pour la Directrice régionale des Finances publiques,
et par délégation,
La Responsable du Pôle D'évaluation Domaniale

Laure CHENICLET
Inspectrice Divisionnaire des Finances publiques

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.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20230919-19092023_5A-DE
Reçu le 22/09/2023

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques
Direction régionale des Finances Publiques du
Centre Val de Loire et du département du Loiret
Pôle d'évaluation domaniale
Cité administrative Coligny – BAT P3
131 rue du Faubourg Bannier
CS 54211
45042 ORLEANS Cedex 1
Téléphone : 02 18 69 53 12
Mél. : drfip45.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Pascale PROVOT
téléphone : 02.48.23.84.21 / 06.03.19.92.97
courriel : pascale.provot@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 11774027
Réf. OSE : 2023-18033-25728

Le 24/04/2023

La Directrice régionale des Finances publiques du Centre Val de Loire et du Loiret

à

OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER

LETTRE VALANT AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Objet : Rétrocession de voirie – Régularisation foncière

Par saisine en date du 03/04/2023, vous sollicitez l'avis du pôle d'évaluation domaniale, quant à l'acquisition par l'OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER auprès de la Commune de BOURGES, d'une emprise de la parcelle cadastrée section AZ n° 258, située Rue Gustave Eiffel à BOURGES, moyennant le montant d'un euro symbolique.

Cette parcelle, en nature réelle d'abords de voirie d'une superficie d'environ 18 m², participe aux espaces de circulation publique.

En conséquence, je vous confirme que dans la mesure où l'opération envisagée s'analyse comme un transfert des charges d'entretien de ladite parcelle, la valeur vénale de l'ensemble peut être retenue pour un euro symbolique.

Le présent avis est valable 12 mois.

Pour la Directrice régionale des Finances publiques,
et par délégation,
La Responsable du Pôle D'évaluation Domaniale

Laure CHENICLET
Inspectrice Divisionnaire des Finances publiques

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.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20230919-19092023_5A-DE
Reçu le 22/09/2023

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques
Direction régionale des Finances Publiques du Centre Val de Loire et du département du Loiret
Pôle d'évaluation domaniale
Cité administrative Coligny – BAT P3
131 rue du Faubourg Bannier
CS 54211
45042 ORLEANS Cedex 1
Téléphone : 02 18 69 53 12
Mél. : drfip45.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE
Affaire suivie par : Pascale PROVOT
téléphone : 02.48.23.84.21/06.03.19.92.97
courriel : pascale.provot@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. DS : 12078211
Réf OSE : 2023-18033-26635

Le 23/05/2023

La Directrice régionale des Finances publiques du Centre Val de Loire et du Loiret

à

OPH VAL DE BERRY

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

Nature du bien :	Local associatif
Adresse du bien :	Rue Pierre Rateau – 18 000 BOURGES
Valeur :	**38 600 €** (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20230919-19092023_5A-DE
Reçu le 22/09/2023

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Madame DUBOIS Carole.

2 - DATES

de consultation :	05/04/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	16/05/2023
du dossier complet :	16/05/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☑
Acquisition :	☐ amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation
Prise à bail :	☐
Autre opération :	☐ Bail emphytéotique ☐ Évaluation dans le cadre d'une COP ☐ Saisine par un service interne de la DGFIP ☐ Réquisition judiciaire ☐ Saisine par EDF dans le cadre de la purge du droit de priorité

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☑
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016[1] :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

1 Voir également page 16 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20230919-19092023_5A-DE
Reçu le 22/09/2023

3.3. Projet et prix envisagé

Projet de cession du local associatif, propriété de Val de Berry, bâtiment construit sur la parcelle CK n° 160, appartenant à la commune de Bourges.

Accord entre les parties pour une cession à l'euro symbolique.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation du bien - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Local situé dans une zone pavillonnaire à caractère social, dans le quartier des Bigarelles, à l'est de la commune de Bourges.

4.2. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
BOURGES	CK n° 160	Rue Pierre Rateau	4 510 m²	Voirie, espaces verts, local associatif

4.3. Surfaces du bâti

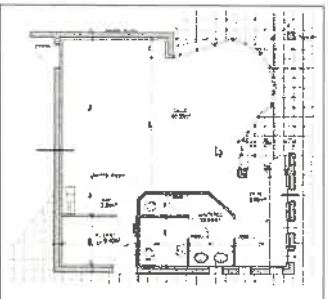
La surface du bâtiment est de 75,77 m², selon les plans fournis par le consultant et se décomposant comme suit :

- entrée : 8,68 m²
- pièce principale : 50,19 m²
- réserve : 6,40 m²
- sanitaires : 10,50 m²

La surface retenue pour la présente évaluation sera de 75,77 m².

