

**COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION**

**DU GRAND GUERET**

Publié le 17/03/23  
Mis en ligne le 17/03/23

**Extrait**

**du registre des délibérations**

L'an deux mille vingt-trois, le seize mars à dix-sept heures, se sont réunis sous la présidence et la convocation de Monsieur le Président, à l'auditorium de la Bibliothèque Multimédia, Mmes et MM. les membres du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret.

**Etaient présents** : Mme Viviane DUPEUX, MM. Bernard LEFEVRE, Christophe LAVAUD, Thierry DUBOSCLARD, Michel PASTY, Mmes Marie-France DALOT, Sabine ADRIEN, M. Thierry BAILLIET, Mmes Sylvie BOURDIER, Mary-Line GEOFFRE-COINDAT, M. Eric CORREIA, Mmes Véronique FERREIRA DE MATOS, Marie-Françoise FOURNIER, M. Henri LECLERE, Mme Claire MORY, MM. Christophe MOUTAUD, Ludovic PINGAUD, Mme Véronique VADIC, MM. François VALLES, Guillaume VIENNOIS, Jean-Pierre LECRIVAIN, Mme Joëlle BIARD suppléante de M. Dominique VALLIERE, MM. Jean-Paul BRIGNOLI, Jacques VELGHE, François BARNAUD, Mme Corinne COMMERGAT, MM. Alain CLEDIERE, Michel SAUVAGE, Mme Michèle ELIE, MM. Eric BODEAU, Patrick GUERIDE, Mme Fabienne VALENT-GIRAUD, M. Jean-Luc BARBAIRE, Mme Armelle MARTIN, MM. Xavier BIDAN, Pierre AUGER, Jean-Luc MARTIAL, Mme Elisabeth LAVERDAN-CHIOZZINI, M. Alex AUCOUTURIER, Mme Annie ZAPATA, M. Philippe PONSARD

**Etaient excusés et avaient donné pouvoirs de vote** : M. Guy ROUCHON à M. Alex AUCOUTURIER, Mme Lucette CHENIER à M. Christophe LAVAUD, Mme Olivia BOULANGER à M. François VALLES, M. Gilles BRUNATI à Mme Sylvie BOURDIER, M. Erwan GARGADENNEC à M. Thierry BAILLIET, M. Benoît LASCOUX à M. Eric CORREIA, Mme Françoise OTT à Mme Véronique FERREIRA DE MATOS, Mme Corinne TONDUF à M. Christophe MOUTAUD, Mme Ludivine CHATENET à Mme Annie ZAPATA, Mme Patricia GODARD à M. Pierre AUGER

**Etaient excusés** : Mmes Mireille FAYARD, Célia BOIRON, MM. Patrick ROUGEOT, Philippe BAYOL

**Nombre de membres en exercice** : 55

**Nombre de membres présents** : 41

**Nombre de membres excusés et ayant donné pouvoirs de vote** : 10

**Nombre de membres excusés** : 4

**Nombre de membres absents** : 0

**Nombre de membres votants** : 51

**Secrétaire de séance** : M. Christophe MOUTAUD

**VENTE D'UN BIEN IMMOBILIER SUR LA COMMUNE DE SAINT-SULPICE-LE-GUERETOIS : COMPROMIS DE VENTE**

**Rapporteur** : M. François BARNAUD

Lors de la commission économique du 25 octobre 2022, les élus ont émis un avis favorable à la vente du bien immobilier situé sur la commune de Saint-Sulpice-le-Guéretois, 7 rue de la Liberté.

Ce bien est édifié sur une parcelle de terrain cadastrée BB 0018 d'une surface de 369 m<sup>2</sup>; il s'agit d'un immeuble à usage d'habitation et de commerce disposant de

L'offrant, Monsieur JORET, peintre en bâtiment, dont le siège d'activité est domicilié 12 ruelle-23000 Saint-Sulpice le Guérétois-, installé depuis 2012 sous le SIREN 524425592, a déclaré son intention d'acquérir le bien cité ci-dessus, au prix de cinquante mille euros, pour y installer son activité professionnelle de peintre en bâtiment.

