

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-neuf janvier le Conseil Municipal de la Commune de Panazol, dûment convoqué, s'est réuni en séance ordinaire à la Mairie, sous la présidence de **Monsieur Fabien DOUCET, Maire**

Date d'envoi de la convocation du Conseil Municipal : 23 janvier 2024

Nombre de conseillers en exercice : 33

Quorum : 17

Nombre de conseillers présents : 24

Présents : Fabien DOUCET, Laurent CHASSAT, Franck LENOIR, Anca VORONIN, Jean DARDENNE, Alain BOURION, Clément RAVAUD, Pascale ETIENNE, Martine LERICHE, Jocelyne LAVERDURE DELHOUME, Jacques BERNIS, Stéphanie PANTEIX, Francis COISNE, Marie Noël BERGER, Danielle TODESCO, David PENOT, Jean-Christophe ROMAND, Cyril GRANGER, Bruno COMTE, Christian DESMOULIN, Martine NOUHOUT, Gilles MONTI, Laurence PIPERS, Valérie MILLON.

Excusés par procuration :

Isabelle NEGRIER CHASSAING donne procuration à Fabien DOUCET en date du 17 janvier 2024

Emilio ZABALETA donne procuration à Martine NOUHOUT en date du 26 janvier 2024

Lucile VALADAS donne procuration à Martine LERICHE en date du 24 janvier 2024

Alexandre DOS REIS donne procuration à Jean DARDENNE en date du 25 janvier 2024

Claire MARCHAND donne procuration à Cyril GRANGER en date du 25 janvier 2024

Jean-Pierre GAUGIRAN donne procuration à Laurent CHASSAT en date du 29 janvier 2024

Marie-Pierre ROBERT donne procuration à Anca VORONIN en date du 29 janvier 2024

Aurore TONNELIER donne procuration à Stéphanie PANTEIX en date du 29 janvier 2024

Absente :

Marie-Anne ROBERT-KERBRAT

Secrétaire de séance : Martine LERICHE

Au regard du caractère sensible du dossier de synthèse et de sa nécessaire confidentialité en vue de préserver les intérêts de la collectivité (remise d'une offre sous pli cacheté auprès du liquidateur judiciaire avant le 31 janvier 2024), Monsieur le Maire soumet au vote public de l'assemblée délibérante la tenue à huis clos de la séance du conseil municipal en vue de l'examen de la délibération n°2024-01, conformément aux dispositions de l'article L.2121-18 du Code Général des Collectivités Territoriales et de l'article 13 du règlement intérieur du Conseil Municipal de Panazol.

A l'issue du vote, le principe de la tenue d'une séance à huis clos est adopté à l'unanimité des membres présents.

Lecture est donné du projet de délibération n°2024-01.

Objet : Projet d'acquisition d'un bien immeuble sis 20 rue de la Filature à Panazol (parcelle AX20) dans le cadre de la procédure de liquidation judiciaire de l'association CAC PANAZOL - ENEP

Délibération 2024-01

Rappel du contexte :

L'association Centre d'Animation Communale (dite « CAC-ENEP »), dont le siège est situé 11, rue Jacques Prévert à PANAZOL, a fait l'objet d'un jugement en date du 17 novembre 2022 prononçant sa liquidation judiciaire. Elle est propriétaire de locaux soumis au régime de la copropriété d'une surface de 465,60 m² et de 15 emplacements de stationnement extérieurs situés rue de la Filature et figurant au cadastre sous le n° AX 20. Ces locaux ont à usage tertiaire et sont composés de bureaux, et salles de réunion ou de formation. L'association a acquis ces locaux auprès de la société civile immobilière (SCI) BRIBAS par acte notarié du 4 février 2019.

