

<b>DEPARTEMENT DE SAONE-&amp;-LOIRE</b>  <b>COMMUNAUTE URBAINE CREUSOT MONTCEAU</b>	<b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS</b>
	<b>RAPPORT N° IV-3</b>  <b>19SGADL0010</b>

**SEANCE DU  
7 MARS 2019**

<b>Nombre de conseillers en exercice :</b> <b>71</b>
<b>Nombre de conseillers présents :</b> <b>63</b>
<b>Date de convocation :</b> <b>1 mars 2019</b>
<b>Date d'affichage :</b> <b>8 mars 2019</b>

<b>OBJET :</b> <b>LE CREUSOT - Place Bozu - Vente d'un local commercial</b>
--

<b>Nombre de Conseillers ayant pris part au vote : 71</b>
<b>Nombre de Conseillers ayant voté pour : 71</b>
<b>Nombre de Conseillers ayant voté contre : 0</b>
<b>Nombre de Conseillers s'étant abstenus : 0</b>
<b>Nombre de Conseillers :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>ayant donné pouvoir : 8</b></li> <li>• <b>n'ayant pas donné pouvoir : 0</b></li> </ul>

**L'AN DEUX MIL DIX NEUF, le 07 mars à dix-huit heures trente** le Conseil communautaire, régulièrement convoqué, s'est réuni en séance, Salle de rencontre de l'ALTO - 2, avenue François MITTERRAND - 71200 LE CREUSOT, sous la présidence de **M. David MARTI, président.**

**ETAIENT PRESENTS :**

Mme Evelyne COUILLEROT - M. Gilles DUTREMBLE - M. Jean-François JAUNET - Mme Sylvie LECOEUR - Mme Frédérique LEMOINE - M. Hervé MAZUREK - M. Daniel MEUNIER - M. Olivier PERRET - M. Alain PHILIBERT - M. Jérémy PINTO - Mme Montserrat REYES - M. Laurent SELVEZ - M. Jean-Yves VERNOCHET

**VICE-PRESIDENTS**

M. Abdoukader ATTEYE - M. Alain BALLOT - Mme Josiane BERARD - Mme Jocelyne BUCHALIK - M. Roger BURTIN - Mme Edith CALDERON - M. Christian CATON - M. Michel CHAVOT - M. Gilbert COULON - Mme Catherine DESPLANCHES - M. Lionel DUBAND - M. Lionel DUPARAY - M. Bernard DURAND - Mme Marie-France FERRY - M. Jean-Marc FRIZOT - M. Roland FUCHET - M. Sébastien GANE - Mme Josiane GENEVOIS - M. Jean GIRARDON - M. Jean-Luc GISCLON - Mme Danielle GOSSE - M. Pierre-Etienne GRAFFARD - M. Gérard GRONFIER - M. Jean-Marc HIPPOLYTE - Mme Marie-Claude JARROT - M. Georges LACOUR - M. Jean-Claude LAGRANGE - M. Charles LANDRE - M. Jean-Claude LARONDE - M. Didier LAUBERAT - Mme Chantal LEBEAU - M. Jean-Paul LUARD - M. Marc MAILLIOT - Mme Laëtitia MARTINEZ - M. Luis-Filipe MARTINS - Mme Catherine MATRAT - Mme Paulette MATRAY - M. Claudius MICHEL - M. Felix MORENO - M. Jean PISSELOUP - Mme Marie-Odile RAMES - M. Dominique RAVAULT - M. Bernard REPY - M. Marc REPY - Mme Marie ROUSSEAU - M. Enio SALCE - M. Gilles SIGNOL - M. Michel TRAMOY - M. Noël VALETTE -

**CONSEILLERS**

**ETAIENT ABSENTS & EXCUSES :**

Mme GRAZIA (pouvoir à Mme Montserrat REYES)  
M. POLITI (pouvoir à M. Hervé MAZUREK)  
Mme BUCHAUDON (pouvoir à Mme Sylvie LECOEUR)  
Mme BLONDEAU-CIMAN (pouvoir à M. Bernard DURAND)  
Mme FRIZOT (pouvoir à Mme Marie-Odile RAMES)  
M. SOUVIGNY (pouvoir à Mme Jocelyne BUCHALIK)  
M. BAUMEL (pouvoir à M. David MARTI)  
Mme POULIOS (pouvoir à Mme Evelyne COUILLEROT)

