

DEPARTEMENT
DES
DEUX-SEVRES



VILLE DE NIORT

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

SEANCE DU 5 DÉCEMBRE 2016

Conseillers en exercice : 45

Votants : 43

Convocation du Conseil Municipal :
le 29/11/2016

Affichage du Compte-Rendu Sommaire
et affichage intégral :
le 12/12/2016

Délibération n° D-2016-465

Cession des immeubles 21 rue de l'Ancien Musée et 3 place
des Tribunaux - Mandat de vente entre la Ville de Niort et la
société AgoraStore

Président :

MONSIEUR JÉRÔME BALOGE

Présents :

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Marc THEBAULT, Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Alain BAUDIN, Madame Christelle CHASSAGNE, Monsieur Alain GRIPPON, Madame Jacqueline LEFEBVRE, Monsieur Michel PAILLEY, Madame Dominique JEUFFRAULT, Monsieur Luc DELAGARDE, Madame Anne-Lydie HOLTZ, Madame Jeanine BARBOTIN, Monsieur Dominique SIX, Madame Sylvette RIMBAUD, Madame Elisabeth BEAUVAIS, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Madame Catherine REYSSAT, Monsieur Dominique DESQUINS, Madame Cécilia SAN MARTIN ZBINDEN, Monsieur Eric PERSAIS, Madame Agnès JARRY, Madame Yvonne VACKER, Monsieur Elmano MARTINS, Monsieur Guillaume JUIN, Madame Christine HYPEAU, Monsieur Fabrice DESCAMPS, Madame Carole BRUNETEAU, Monsieur Florent SIMMONET, Monsieur Sébastien PARTHENAY, Madame Yamina BOUDAHMANI, Monsieur Romain DUPEYROU, Monsieur Simon LAPLACE, Madame Fatima PEREIRA, Madame Josiane METAYER, Monsieur Pascal DUFORESTEL, Monsieur Christophe POIRIER, Madame Elodie TRUONG, Madame Monique JOHNSON, Monsieur Jean-Romée CHARBONNEAU.

Secrétaire de séance : Yvonne VACKER

Excusés ayant donné pouvoir :

Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, ayant donné pouvoir à Monsieur Dominique SIX, Madame Marie-Chantal GARENNE, ayant donné pouvoir à Monsieur Alain BAUDIN, Madame Valérie BELY-VOLLAND, ayant donné pouvoir à Monsieur Romain DUPEYROU, Monsieur Alain PIVETEAU, ayant donné pouvoir à Monsieur Christophe POIRIER

Excusés :

Madame Nathalie SEGUIN, Madame Isabelle GODEAU.

Direction Patrimoine et Moyens

**Cession des immeubles 21 rue de l'Ancien Musée et
3 place des Tribunaux - Mandat de vente entre la Ville
de Niort et la société AgoraStore**

Monsieur Michel PAILLEY, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Après examen par la commission municipale compétente

Sur proposition de Monsieur le Maire

Le Schéma Directeur Immobilier réalisé en 2012-2013 a fait apparaître un certain nombre de biens inoccupés qui n'ont pas ou plus d'intérêt pour la collectivité et peuvent donc être vendus.

AgoraStore est une société spécialisée dans la vente en ligne du matériel d'occasion des collectivités territoriales. Elle propose également, depuis quelques années, la cession de biens immobiliers via un mandat immobilier joint en annexe indiquant les droits et obligations des deux parties.

Cette procédure comporte plusieurs avantages :

- elle permet de diversifier les possibilités pour la Mairie de Niort de vendre son patrimoine immobilier ;
- la commission liée à cette procédure de vente étant à la charge de l'acquéreur, il n'y a aucun frais pour la collectivité ;
- le délai entre la mise en ligne du bien et la clôture des enchères est de seulement trois mois.

La Ville de Niort choisit librement les biens qu'elle souhaite vendre via la société AgoraStore, l'objet du mandat résidant uniquement dans la mise en place d'une procédure de vente aux enchères sur une plateforme électronique.

La société AgoraStore assure la communication et le suivi des offres d'achat sur un site dédié ainsi que la clôture de la vente.

Il est proposé de choisir cette procédure pour vendre, en un seul lot, les immeubles sis 21 rue de l'Ancien Musée et 3 place des Tribunaux cadastrés respectivement section BP n°71 et 70.

