

## DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE CAUDRY

SÉANCE DU MARDI 18 MARS 2025 – 18 h 30 –

DÉLIBÉRATION DST/18-03-2025/Q5

Date de convocation : 11 Mars 2025

**Le Conseil Municipal de CAUDRY s'est réuni à l'Hôtel de Ville, en séance publique,  
sous la présidence de Monsieur BRICOUT Frédéric, Maire**

**Nombre de conseillers en exercice : 33**

**Membres présents :** M. BRICOUT Frédéric, Maire ; Mme MERY-DUEZ Anne-Sophie, M. POULAIN Bernard, Mme BERANGER Agnès, M. BONIFACE Didier, Mme TRIoux-COURBET Sandrine, M. RIQUET Alain, Mme THUILLEZ Martine, M. DOYER Claude, Mme RICHOMME Liliane, Adjoints au Maire ; Mme PLUCHART Claudine, Mme DAUCHET Martine, Mme PRUVOT Brigitte, M. CHMIELEWSKI Dominique, M. DEVIENNE Marc, M. MARIN Yves, Mme CHATELAIN Nathalie, Mme DENIZON-LEVEAUX Violenne, Mme MATON Audrey, M. HISBERGUE Antoine, M. ROUSSEAU Jérémie, Mme CAILLAUX Céline, M. BRULANT Damien, M. BAUDOUX Aurélien, Mme DEMARQUE Ophélie, M. COLLIN Denis, Mme DISDIER Mélanie, Mme DESREUMAUX Sophie, Conseillers Municipaux formant la majorité des membres en exercice.

**Membres absents ayant donné procuration :**

M. DEUDON José : procuration à M. BONIFACE Didier  
Mme NAVEZ Patricia : procuration à Mme MERY-DUEZ Anne-Sophie  
M. DECALION Ismaël : procuration à M. BRICOUT Frédéric  
M. BALEDENT Matthieu : procuration à Mme MATON Audrey

**Membre absent :**

M. BAJODEK Alban

Est désigné secrétaire de séance : Mme DEMARQUE Ophélie

**OBJET : CONVENTION AGORA STORE – SOLUTION DE VENTE DES BIENS IMMOBILIERS  
DES COLLECTIVITÉS ET DES ENTITÉS PUBLIQUES – APPROBATION**

Monsieur Yves MARIN, Conseiller Municipal, expose :

La solution AgoraStore est un outil de mise en concurrence en ligne par courtage d'enchères. Son objectif est de mettre en relation des vendeurs et des acquéreurs.

Elle propose des services de conseil tels que l'estimation, la stratégie de commercialisation, la communication, la gestion des acquéreurs et la vérification des dossiers, l'accès au réseau qualifié

d'AgoraStore et à sa base de données, le bilan des cessions et le suivi administratif des ventes ainsi que l'accès à sa plateforme qui reprend la totalité des produits en vente .

Le prix de vente du bien dépendra du résultat de la mise en concurrence en ligne mais ne pourra être inférieur au prix de départ fixé par la collectivité.

La présente convention est consentie pour une durée d'un an renouvelable par tacite reconduction pour une période maximale de quatre ans.

Chaque bien confié à AgoraStore fera l'objet d'un mandat d'exclusivité pour une durée de trois mois.

Rémunération du mandataire :

- Les frais d'expertise (allant de 2500 euros HT pour un bien classique à 6 000 euros HT pour un bien spécifique) sont offerts si le bien est mis en vente dans les trois mois de la présentation de l'expertise à la commune.

- La rémunération d'AgoraStore sera égale au pourcentage du prix de cession repris dans le tableau ci-annexé sans que celle-ci ne puisse être inférieure à 9 000 euros HT.

Monsieur MARIN propose au conseil municipal d'autoriser Monsieur le Maire à signer la convention cadre immobilier avec la Société AGORASTORE et à accomplir toutes formalités en résultant.

**ADOPTÉ À LA MAJORITÉ**  
**1 ABSENTION : Mme DISDIER**  
**1 CONTRE : Mme DESREUMAUX**

Ont signé au registre les membres présents.

Pour extrait conforme.

Le Maire,



Frédéric BRICOUT



Le secrétaire de séance,



Ophélie DEMARQUE

CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE PAR  
TRANSMISSION EN SOUS-PRÉFECTURE

21 MARS 2025

## CONVENTION CADRE IMMOBILIER

LE MANDANT :

REPRESENTE PAR :

LE MANDATAIRE :

AGORASTORE

REPRESENTE PAR OLIVIER DE LA CHAISE

DONNANT POUVOIR DE SIGNATURE A SERVAN NDJANTCHA,

DIRECTEUR D'AGORASTORE IMMOBILIER

20 RUE VOLTAIRE, 93100 MONTREUIL

RCS BOBIGNY 491023073

N° CARTE T : CPI93012022000000024

### ARTICLE 1 – OBJET

LA SOLUTION AGORASTORE EST UN OUTIL DE MISE EN CONCURRENCE EN LIGNE PAR COURTAGE D'ENCHERES. SON OBJECTIF EST DE METTRE EN RELATION DES VENDEURS ET DES ACQUEREURS. LA SOLUTION AGORASTORE SE DECOMPOSE EN 2 PARTIES :

- LES DIFFERENTS SERVICES DE CONSEIL QUI SONT PROPOSES AUX VENDEURS : ESTIMATION ET STRATEGIE DE COMMERCIALISATION, COMMUNICATION, GESTION DES ACQUEREURS ET VERIFICATION DES DOSSIERS, ACCES AU RESEAU QUALIFIE ET A NOTRE BASE DE DONNEES, BILAN DES CESSIONS ET SUIVI ADMINISTRATIF DES VENTES.
- LA PLATEFORME AGORASTORE, QUI REPREND LA TOTALITE DES PRODUITS EN VENTE VIA AGORASTORE DONT CEUX DU VENDEUR, AINSI QU'UN ESPACE ADMINISTRATEUR

LE MANDANT SOUHAITE UTILISER LA SOLUTION AGORASTORE AFIN DE PROPOSER A LA VENTE PAR UNE MISE EN CONCURRENCE SON OU SES BIENS IMMOBILIERS DANS LES CONDITIONS CI-DESSOUS INDIQUEES.

### ARTICLE 2 - CONDITIONS GÉNÉRALES

#### 2.1. DESIGNATION DES BIENS ET VALIDATION DU MANDAT

LA DESIGNATION DES BIENS ET LA VALIDATION DU MANDAT PAR LE MANDANT S'EFFECTUERA PAR VOIE ELECTRONIQUE, OU PAR TOUT AUTRE MOYEN CONVENU ENTRE LES PARTIES.

L'ACTION PAR LAQUELLE LE MANDANT MET SON BIEN EN VENTE VAUT MANDAT EXCLUSIF DE VENTE AU SENS DE L'ARTICLE 2.7 DE LA PRESENTE CONVENTION CADRE.

#### 2.2. PRIX DES BIENS

LE PRIX DE VENTE DU OU DES BIENS DEPENDRA DU RESULTAT DE LA MISE EN CONCURRENCE EN LIGNE. TOUTEFOIS, LA VENTE NE POURRA AVOIR LIEU MOYENNANT UN PRIX INFERIEUR AU PRIX DE DEPART DE LA MISE EN CONCURRENCE CONVENU AVEC LE MANDANT HORS DROITS DE MUTATION ET HORS REMUNERATION DU MANDATAIRE, SAUF ACCORD ULTERIEUR DU MANDANT.