4.4. Descriptif

Bâtiment de plain-pied, avec toiture terrasse, composé d'une entrée desservant des sanitaires, une grande pièce, une pièce noire à usage de réserve. Chauffage électrique, huisseries PVC double vitrage. Bon état général.



Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20230919-19092023_5A-DE
Reçu le 22/09/2023

Pièce principale	Pièce principale	Sanitaires	Entrée

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

OPH Val de Berry.

5.2. Conditions d'occupation

Convention de location au profit de l'association AREAB (association des retraités des établissements militaires de Bourges), à compter du 01/07/2011 pour une durée d'un an renouvelable par tacite reconduction. L'association est tenue d'acquitter mensuellement, les prestations, taxes et fournitures individuelles, impôts et taxes, le montant mensuel des provisions pour charges est de 59,13 €.

6 - URBANISME - RÈGLES ACTUELLES

Au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de la Communauté d'agglomération de Bourges Plus approuvé par délibération du conseil communautaire du 08/04/2022, opposable à compter du 22/04/2022, le bien est situé en zone Uda.

La zone Uda est une zone d'habitat pavillonnaire répartie en plusieurs secteurs dont le secteur Uda : à dominante d'opérations d'ensemble, de type lotissement.

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

La méthode par comparaison sera retenue. Elle 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.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

L'étude de marché a porté sur des cessions de locaux professionnels ou commerciaux dans un périmètre de 3 km autour du bien.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20230919-19092023_5A-DE
Reçu le 22/09/2023

Il ressort de ces critères, quatre sélections.

Termes de comparaison les plus pertinents

	Réf. enregistrement	Réf. cadastrales	Adresse	Date mutation	Surface Terrain	Surface utile totale ou SHAB	Prix HT	Prix HT/m² (surface utile)	Observations
1	2020P03188	IK n° 486 lot n° 57	22 Rue du Coin Haslay 18000 BOURGES	12/06/2020	196 m²	75,19 m²	75 000 €	997 €	Dans un ensemble immobilier, un local situé au 1er étage comprenant : entrée, bureau, penderie et wc.
2	2021P02862	HV n° 564 lot n° 175	21 Avenue Jean Jaurès 18000 BOURGES	14/04/2021	3 811 m²	54,49 m²	27 000 €	496 €	Dans un ensemble immobilier, local commercial situé en rez-de-chaussée.
3	2022P13298	HS n° 144 lots n° 1, 2, 7 et 8	18 Avenue des Prés le Roi 18000 BOURGES	14/10/2022	343 m²	65,70 m²	62 000 €	943 €	Dans un ensemble immobilier, lot n° 1 : local à usage professionnel comprenant 4 pièces, wc, 2 remises. Lot n° 2 : une cave. Lots n° 7 et 8 : 2 garages.
4	2023P00509	HV n° 564 lot n° 282	21 Avenue Jean Jaurès 18000 BOURGES	19/12/2022	3 811 m²	80 m²	70 000 €	875 €	Dans un ensemble immobilier, local commercial sis en rez-de-chaussée.
							Prix moyen	830 €	

8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP

/

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

S'agissant d'un local associatif, situé dans un quartier pavillonnaire, éloigné du centre-ville, la fourchette basse des termes de comparaison soit 496 €/m² peut être retenue :

75,77 m² x 496 € = 37 581,92 € arrondi à 38 600 €

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 **38 600 €.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20230919-19092023_5A-DE
Reçu le 22/09/2023

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.

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.

En revanche, si cet accord (délibération du conseil municipal ou communautaire pour les collectivités territoriales) 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.

Par ailleurs, une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait 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.

Pour la Directrice régionale des Finances publiques,

et par délégation,

Pascale PROVOT
Inspectrice des Finances publiques

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.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20230919-19092023_5B-DE
Reçu le 22/09/2023

Val de Berry
Office Public de l'Habitat du Cher

BUREAU DE VAL DE BERRY

Séance du Mardi 19 Septembre 2023 à 10 H

L'an DEUX MIL VINGT TROIS, le Mardi 19 Septembre à 10 Heures, s'est réuni en présentiel, au Siège de Val de Berry, 14 rue Jean-Jacques Rousseau à Bourges, le Bureau de Val de Berry.

