

Délibération n° 2026-71

Le Mardi Trente Juin Deux Mille Vingt Six à 18 h 00, le Conseil Municipal dûment convoqué s'est réuni en réunion publique, à l'hôtel de ville, salle des Mariages, sous la présidence de Monsieur le Maire.

Date de convocation : 17/06/2026
Membres présents : 29
Membres ayant donné pouvoir : 4
Membre(s) excusé(s) : 0
Membre(s) non excusé(s) : 0
Nombre de votants : 33
Affiché le 06/07/2026

Présents : Monsieur Sébastien BAILLET, Madame Loëtitia PHILIPPOT, Monsieur Régis LEPRETRE, Madame Aurore WACOGNE, Monsieur René BONVOISIN, Madame Marie-Josée POMMIER, Monsieur Damien HAGNERÉ, Monsieur Philippe RAMET et Madame Pauline FOURNIER **Adjoint**, Monsieur Serge MATHIAS, Monsieur Jean-Michel GOSSELIN, Madame Bérénice ROUX, Madame Nathalie BONVOISIN, Madame Allison CALOIN, Monsieur Fabien RAMET, Madame Aurélie HENRIETTE, Monsieur Arnaud HOLMÈS, Madame Athénaïs CATHERIN, Monsieur Philippe CARALP, Madame Andréa ÉLYSÉ, Monsieur Laurent WAROT, Monsieur Emmanuel LEPRETRE, Madame Cécile LOTH-FOURNIER, Monsieur Franck TINDILLER, Monsieur Jean-Pierre LAMOUR, Monsieur Antoine DE ROCQUIGNY, Madame Maryse MAILLART, Monsieur Paul BERRIER et Monsieur Dominique RAMET, **Conseillers municipaux.**

Absents excusés ayant donné pouvoir : Madame Nathalie TILLIER à Madame Aurore WACOGNE, Monsieur Franck CAUX à Monsieur Franck TINDILLER, Madame Coralie PREUVOT à Madame Maryse MAILLART et Madame Brigitte DHALENNE à Monsieur Paul BERRIER.

Absent (s) excusé (s) : 0

Absent (s) non excusé(s) : 0

Votants : 33

Secrétaire de séance : Monsieur Damien HAGNERÉ

Objet	Vente sous pli cacheté au plus offrant d'un bien immobilier à usage d'habitation sis 17 rue de Rosamel relevant du domaine privé communal
Rapporteur	M. LEPRÊTRE Régis, 2^{ème} Adjoint au Maire d'Étaples-sur-mer, aux Finances, aux Ressources humaines, aux Marchés publics et aux Subventions
Annexe	<ul style="list-style-type: none"> • Avis du Domaine sur la valeur vénale en date du 8 juin 2026 ; • Cahier des charges et règlement de consultation de la vente sous pli cacheté
Domaine de compétence	Patrimoine - Aliénations (3.2)

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment son article L2241-1 ;
Vu le Code général de la propriété des personnes publiques ;
Vu la délibération n° 7 du Conseil municipal du 16 décembre 2024 portant vente par adjudication d'un bien immobilier à usage d'habitation sis 17 rue de Rosamel relevant du domaine privé communal ;
Vu l'avis du Domaine en date du 8 juin 2026 portant estimation de la valeur vénale du bien cadastré section AB n° 220 à hauteur de 100 500 € ;
Vu le cahier des charges et le règlement de consultation relatifs à la vente sous pli cacheté au plus offrant du bien immobilier sis 17 rue de Rosamel, annexés à la présente délibération ;
Vu l'avis de la Commission municipale n° 5 « Travaux - Habitat - Cadre de vie - Urbanisme - Environnement » réunie le 28 mai 2026 ;

Considérant que le bien immobilier situé 17 rue de Rosamel à Étaples-sur-mer, cadastré section AB n° 220, appartient au domaine privé communal ;

Considérant que, par délibération du 16 décembre 2024, le Conseil municipal a décidé de procéder à la vente de ce bien par voie d'adjudication notariale sur la base d'une mise à prix fixée à 130 000 € net vendeur ;

Considérant que la séance d'adjudication organisée le 11 juillet 2025 n'a pas permis de conclure la vente, faute d'enchérisseur ;

Considérant que ce bien n'est plus affecté à un service public communal et que son maintien dans le patrimoine communal ne répond à aucun besoin identifié de la collectivité ;