AU COURS DE LA DUREE DU MANDAT EXCLUSIF, POUR CHAQUE BIEN, LE MANDANT N'EST PAS AUTORISE A MODIFIER LES CONDITIONS DU MANDAT INITIALEMENT CONVENU. EN CONSEQUENCE, TOUTE MODIFICATION SOUHAITEE PAR LE MANDANT DEVRA FAIRE L'OBJET DE L'ACCORD EXPRES D'AGORASTORE. DANS CETTE HYPOTHESE, UN NOUVEAU MANDAT AUX NOUVELLES CONDITIONS DEVRA ETRE CONCLU.

#### 2.3. OBLIGATIONS ET POUVOIRS DU MANDATAIRE

LE MANDANT AUTORISE AGORASTORE A PRESENTER LE BIEN A LA VENTE ET A DELEGUER CERTAINES MISSIONS A TOUT PRESTATAIRE DE SON CHOIX POUR LES ACTIONS SUPPORT DE LA COMMERCIALISATION.

LE MANDATAIRE DEVRA ENTREPRENDRE, D'UNE FAÇON GENERALE, TOUTES LES DEMARCHES NECESSAIRES POUR MENER A BIEN LA MISSION QUI LUI EST CONFIEE. EN PARTICULIER, LE MANDATAIRE S'ENGAGE AUPRES DU MANDANT A REALISER LES DEMARCHES 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



Envoyé en préfecture le 21/03/2025

Reçu en préfecture le 21/03/2025

Publié le 21 MARS 2025

ID : 059-215901398-20250318-DEL180325\_Q5-DE

- PARUTION SUR LE SITE [www.agorastore.fr](http://www.agorastore.fr) ET SUR LE SITE MOBILE
- PARUTION SUR PLUSIEURS SUPPORTS PUBLICITAIRES SPECIALISES DANS L'IMMOBILIER

## 2.4. OBLIGATIONS DU MANDANT

LE MANDANT DEVRA :

- ASSURER LES VISITES LUI-MEME, DONT LES CRENEAUX SERONT ORGANISES PAR LE MANDATAIRE ; SAUF ACCORD EXPRES CONTRAIRE
- FOURNIR TOUTES PIECES JUSTIFICATIVES DE SON DROIT DE CEDER LE BIEN IMMOBILIER OBJET DU PRESENT MANDAT OU TOUT AUTRE ELEMENT NECESSAIRE A LA MISE EN VENTE DU BIEN IMMOBILIER PAR AGORASTORE ;
- SIGNALER IMMEDIATEMENT TOUTES MODIFICATIONS JURIDIQUES OU MATERIELLES POUVANT MODIFIER LES CONDITIONS DE LA CESSION ;
- RATIFIER TOUTE CESSION PRESENTEE PAR LE MANDATAIRE AUX PRIX, CHARGES ET CONDITIONS DETERMINES AVEC LE MANDANT ;

SI LE MANDANT SOUHAITE QUE LA VENTE DU BIEN IMMOBILIER SOIT ENCADREE PAR DES CONDITIONS SPECIFIQUES (TYPOLOGIES D'ACHETEURS SOUHAITES, PROJET PARTICULIER DANS LEQUEL LE BIEN DOIT S'INSERER, ETC.), LE MANDANT S'ENGAGE A EN INFORMER LE MANDATAIRE EN AMONT DU LANCEMENT DE L'EXPERTISE AFIN QUE LA VALORISATION ET LA STRATEGIE EN TIENNENT COMPTE. DANS CE CAS, LES CONDITIONS SPECIFIQUES FIGURERONT DANS L'ANNONCE DE CHAQUE BIEN.

EN TOUT ETAT DE CAUSE, LE MANDANT SERA TENU DE RESPECTER LES TERMES DU MANDAT ET DE PROCEDER A LA VENTE SI L'ENCHERISSEUR RESPECTE L'ENSEMBLE DES CONDITIONS FIGURANT DANS L'ANNONCE DU BIEN CONSIDERE.

## 2.5. PROCEDURE DE MISE EN VENTE DES BIENS IMMOBILIERS

DES LORS QUE LE MANDANT VALIDE LE MANDAT, PAR VALIDATION DU PRIX DE DEPART DE LA MISE EN CONCURRENCE (DE MANIERE ELECTRONIQUE OU PAR TOUT AUTRE MOYEN CONVENU ENTRE LES PARTIES), L'ANNONCE DU BIEN SERA PUBLIEE PAR AGORASTORE POUR UNE PERIODE DE TROIS MOIS MAXIMUM.

A LA FIN DE LA PERIODE DE VENTE, LE MANDANT CHOISIRA LIBREMENT L'ENCHERISSEUR A QUI IL SOUHAITE VENDRE, SANS AVOIR L'OBLIGATION DE CHOISIR LA MEILLEURE OFFRE FINANCIERE.

L'ENCHERISSEUR SELECTIONNE PAR LE MANDANT RECEVRA UN MAIL D'ACCEPTATION DE SON OFFRE ENVOYE PAR LE MANDATAIRE. SON OFFRE EST SOUMISE A LA VALIDATION OFFICIELLE QUI N'INTERVIENDRA QU'APRES DELIBERATION DU MANDANT, SI BESOIN. L'ACQUISITION DEFINITIVE N'INTERVIENDRA QU'AU MOMENT DE LA SIGNATURE D'UN ACTE DE VENTE NOTARIE.

LE MANDANT S'ENGAGE A NE PAS RETARDER EXCESSIVEMENT LA VENTE ET EN PARTICULIER, LE MANDANT S'ENGAGE A CE QUE LA VALIDATION EVENTUELLE DE LA VENTE PAR UN ORGANE DELIBERANT INTERVIENNE DANS UN DELAI MAXIMUM DE 2 MOIS A COMPTER DE LA CLOTURE DE LA PERIODE D'ENCHERES.

## 2.6. DUREE DE LA CONVENTION CADRE

LA PRESENTE CONVENTION COURT A COMPTER DE LA DATE DE SIGNATURE POUR UNE DUREE D'UN AN, ET SE RENOUVELLERA ENSUITE PAR TACITE RECONDUCTION, POUR UNE DUREE MAXIMALE DE 4 ANS.

## 2.7. DUREE ET EXCLUSIVITE DU MANDAT

LE BIEN COMMERCIALISE PAR LE MANDATAIRE, SOUS RESERVE DU RESPECT DES DISPOSITIONS DU PRESENT CONTRAT, FAIT L'OBJET D'UN MANDAT EXCLUSIF D'UNE DUREE DE TROIS MOIS, DE FAÇON A CE QU'AGORASTORE ASSURE LA PUBLICITE DE LA VENTE ET SON ORGANISATION.

LE DELAI DE TROIS MOIS DEBUTE APRES VALIDATION DU PRIX DE DEPART NET VENDEUR PAR LE VENDEUR ET APRES COMPLETITUDE DE LA DOCUMENTATION OBLIGATOIRE POUR LA COMMERCIALISATION DU BIEN OBJET DU MANDAT.

EN CONSEQUENCE, LE MANDANT S'INTERDIT :

- DE NEGOCIER DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT LA VENTE DES BIENS AVEC TOUT ACQUEREUR QUI NE LUI AURAIT PAS ETE PRESENTE PAR LE MANDATAIRE ET S'ENGAGE A DIRIGER SUR CELUI-CI TOUTES LES DEMANDES QUI LUI SERAIENT ADRESSEES PERSONNELLEMENT ;
- APRES L'EXPIRATION DU MANDAT EXCLUSIF, DE VENDRE SANS SON CONCOURS A UN ACQUEREUR QUI LUI AURAIT ETE PRESENTE PAR LE MANDATAIRE OU DONT IL AURAIT EU CONNAISSANCE AU COURS DE LA DUREE DU MANDAT EXCLUSIF.

CE MANDAT EXCLUSIF POURRA ETRE RENOUVELE A PREMIERE DEMANDE PAR COURRIER OU VOIE ELECTRONIQUE, A L'EXPIRATION DE LA PERIODE INITIALE.