ETAIENT PRESENTS :

Emmanuel RIOTTE	Président – Vice-Président du Conseil Départemental Maire de St-Amand-Montrond
Christine CHEZE-DHO	Membre – Adjointe au Maire de Bourges Conseillère Communautaire
Denise DURANTON	Membre – Représentant des locataires (CNL)
Thierry CHATELIN	Membre - Secrétaire de Séance

ETAIENT EXCUSES :

Bernadette GOIN	Vice-Présidente – Conseillère Communautaire Agglo – Maire de Berry-Bouy
Fabrice CHOLLET	Membre – Conseiller Départemental Pouvoir à Emmanuel RIOTTE
François DESCHAMPS	Membre – Président Entraide Berruyère Pouvoir à Thierry CHATELIN

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

Benoît LEMAIGRE	Directeur Général
Jean-Luc PINSON	Directeur Général Adjoint et Directeur Financier
Emilie LARAINE	Directrice des Affaires Juridiques et Commandes Publiques
Michaël PHILIBERT	Directeur Commercial et Proximité
Olivier SCHUBNEL	Directeur Technique et Développement
Nadège BEDU	Assistante du Directeur Général

.....

La séance est levée à 11 H 00.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20230919-19092023_5B-DE
Reçu le 22/09/2023

BUREAU DE VAL DE BERRY

Séance du Mardi 19 Septembre 2023 à 10 H

V – FONCIER
B - VENTE PARCELLE TERRAIN – QUARTIER DES DUMONES A BOURGES

Dans le cadre de la procédure de vente de logements de Val de Berry, le pavillon situé 14 rue Jacques Cartier à Bourges, parcelle CK 296, a été vendu en 2020.

Lors de cette vente, la parcelle arrière de la maison, parcelle CK 303 de 27m², (voir plan) n'a pas pu être cédée car toute la bande de terrain située à l'arrière des maisons n'avait pas encore été transférée de Bourges Habitat vers Val de Berry.

La parcelle étant désormais transférée, il convient de régulariser cette situation en cédant cette parcelle au nouveau propriétaire du pavillon du 14 rue Jacques Cartier. Le service du Domaine a évalué la parcelle de 27 m² en l'état de jardin à 108 € (ci-joint).

Afin de régulariser cette situation, je vous remercie d'autoriser le Directeur Général à céder la parcelle CK 303 à l'euro symbolique et à signer l'acte qui conclura cette cession.

VOTE : NOMBRE DE PRESENTS OU REPRESENTES : 6
POUR : 6 CONTRE : 0 ABSTENTION : 0

DELIBERATION
Les membres du Bureau autorisent le Directeur Général à céder la parcelle CK 303 à l'euro symbolique à l'actuel propriétaire et à signer l'acte qui conclura cette opération.

.....

Le Secrétaire de Séance,
Thierry CHATELIN

Le Président,
Emmanuel RIOTTE

Extrait certifié conforme
Bourges, le 19 septembre 2023
Le Directeur Général,
Benoît LEMAIGRE

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20230919-19092023_5B-DE
Reçu le 22/09/2023

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques
Direction régionale des Finances Publiques du Centre Val de Loire et du département du Loiret
Pôle d'évaluation domaniale
Cité administrative Coligny – BAT P3
131 rue du Faubourg Bannier
CS 54211
45042 ORLEANS Cedex 1
Téléphone : 02 18 69 53 12
Mél. : drfip45.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Pascale PROVOT
téléphone : 02.48.23.84.21 / 06.03.19.92.97
courriel : pascale.provot@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 13011042
Réf. OSE : 2023-18033-48380

Le 17/07/2023

La Directrice régionale des Finances publiques du Centre Val de Loire et du Loiret

à

OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER

LETTRE VALANT AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Objet : Cession amiable – Régularisation foncière

Par saisine en date du 19/06/2023, vous sollicitez l'avis du pôle d'évaluation domaniale, quant à la cession par l'OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER auprès d'un propriétaire, d'une parcelle de terrain à bâtir cadastrée section CK n° 303, d'une superficie de 27 m², située 14 Rue Jacques Cartier à BOURGES, moyennant le montant d'un euro symbolique.

Cette parcelle, constituant un fond de jardin donnant sur le trottoir, correspond à une bande de terrain n'ayant pas été prise en compte lors du transfert de patrimoine réalisé entre *Bourges Habitat* et l'*OPH Val de Berry*.

En conséquence, s'agissant d'une parcelle en nature réelle de jardin, une valeur vénale de 108 €, soit 4 €/m², peut être retenue.