Considérant que sa conservation impliquerait la réalisation de travaux importants de rénovation, de mise aux normes et d'entretien sans intérêt direct pour le fonctionnement des services municipaux ;

Considérant qu'il apparaît opportun de poursuivre les démarches engagées afin de permettre la cession de ce bien dans des conditions garantissant à la fois la transparence de la procédure et la préservation des intérêts patrimoniaux de la commune ;

Considérant que la procédure de vente sous pli cacheté au plus offrant permet d'assurer une mise en concurrence effective tout en offrant davantage de souplesse que la procédure d'adjudication précédemment engagée ;

Considérant que l'avis du Domaine fixe la valeur vénale du bien à 100 500 € ;

Considérant qu'il convient dès lors de fixer un prix minimal de cession correspondant à cette estimation ;

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal décide de :

- **constater** l'échec de la procédure d'adjudication notariale engagée pour la vente du bien immobilier sis 17 rue de Rosamel à Étapes-sur-mer ;
- **procéder** à la mise en vente de ce bien selon une procédure de consultation sous pli cacheté au plus offrant ;
- **approuver** le cahier des charges et le règlement de consultation annexés à la présente délibération ;
- **fixer** le prix minimal de cession du bien à 100 500 € (cent mille cinq cents euros) net vendeur ;
- **préciser** que toute offre inférieure à ce prix minimal de cession sera déclarée irrecevable ;
- **préciser** que la commune se réserve le droit de déclarer la procédure sans suite pour tout motif d'intérêt général ou lorsque les garanties financières présentées par les candidats apparaissent insuffisantes, sans indemnité ni compensation au profit des candidats ;
- **préciser** que les frais d'acte, droits d'enregistrement, frais de publicité foncière et tous autres frais liés à la vente seront supportés exclusivement par l'acquéreur ;
- **autoriser** Monsieur le Maire ou son représentant par délégation à assurer la publicité de la consultation, organiser les visites du bien, réceptionner les offres et accomplir l'ensemble des démarches nécessaires au bon déroulement de la procédure ;
- **préciser** que les offres reçues seront examinées par une commission présidée par Monsieur le Maire ou son représentant et composée de membres désignés à cet effet ;
- **préciser** qu'à l'issue de la procédure, une nouvelle délibération sera soumise au Conseil municipal afin de désigner l'acquéreur retenu et d'autoriser la signature de l'acte authentique de vente ;
- **autoriser** Monsieur le Maire ou son représentant par délégation à signer l'ensemble des documents, actes et pièces nécessaires à l'exécution de la présente délibération et à accomplir toutes les formalités nécessaires à sa mise en œuvre.

La délibération est adoptée par 33 voix pour.

Vu pour être affiché le 06 juillet 2026 conformément aux prescriptions de l'Article L 2121-25 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le Maire
Sébastien BAILLET



Les présentes délibérations peuvent faire l'objet dans les deux mois suivant leur publication d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Maire
d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Lille.

Le 19/07/2026.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

062-216203182-20260630-DEL2026-071-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 02/07/2026

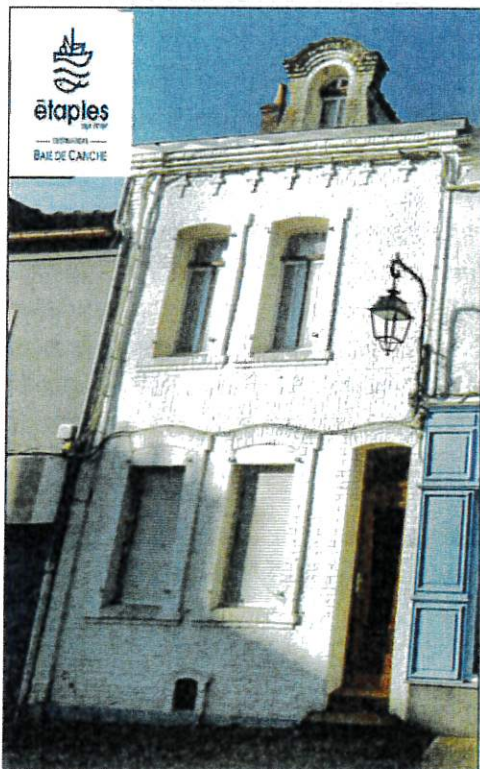
Vente d'un immeuble à usage d'habitation **CAHIER DES CHARGES ET RÈGLEMENT** **DE LA VENTE SOUS PLI CACHETÉ AU PLUS OFFRANT**

Conformément à la délibération n°2026-71 du Conseil municipal du 30 juin 2026, la Commune d'Étapes-sur-Mer a décidé de mettre en vente l'immeuble à usage d'habitation suivant selon la procédure de vente sous pli cacheté.