IL EST CONVENU QUE LE NON-RENOUVELLEMENT D'UN MANDAT EXCLUSIF N'AURA AUCUNE INCIDENCE SUR LES AUTRES MANDATS EXCLUSIFS EVENTUELLEMENT EN COURS OU SUR LA VALIDITE DU PRESENT CONTRAT CADRE.

ETANT DONNEE LA NATURE DES ACTIONS DE COMMUNICATION ET DE DEMARCHAGE MENEES PAR AGORASTORE DURANT LA DUREE DU MANDAT, TOUTE PERSONNE AYANT PRIS CONTACT AVEC LE MANDANT OU AGORASTORE POUR LE BIEN MIS EN VENTE SERA CONSIDERE COMME PRESENTEE PAR AGORASTORE ET ENTRERA DANS LE CADRE DU DROIT DE SUITE D'AGORASTORE.



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 – REMUNERATION DU MANDATAIRE

### 3.1. FACTURATION EXPERTISE

LORSQU'UN DOSSIER DE BIEN IMMOBILIER EST CONFIE A AGORASTORE POUR EXPERTISE, L'EXPERTISE EST FACTUREE AU PROPRIETAIRE SANS DEVIS PREALABLE SELON LA CLASSIFICATION CI-DESSOUS. SI LE BIEN EST MIS EN VENTE DANS LES TROIS MOIS A COMPTER DE LA PRESENTATION DE L'EXPERTISE PAR AGORASTORE, L'EXPERTISE EST OFFERTE AU MANDANT.

- EXPERTISE D'UN BIEN CLASSIQUE : 2 500 EUROS HT.  
BIEN CLASSIQUE : BIEN A DESTINATION UNIQUE : HABITATION, LOCAL COMMERCIAL, BUREAUX, NE NECESSITANT PAS DE TRANSFORMATION (DIVISION, TRAVAUX) AVANT CESSION AINSI QUE LES TERRAINS POUR HABITATION INDIVIDUELLE.
- EXPERTISE D'UN BIEN SPECIFIQUE : 6 000 EUROS HT.  
BIEN SPECIFIQUE : IMMEUBLE OU TERRAIN DE GRANDE SURFACE NECESSITANT UN AMENAGEMENT STRUCTURANT.

POUR CERTAINS DOSSIERS D'EXPERTISE NECESSITANT UNE CHARGE DE TRAVAIL PLUS IMPORTANTE, UN DEVIS PREALABLE POURRA ETRE REALISE PAR AGORASTORE.

### 3.2. REMUNERATION SUR LES VENTES

#### 3.2.1. SOLUTION ACCOMPAGNEMENT

LISTE DETAILLEE DES PRESTATIONS EFFECTUEES PAR AGORASTORE DANS LE CADRE DE CETTE OFFRE :

##### EXPERTISE

- ANALYSE, VALORISATION ET ESTIMATION DU POTENTIEL
- ELABORATION ET PRESENTATION DE LA STRATEGIE DE COMMERCIALISATION

##### COMMERCIALISATION

- RASSEMBLEMENT ET VERIFICATION DES PIECES JUSTIFICATIVES (DATA-ROOM)
- REDACTION DE L'ANNONCE
- DIFFUSION DE L'ANNONCE SUR AGORASTORE ET MULTIDIFFUSION
- PROSPECTION ACTIVE ET CIBLEE D'ACQUEREURS POTENTIELS
- ORGANISATION DES VISITES
- DEPOT ET SELECTION DES DOSSIERS
- MOTEUR D'ENCHERES ET ANIMATIONS DES ENCHERES
- PRESENTATION ARGUMENTEE DES OFFRES

##### SUIVI NOTARIAL

- SUIVI DES ECHANGES AVEC LE NOTAIRE
- ENVOI DU DOSSIER AUX NOTAIRES ET RELANCES
- SUIVI, RELANCES ET ORGANISATION DU COMPROMIS DE VENTE
- ORGANISATION DE LA SIGNATURE DE LA VENTE

LES TAUX DE COMMISSIONS INDICUES CI-DESSOUS, A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR, SONT FIXES SUR LE PRIX DE DEPART ET APPLICABLES AU PRIX DE VENTE  
 FINAL. NOUS DISTINGUONS DEUX TYPOLOGIES DE BIENS :

- BIEN CLASSIQUE : BIEN A DESTINATION UNIQUE : HABITATION, LOCAL COMMERCIAL, BUREAUX, NE NECESSITANT PAS DE TRANSFORMATION (DIVISION, TRAVAUX) AVANT CESSION AINSI QUE LES TERRAINS POUR HABITATION INDIVIDUELLE.
- BIEN SPECIFIQUE : IMMEUBLE OU TERRAIN DE GRANDE SURFACE NECESSITANT UN AMENAGEMENT STRUCTURANT.

MISE A PRIX NET VENDEUR :	COMMISSION HT APPLIQUEE SUR LE MONTANT DE VENTE NET VENDEUR BIEN CLASSIQUE	COMMISSION HT APPLIQUEE SUR LE MONTANT DE VENTE NET VENDEUR BIEN SPECIFIQUE
JUSQU'A 100 000 EUROS	10 %	11 %
DE 100 001 EUROS A 150 000 EUROS	9 %	10,5 %
DE 150 001 A 400 000 EUROS	8 %	9,5 %
DE 400 001 A 700 000 EUROS	6 %	8 %
DE 700 001 A 1 000 000 EUROS	4,5 %	6,5 %
1 000 001 EUROS ET PLUS	3 %	5 %

LA REMUNERATION DU MANDATAIRE SERA EGALE AU POURCENTAGE DU PRIX DE LA CESSION EVOQUE CI-DESSUS SANS QUE CELLE-CI PUISSE ETRE INFERIEURE A 9 000 EUROS, HORS DROITS ET TAXES DE TOUTE NATURE AU TITRE DE LA MISSION DEFINIE AU PRESENT MANDAT.

LA REMUNERATION DU MANDATAIRE DEVIENDRA EXIGIBLE LE JOUR OU L'OPERATION SERA EFFECTIVEMENT CONCLUE ET CONSTATEE DANS UN SEUL ACTE ECRIT CONFORMEMENT A L'ARTICLE 73 DU DECRET NO 72-678 DU 20 JUILLET 1972. LA REMUNERATION DU MANDATAIRE SERA UNE CONDITION DE VALIDITE DE L'ACTE DE VENTE, ET LES FRAIS DE VENTE SONT VENTILES PAR LE NOTAIRE LORS DE LA SIGNATURE DE CET ACTE.

LA TVA APPLICABLE SUR LA COMMISSION DU MANDATAIRE EST DE 20%.

