

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

DU GRAND GUERET

Extrait

du registre des délibérations

L'an deux mille vingt-deux, le vingt-quatre novembre à quatorze heures, se sont réunis sous la présidence et la convocation de Monsieur le Président, à l'Aire des Monts de Guéret, Mmes et MM. les membres du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret.

Étaient présents : Mme Mireille FAYARD, M. Guy ROUCHON, Mme Viviane DUPEUX, M. Bernard LEFEVRE, Mme Lucette CHENIER, MM. Thierry DUBOSCLARD, Michel PASTY, Mmes Marie-France DALOT, Sabine ADRIEN, M. Thierry BAILLIET, Mme Olivia BOULANGER, MM. Eric CORREIA, Erwan GARGADENNEC, Mme Mary-Line GEOFFRE-COINDAT, M. Henri LECLERE, Mmes Claire MORY, Françoise OTT, Corinne TONDUF, MM. François VALLES, Guillaume VIENNOIS, Jean-Pierre LECRIVAIN, Mme Joëlle BIARD suppléante de M. Dominique VALLIERE, Mme Ludivine CHATENET, MM. Jacques VELGHE, Alain CLEDIERE, Michel SAUVAGE, Patrick ROUGEOT, Mme Michèle ELIE, MM. Eric BODEAU, Patrick GUERIDE, Philippe BAYOL, Xavier BIDAN, Pierre AUGER, Jean-Luc MARTIAL, Mme Elisabeth LAVERDAN-CHIOZZINI, M. Alex AUCOUTURIER, Mme Annie ZAPATA, M. Philippe PONSARD

Étaient excusés et avaient donné pouvoirs de vote : M. Christophe LAVAUD à Mme Lucette CHENIER, Mme Véronique FERREIRA DE MATOS à Mme Françoise OTT, Mme Marie-Françoise FOURNIER à M. Guillaume VIENNOIS, M. Benoit LASCOUX à Mme Claire MORY, M. Christophe MOUTAUD à Mme Sabine ADRIEN, M. Ludovic PINGAUD à M. Erwan GARGADENNEC, Mme Véronique VADIC à M. Henri LECLERE, M. Jean-Paul BRIGNOLI à M. Philippe PONSARD, M. François BARNAUD à M. Patrick ROUGEOT, Mme Fabienne VALENT-GIRAUD à M. Patrick GUERIDE, Mme Patricia GODARD à M. Jean-Luc MARTIAL

Étaient excusés : Mme Sylvie BOURDIER, M. Gilles BRUNATI, Mmes Célia BOIRON, Corinne COMMERNAT, M. Jean-Luc BARBAIRE, Mme Armelle MARTIN

Nombre de membres en exercice : 55

Nombre de membres présents : 38

Nombre de membres excusés et ayant donné pouvoirs de vote : 11

Nombre de membres excusés : 6

Nombre de membres absents : 0

Nombre de membres votants : 49

Secrétaire de séance : M. Alain CLEDIERE

VENTE D'UN BIEN IMMOBILIER SUR LA COMMUNE DE LA BRIONNE

Rapporteur : M. Eric BODEAU

Lors de la commission économique du 25 octobre 2022, les élus ont validé la vente du bien immobilier situé sur la commune de la Brionne, 4 rue de la Gare.

Cet ensemble est édifié sur une parcelle de terrain cadastrée ZA 94 d'une surface de 606 m² ; il s'agit d'un immeuble à usage d'habitation et de commerce disposant de 3 niveaux avec jardin attenant.

L'agence Century 21 'La fontaine Immobilier' (exploitée par la société la Fontaine immobilier, SARL au capital de 8 800 euros, dont le siège social est situé 27 place Bonnyaud -23000 GUERET) a été mandatée sur cette vente par le Conseil Communautaire (délibération n° 1/2021 du 25/02/21) et a formulé une offre d'achat de M. Laurent VIGNERON et de Madame Mariame MBSTA ».