PARTIE 1 : PRÉSENTATION DU BIEN

1.1. Désignation de l'immeuble

- Adresse : 17 rue de Rosamel, 62630 ÉTAPLES.
- Cadastre : Parcelle AB 220.
- Superficie : 68 m².



1.2. Descriptif technique

- Bâti : Maison mitoyenne R+1+combles.
- Façade en briques peintes de couleur crème et toiture de tuiles en terre cuite rouge.
- Menuiseries : Fenêtres en bois simple vitrage avec présence de volets uniquement au RDC.
- Intérieur : Murs en papier peints et plafond revêtu de dalles polystyrène. Au RDC, sol carrelé. A l'étage, présence d'un plancher bois revêtu de linoléum.
- Équipements : Pas de chauffage, ni de salle de bain. WC dans la cour.
- Aménagements extérieurs : Cour avec accès sur l'arrière (rue du Bac).
- Composition du logement :
 - ✓ RDC : 2 pièces, 1 véranda avec tôles fibrociment amiantées, cour et WC extérieurs.
 - ✓ Étage : 1 chambre avec un lavabo, 2 chambres en enfilade et grenier.

1.3. Situation juridique et occupation

- L'immeuble appartient au domaine privé de la commune d'Étapes et peut à ce titre être aliéné librement.
- Le bien est cédé libre de toute occupation.
- Aucune charge ni servitude ne grève l'immeuble.

1.4. Urbanisme et contraintes patrimoniales

L'immeuble est situé en Zone UAa du Plan local d'urbanisme, correspondant au périmètre du « Site Patrimonial Remarquable » dans le centre ancien.

« Le secteur UA correspond à l'urbanisation traditionnelle agglomérée le long des différentes voies formant le bourg historique et institutionnel. Elle concerne également de l'urbanisation traditionnelle – extensions du centre ancien – en cours de mutation. Cette zone regroupe par ailleurs des constructions pour la majorité anciennes, qui forment un patrimoine intéressant. Cette zone est destinée à recevoir des constructions vouées principalement à l'habitation individuelle et collective, aux activités qui en sont le complément normal : restauration, services et commerces... Le secteur UAa reprend le périmètre du « Site Patrimonial Remarquable » dans le centre ancien... »

Il convient de préciser que les travaux extérieurs de rénovation seront soumis à des règles architecturales et nécessiteront l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).



PARTIE 2 : CONDITIONS GÉNÉRALES DE LA VENTE

2.1. État du bien (Vente en l'état) L'acquéreur prendra le bien dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, sans aucun recours contre la Commune d'Étapes-sur-Mer pour quelque cause que ce soit, et notamment pour mauvais état du sol ou du sous-sol, vices cachés, dégradations, erreurs dans la désignation, la contenance ou la superficie (toute différence, excédât-elle un vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur). L'acquéreur déclare avoir visité le bien et l'accepter en l'état.

2.2. Transfert de propriété et jouissance L'acquéreur sera propriétaire du bien à compter du jour de la signature de l'acte authentique de vente à intervenir chez le notaire désigné par la Commune (ou le notaire de l'acquéreur avec participation). Il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, le bien étant vendu libre de toute occupation.

2.3. Frais, droits et honoraires Conformément à la délibération du Conseil municipal, l'ensemble des frais, droits et honoraires liés à la présente vente (frais d'acte notarié, droits d'enregistrement, taxe de publicité foncière, frais de géomètre le cas échéant) seront à la charge exclusive et intégrale de l'acquéreur.

2.4. Paiement du prix

Le prix de vente (auquel s'ajouteront les frais mentionnés à l'article 2.3) devra être payé intégralement et comptant, par virement bancaire sur le compte de l'office notarial, le jour de la signature de l'acte authentique.

2.5. Assurances et impôts

L'acquéreur acquittera, à compter du jour de l'entrée en jouissance, tous les impôts, taxes et contributions de toute nature (notamment la taxe foncière au prorata temporis) auxquels le bien est et pourra être assujéti. Il devra par ailleurs assurer l'immeuble contre tous les risques dès la signature de l'acte.