### 3.2.2. SOLUTION ESSENTIELLE

POUR LES BIENS IMMOBILIERS DONT L'ESTIMATION HAUTE AGORASTORE EST INFERIEURE A 400 000 EUROS HT, LE VENDEUR PEUT UTILISER LA PRESTATION DE SERVICE ESSENTIELLE QUI APPORTE UNE PRESTATION DE SERVICE DE L'EXPERTISE A LA PRESENTATION DES OFFRES OBTENUES PAR AGORASTORE, SANS LE SUIVI NOTARIAL. LES ACTIFS DONT L'ESTIMATION HAUTE AGORASTORE EST SUPERIEURE A 400 000 EUROS HT SONT EXCLUS DE CETTE PRESTATION. LISTE DETAILLEE DES PRESTATIONS EFFECTUEES PAR AGORASTORE DANS LE CADRE DE CETTE PRESTATION :

#### EXPERTISE

- ANALYSE, VALORISATION ET ESTIMATION DU POTENTIEL
- ELABORATION ET PRESENTATION DE LA STRATEGIE DE COMMERCIALISATION

#### COMMERCIALISATION

- RASSEMBLEMENT ET VERIFICATION DES PIECES JUSTIFICATIVES (DATA-ROOM)
- REDACTION DE L'ANNONCE
- DIFFUSION DE L'ANNONCE SUR AGORASTORE ET MULTIDIFFUSION
- PROSPECTION ACTIVE ET CIBLEE D'ACQUEREURS POTENTIELS
- ORGANISATION DES VISITES
- DEPOT ET SELECTION DES DOSSIERS
- MOTEUR D'ENCHERES ET ANIMATIONS DES ENCHERES
- PRESENTATION ARGUMENTEE DES OFFRES



CETTE PRESTATION DE SERVICE EST FACTUREE PAR UN FORFAIT A LA CHARGE DU PROPRIETAIRE VENDEUR AU MOMENT DE LA PRESENTATION DU BILAN DE FIN DE VENTE, COMME SUIV :

VALEUR HAUTE ESTIMEE PAR AGORASTORE	BIEN SPECIFIQUE (HT)	BIEN CLASSIQUE (HT)
INFERIEUR A 50 000 EUROS	6 000 EUROS	4 000 EUROS
De 50 000 A 100 000 EUROS	8 000 EUROS	7 000 EUROS
De 100 000 A 150 000 EUROS	11 000 EUROS	10 000 EUROS
De 150 000 A 400 000 EUROS	14 000 EUROS	13 000 EUROS

LA TVA APPLICABLE SUR LE FORFAIT HORS-TAXES DU PRESTATAIRE DE SERVICE EST DE 20%.

### 3.2.3. SITE BOUTIQUE

CETTE PRESTATION OPTIONNELLE VOUS PERMET D'AVOIR UNE PAGE DEVELOPPEE ET ALIMENTEE PAR AGORASTORE SUR LE SITE AGORASTORE DEDIEE A VOS VENTES QUE VOUS POUVEZ INTEGRER A VOTRE PROPRE SITE POUR OPTIMISER VOS ACTIONS DE VALORISATION DU PATRIMOINE.

CETTE PRESTATION EST FACTUREE 500 EUROS HT PAR AN, DES LA SIGNATURE DE LA CONVENTION ET A CHAQUE DATE ANNIVERSAIRE DE LA SIGNATURE.

☐ EN COCHANT CETTE CASE, J'ACCEPTÉ CETTE PRESTATION ET LE COUT ANNUEL.

### 3.3. INDEMNITES

UNE INDEMNITE COMPENSATRICE SERA DUE PAR LE MANDANT, NOTAMMENT EN VERTU DES ARTICLES 1217 ET 1231-5 DU CODE CIVIL, DANS LE CAS OU :

- LE MANDANT REFUSERAIT DE RATIFIER UNE CESSION PRESENTEE PAR LE MANDATAIRE AUX PRIX, CHARGES ET CONDITIONS DU MANDAT
- LA CESSION SERAIT REALISEE, APRES EXPIRATION DU MANDAT, AVEC UNE PERSONNE PRESENTEE PAR LE MANDATAIRE ;
- LE MANDANT REALISERAIT LA CESSION AVEC UN ACQUIREUR NON PRESENTE PAR LE MANDATAIRE PENDANT LA DUREE DU MANDAT

IL EN SERAIT DE MEME DANS TOUS LES CAS OU, LE MANDATAIRE AYANT MENE A BIEN SA MISSION, LA CESSION NE SERAIT PAS REALISEE DU FAIT ET PAR LA FAUTE DU MANDANT.

LE MONTANT DE CETTE INDEMNITE CORRESPOND AU MONTANT DE LA COMMISSION DUE A AGORASTORE SUR LA BASE DE LA MEILLEURE ENCHERE.

LORSQU'UN BIEN EST RETIRE DE LA VENTE EN COURS DE COMMERCIALISATION, L'INDEMNITE DUE A AGORASTORE SERA EGALE A LA COMMISSION DEFINIE SUR LE PRIX DE DEPART.

### 3.4. PRESTATIONS ANNEXES

DES PRESTATIONS COMPLEMENTAIRES PEUVENT ETRE EFFECTUEES PAR AGORASTORE A LA DEMANDE DU MANDANT. ELLES FONT L'OBJET DE DEVIS INDEPENDANTS. LA TVA APPLICABLE SUR L'ENSEMBLE DES PRESTATIONS EST DE 20%.

PRESTATIONS ASSUREES PAR AGORASTORE :

- PHOTOGRAPHIES..... 500€ HT => OFFERT (POUR LES MISES EN VENTE)
- INVENTAIRE DES ACTIFS CESSIBLES ..... SUR DEVIS
- EXPERTISE SANS VENTE ..... SUR DEVIS
- AUTRE MISSION D'EXPERTISE SUR DEMANDE ..... SUR DEVIS

BANQUE	IBAN	CODE BIC	RIB
BNP PARISBAS PARIS AV G ARMEE	FR76 3000 5025 8600 0104 0252 896	BNPAFRPPXXX	BANQUE : 30004 GUICHET : 02586 COMPTE : 00010402528 CLE : 96

FAIT A :  
LE :  
LE MANDANT, REPRESENTÉ PAR :

( CACHET ET SIGNATURE DU MANDANT )

FAIT A : MONTREUIL  
LE :  
AGORASTORE :

( CACHET ET SIGNATURE DU MANDATAIRE )



**AGORA**  
STORE

N°1

**DE LA VENTE DES  
BIENS IMMOBILIERS  
DES COLLECTIVITÉS  
ET DES ENTITÉS  
PUBLIQUES**



Ville de Caudry, Cité de la Dentelle

Envoyé en préfecture le 21/03/2025

Reçu en préfecture le 21/03/2025

Publié le **21 MARS 2025**

ID : 059-215901396-20250318-DEL180325\_Q5-DE

**SLO**

## ANALYSE

# UN MODÈLE CONÇU POUR RÉPONDRE AUX ENJEUX DES COLLECTIVITÉS

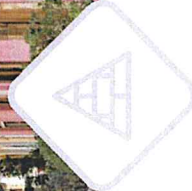
Envoyé en préfecture le 21/03/2025

Reçu en préfecture le 21/03/2025

Publié le

21 MARS 2025

ID : 059-215901398-20250318-DEL180325\_Q5-DE



Valorisation de votre  
patrimoine & impact  
sociétal



Optimisation  
financière & atteinte  
de la valeur de  
marché



Transparence de la  
procédure de vente  
et d'attribution du  
bien



Sécurisation  
juridique de la  
vente de votre actif  
immobilier



## DATES CLÉS

Envoyé en préfecture le 21/03/2025

Reçu en préfecture le 21/03/2025

Publié le

21 MARS 2025

ID : 059-215901398-20250318-DEL180325\_Q5-DE

SLOX

**AGORA**  
STORE



 Webencheres.com



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

### 2005

Création d'Agorastore pour digitaliser et sécuriser les ventes du patrimoine des collectivités locales.

### 2014

Premières ventes immobilières dans un contexte de rationalisation du patrimoine de l'Etat et des collectivités.

### 2021

Acquisition de Webencheres, Grâce à cette acquisition Agorastore conforte sa position de leader.

### 2022

Partenariat avec la Direction de l'Immobilier de l'État pour la vente de plus de 50 biens en 2022, 80 en 2023, et 110 en 2024.

**AGORA**  
STORE



## EN CHIFFRES

N°1

de la vente des biens immobiliers des collectivités et des entités publiques.



98%

des biens mis en vente ont trouvé preneur.



60 000

investisseurs

(bailleurs, foncières, marchands de biens, particuliers..)