**SECRETAIRE DE SEANCE :**

Mme Jocelyne BUCHALIK



Vu le Code général de la propriété des personnes publiques et notamment son article L.3211-14 relatif à la cession, à titre onéreux, par les établissements publics de biens immobiliers relevant de leur domaine privé,

Vu l'avis de France Domaine,

Le rapporteur expose :

« La communauté urbaine est devenue propriétaire d'un garage situé Place Bozu au Creusot par un acte établi par Maître GERBEAU en date du 8 janvier 2018.

Ce bien est sis sur deux parcelles cadastrées section AD n° 326 et section AD n° 6, ces deux parcelles ayant une superficie totale de 2 454 m<sup>2</sup>.

Le site comprend un seul corps de bâtiment sur trois niveaux composé :

- D'une surface de vente ;
- De bureaux ;
- D'un atelier mécanique ;
- D'une aire de lavage et d'entretien des véhicules au sous-sol ;
- D'un local accessible par l'extérieur ;
- D'un parking devant l'entrée du bâtiment.

La communauté urbaine avait pour projet de démolir ce bien, ce qui allait impliquer de lourds travaux compte tenu de la nécessité de prendre en compte les matériaux utilisés lors de la construction.

Un premier chiffrage, forcément approximatif, avait estimé ces travaux de démolition à une somme minimale de 188 000 €.

A terme, l'objectif de la communauté urbaine était de profiter de la prochaine désaffectation des anciens locaux du lycée Léon Blum – voisins du garage – pour envisager une requalification d'ensemble du quartier.

Cette réflexion était tout juste entamée quand Monsieur Eric DURQUE, artisan boulanger, installé rue Jean Jaurès au Creusot, a pris l'attache des services communautaires.

Cet ancien garage intéressait effectivement Monsieur DURQUE qui souhaitait se renseigner sur la possibilité de déménager son activité dans ce local.

Son objectif était de pérenniser et de développer son activité : un tel déménagement devait lui permettre de réaliser un concept de boulangerie/pâtisserie/glacier/épicerie/restauration à emporter/traiteur et de créer un parking dédié.

Les spécificités du bâtiment ont justifié que des investigations relativement poussées soient menées pour apprécier la faisabilité de ce projet.

Au terme de divers diagnostics, il a été confirmé que le projet de Monsieur DURQUE n'était pas incompatible avec les caractéristiques de ce bâtiment et avec les activités qui y ont été exercées.

Pour autant, des travaux importants devaient être prévus pour permettre à ce projet de respecter la réglementation relative aux commerces de bouche.

La communauté urbaine s'est également interrogée sur l'aspect esthétique de ce futur commerce.

Il a ainsi été considéré que la réhabilitation de ce bâtiment pouvait être la première opération relative à la reconfiguration de ce quartier.

A ce titre, un effort tout particulier sur l'aspect visuel de ce bâtiment a été demandé.

Informé de ces contraintes, Monsieur DURQUE a confirmé son intérêt pour cet ancien garage et apporté toutes les garanties nécessaires.

Il a également précisé que son projet devait permettre de créer de nouveaux emplois : dans un premier temps 5 personnes seront recrutées et, en fonction des résultats des premières années d'exploitation, d'autres postes pourraient être à pourvoir.

Au terme de ces échanges, la CUCM et Monsieur DURQUE se sont mis d'accord sur la vente de ce local pour un prix de 100 000 € HT ; un compromis de vente a été rédigé en ce sens et signé par Monsieur DURQUE.

Il est demandé au conseil de communauté d'approuver cette vente et d'autoriser Monsieur le Président à signer toutes les pièces afférentes.

