

CONSEIL MUNICIPAL DU 29 JANVIER 2024

PROCÈS VERBAL

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 NOUHAUT, Gilles MONTI, Laurence PIPERS, Valérie MILLON.

Excusés par procuration :

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

Emilio ZABALETA donne procuration à Martine NOUHAUT en date du 29 janvier 2024

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

Absente :

Marie-Anne ROBERT-KERBRAT

Monsieur le Maire propose l'adoption du précédent procès-verbal de séance.

Il est adopté **à l'unanimité**

Délibération 01 - Projet d'acquisition d'un bien immeuble sis rue de la filature à Panazol (parcelle Ax 20) dans le cadre de la procédure de liquidation judiciaire de l'association CAC PANAZOL – ENEP – **Adoptée**

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 cachetée auprès du liquidateur judiciaire avant le 31/01), 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.*

*À 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.

Lecture des décisions du Maire

DÉCISION 2023 – 53 en date du 22 décembre 2023 relative à la rénovation énergétique de l'école maternelle Pauline Kergomard. Sollicitation auprès des différents partenaires des contributions financières suivantes :

Nature des recettes	Montant	%
ÉTAT au titre de la DETR (40% de la part de l'opération correspondant à l'extension de l'école et représentant une dépense éligible de 739 437,00 €)	295 775,00 €	22,4%
ÉTAT au titre de la DSIL (25% de la part de l'opération correspondant à l'extension de l'école et représentant une dépense éligible de 739 437,00 €)	184 859,00 €	14,0%
ÉTAT au titre du Fonds Vert (80% de la part de l'opération correspondant à la rénovation énergétique de l'école et représentant une dépense éligible de 580 563,00 €)	464 450,00 €	35,2%
DEPARTEMENT DE LA HAUTE-VIENNE (10% d'une dépense subventionnable de 800 000 €)	80 000,00 €	6,1%
VILLE DE PANAZOL	294 916,00 €	22,3%
Coût total	1 320 000,00 €	100%

DÉCISION 2023 – 54 en date du 22 décembre 2023 relative à la sécurisation des bâtiments communaux : contrôle d'accès par cylindres électroniques. Sollicitation auprès des différents partenaires des contributions financières suivantes :

Nature des recettes	Montant	%
ÉTAT au titre de la DETR	57 000,00 €	60%
DEPARTEMENT DE LA HAUTE-VIENNE	9 500,00 €	10%
VILLE DE PANAZOL	28 500,00 €	30%
Coût total	95 000,00 €	100%

DÉCISION 2023 – 55 en date du 22 décembre 2023 relative à la construction d'un préau au sein de l'école maternelle Henri Wallon. Sollicitation auprès des différents partenaires des contributions financières suivantes :

Nature des recettes	Montant	%
ÉTAT au titre de la DETR	102 000,00 €	60%
DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-VIENNE	17 000,00 €	10%
VILLE DE PANAZOL	51 000,00 €	30%
Coût total	170 000,00 €	100%

DÉCISION 2023 – 56 en date du 22 décembre 2023 relative à la construction d'un terrain multisports dont une aire de basket dans le Parc de la Beausserie. Sollicitation auprès des différents partenaires des contributions financières suivantes :

Nature des recettes	Montant	%
ÉTAT au titre de la DETR	47 481,00 €	60%
DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-VIENNE	7 913,00 €	10%
VILLE DE PANAZOL	23 741,00 €	30%
Coût total	79 135,00 €	100%

DÉCISION 2023 – 57 en date du 22 décembre 2023 relative à la construction d'un skate-park dans le Parc de la Beausserie. Sollicitation auprès des différents partenaires des contributions financières suivantes :

Nature des recettes	Montant	%
ÉTAT au titre de la DETR	39 720,00 €	60%
DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-VIENNE	6 620,00 €	10%
VILLE DE PANAZOL	19 860,00 €	30%
Coût total	66 200,00 €	100%

DÉCISION 2023 – 58 en date du 22 décembre 2023 relative à la rénovation du sol sportif du gymnase Bernard Delage. Sollicitation auprès des différents partenaires des contributions financières suivantes :

Nature des recettes	Montant	%
ÉTAT au titre de la DETR	81 600,00 €	60%
DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-VIENNE	13 600,00 €	10%
VILLE DE PANAZOL	40 800,00 €	30%
Coût total	136 000,00 €	100%

DÉCISION 2023 – 59 en date du 22 décembre 2023 relative à l'installation de tribunes container sur les terrains de sport de grands jeux. Sollicitation auprès des différents partenaires des contributions financières suivantes :

Nature des recettes	Montant	%
ÉTAT au titre de la DETR	90 000,00 €	60%
DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-VIENNE	15 000,00 €	10%
VILLE DE PANAZOL	45 000,00 €	30%
Coût total	150 000,00 €	100%

DÉCISION 2023 – 60 en date du 22 décembre 2023 relative à la mise en accessibilité et aménagement des allées dans le cimetière Turgot. Sollicitation auprès des différents partenaires des contributions financières suivantes :

Nature des recettes	Montant HT	%
DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-VIENNE	54 600,00 €	30%
VILLE DE PANAZOL	127 400,00 €	70%
Coût total	182 000,00 €	100%

DÉCISION 2023 – 61 en date du 22 décembre 2023 relative à l'acquisition de locaux tertiaires au sein de la zone d'activités de La Filature. Sollicitation auprès des différents partenaires des contributions financières suivantes :

Nature des recettes	Montant	%
ÉTAT au titre de la DETR	109 771,00 €	60%
DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-VIENNE	18 295,00 €	10%
VILLE DE PANAZOL	54 886,00 €	30%
Coût total	182 952,00 €	100%

DÉCISION 2023 – 62 en date du 22 décembre 2023 relative à l'installation d'une centrale photovoltaïque sur la médiathèque – Sollicitation auprès des différents partenaires des contributions financières suivantes :

Nature des recettes	Montant	%
ÉTAT au titre du Fonds Vert	28 000,00 €	80%
VILLE DE PANAZOL	7 000,00 €	20%
Coût total	35 000,00 €	100%

DÉCISION 2023 – 63 en date du 22 décembre 2023 relative à la restructuration du complexe sportif Valière avec la création d'un terrain de football synthétique. Sollicitation auprès des différents partenaires des contributions financières suivantes :

Nature des recettes	Montant	%
ÉTAT au titre de la DETR	317 000,00 €	20%
ÉTAT au titre de la DSIL	317 000,00 €	20%
AGENCE NATIONALE DU SPORT	317 000,00 €	20%
FÉDÉRATION FRANÇAISE DE FOOTBALL - LFNA	100 000,00 €	6,3%
RÉGION NOUVELLE AQUITAINE	100 000,00 €	6,3%
DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-VIENNE	60 000,00 €	3,8%
VILLE DE PANAZOL	374 000,00 €	23,6%
Coût total	1 585 000,00 €	100%

DÉCISION 2023 – 64 en date du 22 décembre 2023 relative à la rénovation énergétique et réaménagement du foyer Club Pain et Soleil. Sollicitation auprès des différents partenaires des contributions financières suivantes :

Nature des recettes	Montant	%
ÉTAT AU TITRE DU FONDS VERT (80% de la part de l'opération correspondant à la rénovation énergétique du foyer club Pain et Soleil et représentant une dépense éligible de 134 800,00 €)	107 840,00 €	37,8%
ÉTAT au titre de la DETR (60% de la part de l'opération correspondant au réaménagement du foyer club Pain et Soleil et représentant une dépense éligible de 150 200,00 €)	90 120,00 €	31,6%
DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-VIENNE (10% de la part de l'opération correspondant au réaménagement du foyer club Pain et Soleil et représentant une dépense éligible de 150 200,00 €)	15 020,00 €	5,3%
VILLE DE PANAZOL	72 020,00 €	25,3%
Coût total	285 000,00 €	100%

DÉCISION 2023 – 65 en date du 26 décembre 2023 relative à l'avenant n° 3 au marché d'entretien, d'exploitation et de renouvellement des installations d'éclairage public et de vidéoprotection.