600 000

visites par mois sur Agorastore.fr



4 000

vendeurs partenaires

(ministères, régions, départements, collectivités locales, organismes publics, grandes entreprises)



80

collaborateurs

(conseillers immobiliers, experts juridiques...)



Envoyé en préfecture le 21/03/2025

Reçu en préfecture le 21/03/2025

Publié le 21 MARS 2025

ID : 059-215901398-20250318-180325\_Q5-DE

SLOX

AGORA  
STORE

NOS DOMAINES  
D'EXPERTISE

## UN ACCOMPAGNEMENT EN 3 PHASES

Envoyé en préfecture le 21/03/2025

Reçu en préfecture le 21/03/2025

Publié le 21 MARS 2025

ID : 059-215901398-20250318-DEL180325\_Q5-DE



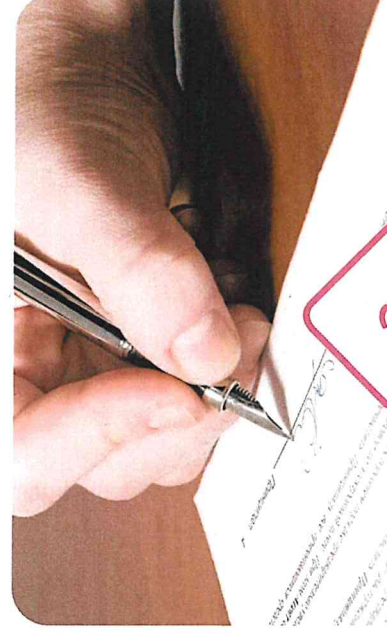
1

Stratégie de vente



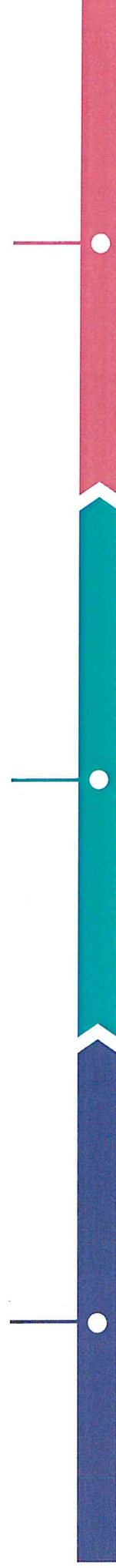
2

Commercialisation



3

Clôture de la vente







1 2 3

# STRATÉGIE

Envoyé en préfecture le 21/03/2025

Reçu en préfecture le 21/03/2025

Publié le

ID : 059-21360394 MARC 0318710325\_Q5-DE

## Mieux connaître son patrimoine et prendre des décisions éclairées

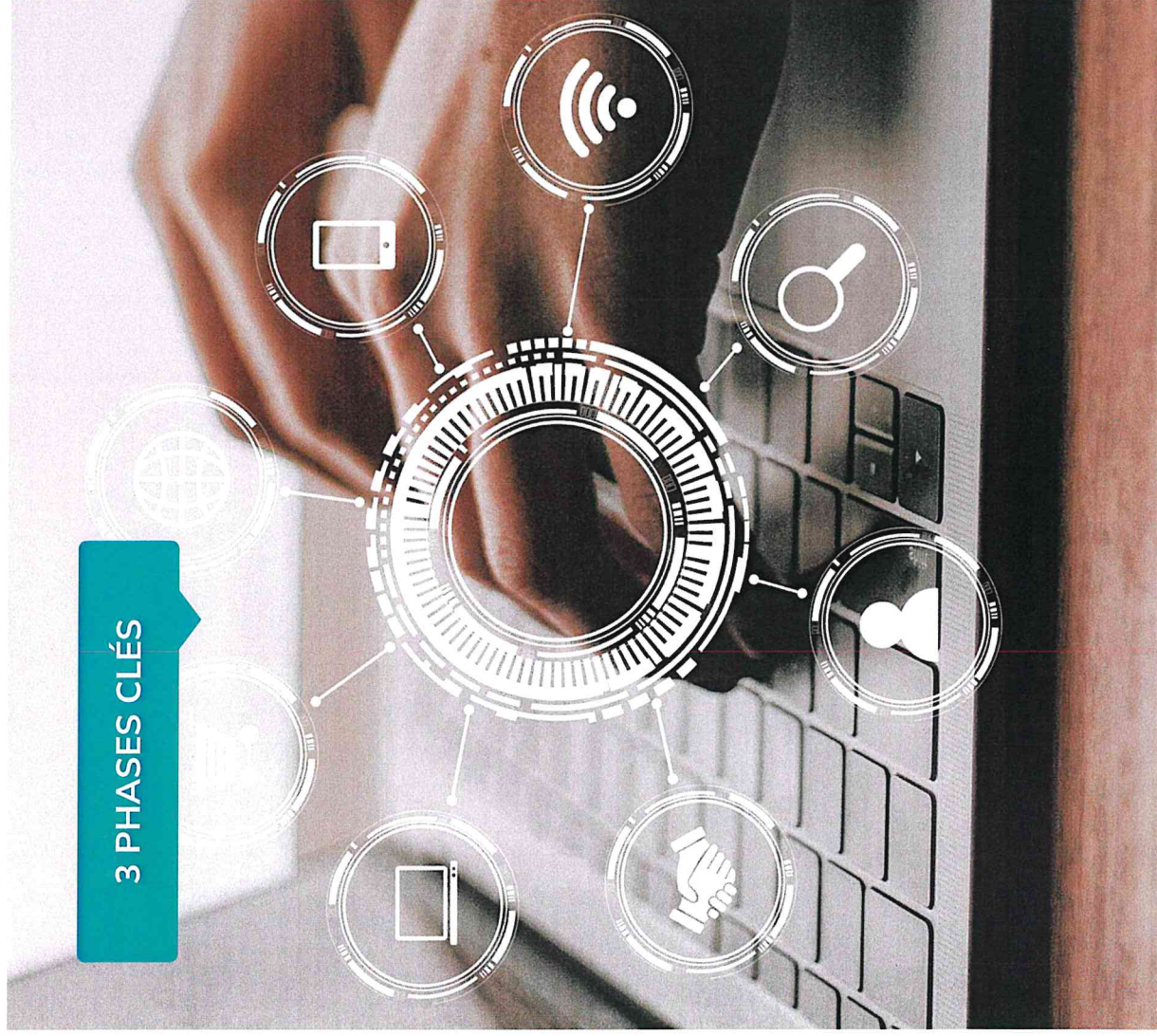
### Estimation Agorastore :

- Analyse juridique et technique du bien
- Analyse du marché immobilier
- Atouts, faiblesses, risques et opportunités du bien
- Estimation de la valeur vénale
- Prise en compte des orientations de votre collectivité
- Synthèse comme outil d'aide à la décision

### Stratégie de commercialisation :

- Positionnement du bien étudié
- Calcul de la mise à prix du bien
- Proposition de commercialisation : durée, planning, nombre de visites...





3 PHASES CLÉS

1 2 3

COMMERCIAL

Envoyé en préfecture le 21/03/2025

Reçu en préfecture le 21/03/2025

Publié le 21 MARS 2025

ID : 059-215901398-20250318-DEL180325\_Q5-DE

## Une communication à 360° et un accompagnement sur-mesure

### Communication

- Reportage photo
- Campagne de communication globale (réseaux sociaux, sites d'annonces, RP...)
- Prospection des acteurs et professionnels locaux, nationaux et internationaux

### Assistance aux prospects

- Réponse aux différents contacts intéressés
- Organisation et gestion des visites

### Réalisation des enchères

- Qualification de l'acquéreur potentiel, définition du projet et de sa conformité aux souhaits formulés par la collectivité
- Assistance au passage d'enchère, renseignement sur le processus



## 3 PHASES CLÉS



## COMMERCIALISATION

### Un modèle conçu pour répondre aux besoins des collectivités :

## Zoom sur le courtage d'enchères :



Mise en concurrence des candidats & transparence du process : les candidats autorisés à participer à la vente enchérissent en ligne sur le site d'Agorastore.