L'offrant déclare son intention d'acquérir le bien cité ci-dessus au prix de cinquante quatre mille euros et huit cents euros (54 800€) soit :

- Un prix de cinquante mille euros (50 000€) revenant au vendeur (l'Agglomération),
- Un montant de quatre mille huit cents euros (4 800€) correspondant aux honoraires de négociation à la charge de l'offrant.

L'offrant supportera en plus, l'ensemble des frais, droits et émoluments relatifs à la vente.

L'offrant déclare qu'il entend recourir à un financement pour réaliser son acquisition selon les modalités suivantes :

- Etude financière effectuée auprès du Crédit Mutuel de Limoges (87).
- En cas d'acceptation de son offre par le propriétaire, le compromis de vente sera donc soumis à la condition suspensive d'obtention d'un prêt selon la réglementation en vigueur.

Conditions de l'acquisition :

Le bien devra, au jour du transfert de propriété, être libre de tout titre locatif et de toute occupation.

Outre les conditions ordinaires et de droit, la vente sera soumise aux conditions suspensives suivantes :

- Le certificat d'urbanisme ou les titres de propriété ne devront révéler aucune charge réelle ou servitude grave, pouvant déprécier la valeur du bien, objet des présentes, ou altérer de manière significative la jouissance de l'acquéreur.
- L'état hypothécaire ne devra révéler aucune inscription de privilège ou d'hypothèque garantissant des créances dont le solde, en capital, intérêts et accessoires, ne pourra être remboursé à l'aide du prix de vente.

Un compromis de vente devra ensuite être signé par le propriétaire et l'offrant, au plus tard le 15 décembre 2022.

- La signature de l'acte définitif sera effectuée à partir du 01/04/2023.

L'offrant devenu acquéreur ne versera pas d'acompte.

Le service des domaines a estimé la valeur vénale de ce bien à 68 500 € en date du 30/09/2022 (cf. pièce jointe).

Il est proposé, en accord avec la Commune, la vente de ce bien à 50 000€ (hors honoraires de négociation), pour les raisons suivantes :

Motifs d'intérêt général : développement d'une activité commerciale sur la commune de La Brionne,

Contreparties que comporte la cession :

- Réimplantation d'un commerce de bouche sur la commune de la Brionne, disparu depuis 9 ans.
- Remise en état d'un bien immobilier.
- Réouverture du seul commerce de proximité de la commune.
- Restauration d'une activité favorisant le lien social sur la commune.
- Récupération des taxes économiques, notamment par la Communauté d'Agglomération et réduction globale de sa taxe foncière.

L'offre acceptée constitue un accord sur la chose et sur le prix, au sens des articles 1583 et 1589 du Code Civil.

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil Communautaire, à l'unanimité, décident :

- d'approuver l'offre d'achat jointe et d'autoriser M. le Vice-Président en charge du développement économique à la signer,
- d'autoriser M. le Vice-Président en charge du développement économique à signer le compromis de vente à intervenir.

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus

Et ont signé les Membres présents

Pour Extrait Conforme

Le Président



Eric CORREIA

Le secrétaire de séance

M. Alain CLEDIERE



Courrier Arrivé le
30 SEP. 2022
36216


**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**
*Liberté
Égalité
Fraternité*


FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 30/09/2022

**Direction départementale des Finances Publiques de
la Haute-Vienne**

Pôle d'évaluation domaniale

30 rue Cruveilhier

BP 61003

87050 Limoges Cédex

téléphone : 05 55 45 59 00

mail. : ddfip87.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

**La Directrice départementale des Finances
publiques de la Haute-Vienne**

à

**M le président de la Communauté
d'Agglomération du Grand Guéret**

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Murielle RICHEFORT

téléphone : 05 55 45 58 14/06 20 77 31 08

courriel : murielle.richefort@dgfip.finances.gouv.fr

Réf OSE : 2022-23033-72395

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

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :	Ensemble immobilier
Adresse du bien :	4 rue de la Gare LA BRIONNE
Département :	Creuse
Valeur vénale :	68 500 euros

Il est rappelé aux consultants que cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé ou une acquisition (ou une prise à bail) à un prix plus bas.

Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, sur délibération motivée, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour céder à un prix inférieur ou acheter (ou prendre à bail) à un prix supérieur.

1 - SERVICE CONSULTANT

Communauté d'Agglomération du Grand Guéret 9 avenue Charles De Gaulle 23000 GUERET

affaire suivie par : M Rémy LABROUSSE

Mail : remy.labrousse@agglo-grandgueret.fr

2 - DATE

de consultation : 28/09/2022

de réception : 28/09/2022

de visite : /

de dossier en état : 30/09/2022

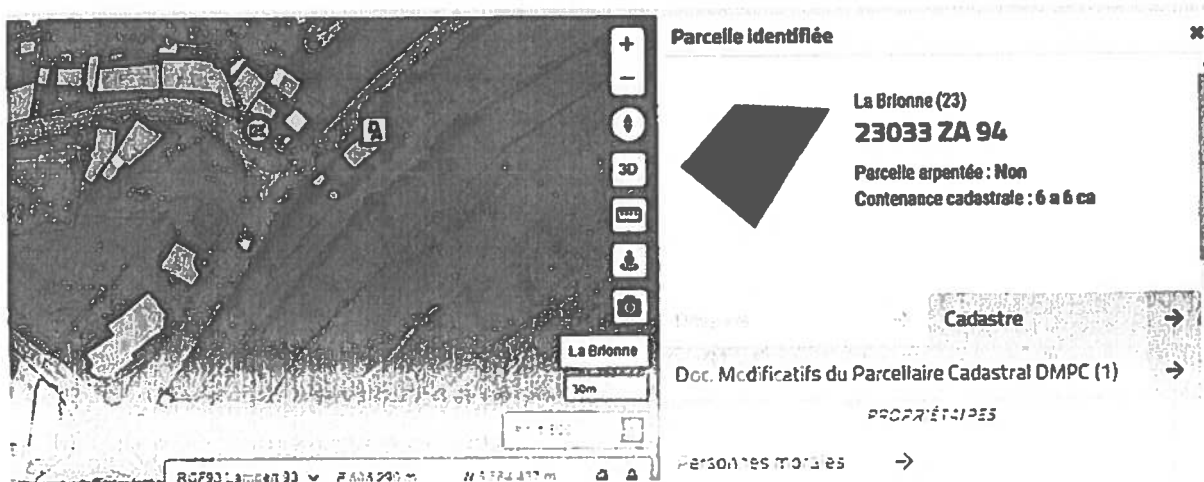
3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE - DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Cession d'un ensemble immobilier.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

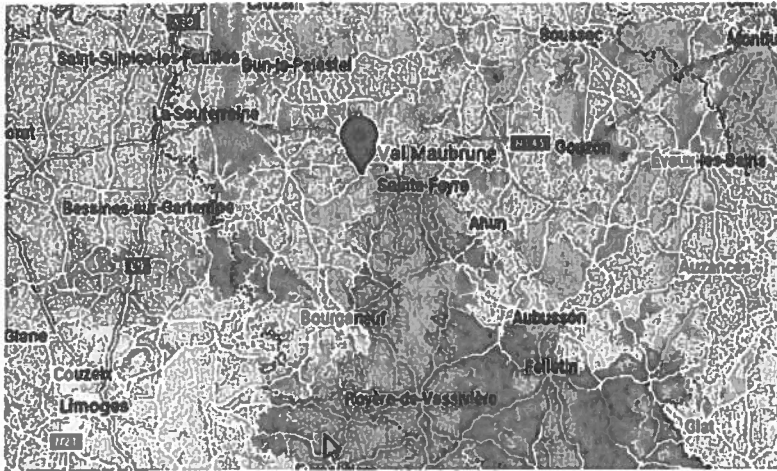
L'immeuble sous expertise figure au cadastre de la ville sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
La Brionne	ZA 94	4 rue de la Gare	606 m ²	Sols
TOTAL			606 m ²	