Le présent avenant a pour objet de modifier le libellé de ce prix, comme suit :

N° de prix	Désignation	Unités	Prix H.T.
196	Mise à jour annuelle des licences cameras (CARE PLUS) <i>ce prix s'entend pour l'ensemble du parc existant</i>	u	30,30
196Bis	Entretien préventif des caméras, <i>ce prix comprend l'ensemble des prestations (matériels et main d'œuvre), visant à réaliser un entretien préventif (nettoyage des optiques, réglage orientation) des matériels en place pour une intervention programmée sur l'ensemble du parc existant</i>	u	28,40

Par ailleurs il convient, conformément aux dispositions de l'article 20 du Cahier des Clauses Administratives Particulières, d'ajouter de nouvelles références au Bordereau de Prix Unitaires, comme suit :

N° de prix	Désignation	Unités	Prix H.T.
200	Fourniture et pose console acier Galva Ø60 saillie 1m	u	50,00
201	Fourniture et pose ensemble de fixation et d'orientation console, patins, étriers	u	35,00
202	Fourniture et pose connecteur réseau à perforation	u	12,00

Le Conseil Municipal, réuni en séance le 29 janvier 2024, prend acte des décisions du Maire susmentionnées, prises par délégation, en application de l'article L 2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Délibération 01 - Projet d'acquisition d'un bien immobilier sis rue de la filature à Panazol (parcelle Ax 20) dans le cadre de la procédure de liquidation judiciaire de l'association CAC PANAZOL

Lecture : Fabien DOUCET

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 la 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 Préemption 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.

ANNEXE 1

7302 - SD



Direction départementale des Finances publiques de Haute-Vienne

Le 25/04/2023

Pôle d'évaluation domaniale

54, rue Montesquieu
87050 LIMOGES CEDEX 2

La Directrice départementale des Finances
publiques de Haute-Vienne

mél. : ddftp87.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Stéphane Labrousse

M Le Maire

Téléphone : 05 55 45 69 75

Courriel : stephane.labrousse@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS/OSE: 11854530/2023-87114-21350

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

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



Nature du bien :

Locaux de bureaux

Adresse du bien :

Rue de la Filature 87350 Panazol

Valeur Vénale :

154 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 10%
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

MAIRIE DE PANAZOL

Affaire suivie par : M Desforbes Jean-Marc

2 - DATES

de consultation :	17/03/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	24/04/2023
du dossier complet :	24/04/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Acquisition d'un bien

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé:/

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Commune située dans l'agglomération de Limoges

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Dans la zone d'activités Le Prouet, à l'écart du centre de Panazol.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie m²
Panzol	AX 20	Rue de la Filature	11 898

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4.4. Descriptif

Dans une copropriété à vocation industrielle datant probablement d'une cinquantaine d'années, un ensemble de locaux à usage de bureaux sur deux niveaux. Murs en plaques béton, toit terrasse,

- la partie en rez-de chaussée se compose d'une salle de restauration avec accès indépendant ouverte sur une salle de réunion ou formation, WC et circulations.

- La partie à l'étage se compose de sept bureaux, trois salles de réunion ou formation, de sanitaires, circulations et locaux techniques.

Equipement: fenêtres anciennes métalliques simple vitrage et stores intérieurs, plafonds suspendus et dalles minérales, sol revêtement plastifié ou carrelage, murs peints, présence d'un réseau bureautique. Chauffage collectif gaz et climatiseurs réversibles dans certains bureaux.

- quinze stationnements extérieurs matérialisés.

Etat : les locaux sont en état correct. Les sanitaires et l'installation électrique semblent en bon état. Le rez-de chaussée est toutefois à refaire. Compte tenu des caractéristiques industrielles anciennes du bâtiment, les performances énergétiques doivent être médiocres pour un niveau de confort passable. Ils nécessiteraient une complète rénovation des huisseries, des travaux d'isolation thermiques voir l'installation d'un système de chauffage privatif des locaux.

4.5. Surfaces du bâti

- la superficie est de 465 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Association Centre d'Animation Communale de Panazol

Acquisition Le 04/02/2019 pour 206 000 € soit 443 €/m²

5.2. Conditions d'occupation

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

En zone UE au PLU.

6.2.Date de référence et règles applicables

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale 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.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

-Ventes de locaux professionnels à usage de bureau à l'extérieur de Limoges

Commune	date acte	Parcelle (s)	Terrain	Lieudit ou voie	AC ^a	Observations	Sup	Vente (€)	Px/m²
Condat sur vienne	18/09/20	BL 45	8320	rie du pré st Yriex	1973	immeuble à usage bureau ssol : garage archives 668 m² pond 0,3 RDC bureaux 660 m² 30 pl de stationnement	860	285000	331
Nantiat	01/09/20	AN 81	3055	26 rue montplaisir	1974	bat à usage de cabinet médical occupé avec parking acq commune	482	150000	311
Aixe sur Vienne	17/02/20	AW 272	copro	rue des grangettes	1990	RDC locaux à usage de bureaux en bon état mais travaux accès PMR à réaliser parking collectif	310	100000	323
Panazol	18/07/2019	AL 19 21 253	copro	19b pl du commerce	1975	Appartement 1er étage type F5 à usage de bureau	143	109500	766
Panazol	12/03/19	AX 13 à16	copro	rue de la filature		Sur 2 niveaux, bureaux renovés en 2010 1358 m² +entrepot 341 m² +45 stationnement ex Pole Emploi	1699	420000	247

⇒ termes de 247 €/m² à 766 €/m². Un bien proche dans la zone du Prouet à 247 €/m².

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Le bien se situe dans une zone d'activité un peu excentrée et non desservie directement par des transports en commun.

Les locaux sont en état correct. Ils sont accessibles aux PMR en rez-de-chaussée et bien configurés à l'étage. Toutefois, les locaux nécessiteraient des travaux de rénovation énergétique importants compliqués par la situation des locaux au sein d'un ensemble industriel et une copropriété.

Aussi, la valeur d'acquisition de 2019 (soit 443 €/m²) semblent excessive compte tenu des caractéristiques et à la vue de la vente de locaux sur la zone du Prouet la même année (vente du 12/03/2019) à 247 €/m² pour des locaux renovés mais dont une partie est en nature d'entrepôt.

La valeur retenue est de 331€/m², valeur intermédiaire et correspondant à une vente de locaux à Condat-sur-Vienne.