Je vous remercie de bien vouloir en délibérer. »

LE CONSEIL,  
Après en avoir débattu,  
Après en avoir délibéré,  
DECIDE

- De vendre à Monsieur et Madame Eric et Isabelle DURQUE domiciliés 17 rue Jean Jaurès, 71200 LE CREUSOT, ou à toute personne morale créée pour porter la présente opération, un bâtiment commercial comprenant un parking attenant, sis Place Bozu, 71200 LE CREUSOT, cadastré :

- o Section AD n° 326 d'une superficie de 1 043 m<sup>2</sup>
- o Section AD n° 6 d'une superficie de 1 411 m<sup>2</sup>

Total 2 454 m<sup>2</sup>

- De fixer le prix total de cette cession à la somme de 100 000 € H.T.;
- D'autoriser Monsieur le Président à signer le compromis de vente formalisant l'accord des parties ;
- D'autoriser Monsieur le Président à signer l'acte authentique à intervenir en l'étude de Maître Renaud ANDRIEU, notaire au Creusot, étant précisé que les frais d'acte et les taxes seront à la charge de l'acquéreur ;
- D'inscrire la recette correspondante sur le budget 2019 – Nature 7788 – Fonction 90 – 26.

Certifié pour avoir été reçu  
à la sous-préfecture le 8 mars 2019  
et publié, affiché ou notifié le 8 mars 2019

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME

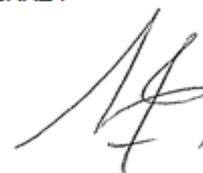
LE PRESIDENT,  
Pour le président et par délégation,  
Le vice-président,

Olivier PERRET

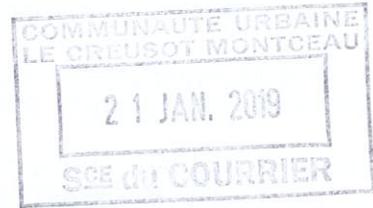


LE PRESIDENT,  
Pour le président et par délégation,  
Le vice-président,

Olivier PERRET



Opération : LE CREUSOT – Place Bozu - Vente d'un bâtiment



## COMPROMIS DE VENTE

ENTRE

LA COMMUNAUTE URBAINE LE CREUSOT MONTCEAU LES MINES, dont le siège social est au CREUSOT, Château de la Verrerie, représentée par Monsieur David MARTI, son Président en exercice, en vertu d'une délibération du Conseil de Communauté en date du 7.03.2019

Ci-après dénommé "LE VENDEUR", d'une part,

ET M<sup>r</sup> Eric Gerard DURQUE né le 31 août 1965 à LE CREUSOT (71) de nationalité française

M<sup>me</sup> Isabelle DESBOIS, née le 19 mai 1967 à LE CREUSOT (71) de nationalité française

Mariés sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à Blanzay (71), le 2 août 1986, ledit régime n'ayant subi aucune modification depuis  
domiciliés 17, Rue Jean Jaurès, 71200 LE CREUSOT.  
Etant convenu que l'acquéreur pourra se substituer dans le bénéfice des présentes toutes personnes, morales qu'il désirerait constituer en vue de la présente acquisition. L'acquéreur sera tenu solidairement avec la personne substituée ou désignée, de tous les engagements pris envers le vendeur aux termes des présentes.

Ci-après dénommé "L'ACQUEREUR", d'autre part,

Il est convenu d'un compromis de vente sur les biens dont la désignation suit :

### ARTICLE 1 – NATURE DE L'ENGAGEMENT

Le vendeur s'engage, dans le délai prévu à l'article 10 du présent compromis, à vendre les biens et droits désignés ci-après à l'acquéreur.

L'acquéreur accepte et s'engage à acquérir sous réserve des conditions suspensives stipulées ci-après.

### ARTICLE 2 – SITUATION ET DÉSIGNATION DES BIENS

Ce bien, cadastré sur la commune de LE CREUSOT section AD n° 326 et section AD n° 6, est situé Place Bozu d'une superficie totale de 2 454 m<sup>2</sup>.

Il s'agit d'un bâtiment commercial comprenant un emplacement de parking attenant.

- Le site comprend un seul corps de bâtiment sur trois niveaux :
  - Une surface de vente ;
  - Des bureaux ;
  - Un atelier mécanique
  - Une aire de lavage et d'entretien des véhicules au sous-sol ;
  - Un local accessible par l'extérieure ;
  - Un parking devant l'entrée du bâtiment.