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 sous forme d'une Société Civile Immobilière.

Le compromis de vente sera soumis aux conditions suspensives suivantes :

- L'Immatriculation de la SCI.
- L'obtention d'un prêt bancaire.

Conditions de l'acquisition :

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

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.

Le service des domaines a estimé la valeur vénale de ce bien à 61 000 €, en date du 21/11/2022 (cf. pièce jointe).

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

Motifs d'intérêt général : développement d'une activité commerciale sur la commune de Saint-Sulpice-le-Guérétois.

Avantages que la vente est susceptible de procurer à la collectivité :

- Remise en état d'un bien immobilier ;
- Récupération des taxes économiques, notamment par la Communauté d'Agglomération et réduction globale de sa taxe foncière.

Cette vente sera budgétairement à imputer sur les crédits de recettes suivants :

CREDITS BUDGETAIRES A OUVRIR						
Budget	Section	Chapitre	Compte	Fonction / code gestionnaire	Objet	Montant
Immobilier	Fonctionnement	70	7015	907/0706	Vente bien immobilier	50 000€

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

- D'autoriser la cession du bien immobilier cadastré BB 0018 d'une superficie de 369 m<sup>2</sup> sur la commune de Saint-Sulpice-le-Guérétois, 5 rue de la liberté au prix de 50 000 € (cinquante mille Euros) avec Monsieur JORET,
- D'autoriser M. BARNAUD François, Vice-Président en charge du développement économique à signer le compromis de vente.

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  
Christophe MOUTAUD





Accusé de réception en préfecture  
023-200034825-20230316-31\_23-DE  
Date de télétransmission : 17/03/2023  
Date de réception préfecture : 17/03/2023



RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

Liberté  
Égalité  
Fraternité



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 21/11/2022

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 : 2022-23245-84772**

*La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site [collectivites-locales.gouv.fr](http://collectivites-locales.gouv.fr)*

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :	Ensemble immobilier
Adresse du bien :	7 rue de la Liberté St Sulpice le Guérétois
Département :	Creuse
Valeur vénale :	61 000 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** :Mme Christine DROUILLARD

**Mail** :christine.drouillard@agglo-grandgueret.fr

## 2 - DATE

de consultation :15/11/2022

de réception :15/11/2022

de visite :effectuée par le consultant

de dossier en état :21/11/2022

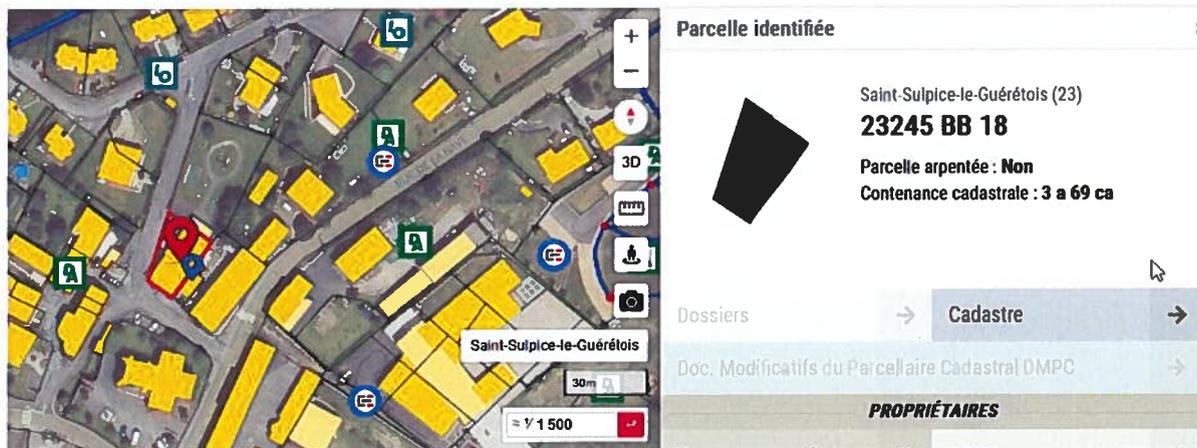
## 3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Cession d'un ensemble immobilier.