La valeur vénale est estimée à $331 \text{ €/m}^2 \times 465 \text{ m}^2 = 153\,915 \text{ €}$ arrondie à 154 000 €.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale libre du bien est arbitrée à **154 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur libre est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 169 400 € (arrondie).

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte 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.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour la Directrice et par délégation,

A blue ink signature, appearing to be 'Stéphane Labrousse', written in a cursive style.

Stéphane Labrousse
Inspecteur

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.

ANNEXE 2



Limoges le : 17/01/2024

RENOVATION ENERGETIQUE DES ANCIENS LOCAUX DU CAC ET DE L'ENEP

Maître de l'Ouvrage : COMMUNE DE PANAZOL

ESTIMATION PAR POSTES

PHASE : FAIS

DATE DE VALEUR : octobre-23
(Dernier Index BT01 connu)

DESIGNATION	MONTANTS H.T.
ISOLATION DES FACADES - Amenée, montage, location, maintenance, démontage et repli des échafaudages compris tous accessoires de sécurité, plinthes et autres en conformité avec la réglementation en vigueur. - Dépose et stockage des éléments présents en façades et devant être conservés : luminaires, grilles... - Nettoyage des supports et travaux de réparation - Sous réserve d'une validation de la solution technique suite à un test d'arrachement : mise en œuvre d'un complexe d'isolation par l'extérieur avec couche de finition par enduit décoratif compris traitement des tableaux et sous-linteaux - Protection en tête du complexe par couvertines en acier galvanisé laqué. - Repose des éléments conservés	71 000,00 €
REMPACEMENT DES MENUISERIES EXTERIEURES - Dépose sans réemploi des châssis vitrés existants - Fourniture et pose d'ensembles menuisés constitués de profils aluminium à rupture de pont thermique avec double vitrage feuilleté à isolation thermique renforcée. - Occultation des baies situés au rez-de-chaussée par volets roulants en aluminium - Pour les ensembles vitrés de l'étage, mise en œuvre de stores extérieures avec tissu occultant microperforé - Dépose de la porte métallique présente en façade Sud-Est puis fourniture et pose d'un bloc-porte métallique avec isolation thermique renforcée. Finition laquée en usine.	75 000,00 €
ISOLATION DU PLANCHER HAUT - Dépose soignée et stockage des dalles de faux-plafonds existants - Mise en œuvre en plénum d'un complément d'isolant - Repose des dalles de faux-plafonds stockées	18 000,00 €
TOTAL GENERAL H.T.	164 000,00 €
T.V.A. 20,00 %	32 800,00 €
TOTAL GENERAL T.T.C.	196 800,00 €

REMARQUES :

- A ce stade des études, ces estimations n'intègrent pas la dépose d'ouvrages amiantés ou plombés. Pour information, si les joints des menuiseries contiennent de l'amiante une plus-value de l'ordre de 15 000,00 € H.T. est à envisager. Ce montant devra être confirmé à partir des conclusions d'un diagnostic
- Les prix ont été établis en considérant la réalisation du projet en entreprises individuelles.



23 rue Elie Berthet - 87000 LIMOGES
T. : 05.87.21.75.20 - maitrys@maitrys.com - www.maitrys.com
802 507 475 R.C.S. LIMOGES - APE 7490 A - TVA : FR 91 802507475



1 / 1

ANNEXE 3


**URBAIN
ASSOCIES**
MANDATAIRES
JUDICIAIRES
2 PLACE WINSTON CHURCHILL
B.P. 808
87011 LIMOGES CEDEX
05 55 77 48 00
etude.limoges@urbain-associes.fr

LIMOGES, le 8 novembre 2023

COURRIER ARRIVÉ LE
16 NOV. 2023
24 18
MAIRIE DE PANAZOL

MAIRIE DE PANAZOL
Esplanade Jacques Chirac
87350 PANAZOL

LIQUIDATION JUDICIAIRE

Ouverture de la procédure : 19 avril 2022
Association CAC PANAZOL ENEP
11 Rue Jacques Prévert
87350 PANAZOL

Madame, Monsieur,

Nous prenons votre attache en qualité de Liquidateur de l'Association CAC PANAZOL ENEP (fonctions auxquelles nous avons été désignés par un jugement du Tribunal Judiciaire de LIMOGES rendu le mardi 19 avril 2022).

L'association CAC PANAZOL est propriétaire d'un bien immobilier sis 20 Rue de la Filature - 87350 Panazol, qui peut faire l'objet d'une vente.

Vous trouverez toutes les informations se reportant au bien dans le rapport d'expertise que nous vous joignons à la présente.

Nous vous joignons également le cahier des charges.

Nous vous informons que les offres qui pourraient intervenir devront nous être remises au plus tard le 31 Janvier 2024.

Nous nous tenons à votre disposition pour tout complément d'informations dans l'hypothèse où cette activité pourrait susciter une marque d'intérêt chez un potentiel acquéreur qui se serait manifesté auprès de vous.

Nous vous souhaitons bonne réception de la présente et nous tenons à votre disposition pour tout renseignement qui vous serait nécessaire.

Nous nous tenons à votre disposition pour tout complément d'informations dans l'hypothèse où cette activité pourrait susciter une marque d'intérêt chez un potentiel acquéreur qui se serait manifesté auprès de vous.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Paul URBAIN



Par souci de discrétion, il n'est pas répondu téléphoniquement sur l'état des dossiers.
Membre d'une association agréée, le règlement des honoraires par chèque est accepté.

00357705420005110224



Emmanuel RABAUD
Expert Foncier et Agricole, Immobilier
Expert Judiciaire près la Cour d'Appel de Limoges
Membre du CNEFAF
Officier du mérite agricole

Cabinet E. RABAUD
Expertise de biens ruraux et urbains

*Maîtrise en droit privé,
Université Bordeaux Montesquieu
DU d'expertise judiciaire
Université de Limoges
Auditeur IHEDN*

Rapport d'expertise en valeur vénale
Dans le cadre d'une liquidation judiciaire
**Ordonnance n°28 du Tribunal judiciaire
de Limoges en date du 24 avril 2023**
CAC Panazol ENEP
20 rue de la filature 87 350 PANAZOL



Octobre 2023

Expertise Conseil Vente - Membre de la Confédération des Experts Fonciers
39 avenue de la gare - 87800 LA MEYZE - 06.80.45.76.98 - e.rabaud@experts-fonciers.com

20231703400000110324

I. MANDAT

Nous Emmanuel RABAUD, expert soussigné, avons été mandaté par le Tribunal judiciaire de Limoges par l'Ordonnance n°28 du 24 avril 2023 rendue par Madame Aurélie Benoit juge-commissaire, afin de donner notre avis sur la valeur vénale d'une propriété urbaine ; à savoir un bien immobilier situé rue de Filature en zone artisanale du Prouet commune de Panazol (87 350).

II. OBJET DE LA MISSION

Ordonnance du tribunal judiciaire de Limoges, en date du 24 avril 2023 par Madame Aurélie Benoit juge-commissaire à la procédure de liquidation judiciaire de l'association CAC PANAZOL ENEP, exploitation une activité de centre de formation au 11 rue Jacques Prévert Panazol 87350.