La présente vente est réalisée pour un projet de Boulangerie / Pâtisserie / Glacier/ Epicerie / Restauration à emporter / Traiteur et création d'un parking.

L'acquéreur déclare bien connaître le bien objet de la présente promesse pour l'avoir vu, mesuré et visité, et dispense de ce fait le vendeur d'une plus ample désignation.

### **ARTICLE 3 – ORIGINE DE PROPRIÉTÉ**

Le bien objet des présentes appartient au vendeur pour l'avoir acquis de la SCI Le Koudou, par acte notarié établi le 8 janvier 2018 par Me GERBEAU, notaire domicilié 1 rue Bel Air à MONTCEAU LES MINES, dont il s'engage à fournir une copie au notaire rédacteur de l'acte authentique à intervenir, ainsi que toutes autres pièces qui en découleraient et seraient nécessaires à la réalisation de la vente.

### **ARTICLE 4 - CHARGES GREVANT L'IMMEUBLE**

#### **4.1 – Hypothèques et privilèges**

Le vendeur déclare que le bien objet des présentes est libre de tout privilège ou hypothèque.

Si tout privilège ou hypothèque se révélait, il s'oblige à en rapporter la mainlevée et le certificat de radiation d'inscription hypothécaire délivré par le Conservateur des hypothèques, à ses frais.

#### **4.2 – Servitudes et urbanisme**

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance les biens objet de la présente promesse de vente ne sont grevés d'aucune servitude spéciale autre que celle résultant de la situation naturelle des lieux ou des textes et règlements en vigueur concernant l'urbanisme.

#### **4.3 – Situation locative**

Le vendeur déclare que le bien objet des présentes est libre de toute occupation au plus tard à compter du jour de la signature de l'acte authentique.

#### **4.4 – Dossier de diagnostic technique**

Le dossier de diagnostic technique sera annexé à l'acte authentique à intervenir. Un diagnostic approfondi réalisé par GEOTEC en date du 19 octobre 2018 a été notifié à l'acquéreur (copie ci-jointe).

### **ARTICLE 5 – CONDITIONS GÉNÉRALES DE LA VENTE**

La vente sera faite sous les conditions ordinaires et de droit et sous celles suivantes, que l'acquéreur s'oblige à exécuter :

- de réaliser le projet décrit à l'article 2 dans le local et terrain objet des présentes ;

- de réaliser les travaux préconisés dans l'étude complémentaire de GEOTEC en date du 19 octobre 2018 ;
- débiter les travaux ou déposer la demande de permis de construire dans un délai limité à deux ans à compter de la signature des présentes ;
- de revendre à la Communauté Urbaine ou à un acheteur agréé par elle, en cas de non-construction ;
- prendre le bien vendu dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance sans garantie d'aucune sorte de la part du vendeur concernant les vices de toute nature pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments, sauf ceux dont il aurait notoirement connaissance ;
- prendre également le bien vendu sans garantie de contenance, toute différence en plus ou en moins, s'il en existe, excédât-elle le vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur ;
- souffrir les servitudes passives, apparentes ou non, continues ou discontinues, pouvant grever le bien vendu, profiter de celles actives s'il en existe ;
- acquitter, à compter du jour de l'entrée en jouissance, toutes charges, taxes et impôts, étant précisé que la taxe foncière sera payée par les deux parties au prorata de leur occupation dans l'année civile de l'entrée en jouissance ;
- faire son affaire personnelle de la continuation, résiliation ou souscription de toute police d'assurance intéressant le bien loué ;
- payer tous les frais, droits et honoraires résultants des présentes et de ses suites.

## **ARTICE 6 – CONDITIONS SUSPENSIVES ET PARTICULIÈRES**

### **6.1 – Conditions suspensives générales**

La présente promesse de vente est consentie et acceptée sous les conditions suspensives suivantes :

- capacité, pouvoir : que le vendeur justifie d'un droit de propriété régulier et dispose de la capacité et des pouvoirs nécessaires à la signature de l'acte authentique ;
- droit de préemption : que l'exercice d'aucun droit de préemption ne fasse obstacle à la réalisation de la vente, qu'il émane d'une collectivité publique ou de toute autre personne ;
- autorisations d'urbanisme : que l'acquéreur ait obtenu des autorités compétentes les autorisations nécessaires à la poursuite du projet qui justifie l'acquisition. L'acquéreur s'engage à demander cette autorisation.