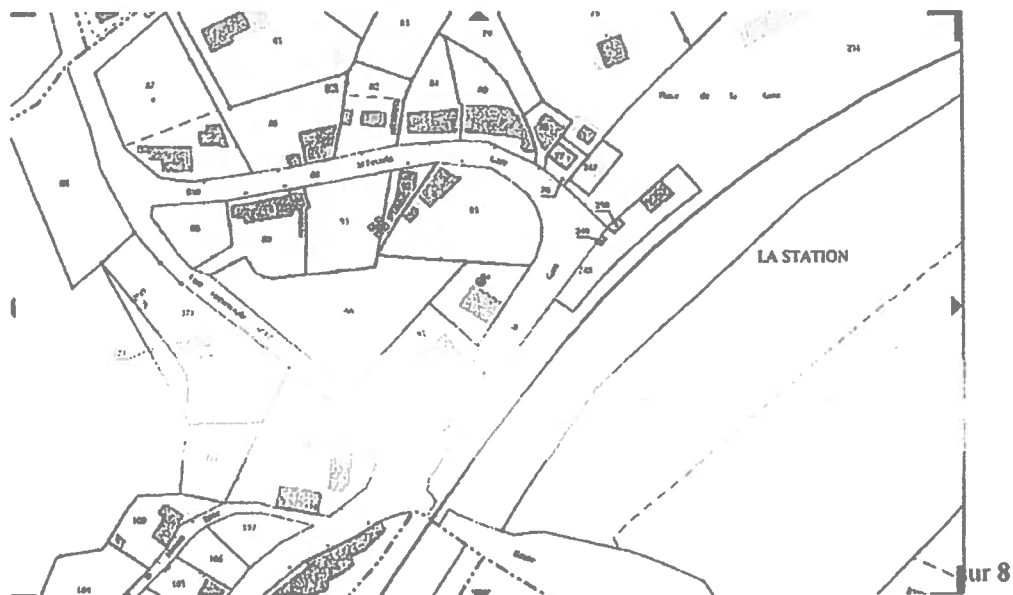


La parcelle se situe à La Brionne, commune proche de Guéret et de la route nationale N145.