Sur la requête de Maître Paul Urbain, agissant en qualité de liquidateur de l'association CAC PANAZOL ENEP.

La dite de l'association est propriétaire d'un bien immeuble rue de la filature à Panazol.

Mission :	- Décrire le bien immeuble et sa situation juridique - Obtenir les titres de propriétés et un état hypothécaire - Evaluer le bien immeuble compte tenu de l'état du marché - Fixer le montant de la mise à prix en cas de vente en la forme des saisies Immobilières
Envois et demande de l'expert	- Rapport arrêté au 21 octobre 2023

III. SITUATION JURIDIQUE

Le bien appartient à l'association CAC ENEP PANAZOL par achat à l'association Formeurop en date du 4 février 2019 pour la somme de 206 000€, en l'étude de Maître Alexis notaire à Limoges.

Nous précisons que le prix que nous trouverons dans notre rapport tient compte du fait que notre estimation à lieu dans le cadre d'une procédure de liquidation judiciaire pour une vente forcée à la barre du Tribunal. Nous opérerons un abattement de 30% sur la valeur vénale du bien.

IV. SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ENVIRONNEMENT

Cet ensemble immobilier se situe la commune de Panazol et en périphérie de bourg dans la zone artisanale du Prouet en bordure de la Vienne.

Le bien est dans un immeuble commun avec le centre de formation Formeurop et l'imprimerie Lavauzelle.



2035170360C0000110626

⇒ Et sous réserve de la méconnaissance de ces éléments

VII. DESCRIPTIF DES BIENS A EVALUER

Nous notons que l'immeuble est libre de toute occupation à ce jour. Nous mentionnons que lors de notre visite nous avons constaté qu'une porte double battant qui accède du côté de l'imprimerie était forcée et dégoncée. Les services de la ville l'ont remise en place.



A. Un immeuble

1. Environnement de l'immeuble

Il se situe en zone artisanale du Prouet.

Il s'agit d'un bâtiment à usage de bureaux et de salle de réunion ou de formation qui était un centre de formation. Les locaux de l'association Formeurop jouxtent ceux du CAC ENEP avec un accueil commun. L'imprimerie Lavauzelle est en prolongement dans le même bâtiment. Les locaux du SYDED sont dans un immeuble à proximité. Présence de 15 parkings matérialisés et d'un jardin privatif avec pelouse.

2. Jouissance

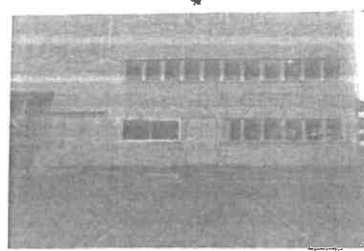
Le bien est actuellement libre de toute occupation. Des meubles sont à l'intérieur qui ont été acquis par la municipalité. Les services municipaux nous ont indiqué avoir procédé à un nettoyage complet de l'intérieur de l'immeuble qui était extrêmement sale.

3. Descriptif du bien

L'immeuble date probablement des années 70/80 de par son type de construction sans que nous connaissions sa date de construction. Ce type de bien est courant sur le territoire de Limoges Métropole.



2023110540000011074



4. Assise foncière

L'assise foncière :

- Parcelle cadastrale AX n°20 : rue de la filature.
- cette parcelle est en zone UE du PLU de la commune. Nous estimons cette parcelle comme l'assise foncière Indissociable de l'immeuble.



5. Gros Œuvre et état extérieur

La construction est en béton préformé et la couverture en toit plat avec single, dalles de récupération des eaux pluviales, cheminées d'extraction d'aire.

L'ensemble des ouvertures sont des huisseries en fer en simple vitrage et sans volets, avec stores intérieurs.

Le tout est en état passable.

6. Intérieur de l'immeuble

Dans son aspect intérieur, l'immeuble est assez propre après le nettoyage par les services techniques de la ville.



20237330460000110024

Le rez-de-chaussée est vétuste et à reconditionner sauf l'accueil commun avec formeurop. L'étage est en bon état avec des extracteurs d'aire et des clim réversibles dans chaque pièce.

A titre indicatif, la surface SHON de l'immeuble est environ de : 438.76m², arrondis à 439 m².

Ces surfaces sont données environ et sont non contractuelles.

Rez-de-chaussée			
Restauration	=	29,75 m ²	
		Sol : revêtement sol plastifié Murs : peinture Plafond : plafond suspendu	Equipements : cuisine évier deux bacs
Salle de formation	=	28,80 m ²	
		Sol : carrelage Murs : peinture Plafond : plafond suspendu	Equipements :
couloir	=	12,99 m ²	
1,93 m x 6,73 m		Sol : revêtement sol plastifié Murs : peinture Plafond : plafond suspendu	Equipements :
couloir	=	4,54 m ²	
1,70 m x 2,67 m		Sol : revêtement sol plastifié Murs : peinture Plafond : plafond suspendu	Equipements :
livraison	=	5,78 m ²	
1,70 m x 3,40 m		Sol : carrelage Murs : peinture Plafond : plafond suspendu	Equipements :
WC	=	5,20 m ²	
1,70 m x 3,06 m		Sol : carrelage Murs : peinture Plafond : plafond suspendu	Equipements :
Etage			
accueil	=	18,66 m ²	
4,55 m x 8,20 m zone commune : Surface /2		Sol : revêtement sol plastifié Murs : peinture Plafond : plafond suspendu	Equipements : accueil en rez-de-chaussée, zone commune à 50% avec Formeurop, escalier vers étage
entrée	=	1,97 m ²	
1,34 m x 1,47 m		Sol : revêtement sol plastifié Murs : peinture Plafond : plafond suspendu	Equipements : interphone
WC F	=	2,40 m ²	
1,60 m x 1,50 m		Sol : revêtement sol plastifié Murs : peinture Plafond : plafond suspendu	Equipements :
Pièce	=	21,73 m ²	
1,41 m x 15,41 m		Sol : revêtement sol plastifié	Equipements :

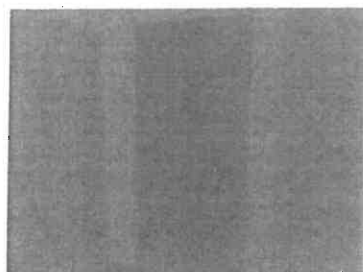
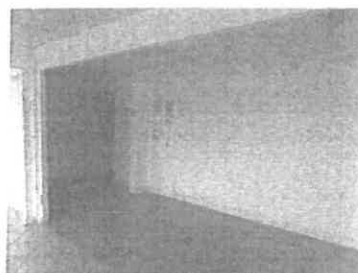
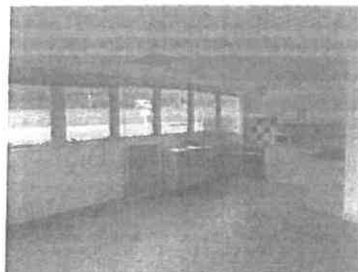
2023/10/26 10:00:11 10/26/23