Par correspondance du mandataire liquidateur judiciaire, la SELARL URBAIN Associés représentée par Monsieur Paul URBAIN, en date du 8 novembre dernier, la collectivité s'est vu notifier le projet de l vente de ces locaux. Cette correspondance est accompagnée d'un rapport d'expertise en valeur vénale du cabinet d'experts fonciers E. RABAUD ainsi que d'un cahier des charges pour dépôt d'offre. D'après ce cahier des charges, les candidats à l'acquisition des locaux sont invités à déposer une offre ferme et définitive avant le 31 janvier 2024. À l'issue du dépôt des offres, ce même cahier des charges indique que les candidats pourront être entendus par le juge commissaire lors de l'audience de réception des candidats acquéreurs. Des précisions pourront être demandées aux candidats en cours d'audience. Une ordonnance du juge commissaire retiendra ou non l'une des offres présentées. Le Juge commissaire n'est pas tenu d'accepter les offres présentées et pourra faire arrêter de nouvelles modalités de cession.

La commune souhaite se positionner pour l'acquisition de ces locaux et donc présenter une offre dans le délai imparti.

En effet, cette opération permettrait :

- de maintenir et de développer l'attractivité du territoire dans cette zone d'activités qui n'est pas classée d'intérêt communautaire ;
- de poursuivre la revitalisation d'une zone économique encore fragile ;
- de répondre aux nombreuses sollicitations dont la commune fait l'objet en matière de disponibilité de locaux tertiaires et d'accueil d'association de loisirs et sportives ;
- de disposer de vastes locaux et d'une aire de stationnement associée dans une zone à l'écart des zones d'habitat, limitant de fait les nuisances de voisinage ;
- de recycler un bâti existant et de limiter l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols inhérentes à tout projet en construction neuve.

En outre, cette acquisition s'inscrit dans les actions déjà engagées par la collectivité pour permettre un maillage efficient du territoire, en cohérence avec les projets déjà initiés en matière de locaux tertiaires et associatifs (construction d'un pôle de santé et d'un pôle tertiaire ; construction d'une halle des sports avec locaux associatifs ; ...).

Dans ce cadre, la collectivité cherche à déterminer avec précision la valeur du bien pour proposer l'offre la plus proche de sa valeur réelle. L'estimation de la valeur vénale du cabinet

d'experts fonciers E. RABAUD est portée à 442 €/m² soit un total de 205 795,2 € qui correspond approximativement au prix d'achat des locaux par l'association en 2019 (206 000 euros). La collectivité a sollicité une estimation de la direction départementale des finances publiques de la Haute-Vienne qui dans son « avis du domaine sur la valeur vénale » rendu le 25 avril 2023 estime la valeur vénale des locaux à 331 €/m², soit un total de 154 000 €.

L'enveloppe des travaux de réhabilitation énergétique a été estimée à 164 000 € HT, conformément à l'annexe en page 18. Elle comprend le remplacement des menuiseries extérieures, la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur au niveau des façades, isolation de la toiture en sous-face du plancher haut) à 164 000 € HT.

Descriptif du bien :

Le bien à acquérir est situé dans un immeuble construit en 1970 à usage tertiaire et sont composés de bureaux, et salles de réunion ou de formation, d'une surface totale d'environ 465,6 m² (hors emplacements de stationnement), arrondi à 465 m². Il est situé sur la parcelle cadastrée section AX n°20 dans la zone d'activité du Prouet en bord de Vienne disposant d'une surface de 1 hectare 18 ares et 98 centiares. Le bâtiment dans lequel se situe le bien est soumis au régime de la copropriété suite acte notarié établi le 4 février 2019 et abrite également les locaux appartenant à la SCI BRIBAS et actuellement occupés par la société Formeurop.

L'ensemble immobilier est élevé sur deux niveaux :

- Au rez-de-chaussée : entrée, salle de restauration, salle de formation, espace de livraison, un sanitaire et jardin ;
- Au premier étage : différents locaux à usage de bureaux, de salles de réunion et locaux techniques ;
- Parkings (15 emplacements de stationnement).

Le bien étant soumis au régime de la copropriété, le règlement de copropriété précité comporte pour chaque lot, l'indication des parties privatives affectées à l'usage exclusif et particulier de son propriétaire, et les quotes-parts indivises des parties communes de l'immeuble.