Possibilité de suivre le montant des enchères en direct sur le site d'Agorastore.



Pas d'obligation pour le vendeur de retenir la meilleure enchère.



Optimisation des performances financières & projets.

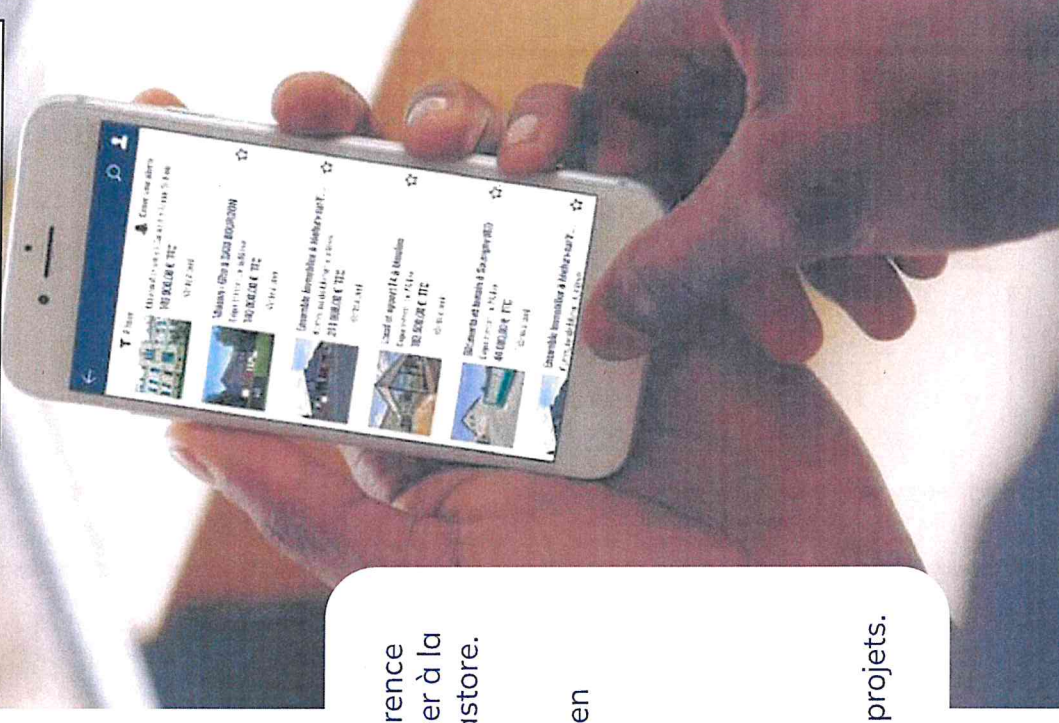
Envoyé en préfecture le 21/03/2025

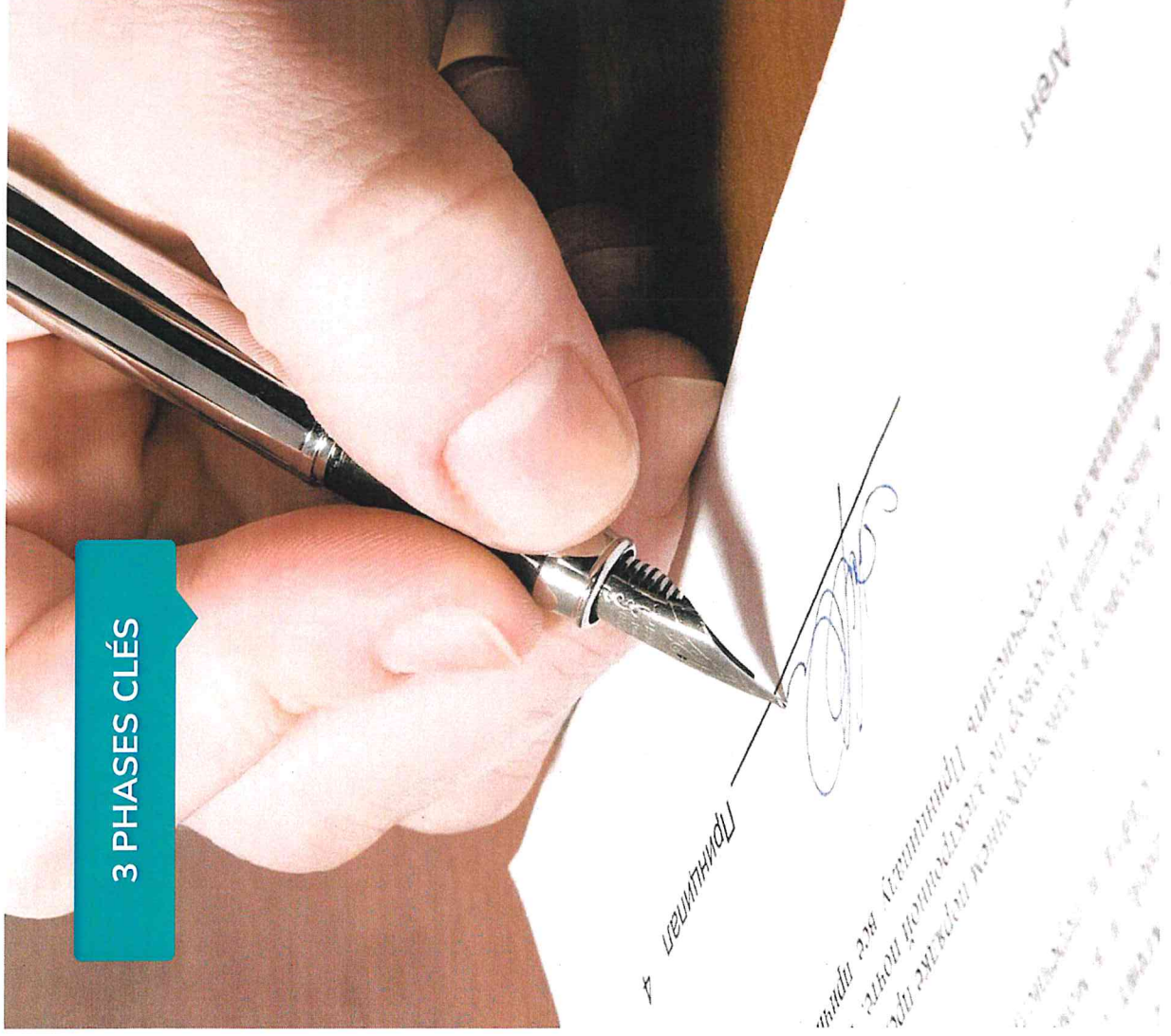
Reçu en préfecture le 21/03/2025

Publié le 21 MARS 2025

ID : 059-215901398-20250318-DEL180325\_Q5-DE

LOI





1 2 3

## CLÔTURE DE

Envoyé en préfecture le 21/03/2025

Reçu en préfecture le 21/03/2025

Publié le 21 MARS 2025

ID : 059-215901398-20250318-DEL180325\_Q5-DE

### Aide à la décision et sécurisation juridique de la vente

#### Bilan de fin de vente

- Etude et présentation des résultats
- Classement des offres en fonction des critères de l'entité vendeuse et de la solvabilité du candidat
- Conseil et assistance à l'arbitrage et à la prise de décision

#### Suivi notarial

- Lien entre les parties et communication entre les notaires respectifs
- Support à l'acquéreur sur l'obtention de la levée de ses conditions suspensives...