Il vous est proposé de fixer le montant de la mise à prix à 40 000 € avec un montant d'enchère de 500 €.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver la procédure de cession par vente aux enchères en ligne via la société AgoraStore, en un seul lot, des biens sis 21 rue de l'Ancien Musée et 3 place des Tribunaux. La vente sera actée par un acte notarié ;
- approuver le montant de mise à prix de 40 000 € et un montant d'enchère de 500 € ;

- autoriser Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à signer le mandat immobilier avec AgoraStore joint en annexe.

**LE CONSEIL
ADOpte**

| | |
|-----------------|----|
| Pour : | 43 |
| Contre : | 0 |
| Abstention : | 0 |
| Non participé : | 0 |
| Excusé : | 2 |

Pour le Maire de Niort,
Jérôme BALOGÉ
L'Adjoint délégué

Signé

Michel PAILLEY

Entre :

LA PERSONNE PUBLIQUE

VILLE DE NIORT

REPRESENTE PAR :

MONSIEUR LE MAIRE, JEROME BALOGÉ

HOTEL DE VILLE
PLACE MARTIN BASTARD
79000 NIORT

Et :

LE PRESTATAIRE

AGORASTORE SAS

REPRESENTE PAR SON PRESIDENT DAVID
RIAHI

20 RUE VOLTAIRE
93100 MONTREUIL
SAS AU CAPITAL DE 55.320 EUROS
RCS BOBIGNY 491 023 073
N° CARTE PROFESSIONNELLE : T14391

ARTICLE 1 – OBJET

LA SOLUTION AGORASTORE EST UN OUTIL DE COURTAGE AUX ENCHERES. SON OBJECTIF EST DE METTRE EN RELATION DES VENDEURS ET DES ACHETEURS. ELLE PERMET A LA PERSONNE PUBLIQUE DE PROPOSER EN LIGNE SES BIENS REFORMES APRES AVOIR ENREGISTRE LES CARACTERISTIQUES DU PRODUIT AINSI QUE DES INFORMATIONS LIEES A LA VENTE.

LA SOLUTION AGORASTORE SE DECOMPOSE EN 3 PARTIES : **LE SITE PERSONNALISE DU VENDEUR**, QUI INTEGRE DES ELEMENTS DE PERSONNALISATION GRAPHIQUE, **LE PORTAIL AGORASTORE**, QUI PREND LA TOTALITE DES PRODUITS EN VENTE VIA AGORASTORE DONT CEUX DU VENDEUR ET **L'ESPACE D'ADMINISTRATION**, QUI PERMET DE GERER LES PRODUITS MIS EN VENTE (AJOUT/SUPPRESSION, DESCRIPTION...) ET LES VENTES EFFECTUEES (ENVOI DE MAIL AUX ENCHERISSEURS, HISTORIQUES DES VENTES ET ENCHERES...).

AU-DELA DE L'OUTIL DE COURTAGE AUX ENCHERES EN LIGNE AGORASTORE, CETTE CONVENTION INCLUT EGALEMENT LES PRESTATIONS SUIVANTES :

- FOURNITURE DE LA LISTE DES DOCUMENTS NECESSAIRES A LA VENTE DU BIEN IMMOBILIER PAR AGORASTORE
- MISE EN LIGNE DU BIEN SUR LA BASE DES INFORMATIONS DONNEES PAR LE VENDEUR
- PARUTION SUR LE SITE WWW.AGORASTORE.FR
- PARUTION SUR PLUSIEURS SUPPORTS PUBLICITAIRES SPECIALISES DANS L'IMMOBILIER
- NEWSLETTER DEDIEE SUR UNE BASE D'ACHETEURS LOCAUX ET NATIONAUX.
- TOUTE PUBLICITE UTILE A LA VENTE

L'OBJET DE CETTE CONVENTION COMPREND UNIQUEMENT LA VENTE EN UN SEUL LOT DES IMMEUBLES 21 RUE DE L'ANCIEN MUSEE ET 3 PLACE DES TRIBUNAUX.

ARTICLE 2 - CONDITIONS GENERALES

AGORASTORE GARANTIT A LA PERSONNE PUBLIQUE, UNE CONTINUITE DE SERVICE DE LA SOLUTION AGORASTORE.