PARTIE 3 : CONDITIONS PARTICULIÈRES DE LA VENTE

3.1. Contraintes patrimoniales et d'urbanisme

L'acquéreur reconnaît être parfaitement informé que le bien est situé en Zone UAa du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune d'Étaples-sur-Mer, correspondant au périmètre du « Site Patrimonial Remarquable » (SPR). Par conséquent, l'acquéreur fait son affaire personnelle de toutes les démarches administratives liées aux travaux de rénovation de l'immeuble. Il reconnaît avoir été informé que toute modification de l'aspect extérieur du bâti sera obligatoirement soumise à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

3.2. État matériel et équipements

Pour purger la commune de toute responsabilité, l'acquéreur reconnaît avoir été informé des spécificités techniques et du niveau de vétusté du bien, et notamment :

- De l'absence de système de chauffage et de salle de bain à l'intérieur de l'habitation.
- De la présence de sanitaires (WC) exclusivement à l'extérieur (dans la cour).
- De la présence de matériaux amiantés, spécifiquement les tôles en fibrociment situées sur la véranda au rez-de-chaussée.
-

3.3. Diagnostics techniques immobiliers

La Commune d'Étaples-sur-Mer annexera à la promesse de vente ou à l'acte authentique le Dossier de Diagnostic Technique (DDT) réglementaire en cours de validité, comprenant a minima :

- Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE).
- Le constat de risque d'exposition au plomb (CREP).
- L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante (confirmant la présence sur la véranda).
- L'état de l'installation intérieure d'électricité.
- L'État des Risques et Pollutions (ERP). L'acquéreur fera son affaire personnelle des conclusions de ces rapports sans aucun recours contre la Commune.

3.4. Conditions suspensives

La vente pourra être conclue sous la condition suspensive classique d'obtention de financement par l'acquéreur (loi Scrivener).

Dans son offre (pli cacheté), le candidat devra préciser s'il recourt à un prêt bancaire ou s'il dispose d'un apport personnel intégral. Une offre sans condition suspensive de financement pourra être privilégiée par la Commune lors de l'analyse des plis, au titre de la garantie de la solidité financière du candidat.

PARTIE 4 : RÈGLEMENT DE LA CONSULTATION

4.1. Objet de la consultation et mise à prix

La présente consultation a pour objet la vente de l'immeuble sis 17 rue de Rosamel à Étapes-sur-Mer, par la procédure d'appel d'offres sous pli cacheté au plus offrant.

La mise à prix est fixée à 100 500,00 € (cent mille cinq cents euros) net vendeur.

Toute offre d'un montant inférieur à cette mise à prix sera automatiquement rejetée.

4.2. Visite obligatoire du bien

Pour se porter candidat, la visite préalable de l'immeuble est obligatoire.

Les candidats doivent prendre rendez-vous auprès du secrétariat général - Mairie d'ETAPLES (tél : 03.21.89.62.50 courriel : secretariatgeneral@etapes-sur-mer.fr), pendant la période d'ouverture de la consultation.

Une attestation de visite sera remise au candidat à l'issue du rendez-vous ; elle devra obligatoirement être jointe à l'offre.

4.3. Constitution du dossier d'offre

Chaque candidat devra soumettre un dossier complet comprenant impérativement les pièces suivantes :

- La lettre d'offre d'achat datée et signée, indiquant clairement et en toutes lettres le montant de l'offre proposée (qui doit être supérieur ou égal à la mise à prix), ainsi que les coordonnées complètes du candidat.
- Le présent document (Cahier des charges et Règlement de consultation) paraphé sur chaque page et signé à la dernière page avec la mention manuscrite « *Lu et approuvé, bon pour accord* ».
- L'attestation de visite remise par les services municipaux.
- Une copie d'une pièce d'identité en cours de validité (carte nationale d'identité ou passeport) pour les personnes physiques, ou un extrait Kbis de moins de 3 mois pour les personnes morales.
- Les justificatifs de capacité financière : attestation bancaire de disponibilité des fonds (en cas d'apport personnel complet) ou simulation bancaire / accord de principe pour un prêt immobilier (en cas de recours à un emprunt).

4.4. Modalités de présentation et de remise des plis

Les offres doivent être transmises sous la forme d'un double pli cacheté, garantissant la confidentialité

absolue jusqu'à l'ouverture.

- L'enveloppe intérieure contiendra l'intégralité des pièces du dossier et portera uniquement la mention : « *NE PAS OUVRIR – Offre d'achat – 17 rue de Rosamel* ».
- L'enveloppe extérieure contiendra l'enveloppe intérieure et sera adressée à :

Monsieur le Maire d'Étapes-sur-Mer 1, place du Général de Gaulle CS 30114 62630 ÉTAPLES-SUR-MER

Les plis devront parvenir à la Mairie **au plus tard le2026 à 12h00]**.