Le présent avis est valable un an.

Pour la Directrice régionale des Finances publiques, et par délégation,
La Responsable du Pôle D'évaluation Domaniale,

Laure CHENICLET
Inspectrice Divisionnaire des Finances publiques

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.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20230919-19092023_5C-DE
Reçu le 22/09/2023

Val de Berry
Office Public de l'Habitat du Cher

BUREAU DE VAL DE BERRY

Séance du Mardi 19 Septembre 2023 à 10 H

L'an DEUX MIL VINGT TROIS, le Mardi 19 Septembre à 10 Heures, s'est réuni en présentiel, au Siège de Val de Berry, 14 rue Jean-Jacques Rousseau à Bourges, le Bureau de Val de Berry.

ETAIENT PRESENTS :

Emmanuel RIOTTE	Président – Vice-Président du Conseil Départemental Maire de St-Amand-Montrond
Christine CHEZE-DHO	Membre – Adjointe au Maire de Bourges Conseillère Communautaire
Denise DURANTON	Membre – Représentant des locataires (CNL)
Thierry CHATELIN	Membre - Secrétaire de Séance

ETAIENT EXCUSES :

Bernadette GOIN	Vice-Présidente – Conseillère Communautaire Agglo – Maire de Berry-Bouy
Fabrice CHOLLET	Membre – Conseiller Départemental Pouvoir à Emmanuel RIOTTE
François DESCHAMPS	Membre – Président Entraide Berruyère Pouvoir à Thierry CHATELIN

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

Benoît LEMAIGRE	Directeur Général
Jean-Luc PINSON	Directeur Général Adjoint et Directeur Financier
Emilie LARAINE	Directrice des Affaires Juridiques et Commandes Publiques
Michaël PHILIBERT	Directeur Commercial et Proximité
Olivier SCHUBNEL	Directeur Technique et Développement
Nadège BEDU	Assistante du Directeur Général

.....

La séance est levée à 11 H 00.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20230919-19092023_5C-DE
Reçu le 22/09/2023

BUREAU DE VAL DE BERRY

Séance du Mardi 19 Septembre 2023 à 10 H

V - FONCIER
C - VENTE ANCIEN SIEGE DE BOURGES HABITAT

Val de Berry souhaite mettre en vente les anciens locaux de Bourges Habitat situés 12 esplanade du Prado. Ces locaux sont vides de tout occupant depuis la fusion entre les deux administrations.

Il s'agit de 5 lots (lots n°13 à 17) en copropriété à usage de bureaux, situés au 3ème étage d'un ensemble immobilier. La parcelle concernée est cadastrée HP 195 pour une superficie de 2169 m². Les bureaux représentent environ 500m² de surface et sont en bon état.

Le service du Domaine a évalué ces locaux à 340 000 € (ci-joint).

Je vous remercie d'autoriser le Directeur Général ou son représentant à engager des négociations sur la base de l'estimation à + ou – 10% avec des potentiels acquéreurs et à signer l'acte de vente.

VOTE : NOMBRE DE PRESENTS OU REPRESENTES : 6
POUR : 6 CONTRE : 0 ABSTENTION : 0

DELIBERATION
Dans le cadre de la vente de l'ancien siège de Bourges Habitat situés 12 esplanade du Prado, les membres du Bureau autorisent le Directeur Général ou son représentant à engager des négociations sur la base de l'estimation à + ou – 10% avec des potentiels acquéreurs et à signer l'acte de vente.

.....

Le Secrétaire de Séance,
Thierry CHATELIN

Le Président,
Emmanuel RIOTTE

Extrait certifié conforme
Bourges, le 19 septembre 2023
Le Directeur Général,
Benoît LEMAIGRE

VAL DE BERRY - OFFICE DE L'HABITAT DU CHER

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20230919-19092023_5C-DE
Reçu le 22/09/2023

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques
Direction régionale des Finances Publiques du Centre Val de Loire et du département du Loiret
Pôle d'évaluation domaniale
Cité administrative Coligny – BAT P3
131 rue du Faubourg Bannier
CS 54211
45042 ORLEANS Cedex 1
Téléphone : 02 18 69 53 12
Mél. : drfip45.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE
Affaire suivie par : Pascale PROVOT
téléphone : 02.48.23.84.21/06.03.19.92.97
courriel : pascale.provot@dgfip.finances.gouv.fr
Réf DS : 11519761
Réf OSE : 2023-18033-15037

Le 07/04/2023

La Directrice régionale des Finances publiques du Centre Val de Loire et du Loiret

à

OPH VAL DE BERRY

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

Nature du bien :	Locaux à usage de bureaux
Adresse du bien :	12, Esplanade du Prado - 18000 BOURGES
Valeur :	**340 000 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20230919-19092023_5C-DE
Reçu le 22/09/2023

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Madame DUBOIS Carole.