LA PERSONNE PUBLIQUE S'ENGAGE A UTILISER LA SOLUTION DANS LE STRICT RESPECT DE SON OBJET (COURTAGE AUX ENCHERES) ET DANS LE CADRE STRICT DE SON ACTIVITE. LA PERSONNE PUBLIQUE DOIT S'ASSURER NOTAMMENT QUE LES INFORMATIONS MISES EN LIGNE SONT CONFORMES A LA REGLEMENTATION EN VIGUEUR ET NE VONT PAS A L'ENCONTRE DES USAGES ET DES BONNES MŒURS. DANS TOUS LES CAS, AGORASTORE NE POURRA ETRE TENU POUR RESPONSABLE DES ELEMENTS DIFFUSES PAR LA PERSONNE PUBLIQUE ET SE RESERVE LE DROIT D'INTERROMPRE SES SERVICES EN CAS DE NON-RESPECT DES TERMES DE LA PRESENTE CONVENTION.

LA PERSONNE PUBLIQUE S'ENGAGE A NE PAS UTILISER D'AUTRES SOLUTIONS EN LIGNE DE COURTAGE AUX ENCHERES QUE LA SOLUTION AGORASTORE PENDANT LA DUREE DU CONTRAT.

LA PERSONNE PUBLIQUE AUTORISE AGORASTORE A PRESENTER LE BIEN A LA VENTE, VISITER ET FAIRE VISITER LE BIEN ET DE DELEGUER CERTAINES MISSIONS A UN CONFRERE DONT LA RAISON SOCIALE DEVRA AVOIR FAIT L'OBJET D'UNE DENONCIATION AUPRES DE LA COLLECTIVITE.

LES BIENS IMMOBILIERS EN VENTE DEVRONT ETRE RESERVES A LA VENTE POUR UNE DUREE DE 3 MOIS A PARTIR DE SA MISE EN LIGNE, DE FAÇON A CE QU'AGORASTORE ASSURE LA PUBLICITE DE LA VENTE ET SON ORGANISATION.

A LA FIN DE LA PERIODE D'ENCHERES, A LA CLOTURE DE LA PERIODE D'ENCHERES, LE VENDEUR CHOISIRA LIBREMENT L'ENCHERISSEUR A QUI IL SOUHAITE VENDRE, SANS AVOIR L'OBLIGATION DE CHOISIR L'ENCHERISSEUR LE MIEUX DISANT.

L'ENCHERISSEUR CHOISI DEVIENDRA L'ENCHERISSEUR GAGNANT SUITE A L'ENVOI DU MAIL D'ENCHERE GAGNANTE PAR LA COLLECTIVITE PAR LE BIAIS DE LA PLATEFORME AGORASTORE.FR ET D'UN COURRIER RECOMMANDE AVEC ACCUSE DE RECEPTION A L'ADRESSE POSTALE SPECIFIEE PAR L'ENCHERISSEUR SUR LE SITE ADMINISTRATEUR WWW.AGORASTORE.FR. CELUI-CI DEVIENDRA ACQUEREUR A LA SIGNATURE D'UN ACTE NOTARIE.

DES LORS QUE LA PERSONNE PUBLIQUE MET EN VENTE AUX ENCHERES UN PRODUIT VIA LA SOLUTION AGORASTORE, IL S'ENGAGE A RESERVER LE DIT PRODUIT AU FIN DE CETTE VENTE. EN CAS D'IMPOSSIBILITE DE LA PERSONNE PUBLIQUE DE DONNER SUITE A LA VENTE APRES L'ENVOI DU MAIL D'ENCHERE GAGNANTE ET DU COURRIER RECOMMANDE A L'ACHETEUR, ELLE DEVRA JUSTIFIER AUPRES DU PRESTATAIRE ET DE L'ENCHERISSEUR GAGNANT LES MOTIFS DE CETTE IMPOSSIBILITE.

TOUTE DIFFICULTE RELATIVE A L'APPLICATION DE LA PRESENTE CONVENTION SERA SOUMISE, A DEFAUT D'ACCORD AMIABLE, A L'ARBITRAGE DU TRIBUNAL COMPETENT.

ARTICLE 3 - DUREE

CETTE CONVENTION PREND EFFET A COMPTER DE SA NOTIFICATION ET POUR LA DUREE DE LA VENTE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER 21 RUE DE L'ANCIEN MUSEE ET 3 PLACE DES TRIBUNAUX.