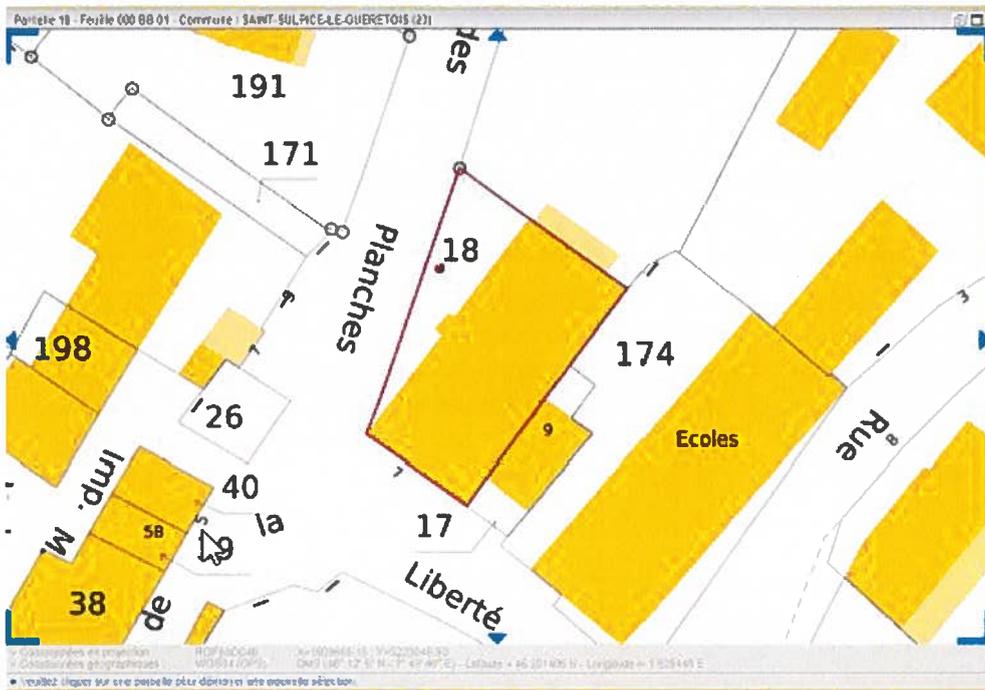
## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
St Sulpice Le Guérétois	BB 18	7 rue de la Liberté	369 m <sup>2</sup>	Sols
TOTAL			369 m <sup>2</sup>	



## Cadastre



### Données issues des applications cadastrales de la DGFIP :

Ensemble immobilier construit en 1860 d'une partie professionnelle(boulangerie : magasin et fournil) et d'une partie habitation (appartement)

La partie professionnelle est déclarée pour une superficie de 274 m<sup>2</sup> avec un espace de stationnement couvert de 75 m<sup>2</sup>.

La partie habitation est déclarée avec une superficie de 73 m<sup>2</sup>, composée avec une cuisine, une salle à manger, une salle d'eau et trois chambres. Une cave d'une superficie de 38 m<sup>2</sup> et un grenier de 16 m<sup>2</sup> complètent cette déclaration.

Les éléments de confort sont une baignoire, un WC et un lavabo.

Superficie utile faisant l'objet de l'évaluation:274 m<sup>2</sup> +73 m<sup>2</sup> soit **347 m<sup>2</sup>**.

### Informations fournies par le consultant :

Immeuble à usage d'habitation et de commerce d'une surface d'environ 253 m<sup>2</sup>. Le bâtiment a fait l'objet d'un sinistre (incendie) en juin 2017. Le bâtiment est érigé en pierre avec une partie crépie et une partie en pierres apparentes. Il est couvert en ardoise. Il n'y a pas eu de travaux depuis l'incendie. La partie professionnelle située au rez-de-chaussée, à savoir la boutique (boulangerie) et l'atelier (fournil, laboratoire de pâtisserie), a été en partie abîmée par l'incendie (murs noircis, électricité à refaire...). Au fond, se trouve une partie garage. A côté de la boutique, la partie logement (environ 73 m<sup>2</sup>) a été épargnée par l'incendie. Elle est composée d'une grande cuisine, et à l'étage de 3 chambres et d'une salle de bain. Le logement est en état passable (murs et sols défraîchis) et peu fonctionnel.