### **6.2 – Condition suspensive particulière**

En outre, la présente promesse de vente est consentie et acceptée sous la condition suspensive que l'acquéreur obtienne, d'ici le 1<sup>er</sup> juin 2019 au plus tard, un ou plusieurs prêts du montant global nécessaire au financement de son acquisition.

L'acquéreur déclare à cet égard :

- que la somme qu'il doit financer s'établit comme suit :
  - prix principal de la vente : 100 000 € H.T. soit 120 000 € TTC ;
  - frais notariés : 9.500 € ;
  - autres frais (établissement d'un document modificatif du parcellaire cadastral par exemple) : 110.000 € Pour les TRAVAUX.

TOTAL : 219.500 € = Prix H.T + Provision sur frais + travaux.

- qu'elle sera financée de la façon suivante :
  - deniers personnels et assimilés : 18.400 € ;
  - montant global des emprunts : 200.262 €.

TOTAL DE LA SOMME À FINANCER : 201.100 € = 219.500 € - 18.400 €.

- à l'aide des prêts qu'il se propose de solliciter à des conditions compatibles avec ses possibilités de remboursement et correspondant en conséquence à la définition suivante :
  - montant maximal de remboursements mensuels au cours de la première année : 2200 € ;
  - montant maximal du taux d'intérêt : 1,45 % ;
  - durée minimale du prêt : 10 années. L'acquéreur devra justifier du dépôt de sa demande de financement dans les dix jours suivant la signature de la présente promesse.

L'acquéreur s'oblige à solliciter plusieurs établissements bancaires.

La présente condition suspensive sera considérée comme réalisée dès que l'acquéreur aura reçu une ou plusieurs offres de prêts couvrant le montant global d'emprunts nécessaire au financement de son acquisition et correspondant à ses possibilités de remboursement.

Elle sera également considérée comme réalisée, conformément à l'article 1304-3 du Code civil, dans le cas où l'acquéreur aurait fait obstacle à sa réalisation en raison notamment de l'absence de dépôt, du dépôt tardif ou du dépôt incomplet des dossiers de demandes d'emprunt.

L'obtention ou la non-obtention du ou des prêts devra être notifiée par l'acquéreur au vendeur par lettre recommandée un mois au moins avant l'expiration du délai de validité de la présente promesse de vente.

### **6.3 – Effets des conditions suspensives**

Il est expressément convenu et accepté qu'en cas de non-réalisation d'une seule des conditions suspensives énumérées ci-dessus, le présent compromis sera considéré comme nul et non avenu, chacune des parties reprenant sa pleine et entière liberté.

Il sera toutefois possible à l'acquéreur de renoncer au bénéfice d'une condition suspensive stipulée dans son seul intérêt.

Le dépôt de garantie sera restitué immédiatement sans formalité, intérêt ou pénalité, à moins que l'acquéreur ne décide de renoncer aux conditions destinées à le protéger et de procéder en tout état de cause à la vente.

Si la condition suspensive se réalise, la vente sera régularisée en l'étude de Me ANDRIEU (notaire).

En tout état de cause, et même en cas de non réalisation de la ou des conditions suspensives l'ensemble des frais engagés dans le cadre de la présente promesse seront à la charge de l'acquéreur (rédaction d'un DMPC, frais de bornage, honoraires de notaire, etc...).

### **ARTICLE 7 – PROPRIETES ET JOUISSANCE**

L'acquéreur sera propriétaire des biens à compter du jour de la signature de l'acte authentique ci-après prévue et il en prendra la jouissance à compter du même jour.

### **ARTICLE 8 – PRIX**

En cas de réalisation, la vente aura lieu moyennant le prix de 100 000 € HT soit 120 000 € TTC.

Le prix sera payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique.

Il est formellement convenu et accepté qu'à défaut du versement du prix de vente entre les mains du notaire rédacteur de l'acte authentique, la vente sera considérée comme nulle et non avenue, le transfert de propriété ne pourra s'effectuer et le dépôt de garantie restera acquis au vendeur.