LES BIENS IMMOBILIERS EN VENTE DEVRONT ETRE RESERVES A LA VENTE POUR UNE DUREE DE 3 MOIS A PARTIR DE LEUR MISE EN LIGNE, DE FAÇON A CE QU'AGORASTORE ASSURE LA PUBLICITE DE LA VENTE ET SON ORGANISATION. LES BIENS SONT REMIS EN VENTE AUTOMATIQUEMENT POUR UNE DUREE DE TROIS MOIS SAUF INDICATION CONTRAIRE DE LA COLLECTIVITE AVANT LE LANCEMENT DE LA VENTE.

ARTICLE 4 – TARIFS

LES TAUX DE COMMISSIONS INDIQUES CI-DESSOUS SONT FIXES SUR LE PRIX DE DEPART ET APPLICABLE AU PRIX DE VENTE FINAL

| MISE A PRIX A : | COMMISSION SUR LE MONTANT DE VENTE HT |
|-------------------------------------|---------------------------------------|
| MOINS DE 50 000 EUROS | 8,5 % |
| ENTRE 50 001 EUROS ET 100 000 EUROS | 8 % |
| ENTRE 100 001 ET 200 000 EUROS | 7,5% |
| ENTRE 200 001 ET 300 000 EUROS | 6,5 % |
| PLUS DE 300 001 EUROS | 5.5 % |

LES TARIFS INDIQUES CI-DESSUS SONT VALABLES POUR TOUTE SIGNATURE AVANT LE 31 DECEMBRE 2016

LA COMMISSION EST PAYEE PAR L'ACHETEUR A AGORASTORE EN SUPPLEMENT DU PRIX DE VENTE ET CONCOMITAMMENT AU PAIEMENT DU BIEN. LE PAIEMENT DE LA COMMISSION CONDITIONNE LA REALISATION DEFINITIVE DE LA TRANSACTION.

LA TVA APPLICABLE SUR L'ENSEMBLE DES PRESTATIONS EST DE 20%

DES PRESTATIONS COMPLEMENTAIRES DE PREPARATION DE LA VENTE (DESCRIPTION DU BIEN, PHOTOGRAPHIES ETC.) ET DE VISITES PEUVENT ETRE EFFECTUEES PAR AGORASTORE A LA DEMANDE DE LA PERSONNE PUBLIQUE. ELLES FONT L'OBJET DE DEVIS INDEPENDANTS.

ARTICLE 5 - MODALITES DE FACTURATION ET DE REGLEMENT

LE PAIEMENT DU TAUX DE COMMISSIONNEMENT PAR L'ACHETEUR DEVRA ETRE REGLE AU PLUS TARD 48H SUIVANT LA SIGNATURE DE L'ACTE DE VENTE. EN CAS D'ANNULATION D'UNE VENTE PAR UN ACHETEUR, LA PERSONNE PUBLIQUE DOIT AVERTIR LE PRESTATAIRE DE CETTE ANNULATION.

LE COMPTE A CREDITER EST LE SUIVANT :

| BANQUE | IBAN | CODE BIC | RIB |
|-------------------|------------------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------|
| BRED VINCENNES | FR 7610 1070 0228 0042 8005 339 76 | BREDFRPPXXX | BANQUE : 10107 GUICHET : 00228 COMPTE : 00428005339 CLE : 76 |

FAIT A

LA PERSONNE PUBLIQUE, REPRESENTEE PAR :

(CACHET ET SIGNATURE DE LA PERSONNE PUBLIQUE.)

FAIT A

AGORASTORE, REPRESENTEE PAR :

DAVID RIAHI
PRESIDENT

(CACHET ET SIGNATURE DU PRESTATAIRE)



DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION DEPARTEMENTALE
DES FINANCES PUBLIQUES DES DEUX-SEVRES
SERVICE FRANCE DOMAINE
44, RUE ALSACE-LORRAINE
BP 19149
79061 NIORT CEDEX 9

AVIS DU DOMAINE

TELEPHONE : 05.49.06.39.36
TÉLÉCOPIE : 05.49.24.63.32

Cessions d'immeubles ou de droits réels immobiliers
Art. L. 5211-10, alinéa 2 ; L. 2241-1, alinéa 3 et L. 5722-3, alinéa 2
du Code Général des Collectivités Territoriales

N° 2016/191 V-0820-1

Enquêteur : Jean Claude Joulain

Courriel : jean-claude.joulain@dgfip.finances.gouv.fr

1 - Propriétaire : Commune de NIORT

2 - Date de réception de la demande d'avis : 26 septembre 2016

3 - Situation du bien : Niort

- adresse : 21 rue de l'ancien musée
- référence cadastrale : Section BP n° 71 pour 24ca

4- Description sommaire :

Immeuble ancien de 4 niveaux comprenant :

- au rez de chaussée : Garage + entrée séparée
- au premier et deuxième étage : studio
- au troisième studio et chambre en mezzanine.