Situation géographique

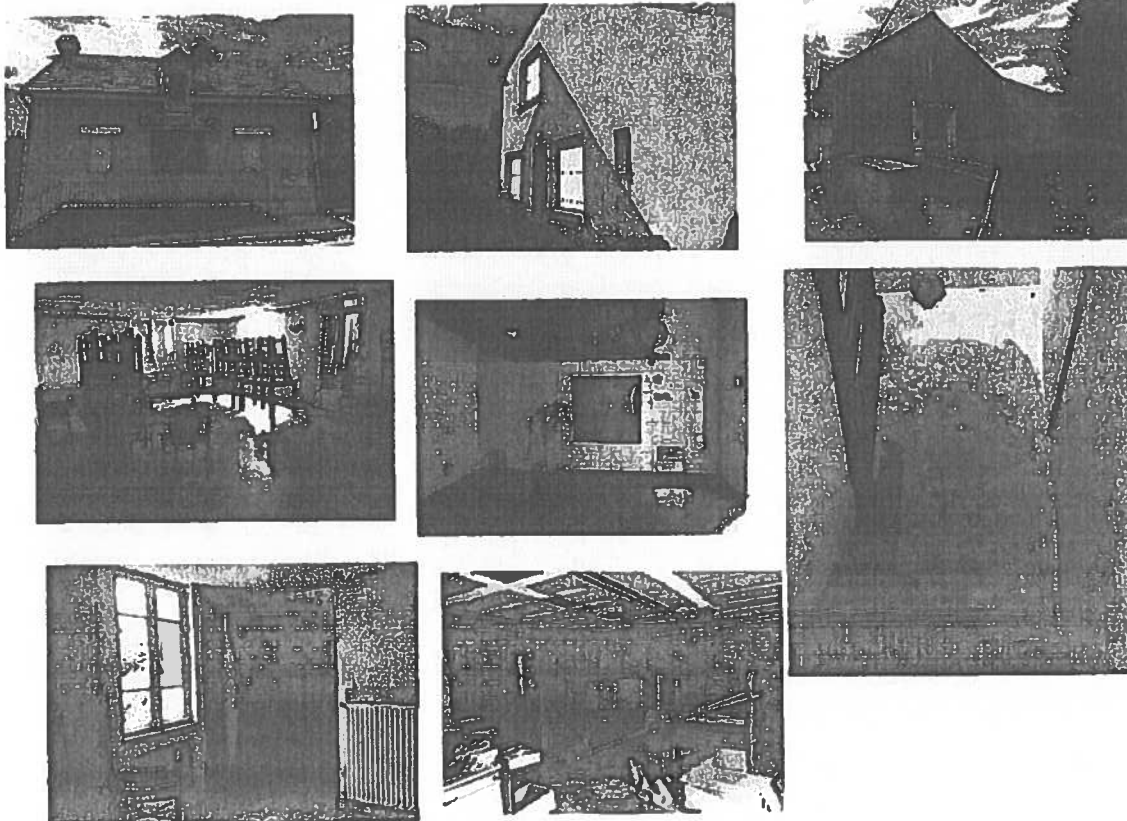


Cadastre



Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20221124-281_22-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

Photos du bien fournies pour les précédentes évaluations de 2016 et 2020



Description fournie dans les évaluations précédentes: Pas de travaux réalisés, ni de modifications.

Le bien étant vacant, la vétusté due aux problèmes d'humidité, de manque de rénovation et d'entretien s'est certainement accentuée.

Il s'agit d'un ensemble immobilier d'un seul tenant à usage d'hôtel-restaurant édifié en 1936 (plus une extension plus récente à l'arrière) sur la parcelle cadastrée ZA 94 d'une contenance de 6a 06ca.

Le gros œuvre est pour partie réalisé en pierre mais l'extension arrière est érigée en parpaings. La couverture est en tuiles mécaniques sur l'avant et en bac acier sur l'arrière. L'enduit extérieur bicolore est en état correct (enduit ciment plus basique sur l'arrière). Certaines fenêtres sont en pvc à double vitrage tandis que d'autres sont d'origine en bois. Le chauffage est central au gaz.

La partie garage (70 m²) comprend une zone de stockage principale (environ 40 m²) et des pièces annexes (chaufferie, cave, wc, etc), le tout sur sol béton.

La partie hôtel est composée de 3 chambres indépendantes accessibles depuis l'extérieur côté gauche du bâtiment. Chaque chambre possède une salle de bain avec baignoire ou douche, wc et lavabo. Les sols sont en lino et les murs couverts de papiers peints. Globalement les chambres sont dans un état acceptable mais mériteraient un rafraîchissement.

La partie restaurant est accessible par le côté droit du bâtiment ou par l'intérieur via un escalier en béton depuis le garage. L'accueil (18 m²) se compose d'un bar, de deux toilettes (5 m²) et d'une petite pièce (7 m²). Sur la droite après le bar s'ouvre la salle de restaurant (61 m²) sur sol carrelé,

à agir sur 8

papiers peints et faux plafonds intégrant des spots. La pièce est éclairée par trois fenêtres et une porte-fenêtre. A l'arrière se trouve la partie cuisine/plonge/réserve (30 m²) sur sol lino et murs carrelés pour l'essentiel.

A l'étage, accessible par un escalier en bois depuis l'accueil, se trouve la partie logement comprenant trois pièces (17 m², 12 m², 12 m²), une salle de bain (lavabo/douche) et un wc. Entièrement sur plancher bois d'origine, l'appartement mérite au minimum une réfection des papiers peints et le changement de deux fenêtres.