2 - DATES

de consultation :	23/02/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	03/04/2023
du dossier complet :	03/04/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	☐ amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation
Prise à bail :	☐
Autre opération :	☐ Bail emphytéotique ☐ Évaluation dans le cadre d'une COP ☐ Saisine par un service interne de la DGFIP ☐ Réquisition judiciaire ☐ Saisine par EDF dans le cadre de la purge du droit de priorité

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016[1] :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

1 Voir également page 16 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20230919-19092023_5C-DE
Reçu le 22/09/2023

3.3. Projet et prix envisagé

Cession amiable envisagée par l'OPH Val de Berry de locaux de bureaux à l'ACEP (association de santé de solidarité).

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation du bien - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Le bien à évaluer est situé au sein d'un immeuble R+3, dans le quartier du Prado à Bourges, à proximité de la gare routière, d'un ensemble de logements sociaux, d'un hôtel, d'un supermarché. À 10 minutes à pied du centre historique.

4.2. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
BOURGES	HP n° 195 lots n° 13 à 17	12, Esplanade du Prado	2 169 m²	Bureaux

4.3. Surfaces du bâti

La documentation cadastrale fait état des surfaces suivantes :

- surface des parties principales : 293 m²
- surface des parties secondaires : 132 m²

Le relevé de surface transmis par le consultant indique une surface utile totale de 500 m².

Au regard de ces différents éléments, une surface utile de 500 m² sera retenue pour la présente évaluation.

4.4. Descriptif

Il s'agit de 5 lots de copropriété à usage de bureaux, situés au 3ème étage d'un ensemble immobilier, accès privée avec un ascenseur donnant accès à un palier desservant de chaque côté des bureaux, sanitaires, aires de circulation. Chauffage électrique, plafonds garnis de dalles, éclairage néon, sol PVC. Huisseries alu double vitrage (ancien). Locaux en bon état.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20230919-19092023_5C-DE
Reçu le 22/09/2023

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

OPH Val de Berry.

5.2. Conditions d'occupation

Estimation faite libre de location et d'occupation.

6 - URBANISME - RÈGLES ACTUELLES

Au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de la Communauté d'agglomération de Bourges Plus approuvé par délibération du conseil communautaire du 08/04/2022, opposable à compter du 22/04/2022, le bien est situé en zone UC.

La zone UC est le secteur des terrains occupés par des ensembles/résidences d'habitat collectif.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20230919-19092023_5C-DE
Reçu le 22/09/2023

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

La méthode par comparaison sera retenue. Elle 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.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

L'étude de marché a porté sur des cessions de locaux de bureaux dont la surface est comprise entre 400 et 600 m², dans un périmètre de 5 km autour du bien à évaluer.

Il ressort de ces critères une sélection de 5 mutations.

Termes de comparaison les plus pertinents

	Réf. enregistrement	Réf. cadastrales	Adresse	Date mutation	Surface Terrain	Surface utile totale ou SHAB	Prix HT	Prix HT/ m² (surface utile)	Observations
1	2020P02998	EW n°229 /454 lot n° 20	25 Rue Louis Mallet 18000 BOURGES	29/05/2020	2 072 m²	530,28 m²	211 306 €	398 €	Dans un ensemble de copropriété, le lot n° 20 comprenant en sous-sol : une salle d'archives, escalier particulier menant au rez-de-chaussée. RDC : grand hall, divers bureaux, sanitaires, escalier menant à l'entresol. Entresol : palier et divers bureaux. Libre.
2	2020P05294	AR n° 466	76 Avenue de la Prospective 18000 BOURGES	30/09/2020	2 254 m²	530 m²	525 000 €	991 €	Un immeuble à usage de bureaux avec terrain autour. Loué.
3	2020P05482	BN n° 115 lots n° 7 à 14 26, 29 et 30	18 Rue Michaël Faraday 18000 BOURGES	12/10/2020	2 000 m²	447 m²	340 000 €	761 €	Dans un ensemble immobilier composé de deux bâtiments à usage de bureaux : lots n° 7 à 14 et 26 : 9 emplacements de parking, lots n° 29 et 30 : locaux à usage de bureaux. Loué.
4	2021P08378	EI n° 389 lots n° 50 à 52, 250 à 252, 301 à 305	4 Rond Point Farman 18000 BOURGES	21/10/2021	3 446 m²	400 m²	250 000 €	625 €	Dans un ensemble immobilier, lots n° 50 à 52 : locaux à usage de bureaux, lots n° 250 à 252 : locaux à usage d'archives, lots n° 301 à 305 : 5 parkings aériens. Libre.
5	2022P11413	EK n° 192 222/223	Rue Pierre Latécoère 18000	16/09/2022	2 450 m²	474,56 m²	380 000 €	801 €	Dans un immeuble comprenant un ensemble de