Le bien a déjà fait l'objet de deux évaluations l'une en 2016 pour une superficie erronée de 150 m<sup>2</sup> et l'autre en 2019 pour la superficie déclarée de 347 m<sup>2</sup>.

Il n'y a pas eu de travaux réalisés après l'évaluation de 2016 ni après l'incendie de juin 2017.

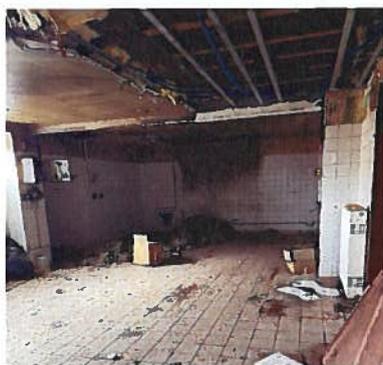
La situation du bien est favorable au centre du bourg, en face l'église.

Le bâtiment est érigé en pierre avec une partie crépie et une partie en pierres apparentes, couvert en ardoises.

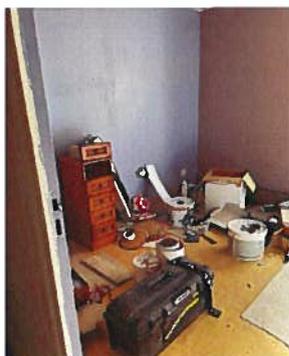
Au rez-de-chaussée, boutique de petite surface. A l'arrière se trouve un petit bureau tout en longueur et non fermé puis l'atelier artisanal avec le fournil (sol béton), le laboratoire de pâtisserie (sol carrelé) et une zone sanitaires/vestiaires/douche sans fenêtre.

Au fond, accessible par l'extérieur, une partie garage avec porte sectionnelle en PVC. A côté du magasin, la partie logement commence au rez-de-chaussée par la pièce de vie (carrelage au sol) avec cuisine ouverte puis à l'étage (plancher bois) trois chambres et une salle de bain. Le logement est peu fonctionnel. L'état général du logement est passable (murs et sols défraîchis).

### Photos du bien



### Logement



Les locaux sont vacants, nécessitant de nombreux travaux de rénovation et de mise aux normes principalement sur la partie professionnelle qui a subi l'incendie en 2017.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire présumé : Communauté d'agglomération de Guéret

Origine de propriété : /

Situation locative : /

## 6 - URBANISME – RÉSEAUX

Zone UA :

**ZONE Ua - Zone urbanisable dédiée au centre ancien**

Rappel : le « périmètre délimité des abords » d'un monument historique s'applique sur cette zone nécessitant l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France

## 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 **61 000 euros soit 177 €/m<sup>2</sup> pour une superficie de 347 m<sup>2</sup>**.

## 9 - DURÉE DE VALIDITÉ

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

## 10 - OBSERVATIONS

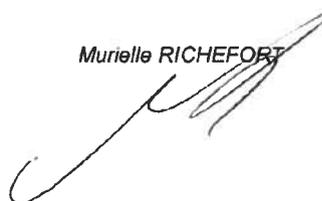
Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

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.*



**Mr JORET ERIC**

**A St Sulpice le Guéretois  
LE 14 NOVEMBRE 2022**

**Madame,**

**Je fais suite à nos différents échanges pour vous confirmer mon intention d'acheter le local professionnel se situant au 5 rue de la liberté 23000 St Sulpice le Guéretois parcelle cadastrée BB 0018**

**Je souhaite acquérir ce bien pour un montant global de 50 000€ afin de pouvoir y loger mon activité professionnelle de peintre en bâtiment.**

**Aussi, afin de mener à bien mon projet, je souhaiterais obtenir une condition suspensive :**

- **Obtention d'un prêt bancaire**

**Dans cette attente, je vous prie d'agréer, Madame, mes salutations distinguées.**

**Mr JORET ERIC**