### **ARTICLE 9 – DELAI**

Le présent compromis est valable pour une durée de UN AN. Son terme est donc fixé au 1<sup>ER</sup> Décembre 2019.

Faute par l'acquéreur et au vendeur d'avoir à cette date réitéré la vente en la forme authentique, ils seront déchus de tout droit.

La réitération de la vente prendra la forme d'un acte authentique qui devra être rédigé puis signé par les deux parties dans le délai visé au premier alinéa du présent article.

Afin de permettre le respect de ce délai, le vendeur s'oblige à déposer en l'étude de Me ANDRIEU, choisi d'un commun accord, la présente promesse de vente et à lui fournir sans délai toutes pièces complémentaires que celui-ci lui demandera.

### **ARTICLE 10 – DEPOT DE GARANTIE**

En raison du présent compromis, l'acquéreur a déposé la somme de 12 000 € entre les mains de Me ANDRIEU comme séquestre amiable, ainsi que le vendeur le reconnaît.

Cette somme s'imputera sur le prix convenu de la vente.

Dans le cas où toutes les conditions suspensives se réaliseraient, cette somme constituera un acompte sur le prix de vente.

Dans le cas où la condition suspensive ne se réaliserait pas, cette somme sera restituée intégralement à l'acquéreur, sans retenue ni indemnité à quelque titre que ce soit.

### **ARTICLE 11 – REALISATION DE LA VENTE**

Dans le cas où les conditions suspensives viendraient à se réaliser, la vente serait régularisée dans le délai de UN AN de la réalisation de toutes ces conditions, par acte authentique aux minutes de Me ANDRIEU.

Si l'une des parties venait à refuser de signer l'acte authentique, elle pourra y être contrainte par toutes les voies de droit en supportant tous les frais de poursuite.

Dans cette hypothèse, l'autre partie, celle qui manifesterait sa volonté de signer l'acte authentique, aurait également la possibilité de considérer la présente promesse comme étant résiliée. Cette décision devrait alors être notifiée par courrier recommandé avec accusé réception, après que le notaire ait constaté le refus de signer l'acte authentique.

En outre, elle devra payer la somme de 12 000 € à l'autre partie à titre d'indemnité forfaitaire et de clause pénale.

### **ARTICLE 12 – CESSION**

La cession des droits créés par le présent compromis de vente au bénéfice de l'acquéreur pourra être autorisée au profit de la Société Civile Immobilière à créer par Madame ou Monsieur DURQUE.

Sous cette réserve, le compromis de vente est conclu *intuitu personae*, et ne pourra donc pas bénéficier aux éventuels héritiers de l'acquéreur ou à ses ayants droit.

**ARTICLE 13 – PUBLICITE FONCIERE et FRAIS**

Les parties donnent pouvoir à Me ANDRIEU en vue de la publication du futur acte authentique à la Conservation des hypothèques.

Les frais liés à la rédaction de cet acte authentique et à sa publication ultérieure seront à la charge de l'acquéreur.

Fait à Le Creusot, le 21 01 2019

En 2 exemplaires originaux.

\_\_\_ mots rayés comme nuls ;

\_\_\_ lignes rayées comme nulles ;

\_\_\_ renvois en marges.