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20230919-19092023_5C-DE
Reçu le 22/09/2023

		lots n° 1, 23 à 38	BOURGES						bureaux et de locaux d'activité, lot n° 1 : un ensemble de bureaux avec hall d'entrée, et 15 emplacements de parking. Libre.
							Prix moyen	715 €	

Terme n° 1

Terme n° 2

Terme n° 3

Terme n° 4

Terme n° 5

8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP

/

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

Éléments de moins-value :

- absence de places de stationnement.
- les immeubles à proximité immédiate sont essentiellement à vocation d'habitat où une partie de la population est précarisée.

Éléments de plus-value :

- proximité du centre-ville.
- locaux en bon état d'entretien.

S'agissant de locaux de bureaux, en bon état et d'une surface de 500 m², le prix moyen des termes de comparaison soit 715 €/m² sera retenu, avec application d'un abattement de 5 % pour prise en compte des éléments de plus et moins-value.

715 € - 5 % = 679,25 € x 500 m² = 339 625 arrondi à 340 000 €

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20230919-19092023_5C-DE
Reçu le 22/09/2023

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 **340 000 €.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 306 000 €.

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.

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.

En revanche, si cet accord (délibération du conseil municipal ou communautaire pour les collectivités territoriales) 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.

Par ailleurs, une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait 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.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20230919-19092023_5C-DE
Reçu le 22/09/2023

Pour la Directrice régionale des Finances publiques,
et par délégation,

Pascale PROVOT
Inspectrice des Finances publiques

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.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20230919-19092023_6-DE
Reçu le 22/09/2023

Val de Berry
Office Public de l'Habitat du Cher

BUREAU DE VAL DE BERRY

Séance du Mardi 19 Septembre 2023 à 10 H

L'an DEUX MIL VINGT TROIS, le Mardi 19 Septembre à 10 Heures, s'est réuni en présentiel, au Siège de Val de Berry, 14 rue Jean-Jacques Rousseau à Bourges, le Bureau de Val de Berry.

ETAIENT PRESENTS :

Emmanuel RIOTTE	Président – Vice-Président du Conseil Départemental Maire de St-Amand-Montrond
Christine CHEZE-DHO	Membre – Adjointe au Maire de Bourges Conseillère Communautaire
Denise DURANTON	Membre – Représentant des locataires (CNL)
Thierry CHATELIN	Membre - Secrétaire de Séance

ETAIENT EXCUSES :

Bernadette GOIN	Vice-Présidente – Conseillère Communautaire Agglo – Maire de Berry-Bouy
Fabrice CHOLLET	Membre – Conseiller Départemental Pouvoir à Emmanuel RIOTTE
François DESCHAMPS	Membre – Président Entraide Berruyère Pouvoir à Thierry CHATELIN

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

Benoît LEMAIGRE	Directeur Général
Jean-Luc PINSON	Directeur Général Adjoint et Directeur Financier
Emilie LARAINE	Directrice des Affaires Juridiques et Commandes Publiques
Michaël PHILIBERT	Directeur Commercial et Proximité
Olivier SCHUBNEL	Directeur Technique et Développement
Nadège BEDU	Assistante du Directeur Général

.....

La séance est levée à 11 H 00.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20230919-19092023_6-DE
Reçu le 22/09/2023

BUREAU DE VAL DE BERRY

Séance du Mardi 19 Septembre 2023 à 10 H

VI - LITIGE : PROTOCOLE TRANSACTIONNEL : DOSSIER SAADI

Val de Berry a été saisi d'une demande d'indemnisation par l'avocat de locataires de Val de Berry, M et Mme Saadi.

Ces derniers demandent une indemnisation de 7 200 € au titre d'un préjudice qu'ils auraient subi en tant que locataire du logement 4955 de Val de Berry situé 1 rue Théophile Gautier à Bourges.