		Murs : peinture Plafond : plafond suspendu	
coulotr	= 14,87 m ²		
2,13 m x 6,98 m	m ²	Sol : revêtement sol plastifié Murs : peinture Plafond : plafond suspendu	Equipements :
coulotr	= 10,99 m ²		
8,14 m x 1,35 m	m	Sol : revêtement sol plastifié Murs : peinture Plafond : plafond suspendu	Equipements :
Pièce	= 5,72 m ²		
0,70 m x 8,17 m	m ²	Sol : revêtement sol plastifié Murs : peinture Plafond : plafond suspendu	Equipements :
coulotr	= 3,91 m ²		
2,17 m x 1,80 m	m ²	Sol : revêtement sol plastifié Murs : peinture Plafond : plafond suspendu	Equipements :
salle réunion	= 25,04 m ²		
4,52 m x 5,54 m	m ²	Sol : revêtement sol plastifié Murs : peinture Plafond : plafond suspendu	Equipements :
locale technique	= 7,59 m ²		
3,45 m x 2,20 m		Sol : revêtement sol plastifié Murs : peinture Plafond : plafond suspendu	Equipements :
local technique	6,90 m ²		
2,00 m x 3,45 m		Sol : revêtement sol plastifié Murs : peinture Plafond : plafond suspendu	Equipements : rangement
photocopie	= 4,15 m ²		
2,33 m x 1,78 m	m ²	Sol : revêtement sol plastifié Murs : peinture Plafond : plafond suspendu	Equipements :
bureau	= 16,55 m ²		
4,20 m x 3,94 m	m ²	Sol : revêtement sol plastifié Murs : peinture Plafond : plafond suspendu	Equipements :
bureau	= 12,26 m ²		
4,20 m x 2,92 m	m ²	Sol : revêtement sol plastifié Murs : peinture Plafond : plafond suspendu	Equipements :
grande salle	= 55,34 m ²		
6,26 m x 8,84 m		Sol : revêtement sol plastifié Murs : peinture Plafond : plafond suspendu	Equipements :
ménage	= 1,47 m ²		

1,15 m x 1,28 m	Sol : revêtement sol plastifié Murs : peinture Plafond : plafond suspendu	Equipements :
bureau = 19,43 m ²		
4,97 m x 3,91 m	Sol : revêtement sol plastifié Murs : peinture Plafond : plafond suspendu	Equipements :
bureau = 14,71 m ²		
4,97 m x 2,96 m	Sol : revêtement sol plastifié Murs : peinture Plafond : plafond suspendu	Equipements :
bureau = 11,70 m ²		
4,02 m x 2,91 m	Sol : revêtement sol plastifié Murs : peinture Plafond : plafond suspendu	Equipements :
bureau = 18,45 m ²		
4,11 m x 4,49 m	Sol : revêtement sol plastifié Murs : peinture Plafond : plafond suspendu	Equipements :
bureau = 12,14 m ²		
4,10 m x 2,96 m	Sol : revêtement sol plastifié Murs : peinture Plafond : plafond suspendu	Equipements :
salle = 38,08 m ²		
3,73 m x 10,21 m	Sol : revêtement sol plastifié Murs : peinture Plafond : plafond suspendu	Equipements :
WC privé = 3,00 m ²		
1,63 m x 1,84 m	Sol : revêtement sol plastifié Murs : peinture Plafond : plafond suspendu	Equipements :
WC handicapé = 7,78 m ²		
2,79 m x 2,79 m	Sol : revêtement sol plastifié Murs : peinture Plafond : plafond suspendu	Equipements :
WCH = 1,71 m ²		
1,51 m x 1,13 m	Sol : revêtement sol plastifié Murs : peinture Plafond : plafond suspendu	Equipements :
Archive = 15,16 m ²		
3,26 m x 4,65 m	Sol : revêtement sol plastifié Murs : peinture Plafond : plafond suspendu	Equipements :
Rez-de-chaussée 87,06 m ²		
Entrée commune 1/2 18,66 m ²		
Etage 333,04 m ²		
TOYAL 438.76 m²		

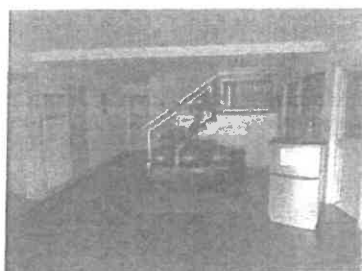
2033170340000011124

Rez de chaussée :