Ils devront être :

- Soit envoyés par courrier recommandé avec accusé de réception (LRAR).
- Soit remis en mains propres contre récépissé à l'accueil de la Mairie aux heures habituelles d'ouverture. Tout pli reçu après la date et l'heure limites sera renvoyé à son expéditeur sans avoir été ouvert.

4.5. Analyse des offres et critères de sélection

L'ouverture des plis ne sera pas publique.

Elle sera réalisée par une commission interne présidée par Monsieur le Maire ou son représentant.

Les offres seront analysées selon les critères suivants :

1. Le montant de l'offre financière (critère prépondérant) : la vente est destinée au plus offrant.
2. La solidité des garanties financières (critère subsidiaire) : en cas d'offres d'un montant identique, la Commune départagera les candidats en fonction de la fiabilité de leur plan de financement (ex: offre sans condition suspensive de prêt privilégiée).

Rappel : La Commune d'Étapes-sur-Mer se réserve le droit de déclarer la procédure sans suite et de ne retenir aucune offre, notamment si le prix proposé est jugé insuffisant au regard des intérêts de la collectivité ou si les garanties financières sont jugées fragiles.

4.6. Délai de validité des offres

Les candidats sont engagés par leur offre pendant un délai de 90 jours à compter de la date limite de remise des plis mentionnée à l'article 4.4.

4.7. Désignation de l'attributaire et conclusion de la vente

À l'issue de l'analyse, le Maire proposera l'offre la mieux-disante au Conseil municipal.

La vente ne sera définitive qu'après le vote d'une nouvelle délibération du Conseil municipal désignant officiellement l'attributaire et autorisant la signature du compromis ou de l'acte authentique de vente chez le notaire.

Annexe : imprimé de candidature

VENTE SOUS PLI CACHETE AU PLUS OFFRANT IMMEUBLE
SITUE 17 RUE DE ROSAMEL 62630 ETAPLES

LETTRE D'ENGAGEMENT ET D'OFFRE D'ACHAT

(À insérer obligatoirement complétée et signée dans l'enveloppe intérieure)

A l'attention de Monsieur le Maire d'Étapes-sur-Mer

1. Identification du (ou des) candidat(s) acquéreur(s)

- Nom et Prénom (ou Dénomination sociale et Représentant) : [À compléter]
- Adresse complète : [À compléter]
- Téléphone et Courriel : [À compléter]

2. Désignation du bien objet de l'offre

- Immeuble à usage d'habitation, sis 17 rue de Rosamel, 62630 ÉTAPLES.
- Bien cadastré section AB numéro 220, d'une superficie de 68 m².

3. Montant de l'offre financière

- Je soussigné(e) [Nom], m'engage de manière ferme et irrévocable à acquérir le bien désigné ci-dessus au prix net vendeur de : [Montant en chiffres] € (rappel : ce montant doit être supérieur ou égal à la mise à prix de 100 500,00 €).
- Montant en toutes lettres : [À compléter] euros.

4. Modalités de financement

- Montant financé par apport personnel : [À compléter] €.
- Montant financé par emprunt bancaire : [À compléter] €.
- J'accepte expressément que les frais d'acte, d'enregistrement et de publicité foncière soient à ma charge exclusive, en sus du prix d'acquisition.

5. Déclarations et reconnaissances (Acceptation de l'état du bien)

- Je déclare avoir visité le bien en présence d'un représentant de la commune et l'accepter dans son état actuel (notamment l'absence de système de chauffage, l'absence de salle de bain, et la présence de matériaux amiantés dans la véranda).
- Je déclare avoir pris pleine connaissance du classement du bien en zone UAa (Site Patrimonial Remarquable) au Plan Local d'Urbanisme.
- Je reconnais que les éventuels travaux extérieurs de rénovation nécessiteront obligatoirement l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).
- Je maintiens la présente offre valable et irrévocable pour une durée de 90 jours (3 mois) à compter de la date limite de remise des plis, afin de permettre au Conseil municipal de désigner l'attributaire final et d'autoriser la signature de l'acte de vente par une nouvelle délibération.

Fait à [Ville], le [Date]

Signature(s) précédée(s) de la mention manuscrite "Bon pour offre d'achat ferme et irrévocable"