5 - Réglementation d'urbanisme plus ou moins-value :

Zone Uca au PLU

Ensemble en mauvais état général demandant d'importants travaux de rénovation.

Situation relative aux prescriptions des articles R.1334 -14 à R.1334 -19 du code de la santé publique :

La présente évaluation est effectuée en fonction des données du marché, sans tenir compte des coûts d'enlèvement de l'amiante si l'existence de cette matière était révélée.

Etat parasitaire :

La présente évaluation est effectuée en l'absence de toute attestation constatant l'état sanitaire et parasitaire de l'immeuble.

6 – Situation locative : libre de toute occupation

7 – Conditions de la vente : Procédure amiable

8 – Valeur vénale de l'immeuble cédé :

Déterminée par comparaison, la valeur vénale actuelle de l'ensemble immobilier est estimée à 30 000 €.

La vente en lot des deux biens (maison 3 place des Tribunaux et 21 rue de l'ancien musée) entraînerait un éventuel abattement de 10 à 15 % sur la valeur vénale totale de 60 000 €.

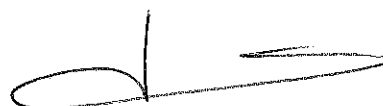
9 - Observations :

L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an.

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.

A NIORT, le 28/09/2016

Pour l'Administrateur Général des Finances Publiques,
L'Inspecteur des Finances Publiques

A handwritten signature in black ink, consisting of a large loop on the left and a horizontal stroke extending to the right.

Jean Claude Joulain



DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION DEPARTEMENTALE
DES FINANCES PUBLIQUES DES DEUX-SEVRES
SERVICE FRANCE DOMAINE
44, RUE ALSACE-LORRAINE
BP 19149
79061 NIORT CEDEX 9

AVIS DU DOMAINE

TELEPHONE : 05.49.06.39.36
TÉLÉCOPIE : 05.49.24.63.32

Cessions d'immeubles ou de droits réels immobiliers
Art. L. 5211-10, alinéa 2 ; L. 2241-1, alinéa 3 et L. 5722-3, alinéa 2
du Code Général des Collectivités Territoriales

N° 2016/191 V 0820

Enquêteur : Jean Claude Joulain

Courriel : jean-claude.joulain@dgfip.finances.gouv.fr

1 - Propriétaire : Commune de NIORT

2 - Date de réception de la demande d'avis : 26 septembre 2016

3 - Situation du bien : Niort

- adresse : 3 place des Tribunaux
- référence cadastrale : Section BP n° 70 pour 28ca

4- Description sommaire :

Immeuble ancien de 3 niveaux plus cave et grenier, comprenant :

- au rez de chaussée : Garage
- au premier et deuxième étage : une pièce.

5 - Réglementation d'urbanisme plus ou moins-value :

Zone Uca au PLU

Ensemble à rénover

Situation relative aux prescriptions des articles R.1334 -14 à R.1334 -19 du code de la santé publique :

La présente évaluation est effectuée en fonction des données du marché, sans tenir compte des coûts d'enlèvement de l'amiante si l'existence de cette matière était révélée.

Etat parasitaire :

La présente évaluation est effectuée en l'absence de toute attestation constatant l'état sanitaire et parasitaire de l'immeuble.

6 - Situation locative : libre de toute occupation

7 - Conditions de la vente : Procédure amiable

8 - Valeur vénale de l'immeuble cédé :

Déterminée par comparaison, la valeur vénale actuelle de l'ensemble immobilier est estimée à 30 000 €.

La vente en lot des deux biens (maison 3 place des Tribunaux et 21 rue de l'ancien musée) entraînerait un éventuel abattement de 10 à 15 % sur la valeur vénale totale de 60 000 €.



9 - Observations :

L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an.

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.

A NIORT, le 28/09/2016

Pour l'Administrateur Général des Finances Publiques,
L'Inspecteur des Finances Publiques

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, sweeping loop on the left, a vertical line in the middle, and a horizontal line extending to the right.

Jean Claude Joulain