Extérieurement l'édifice présente assez bien et le gros œuvre semble en bon état, hormis quelques ouvrants à changer. A l'intérieur des travaux de rafraîchissement sont nécessaires.

Superficies indiquées dans les applications cadastrale set fiscales DGFIP :

L'ensemble immobilier de 1936 est composé de trois locaux

un appartement de 38 m² et un cellier de 10 m²

un local professionnel de (78 m² +108m²) soit 186 m²

un local divers de 53 m²

soit :partie professionnelle restaurant +h.tel : 239 m² et partie habitation : appartement et cellier : 48 m²

superficie totale de l'ensemble immobilier : 287 m²

Superficies fournies par le consultant :

La superficie cadastrale est de 606 m2. La superficie au sol du bâtiment est de 305 m2, dont le logement de 59 m2 soit 31 m2 de surface habitable, l'hôtel de 57 m2, le restaurant de 147 m2, le garage de 42 m2.

Selon les trois sources d'informations, les superficies de l'ensemble immobilier sont très hétérogènes.

On retiendra les superficies déclarées au sein de la DGFIP.

5 - SITUATION JURIDIQUE

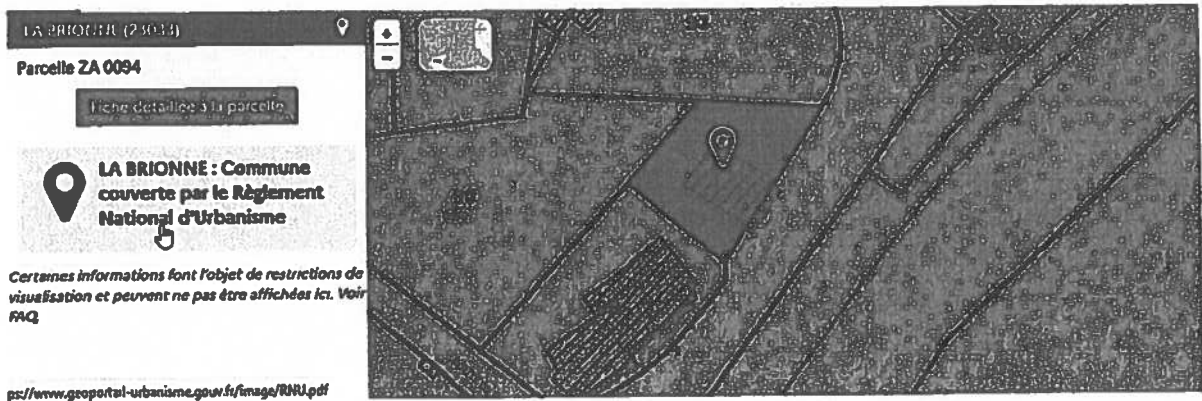
Propriétaire présumé :Communauté d'Agglomération du Grand Guéret

Origine de propriété : /

Situation locative:vacante

6 - URBANISME - RÉSEAUX

RNU



7 - DATE DE RÉFÉRENCE

/

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

Compte tenu des caractéristiques du bien ainsi que des termes de comparaison retenus :

La valeur vénale est estimée à **68 500 euros**

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité du présent avis est de 18 mois.

10 - OBSERVATIONS

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour la Directrice départementale des Finances
publiques
et par délégation,

Murielle RICHEFORT



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.

OFFRE D'ACHAT

En présence et avec le concours de l'Agence :

CENTURY 21 La Fontaine Immobilier, ci-après désignée "l'Agence" ou "le Mandataire", exploitée par la société La Fontaine Immobilier, SARL au capital de 8 800 euros, dont le siège social est situé 27 place Bonnyaud 23000 GUERET, RCS GUERET (23) n° 441103454, titulaire de la carte professionnelle NAILLAT n° CCI 2301 2016 000 005 201 délivrée par CCI de la Creuse, numéro de TVA FR96441103454, assurée en responsabilité civile professionnelle par MMA ENTREPRISE dont le siège est sis 14 BOULEVARD MARIE ET ALEXANDRE OYON 72100 LE MANS, sur le territoire national sous le n° 120137405,

Adhérente de la caisse de Garantie GALIAN dont le siège est sis 89 rue de la Boétie 75008 Paris sous le n° 47886 A pour un montant de 120 000 €,

DECLARANT NE POUVOIR NI RECEVOIR NI DETENIR D'AUTRES FONDS, EFFETS OU VALEURS QUE CEUX REPRESENTATIFS DE SA REMUNERATION.