#### Finalisation de la cession

- Signature de l'acte authentique



NOS DOMAINES  
D'EXPERTISE

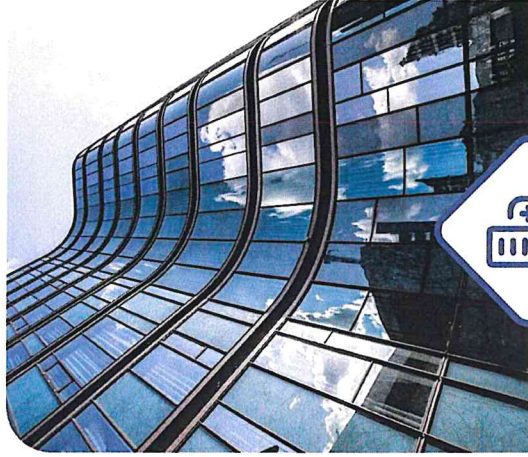
## UNE SOLUTION CLÉ EN MAIN

Envoyé en préfecture le 21/03/2025

Reçu en préfecture le 21/03/2025

Publié le 21 MARS 2025

ID : 059-215901398-20250318-DEL180325\_Q5-DE



Expertise immobilière



Expérience digitale



Conseils juridiques



Accompagnement

ILS NOUS FONT  
CONFIANCE

ÇA SE PASSE PRÈS DE CHEZ VOUS :

Envoyé en préfecture le 21/03/2025

Reçu en préfecture le 21/03/2025

Publié le

21 MARS 2025

ID : 059-215901396-20250318-DEL180325\_Q5-DE



Immeuble – 458 m<sup>2</sup>



Terrain – 435 m<sup>2</sup>



Terrain – 330 m<sup>2</sup>



Tourcoing

AGORA  
STORE



ILS NOUS FONT  
CONFIANCE

## PLUS DE 4 000 ENTITÉS PUBLIQUES PARTENAIRES

Envoyé en préfecture le 21/03/2025

Reçu en préfecture le 21/03/2025

Publié le

21 MARS 2025 SLO

ID : 059-215901398-20250318-DEL180325\_Q5-DE



DIRECTION GÉNÉRALE DES  
FINANCES PUBLIQUES



Agence de gestion et de recouvrement  
des avoirs saisis et confisqués



ÉTABLISSEMENT FRANÇAIS DU SANG





RÉTROPLANNING  
DE LA VENTE

1

Stratégie de vente

2

Commercialisation

3

Clôture de la vente

Stratégie de vente

Préparation de la commercialisation

Réalisation des visites

Enchères

Rédaction du compromis

Rédaction de l'acte

10 jours à réception du dossier complet

15 jours après validation du prix de départ et réception des éléments nécessaires à la commercialisation

6 à 8 semaines

Délai moyen entre 3 et 6 mois



Mise en ligne



Validation de l'acquéreur en délibération & saisie des notaires



Signature du compromis



Signature de l'acte authentique

Envoyé en préfecture le 21/03/2025  
Reçu en préfecture le 21/03/2025  
Publié le 21 MARS 2025  
ID : 059-215901398-20250318-DEL180325\_Q5-DE

VOTRE CONTACT



## Théo Bouchahdane

Responsable Secteur Public

Tél : 06 50 69 88 28

Mail : [bouchahdane@agorastore.fr](mailto:bouchahdane@agorastore.fr)

Envoyé en préfecture le 21/03/2025

Reçu en préfecture

Publié le

ID : 059-215901398-20250318-DEL180325\_Q5-DE

21 MARS 2025

AGORA  
STORE



# FICHE DE RENSEIGNEMENT

Envoyé en préfecture le 21/03/2025

Reçu en préfecture le 21/03/2025

Publié le 21 MARS 2025

ID : 059-215901398-20250318-DEL180325\_Q5-DE

## 1 DESCRIPTIF DU BIEN

### 1. Adresse du bien :

.....

### 2. Références cadastrales : .....

Contenance cadastrale : .....

### 3. Un découpage cadastral est-il prévu ? ☐ Oui ☐ Non

Précisions : .....

### 4. Le bien est-il en copropriété ? ☐ Oui ☐ Non

Lots à la vente : .....

Charges de copropriété : ..... / trimestre

### 5. Typologie du bien : ☐ Immeuble ☐ Appartement ☐ Maison

☐ Terrain ☐ Autre : .....

### 6. Etat du bien : ☐ Bon ☐ Etat d'usage ☐ Dégradé

☐ A réhabiliter ☐ A démolir ☐ Non applicable

### 7. Surface bâtie du bien : ..... m<sup>2</sup>

Obtenue par : ☐ Plans ☐ Diagnostics

☐ Titre de propriété ☐ Autre : .....

### 8. Typologie et nombre des pièces

.....

.....

### 9. Etat d'occupation du bien

☐ Libre de toute occupation

☐ Occupation précaire jusqu'au ...../...../.....

☐ Loué jusqu'au .... / .... / ....

Loyer hors charge : ..... € / ☐ mois ☐ trimestre ☐ an

### 10. Destination actuelle du bien

☐ Habitation ☐ Bureaux ☐ Equipements collectifs ☐ Local

commercial ☐ Hébergement ☐ Bâtiment industriel ☐

Artisanat ☐ Autre : ..... ☐ Ne sait pas

**Tous les biens immobiliers ne se vendent pas de la même façon : afin d'adapter le niveau d'expertise et de commercialisation, une catégorisation initiale du bien doit être réalisée**

### 11. Catégorie du bien immobilier

☐ **Classique** - bien à destination unique : habitation, local commercial, bureaux, ne nécessitant pas de transformation (division, travaux) avant cession ainsi que les terrains pour habitation individuelle.

☐ **Spécifique** - Immeuble ou terrain de grande surface nécessitant un aménagement structurant.

Les informations données permettent l'estimation de votre bien, la proposition d'une stratégie de commercialisation et la rédaction d'une annonce convaincante. En communiquant des informations précises et complètes sur votre bien, vous optimisez la réussite de la vente, en délais et en valeur.

## Les documents à fournir (1/2)

☐ Titre de propriété

☐ Plans

☐ Baux, état des paiements et qualité du locataire

☐ **Diagnostics techniques :**

Obligatoires dans le cadre de la vente d'un bien immobilier, ils dépendent de la typologie de votre bien. S'ils ne sont pas à ce jour réalisés, nous vous encourageons à les commander dès maintenant.

☐ **Contrôle assainissement :**

Obligatoire dans le cadre d'installation individuelle sur tout le territoire français, il peut aussi l'être dans le cadre d'arrêtés communaux et intercommunaux pour l'assainissement collectif.