Selon leurs dires, Monsieur et Madame Saadi auraient vécus 3 ans dans un logement insalubre, infesté de blattes et cafards, recouvert de moisissures et Val de Berry aurait été défaillant dans son rôle de bailleur.

Sur l'insalubrité, ce logement n'a jamais été déclaré insalubre par les services de l'Etat et aucune procédure en ce sens n'a été diligentée par Monsieur et Madame Saadi.

Sur l'infestation de blattes et de cafards dans le logement, Val de Berry a fait réaliser entre juin 2020 et novembre 2022, date de leur départ du logement, 12 campagnes de traitement de l'ensemble de la cage d'escalier et dans les logements. Il est regrettable que Monsieur et Madame Saadi n'aient laissé entrer l'entreprise de désinsectisation que 7 fois manifestant à 3 reprises leur refus exprès dans le cadre du traitement de leur logement (ils ont également refusé l'intervention de l'entreprise Proxiserve pour l'entretien du chauffe bain et des robinetteries). En outre, lorsqu'un bâtiment est infesté, l'entreprise de désinfection est systématiquement missionnée par Val de Berry à chaque signalement d'un locataire afin d'éradiquer le problème. Ce qui a été fait, à chaque demande de Monsieur et Madame Saadi.

Sur les moisissures, Val de Berry n'a pas reçu de réclamations des autres locataires de l'entrée pour des problèmes similaires. En revanche, il y a eu dans ce logement deux dégâts des eaux avec la locataire du dessus : un sinistre en 2018 qu'ils ont déclaré à leur assureur et qui a été pris en charge ; un sinistre en 2020 qu'ils n'ont jamais déclaré à leur assureur. Les moisissures du logement indiquées dans l'état des lieux sortants peuvent provenir de ce dégât des eaux non traité. En outre, il est à noter que les moisissures dans un logement peuvent également venir d'une mauvaise occupation du logement telle que l'absence d'aération régulière du logement ou l'absence d'entretien des bouches d'aération naturelle.

Val de Berry, conscient des difficultés rencontrées par Monsieur et Madame Saadi a proposé un autre logement pour apaiser la situation. Il ne s'agit pas d'un relogement mais bien d'une mutation classique.

Le logement a été rendu dans un mauvais état (moisissures, blattes, cafards, murs crayonnés, saleté…) tel qu'indiqué sur l'état des lieux sortant.

Au vu des éléments indiqués ci-dessus, Val de Berry ne peut pas être tenu responsable de ces désordres.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20230919-19092023_6-DE
Reçu le 22/09/2023

Cependant, afin de solutionner ce litige de manière amiable, je vous propose d'autoriser le Directeur Général à signer un protocole transactionnel (ci-joint) prévoyant une indemnisation de M. et Mme Saadi à hauteur de 500 € et la clôture du dossier.

VOTE : NOMBRE DE PRESENTS OU REPRESENTES : 6
POUR : 6 CONTRE : 0 ABSTENTION : 0

DELIBERATION
Les membres du Bureau autorisent le Directeur Général à signer le protocole transactionnel présenté ci-après prévoyant une indemnisation à hauteur de 500 € au profit de Monsieur et Madame Saadi et à clôturer ce dossier.

.....

Le Secrétaire de Séance,
Thierry CHATELIN

Le Président,
Emmanuel RIOTTE

Extrait certifié conforme
Bourges, le 19 septembre 2023
Le Directeur Général,
Benoît LEMAIGRE

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20230919-19092023_6-DE
Reçu le 22/09/2023

Servanne TARDY-VIGNON
Avocat
10 rue Georges Pompidou
18000 BOURGES

PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL

ENTRE LES PARTIESSOUSSOUSSIGNEES :

Monsieur SAADI Mohammed né le 15 mars 1985 à TLEMCEN (Algérie)
de nationalité française,
Madame SAADI Nadia, son épouse, née le 3 juin 1984 à TLEMCEN (Algérie)
de nationalité française,

Résident ensemble 4/6 rue Gustave Eiffel 18000 BOURGES.

Assistés de Maître Servanne TARDY-VIGNON, Avocat au Barreau de Bourges, demeurant 10 rue Georges Pompidou 18000 BOURGES.

ET :

La Société VAL de BERRY -Office Public de l'Habitat du Cher -14 rue Jean Jacques ROUSSEAU
représentée par son Directeur Général , Monsieur Benoit LEMAIGRE

IL A ETE PREALABLEMENT RAPPELE CE QUI SUIT :

Suivant contrat en date du 28 novembre 2013, l'OPH Bourges Habitat devenu OPH Val de Berry a remis en location à Monsieur et Madame SAADI un appartement à usage d'habitation situé 1 rue Théophile Gautier 18000 BOURGES, (App 4955)

Un état des lieux d'entrée a été dressé, attestant dans sa globalité un état neuf, ou un bon état, de l'ensemble des pièces de l'appartement que ce soit au niveau des murs, plafonds, sols, électricité, menuiseries, vitreries...