N'ayant aucun lien capitalistique ou juridique avec une banque ou une société financière,

Représentée par Mr Sébastien NAILLAT, agissant en sa qualité de Gérant, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

L'OFFRANT :

Monsieur Laurent, Didier, VIGNERON né le : _____ à _____, de nationalité française, _____ et
Madame MARIAME MBATSA née le _____ à _____, de nationalité française, _____
_____, demeurant _____

Célibataires soumis ensemble à un _____ régulièrement enregistré _____, ainsi déclaré,

Ayant leur résidence fiscale en France, au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après "l'OFFRANT"

L'OFFRANT s'engage à acquérir, aux conditions arrêtées ci-après, avec faculté de substitution, les biens immobiliers ci-dessous désignés.

L'OFFRANT reconnaît que ces conditions ont été négociées par l'Agence titulaire d'un mandat de négociation régulièrement inscrit sur son Registre des mandats sous le numéro 1706.

Nature et description des biens

Adresse des biens : 4 rue de la Gare 23000 La Brionne .

Description :

- Immeuble à usage d'habitation et de commerce

disposant de 3 niveaux avec jardin attenant

Cet ensemble immobilier est édifié sur une parcelle de terrain cadastrée :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
ZA	94		6a 6ca

Contenance totale : 6a 6ca .

Conditions d'acquisition

Prix d'acquisition

L'OFFRANT déclare son intention d'acquérir les biens ci-dessus désignés au prix de cinquante-quatre mille huit cents euros (54800 €).

Soit :

- un prix de cinquante mille euros (50000 €) revenant au VENDEUR,
- un montant de quatre mille huit cents euros (4800 €) correspondant aux honoraires de négociation à la charge de l'OFFRANT.

L'OFFRANT supportera en plus l'ensemble des frais, droits et émoluments relatifs à la vente.

Financement de l'acquisition

L'OFFRANT déclare qu'il entend recourir à un financement pour réaliser son acquisition selon les modalités suivantes :
Etude financière effectuée auprès du Crédit Mutuel de LIMOGES (87)

En cas d'acceptation de son offre par le PROPRIETAIRE, l'avant-contrat de vente sera donc soumis à la condition suspensive d'obtention d'un prêt selon la réglementation en vigueur.

Autres conditions de l'acquisition

Les biens devront, au jour du transfert de propriété, être libres de tout titre locatif et de toute occupation.

Outre les conditions ordinaires et de droit, la vente sera soumise aux conditions suspensives suivantes :

- le certificat d'urbanisme ou les titres de propriété ne devront révéler aucune charge réelle ou servitude grave pouvant déprécier la valeur des biens objet des présentes ou altérer de manière significative la jouissance de l'ACQUEREUR,
- l'état hypothécaire ne devra révéler aucune inscription de privilège ou d'hypothèque garantissant des créances dont le solde, en capital, intérêts et accessoires, ne pourra être remboursé à l'aide du prix de vente.

La signature de l'acte définitif sera effectué à partir du 01/04/2023

Acceptation de l'offre par le Propriétaire

Cette offre d'achat est valable jusqu'au 30 novembre 2022 inclus.

Passé cette date, et à défaut d'acceptation par le PROPRIETAIRE, elle deviendra caduque, sans autre formalité, sauf accord contraire de l'OFFRANT.

L'acceptation de vendre aux conditions de la présente offre devra être actée par la signature de celle-ci par le PROPRIETAIRE.

Elle sera notifiée à l'OFFRANT au plus tard le dernier jour de validité de l'offre.