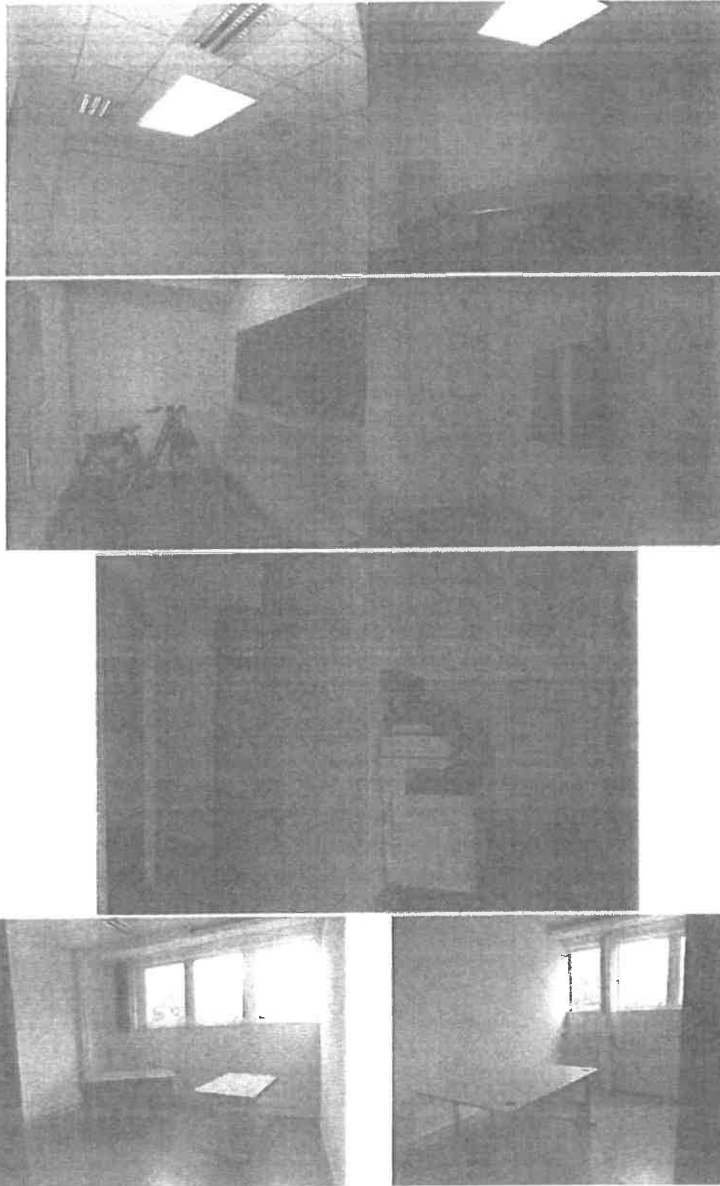


2023/10/06 11:24

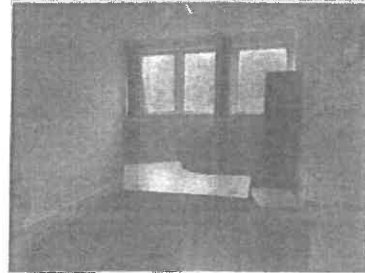
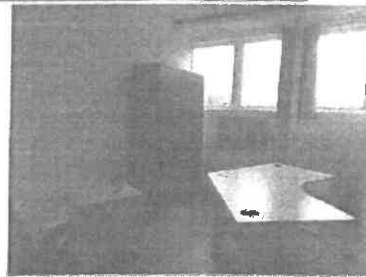
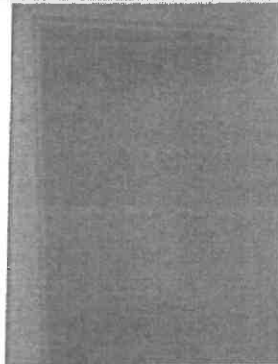
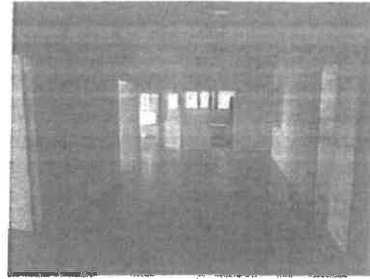
Entrée commune vers l'étage



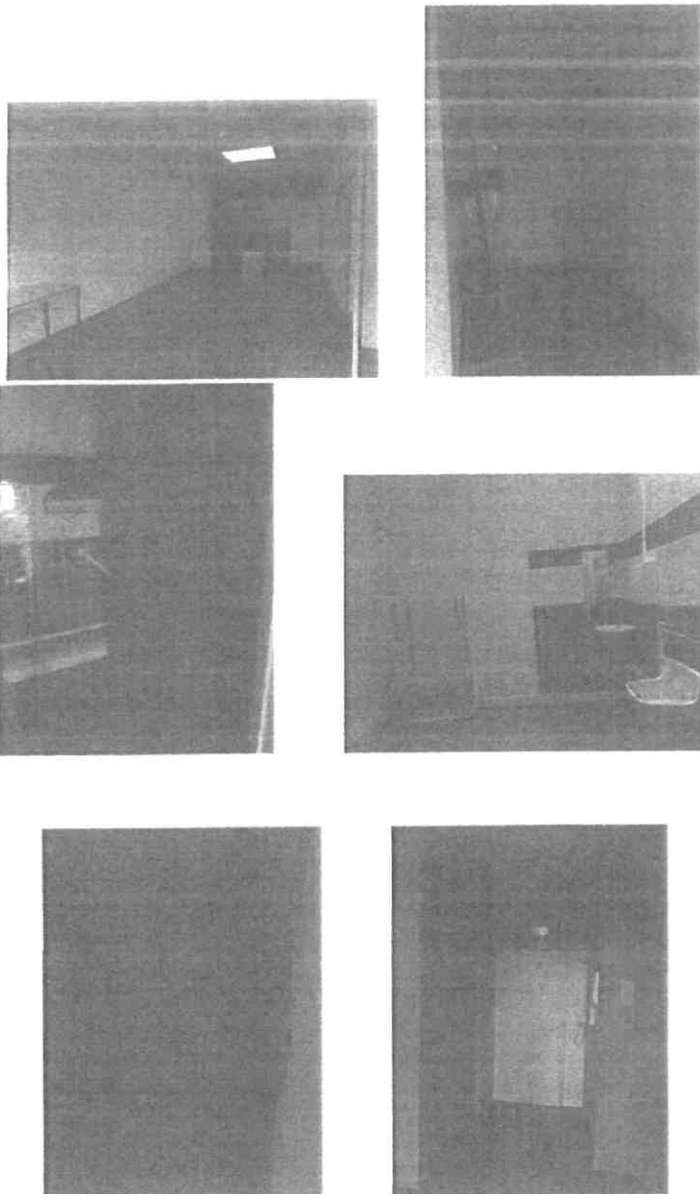
Etage



2037703600011324



2013.10.10 11:24



2033170360C000011524

7. Etat Intérieur et confort

L'immeuble dispose de l'eau du réseau, et d'un coin cuisine ouvert sur une salle de formation au rez-de-chaussée ; l'électricité semble en bon état. Il existe un réseau bureautique.

Le chauffage central au gaz est commun avec les autres propriétaires de l'immeuble et chauffage électrique par climatisation réversible à l'étage.

Sanitaire : 1 WC au rez-de-chaussée et 3 WC à l'étage dont 1 pour personnes handicapés.

L'isolation sous plafonds et des murs et fenêtres non isolés, dispose d'une VMC à l'étage.

L'assainissement est collectif.

Une salle technique à l'étage avec tableau électrique et tableau de gestion VMC et clim double flux, réseau bureautique.

Nous notons que le rez-de-chaussée est à reconditionner et un accueil propre à cette partie de l'immeuble sera à prévoir. L'étage ne demande pas de travaux d'aménagement, hors huisseries.

8. Valeur vénale de l'immeuble

LES PLUS ET LES MOINS DE L'IMMEUBLE :

Eléments favorables :	Eléments défavorables :
+ Situation en zone artisanale	- Emplacement géographique : absence de desserte de transport en commun et en dehors du centre bourg
+ 5 minutes de l'accès autoroute A20, 15 minutes de Limoges	- Immeuble avec un étage sans accessibilité PMR pour l'accueil du public
+ accès PMR en rez-de-chaussée	- L'ensemble immobilier comprend plusieurs propriétaires avec chaufferie commune
+ Surface utile suffisante et bien agencée à l'étage	- l'assise foncière porte une partie d'immeuble qui appartient à des tiers
+ Des rangements	- Accueil commun à revoir
+ trois grandes salles de réunion	
Un jardin privatif	
+15 parkings	

L'état actuel de l'immeuble ne répond pas aux normes de confort thermique et en partie d'accessibilité handicapé.

L'immeuble demande des travaux de remise à niveau ou de rénovation particulière en fonction de son usage futur pour le rez-de-chaussée. Le coût en sera significatif en fonction de l'usage futur du bâtiment.

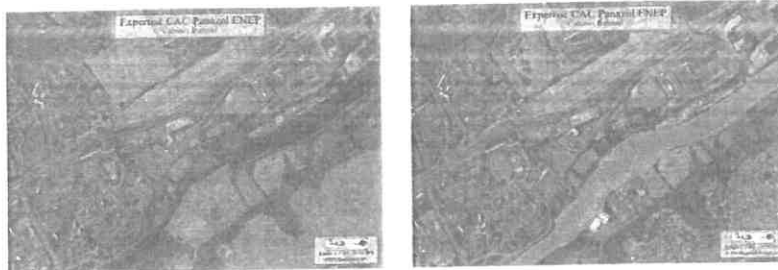
B. L'assise foncière

1. Relevé parcellaire

Le terrain se situe sur la commune de Panazol en zone artisanale du Prouet et classé en zone UE.

Section	Numéro	Rue	Surface (ha)	Zonage
AX	20	De la filature	11 898 m2	UE

2. Le zonage



3. Appréciation générale de l'expert

Le bâtiment est une construction qui demande à être remise à niveau par des travaux d'isolation.
Le terrain d'assise foncière a une surface importante.
Le bien est adapté à un centre de formation ou de réunions d'associations, mais avec des locaux imbriqués avec formeurop.
Le site est enclavé en contre bas de la ville et en bord de Vienne et en limite de la zone inondable.
Le site peut convenir aux activités mentionnées, mais à un prix maîtrisé.
Nous notons que le nettoyage intérieur effectué par les services municipaux de Panazol apporte une plus-value à l'immeuble dans le cadre de sa future cession.