Le bien est situé en zone UE au Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) approuvé par délibération du Conseil Municipal le 25 janvier 2017, modifié par délibérations du Conseil Municipal le 26 juin 2019, le 10 février 2022 et le 5 mai 2022 et révisé par délibération du Conseil Municipal le 18 février 2020.

Extrait du caractère de la zone : *« Il s'agit d'une zone urbaine à vocation économique. Elle couvre l'ensemble des zones d'activités commerciales et artisanales, industrielles et de services et bureaux. »*

La zone économique du Prouet ne relève pas des zones économiques d'intérêt communautaire dont la compétence est exercée par la Communauté Urbaine Limoges Métropole. À ce titre, l'exercice du Droit de Prémption Urbain est envisageable pour permettre à la collectivité d'acquérir ce bien. Le statut de la copropriété ne fait pas obstacle à un tel exercice, le bien étant soumis au régime de la copropriété depuis moins de dix ans.

Conditions de l'acquisition :

L'offre d'acquisition de la commune s'inscrit dans le cadre de la procédure de liquidation judiciaire de l'association CAC-ENEP et fait suite à l'envoi par le mandataire judiciaire du cahier des charges pour dépôt d'offre. Les conditions envisagées pour cette acquisition sont les suivantes :

- Acceptation du bien en l'état ;
- Absence d'application de la garantie des vices cachés dans le cadre de la présente vente dès lors que cette dernière est faite d'autorité de justice (article 1649 du code civil) ;
- Il ressort des informations figurant dans l'acte de vente du 4 février 2019 que lors de l'acquisition du bien, l'association a emprunté un montant de 263 000 euros auprès de la Caisse régionale de crédit agricole mutuel du centre ouest dont le remboursement s'échelonne du 5 février 2019 au 5 janvier 2047. Il ressort par ailleurs du fichier immobilier que le bien est grevé d'un privilège de prêteur de deniers ainsi que d'une Hypothèque Conventionnelle en cours de validité au profit du Crédit Agricole du Centre Ouest pour un montant total en principal de 263.000 euros. Ces éléments peuvent avoir une incidence sur l'acceptation de l'offre de la commune par le mandataire liquidateur, notamment si cette offre ne permet pas de couvrir le capital restant dû.
- Droits, frais et honoraires afférents à la cession par voie notariale, coût de la procédure de purge des éventuelles inscriptions existantes, coût des diagnostics nécessaires et préalables à la vente à la charge de la Commune ;
- Dépôt d'une offre ferme et définitive avant le 31 janvier 2024 conforme au cahier des charges de dépôt d'offre ;
- Prix de cession : somme forfaitaire de 90 000 € net vendeur, soit 193,55. €/m².

Le Conseil Municipal est invité à approuver le projet d'acquisition susmentionnée au prix d'acquisition mentionnée ci-avant, à autoriser Monsieur le Maire à déposer une offre dans le cadre de la procédure de liquidation judiciaire selon le cahier des charges ci-annexé, et enfin à autoriser Monsieur le Maire à viser tout document nécessaire à l'aboutissement de ces démarches.

Dans le cas où la présente offre de prix serait acceptée, une délibération ultérieure sera soumise en conseil municipal pour habilitier le maire à signer l'acte de vente. De la même manière, si le juge commissaire venait à arrêter de nouvelles modalités de cession, la nouvelle offre de prix serait soumise pour approbation au conseil municipal.

DÉLIBÉRATION

VU l'article L.2241-1 du Code général des collectivités territoriales ;

VU le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) approuvé le 25 janvier 2017, modifié par délibérations du Conseil Municipal le 26 juin 2019, le 10 février 2022 et le 5 mai 2022 et révisé par délibération du Conseil Municipal le 18 février 2020,

VU le jugement en date du 17 novembre 2022 prononçant la liquidation judiciaire de l'association CAC dont le siège est situé 11, rue Jacques Prévert à PANAZOL ;

VU la notification du mandataire judiciaire accompagnée de l'estimation du cabinet d'experts fonciers E. RABAUD et du cahier des charges de dépôt d'offre en date du 8 novembre 2023 ;