Un avant-contrat de vente devra ensuite être signé par le PROPRIETAIRE et l'OFFRANT au plus tard le 15 décembre 2022 .

L'OFFRANT devenu ACQUEREUR ne versera pas d'acompte.

L'offre acceptée constitue un accord sur la chose et sur le prix au sens des articles 1583 et 1589 du Code civil.

En cas de refus de réitérer la présente :

- le Propriétaire pourra être contraint de vendre les biens susvisés par tous les moyens et voies de droit, en supportant les frais de poursuites. S'il venait à décéder, ses héritiers et ayants droit seront tenus d'exécuter la présente ;
- L'Offrant, sous réserve de la levée des éventuelles conditions suspensives applicables ou de l'exercice d'un éventuel droit de rétractation, sera tenu d'acheter. Toutefois, s'il venait à décéder, ses héritiers et ayants droit auront la faculté de se désister sans indemnité.

L'OFFRANT bénéficiera à la suite de la signature de l'avant-contrat de vente d'un délai de rétractation de 10 jours conformément aux dispositions de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation.

Données personnelles

Le consommateur est informé qu'il peut **s'opposer à l'utilisation de ses coordonnées téléphoniques** à des fins de prospection commerciale en s'inscrivant sur la liste d'opposition au démarchage téléphonique sur le site internet bloctel.gouv.fr ou par courrier à l'adresse : Worldline - Service Bloctel - CS 61311 - 41013 BLOIS CEDEX

L'OFFRANT est informé que les données à caractère personnel le concernant collectées par le MANDATAIRE à l'occasion de la présente feront l'objet de traitements informatiques.

L'Agence et le réseau d'agences auquel elle appartient sont responsables des traitements des données à caractère personnel collectées à l'occasion des présentes.

Les principales finalités de ces traitements sont la gestion, le traitement et le suivi des demandes concernant l'Agence et le réseau, la gestion des fichiers clients-prospects et la réalisation d'opérations de marketing direct, la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme et, plus généralement, les finalités décrites dans la Politique générale de protection des données consultable sur le site du réseau ou, sur simple demande, auprès de l'Agence.

Ces données à caractère personnel sont destinées aux services et personnels habilités des responsables du réseau, de ses agences, ainsi qu'à leurs partenaires et prestataires, contractuels et commerciaux.

Ces traitements se fondent soit sur le présent engagement, soit sur le respect d'obligations légales, soit sur la poursuite d'intérêts légitimes, à savoir la gestion et le suivi de de relations commerciales et l'organisation d'opérations de marketing, de prospection et de communication. A défaut de correspondre à l'une de ces trois bases légales, le traitement des données à caractère personnel collectées sera fondé sur le consentement de la personne concernée, notamment si elles sont transmises à des partenaires commerciaux de l'Agence ou du réseau.

L'OFFRANT pourra demander à l'Agence d'accéder aux données à caractère personnel la concernant, de les rectifier, de les modifier, de les supprimer ou de s'opposer à leur exploitation en adressant un courriel en ce sens à lafontaineimmobilier@century21.fr ou un courrier postal à l'adresse suivante : 27 place Bonnyaud 23000 GUERET . Toute réclamation pourra être introduite auprès de la **Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés (www.cnil.fr)**.

Signature

Fait à GUERET le 16 novembre 2022 à 17 H 00 en 2 exemplaires.

En la signant, l'Offrant s'engage à acquérir les biens aux prix et conditions contenus dans la présente offre d'achat.



Le Propriétaire

Dater et signer l'offre en faisant précéder l'une des mentions suivantes :

En cas d'acceptation : "Je soussigné(e) (Nom et prénom), déclare accepter les prix et conditions contenus dans la présente offre d'achat et atteste ne pas être lié par une offre antérieure "

En cas de refus : "Je soussigné(e) (Nom et prénom), déclare refuser les prix et conditions contenus dans la présente offre d'achat"

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20221124-281_22-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022



www.century21.fr



Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20221124-281_22-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022