Or au fil des mois, Monsieur et Madame SAADI ont déploré une dégradation importante des lieux avec l'apparition sur l'ensemble des murs de tâches de moisissures.

A plusieurs reprises, ils ont signalé la situation à l'OPH qui n'a pas réagi.

La situation est devenue intolérable lorsqu'ils ont été envahis par des cafards et des blattes.

Malgré leurs nombreuses relances, les quelques interventions du bailleur n'ont abouti à aucune solution satisfaisante, l'état d'insalubrité du logement persistant.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20230919-19092023_6-DE
Reçu le 22/09/2023

La famille SAADI s'est donc retrouvée à vivre dans un logement totalement insalubre et inhabitable.

Ce n'est qu'en novembre 2022, suite à l'intervention de Monsieur le Maire de BOURGES, qu'ils ont obtenu de l'OPH un échange de logement ,4-6 rue Gustave Eiffel 18000 BOURGES, démontrant bien la gravité de la situation.

L'état des lieux sortant établi le 10 novembre 2022 a confirmé l'importance des moisissures constatées dans l'ensemble de l'appartement, le rendant insalubre.

Toutefois, malgré le relogement intervenu seulement en novembre 2022, Monsieur et Madame SAADI et leurs enfants âgés de 11 ans, 8 ans et 26 mois, ont dû vivre pendant plus de trois ans dans des conditions d'hygiène déplorables leur occasionnant, outre des désagréments majeurs dans leur vie au quotidien, des problèmes de santé.

Ils ont, par ailleurs, été dans l'obligation de racheter des meubles, les précédents étant devenus inutilisables du fait de l'humidité et de l'invasion des blattes et des cafards !

C'est pourquoi, ils ont fini par réclamer à leur bailleur la réparation de leur préjudice à hauteur de 7.200 €.

L'OPH Val de Berry a fait valoir que le logement n'avait pas été déclaré insalubre par les services de l'Etat et que Monsieur et Mame SAADI n'avait pas auparavant diligenter de procédure.

L'OPH Val de Berry a fait valoir également qu'il avait fait réaliser 12 campagnes entre juin 2020 et 2022 de traitement contre l'infestation de blattes et cafards dans la cage d'escaliers et les logements et que l'origine des moisissures n'étaient pas démontrées.

Après discussion , les parties ont néanmoins décidé de se faire des concessions mutuelles en vue de parvenir à un règlement amiable de leur litige au moyen d'un accord transactionnel visant à mettre fin à toutes procédures entre elles.

Article I :

L'OPH Val de Berry, admettant les difficultés rencontrées par Monsieur et Madame SAADI, accepte de leur verser à titre d'indemnisation, une somme arrêtée à 500 € pour le préjudice subi outre le remboursement de 200 € pour les frais d'avocat.

Ce règlement interviendra à la signature du présent protocole.

Article II :

Monsieur et Madame SAADI acceptent de recevoir , à titre d'indemnisation , la somme totale de 700 € .

Sous réserve du bon encaissement du règlement définitif prévu à l'article 1, Monsieur et Madame SAADI renoncent à engager toute action à l'encontre de l'OPH Val de Berry pour les faits rappelés préalablement.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20230919-19092023_6-DE
Reçu le 22/09/2023

Article III :

Les parties au présent acte entendent conférer à leur accord de volonté la valeur d'une transaction définitive et sans réserve en vertu des dispositions des articles 2044 et suivants du code civil.

La présente transaction règle entre les parties, définitivement et sans réserve, tous litiges nés ou à naître relatifs à la conclusion, l'exécution du contrat, objet du présent accord.

Il emporte renonciation à tous les droits, actions ou prétentions à quelque titre que ce soit entre les parties et conformément à l'article 2052 du code civil.

Cet accord aura autorité de la chose jugée entre les parties.

En conséquence,

-cet accord est conclu de bonne foi
-il est définitif et sans appel
Pour y parvenir, les parties reconnaissent qu'elles se sont consenties des concessions réciproques.

Fait à Bourges le
En deux exemplaires,

Monsieur et Madame SAADI

M/SAADI Saadi

L'OPH Val de Berry