VU l'avis du domaine sur la valeur vénale » de la direction départementale des finances publiques de la Haute-Vienne en date du 25 avril 2023,

VU l'estimation du montant des travaux de rénovation thermique établie par le cabinet MAITRYS,
VU la convention d'occupation précaire en date du 23 octobre 2023 entre l'association CAC-ENEP représentée par la SELARL URBAIN Associés, désignée mandataire judiciaire dans le cadre de la procédure de liquidation judiciaire de l'association et la Commune de PANAZOL,

CONSIDÉRANT que l'association CAC-ENEP fait l'objet d'une procédure de liquidation judiciaire ouverte à la suite du jugement du Tribunal Judiciaire de Limoges rendu le 19 avril 2022 ;

CONSIDÉRANT la volonté de maintenir une activité tertiaire sur le territoire de la Commune ;

CONSIDÉRANT l'intérêt public local que revêt ce projet d'acquisition pour la ville de Panazol ;

CONSIDÉRANT la note de synthèse et la présentation du dossier relatif à la présente délibération ;

Le Conseil Municipal, considérant avoir été assez informé, après en avoir délibéré, **à l'unanimité**,

- **APPROUVE** le projet d'acquisition des locaux de l'association CAC-ENEP d'une surface de 465,6 m² situés rue de la Filature sur la parcelle cadastrée section AX n°20 à PANAZOL ;

- **DÉCIDE** de formuler une offre d'acquisition ferme et définitive au prix de 90 000€ pour l'acquisition des locaux de l'association CAC-ENEP situés au 20, rue de la Filature dans le cadre de la procédure de liquidation judiciaire ;

- **ACCEPTE** les locaux en l'état,

- **PRÉCISE** que la Commune prendra à sa charge les droits, les frais et honoraires afférents à la cession, le coût de la procédure de purge des éventuelles inscriptions existantes, le coût des diagnostics nécessaires et préalables à la vente ;

- **DONNE POUVOIR** à Monsieur le Maire pour le dépôt d'une offre ferme et définitive au prix de 90 000 euros dans le cadre de la procédure de liquidation judiciaire de l'association CAC-ENEP, conformément au cahier des charges ci-annexé, la signature de l'acte d'acquisition à intervenir et de tout document nécessaire au dépôt de l'offre et à l'acquisition de ces locaux.

Fait et délibéré en Mairie, les jours, mois et an que dessus.

Au registre sont les signatures.

Pour copie conforme

En Mairie, le 29 janvier 2024

Le Maire,

Fabien DOUCET



Certifié exécutoire

Reçu en Préfecture

Le 29/01/2024

Publié ou notifié

30/01/2024

PANAZOL - MAIRIE

Service de Contrôle de Légalité

Acte n° : **DELIB01**

avec **3** pièce(s) jointe(s)

Date de décision : **29/01/2024**

Objet : **Projet d'acquisition d'un bien immeuble sis 20 rue de la Filature parcelle AX20 dans le cadre de la procédure de liquidation judiciaire de l'association CAC PANAZOL-ENEP**

Nature : **Délibérations**

Matière : **Domaine et patrimoine - Acquisitions**

Date de télétransmission : **29/01/2024**

Agent de transmission : **Carole DANCHE - MAIRIE**

Acte : **Délib 01 - Projet d'acquisition d'un bien immeuble rue de la Filature parcelle AX20 dans le cadre de la procédure de liquidation judi**

Annexes :

1 - ANNEXE 1.pdf

2 - ANNEXE 2.pdf

3 - ANNEXE 3.pdf

Transmis par les services de la plate-forme MAGITEL-CL

12, rue des Petits Ruisseaux, 91370 Verrières Le Buisson +33 1 69 53 68 68 www.telino.com



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Accusé de Réception

LA PREFECTURE

DEPARTEMENT 087

Identifiant de l'acte : **087-218711406-20240129-DELIB01-DE**

Date de réception de l'acte par la Préfecture : **29/01/2024**