☐ **Travaux réalisés au cours des 10 dernières années :**

Liste et factures

☐ **Règlement de copropriété et ses modificatifs, 3 derniers appels de charges et 3 derniers PV d'AG**

# FICHE DE RENSEIGNEMENT

Envoyé en préfecture le 21/03/2025

Reçu en préfecture le 21/03/2025

Publié le 21 MARS 2025

ID : 059-215901398-20250318-DEL180325\_Q5-DE

## 2 PRESTATIONS TECHNIQUES DU BIEN

1. **Etat de la toiture :** ☐ Bon ☐ Etat d'usage ☐ Dégradé
2. **Etat des menuiseries :** ☐ Bon ☐ Etat d'usage ☐ Dégradé
3. **Etat de la plomberie :** ☐ Bon ☐ Etat d'usage ☐ Dégradé
4. **Assainissement :** ☐ Tout-à-l'égout ☐ Individuel  
Si individuel : ☐ Fosse septique ☐ Station d'épuration  
☐ Autre : .....
5. **Chauffage :** ☐ Collectif ☐ Gaz ☐ Fuel  
☐ Individuel ☐ Electrique

## 3 SITUATION JURIDIQUE

1. **Disposez-vous d'un titre de propriété ?**  
☐ Oui – à fournir ☐ Non – origine de propriété à préciser
2. **Le bien appartient-il au domaine public ?**  
☐ Non  
☐ Bien déclassé et désaffecté (date : .../.../.....)  
☐ Non concerné –domaine privé depuis l'acquisition  
☐ Oui  
☐ Bien à désaffecter ☐ Bien à déclasser
3. **Le bien est-il classé ou inscrit au titre des Monuments historiques ?**  
☐ Inscrit / classé : .....  
☐ Non concerné
4. **Taxe foncière :** ☐ .....€/an ☐ Non-assujetti ☐ Non-côté
5. **Le bien est-il vendu meublé ?** ☐ Oui ☐ Non
6. **Estimation des Domaines :**  
☐ ..... € ☐ Non demandée – Non applicable  
☐ Autre estimation si applicable : ..... €

## 4 VENTE DU BIEN

1. **Contact référent et coordonnées :** .....
2. **Notaire envisagé pour passer la vente :** .....
3. **Des projets sont-ils encouragés ou prohibés pour ce bien ?**  
☐ Non : tout projet respectant les règles d'urbanisme en vigueur sera accepté  
☐ Oui  
☐ Projet encouragé : .....  
☐ Projet prohibé : .....
4. **Les conditions suspensives sont-elles autorisées ?**  
☐ Oui ☐ Non précisions : .....
5. **Le bien a-t-il déjà été mis en vente ?** ☐ Non ☐ Oui - prix de vente : ..... €  
Pourquoi la vente n'a-t-elle pas abouti ? .....

## Les documents à fournir (2/2)

- ☐ **Déclassement éventuel**
- ☐ **Avis de taxe foncière**
- ☐ **Le bien est vendu meublé ?** Liste des biens et estimation de leur valeur. Si le bien est vendu encombré de mobilier sans valeur, le préciser
- ☐ **Avis des domaines**

Une définition précise des projets interdits permet une information claire aux acheteurs potentiels mais aussi à Agorastore sur les projets qui pourront être validés et donc présentés. Nous attirons l'attention sur le fait que restreindre les projets impacte potentiellement la valorisation du bien.

Votre conseiller Agorastore se tient à votre disposition pour vous accompagner dans la recherche des documents nécessaires à la mise en ligne. Il peut par ailleurs, si vous le souhaitez, vous mettre en contact avec un office notarial spécialisé dans le droit des collectivités territoriales afin de procéder à la recherche du titre de propriété.



# FICHE DE RENSEIGNEMENT

Envoyé en préfecture le 21/03/2025

Reçu en préfecture le 21/03/2025

Publié le 21 MARS 2025

ID : 059-215901398-20250318-DEL180325\_Q5-DE

## 5 FOCUS SUR LES DIAGNOSTICS

	Habitation < 1949	Habitation > 1949	Local d'activité	Terrain	Validité
<b>DPE</b>	✓	✓	✓	✗	10 ans (*5)
<b>AMIANTE</b>	✓	✓	✓	✗	3 ans si présence
<b>GAZ</b>	✓	✓	✗	✗	3 ans
<b>ELEC</b>	✓	✓	✗	✗	3 ans
<b>TERMITES</b>	✓*1	✓*1	✓*1	✗	6 mois
<b>PLOMB</b>	✓	✗	✗	✗	1 an si présence
<b>CARREZ – copro</b>	✓	✓	✓	✓	Illimitée
<b>ERP</b>	✓	✓	✓	✓	6 mois
<b>Géotechnique</b>	✗	✗	✗	✓*2	30 ans
<b>Assainissement</b>	✓*3	✓*3	✓*4	✗	3 ans – 8 ans

1. Les diagnostics parasitaires (termites, mérules) peuvent être obligatoires selon décret préfectoral. Un doute sur l'obligation ? N'hésitez pas à nous le préciser, nous pouvons le vérifier.
2. Le diagnostic géotechnique est obligatoire depuis le 1<sup>er</sup> Janvier 2022 pour toute vente de terrain à bâtir en zone urbaine et concerné par un aléa moyen à fort de retrait-gonflement des argiles. Un doute sur l'obligation ? N'hésitez pas à nous le préciser, nous pouvons le vérifier.
3. Le diagnostic assainissement est :
  - a. Obligatoire pour toute installation individuelle d'habitation (règle nationale)
  - b. Parfois demandé par les collectivités pour contrôler le raccordement à l'assainissement collectif (décision municipale ou intercommunale)
4. Le diagnostic assainissement est obligatoire pour tout bien qui comprend une habitation : un local mixte y sera donc soumis.
5. Depuis le 1<sup>er</sup> Juillet 2021, les méthodes de calcul du DPE ont évolué. Le DPE s'établissait avant, pour partie, sur les factures de fluides. Il prend désormais en compte les éléments constitutifs de la construction (isolation des sols, murs, toitures, vitrage et état des menuiseries). Le DPE ne peut plus être vierge. Par ailleurs, le diagnostic a désormais un caractère opposable et peut contraindre le propriétaire ou futur propriétaire du bien à faire réaliser des travaux pour exploiter l'immeuble : dès 2023, les propriétaires de bâtiments classés G n'auront plus le droit de le louer. Dès 2028, cette contrainte s'appliquera aux propriétaires de bâtiments classés F.

Les DPE réalisés entre le 1<sup>er</sup> janvier 2013 et le 31 décembre 2017 sont valides jusqu'au 31 décembre 2022. – Les DPE dressés entre le 1<sup>er</sup> janvier 2018 et le 30 juin 2021 sont quant à eux valides jusqu'au 31 décembre 2024. Même s'il reste valide, nous recommandons la réalisation d'un nouveau DPE si ce dernier était vierge.

## Bordereau d'acquittement de transaction

Collectivité : Caudry  
Utilisateur : PASTELL Plateforme

### Paramètres de la transaction :

Numéro de l'acte : **DEL180325\_Q5**  
Objet : **Convention Agora Store ? Solution de vente des biens immobiliers des collectivités et des entités publiques**  
Type de transaction : Transmission d'actes  
Date de la décision : 2025-03-18 00:00:00+01  
Nature de l'acte : Délibérations  
Documents papiers complémentaires : NON  
Classification matières/sous-matières : 3.5 - Autres actes de gestion du domaine public  
Identifiant unique : 059-215901398-20250318-DEL180325\_Q5-DE  
URL d'archivage : Non définie  
Notification : Non notifiée

### Fichiers contenus dans l'archive :

Fichier	Type	Taille
<b>Enveloppe métier</b>	text/xml	1.1 Ko
Nom métier :		
<b>Document principal (Délibération)</b>	application/pdf	751.3 Ko
Nom original : DEL180325_Q5.pdf		
Nom métier :		
99_DE-059-215901398-20250318-DEL180325_Q5-DE-1-1_1.pdf		
<b>Annexe (Fichier de signature électronique)</b>	application/pdf	2.7 Mo
Nom original : Q5.pdf		
Nom métier :		
99_SE-059-215901398-20250318-DEL180325_Q5-DE-1-1_2.pdf		

### Cycle de vie de la transaction :

Etat	Date	Message
Posté	21 mars 2025 à 10h36min28s	Dépôt initial
En attente de transmission	21 mars 2025 à 10h37min56s	Accepté par le TdT : validation OK
Transmis	21 mars 2025 à 10h38min17s	Transmis au MI
Acquittement reçu	21 mars 2025 à 10h38min26s	Reçu par le MI le 2025-03-21