C. MARCHE FONCIER AGRICOLE LOCAL

1. Définitions de la chartre de l'expertise

La valeur vénale est la somme d'argent estimée contre laquelle un immeuble serait échangé, à la date de l'évaluation, entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate et où les parties ont l'une et l'autre agi en toute connaissance, prudemment et sans pression.

En conséquence, l'appréciation de la valeur vénale se fait dans les conditions suivantes :

- Libre volonté du vendeur et de l'acquéreur
- Disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché
- Le bien doit avoir été proposé à la vente dans les conditions usuelles du marché, sans réserve avec des moyens adéquats
- Absence de facteur de convenance personnelle et notion d'équilibre dans la négociation.

Peuvent être considérés comme des synonymes de la valeur vénale, les termes de valeur marchande, valeur de marché ou valeur de réalisation (expression utilisée dans le décret du 05 novembre 1990 concernant les compagnies d'assurances par le Code de la Sécurité Sociale article R 931-10-42, par le Code de la Mutualité article R212-54 et par le code des assurances article R-322-20-1.

Il convient de distinguer :

- La valeur vénale nette exprimée hors frais d'acquisition et selon la nature de l'immeuble : hors droits de mutation ou hors T.V.A, pour un immeuble professionnel ou commercial soumis au régime TVA, TTC, pour l'habitation soumise au régime TVA.
- La valeur vénale brute où droits de mutation et frais d'acquisition sont inclus.

La valeur locative est la contrepartie financière annuelle susceptible d'être obtenue sur le marché de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un contrat de location.

Elle correspond donc au loyer de marché qui doit pouvoir être obtenu d'un bien immobilier aux clauses et conditions usuelles des baux pour une catégorie de biens et dans une région donnée.

La valeur locative de marché est exprimée hors taxes et hors charges locatives ou de toute autre nature, refacturées au preneur.

2. Le contexte local et le prix moyen des immeubles à usage professionnel sur Limoges Métropole

Ce marché est spécifique est actuellement peu dynamique. La demande pour des immeubles de bureaux est faible. La hausse des taux d'intérêts, conséquence du phénomène inflationniste actuel ralentit le marché et pourra influencer sur la baisse des prix. Mais le marché ne s'est pas encore ajusté entre la baisse des prix au mètre carré attendu par les acheteurs/investisseurs et l'offre à la vente. Le marché est donc à l'arrêt. Le coût exponentiel de mise aux normes des immeubles pour l'isolation thermique et la mise aux normes pour l'accueil du public pourra influencer sur le prix de vente.

3. Comparable de prix

Nous utilisons la méthode de comparaison directe pour établir une référence de prix au m².

Nous retenons deux exemples de prix de vente sur la commune de Panazol en zone artisanale.

Nous excluons les références sur Limoges Métropole, hors Panazol ; car en fonction de l'emplacement de la visibilité et de l'attractivité de la zone le prix au m² connaît des écarts de valeurs très importants.

De même, les grandes surfaces de bâtiments connaissent des prix au m² plus bas que les surfaces modérées comme notre cas d'espèce.

Date de la mutation	Nom de la commune	Référence cadastrale	Valeur foncière (€)	Prix unitaire (€/m ²)	Surface du terrain (m ²)	Surface réelle du bâti (m ²)
12/07/2022	Panzol	000-AN-0020	205 000	488	1800	420
19/01/2023	Panzol	000-AN-0021, 000-AN-0022	400 000	396	3900	1010

Prix moyen trouvé : $(488 + 396) / 2 = 442 \text{ € / m}^2$

Nous retenons pour notre évaluation un prix moyen de bien comparable qui s'établit à 442 €/m^2 .

VIII. CONCLUSION

La valeur définitive qui conclura notre rapport devra toujours être considérée comme valeur moyenne, base de toute déclaration fiscale ou utile dans le cadre de mutations qu'elles soient à titre gratuit ou onéreux. Néanmoins, la réalisation en vente amiable pourra faire apparaître un prix légèrement différent qui découlera des conditions dans lesquelles se déroulera la transaction. Il est impossible en amont de prévoir tous les paramètres spécifiques à la discussion commerciale qui peuvent un peu modifier le prix.

Conformément à la mission qui nous a été confiée, nous avons procédé à une visite complète de la propriété en cause.

Depuis la loi dite S.R.U, toute vente doit être précédée de l'établissement de rapports techniques. La valeur vénale, objet de notre mission, est liée aux résultats de ces rapports. N'en disposant pas, il conviendra de moduler à la baisse les valeurs trouvées en fonction desdits résultats.

Nous notons que la réglementation pour les logements loués va évoluer en termes de normes d'isolation. Et qu'un diagnostic de pertes énergétiques (DPE) sera à l'avenir obligatoire à fournir par le propriétaire au locataire. Le niveau d'isolation de la maison aura un impact sur le montant du loyer, voire rendra la location impossible si le diagnostic est trop défavorable. De même, ces nouvelles normes vont jouer à l'avenir sur la valorisation à donner sur ce type de biens.



2023170400000311924

DOSSIER DE PRESENTATION

Association CAC PANAZOL ENEP
11 Rue Jacques Prévert

87350 PANAZOL

DATE LIMITE DE DEPOT DES OFFRES : 31 janvier 2024

Le présent document a été établi au vu des éléments et informations reçus sans que le rédacteur puisse en garantir l'exhaustivité et sans que la responsabilité du liquidateur puisse être engagée pour toute inexactitude et/ou erreur contenue dans les éléments qui lui ont été fournis.

Adresse de l'immeuble à vendre : 20 rue de la filature 87 350 PANAZOL

Description : Renvoi rapport d'expertise

Situation locative au jour de l'établissement du présent cahier des charges : convention d'occupation précaire en cours et résiliable à tout moment avec l'occupant (Commune de PANAZOL)

L'acquéreur prendra les actifs et notamment les locaux en l'état et fera son affaire personnelle s'il y a lieu de la mise en conformité de ces derniers au regard de la réglementation applicable en cours.



CAHIER DES CHARGES POUR DEPOT D'OFFRE

POUR ETRE RECEVABLES, LES OFFRES D'ACQUISITION DEVRONT ETRE CONFORMES AUX PRESCRIPTIONS DU PRESENT CAHIER DES CHARGES.

TOUTE OFFRE DE REPRISE DOIT ETRE REMISE EN MAIN PROPRE OU EXPEDIEE PAR VOIE POSTALE A L'ETUDE DE MANDATAIRES JUDICIAIRES (2, PLACE WINSTON CHURCHILL, BP 508 - 87011 LIMOGES CEDEX) EN DEUX EXEMPLAIRES AVANT LA DATE DU 31 JANVIER 2024

Par jugement en date du 17 novembre 2022, le Tribunal Judiciaire de LIMOGES a prononcé la liquidation judiciaire de l'Association CAC PANAZOL ENEP.

Ce même jugement a désigné la SELARL URBAIN ASSOCIES prise en la personne de Monsieur Paul URBAIN en qualité de liquidateur.

D) Contenu de l'offre

1) L'offre de reprise

➤ Périmètre de la reprise

L'offre doit indiquer le bien immobilier et les références cadastrales assiette de l'offre de reprise.

➤ Une offre ferme et définitive

L'offre doit être ferme et définitive

2) Précisions sur le candidat à la reprise

Le liquidateur est tenu à une obligation de vigilance dans le cadre du dispositif TRACFIN (art. L. 561-9 code monétaire et financier) et sollicite du candidat l'origine des fonds, et toute information relative à la revente envisagée de l'immobilier.

➤ Personne physique

La personne physique se portant acquéreur doit fournir des renseignements précis sur son identité :

- Nom
- Prénoms
- Date et lieu de naissance
- Nationalité
- Lieu de résidence

Une photocopie de la carte d'identité devra être jointe à l'offre de reprise.

➤ Personne morale

La société se portant acquéreur devra fournir des informations quant à sa structure :

- Composition du capital social
- Principaux actionnaires / associés
- Activité
- Chiffre d'affaires

○ Résultats

Les statuts et un extrait Kbis de la société daté de moins de 3 mois devront être joints à l'offre.

Si la société est en cours de constitution, l'état civil des futurs porteurs ou actionnaires ainsi que leur participation dans le capital devra être précisé, une clause de substitution en termes généraux n'étant pas admise.

Le repreneur devra de manière synthétique présenter son projet économique rattaché à l'achat du fonds de commerce.

➤ **Déclaration d'indépendance et de conformité à l'article L642-3 du Code de commerce**

Le repreneur devra joindre à son offre la déclaration annexée au présent dossier après l'avoir dûment remplie, datée et signée.

3) Le prix

➤ **Il doit être déterminé**

L'offre de reprise doit comporter un prix déterminé, en euros, ferme et définitif.

Le prix mentionné doit être stipulé « net vendeur » : l'acheteur prendra à sa charge les droits, les frais et honoraires afférents à la cession, ainsi que le coût de la procédure de purge des éventuelles inscriptions existantes, dont il fera son affaire.

➤ **Garantie**

Afin de garantir au tribunal la solvabilité de l'acquéreur, tout candidat doit assortir son offre d'une garantie d'exécution :

- chèque de banque du montant du prix proposé à l'ordre de la SELARL URBAIN ASSOCIES représentant 20% du prix proposé,
- engagement à première demande d'une banque.

4) Les attestations à joindre impérativement au dossier

➤ Le présent cahier des charges dûment signé avec la mention « vu et pris connaissance ».

➤ La déclaration d'indépendance et de sincérité de prix (v. annexe dernière page).

1) Diagnostic, certificats nécessaires à la vente et garantie

L'attention des candidats acquéreur est ici attirée sur le fait qu'en raison de la liquidation judiciaire prononcée, la procédure ne sera pas en mesure d'assumer le coût d'établissement des diagnostics.

Dès lors, tout pollicitant est informé qu'il devra assumer le coût des diagnostics nécessaires et préalables à la vente sans que ces charges ne puissent venir en déduction du prix de vente.

Tout candidat acquéreur fera son affaire personnelle des dispositions d'urbanisme applicable au bien vendu ainsi que des constructions, modifications ou changement d'affectation apporté au bien n'ayant pas fait l'objet d'une autorisation administrative, de l'absence éventuelle de justificatifs de toute sorte (permis de construire, certificat de conformité, assurance dommage-ouvrage ou décennales), de l'obtention des documents d'urbanisme et autorisations administratives nécessaires pour le projet de construction le cas échéant, du coût de l'élimination des déchets le tout sans recours contre le vendeur en procédure collective.

L'attention des candidats acquéreurs est enfin attirée sur l'absence d'application de la garantie des vices cachés dans le cadre de la présente vente faite d'autorité de justice conformément aux dispositions de l'article 1649 du code civil.

II) Audience de réception des candidats acquéreurs

Lors de cette audience, le Juge commissaire pourra entendre, les candidats acquéreurs, le dirigeant et, plus généralement, toute partie dont il souhaiterait recueillir l'avis.

L'ordonnance sera ensuite rendue par le juge-commissaire, qui retiendra ou non l'une des offres présentées. Des précisions complémentaires pourront être demandées aux candidats en cours d'audience.

Le Juge commissaire n'est pas tenu d'accepter les offres présentées et pourra faire arrêter de nouvelles modalités de cession.

III) Rédaction de l'acte de cession

Tout candidat acquéreur est prié de mentionner dans son offre s'il entend recourir à l'assistance de son notaire et le cas échéant son identité.

Vu et pris connaissance,

A

Le

Nom, cachet de l'entreprise et
signature



2033773340000112284

DECLARATION D'INDEPENDANCE ET DE SINCERITE DU PRIX

Je soussigné

Agissant en qualité de

Déclare que le prix de cession figurant dans l'offre déposée sous ma responsabilité est sincère et véritable et qu'aucune somme complémentaire n'a été ou ne sera versée à quiconque, à l'insu du Tribunal, sous quelque forme que ce soit, pour quelque motif que ce soit.

Précise que cette déclaration ne vise pas les éventuelles commissions d'agence immobilière, pas plus que les remboursements des dépôts de garantie, ou les frais, droits et honoraires d'acte liés aux opérations de cession, le prix offert étant stipulé net vendeur.

Je déclare en outre avoir pris connaissance de l'article L.642-3 du Code de commerce, lequel dispose :

« Ni le débiteur, ni les dirigeants de droit ou de fait de la personne morale en liquidation judiciaire, ni les parents ou alliés jusqu'au deuxième degré inclusivement de ces dirigeants ou du débiteur personne physique, ni les personnes ayant ou ayant eu la qualité de contrôleur au cours de la procédure ne sont admis, directement ou par personne interposée, à présenter une offre. De même, il est fait interdiction à ces personnes d'acquérir, dans les cinq années suivant la cession, tout ou partie des biens dépendant de la liquidation, directement ou indirectement, ainsi que d'acquérir des parts ou titres de capital de toute société ayant dans son patrimoine, directement ou indirectement, tout ou partie de ces biens, ainsi que des valeurs mobilières donnant accès, dans le même délai, au capital de cette société »

Toutefois, lorsqu'il s'agit d'une exploitation agricole, le Tribunal peut déroger à ces interdictions et autoriser la cession à l'une des personnes visées au premier alinéa, à l'exception des contrôleurs. Dans les autres cas, le Tribunal, sur requête du ministère public, peut autoriser la cession à l'une des personnes visées au premier alinéa, à l'exception des contrôleurs, par un jugement spécialement motivé, après avoir demandé l'avis des contrôleurs.

Tout acte passé en violation du présent article est annulé à la demande de tout intéressé ou du ministère public, présentée dans un délai de trois ans à compter de la conclusion de l'acte. Lorsque l'acte est soumis à publicité, le délai court à compter de celle-ci ».

Et formuler mon offre en conformité avec ses dispositions.

Fait à
Le
Signature

La séance du Conseil Municipal est levée à 20h15

La secrétaire de séance

Martine LERICHE



Le Maire

Fabien DOUCET