Pour la Communauté Urbaine Le Creusot Montceau-les-Mines,

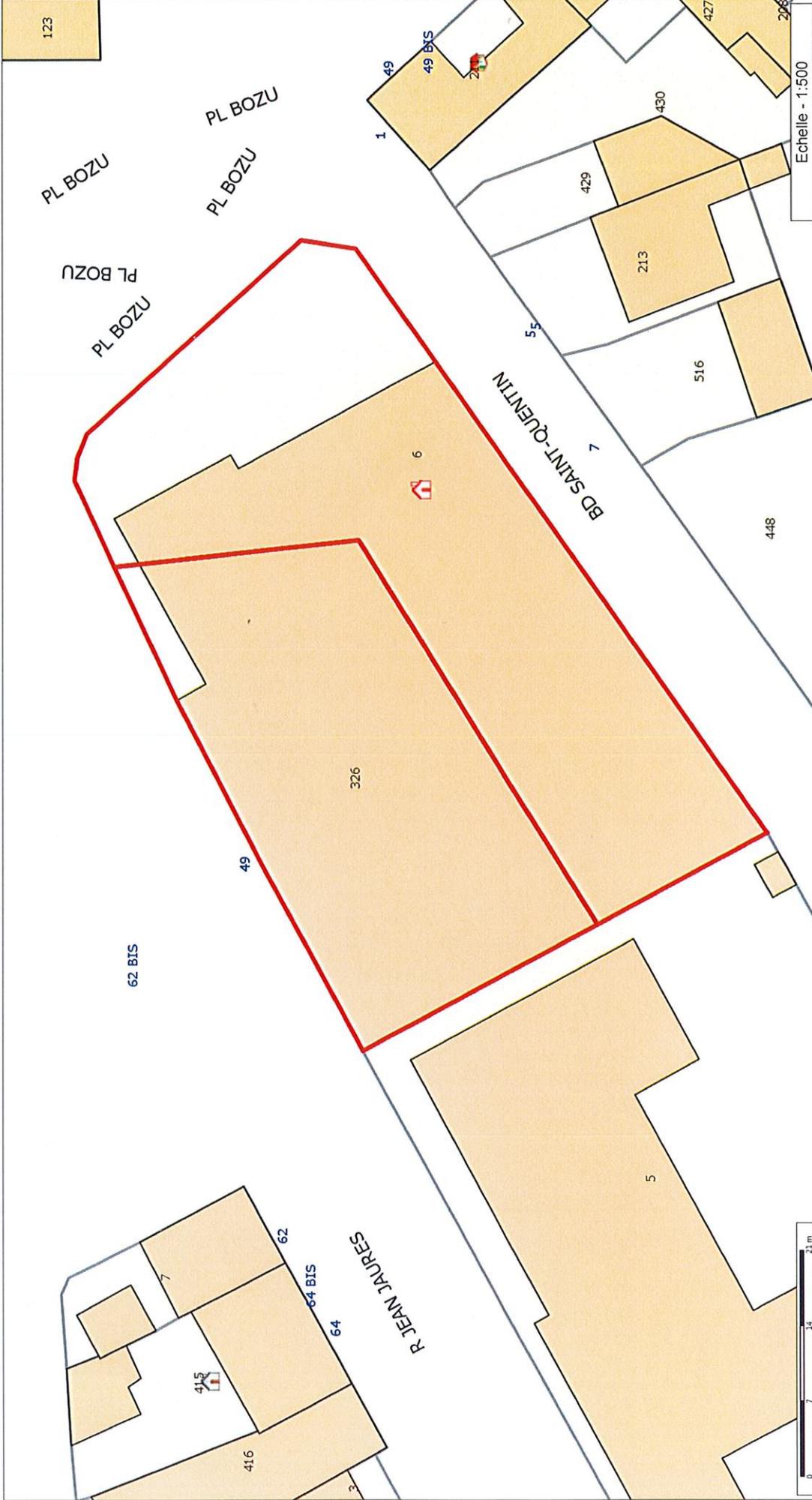
Le Président,

**David MARTI**

Pour, Mme et M. DURON E  
Isabelle et Eric



# LE CREUSOT PLACE BOZU



Les informations contenues sur les cartes ne sont pas contractuelles, elles ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité de la collectivité.



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES  
DIRECTION DÉPARTEMENTALE  
DES FINANCES PUBLIQUES DE SAONE-ET-LOIRE  
Pôle Gestion Publique  
Service du Domaine  
29 rue Lamartine  
71017 MACON CEDEX

Macon, le 19 FEV. 2019

La Directrice Départementale des Finances Publiques  
de Saône-et-Loire

À  
CUCM

Château de la Verrerie  
71206 Le CREUSOT Cedex

POUR NOUS JOINDRE :  
Courriel : [ddfp71.pole-evaluation@dgfp.finances.gouv.fr](mailto:ddfp71.pole-evaluation@dgfp.finances.gouv.fr)  
Enquêteur : Sylvie MONNERET DIOT  
Tél : 03 85 22 55 77

SI n° 2019 - 71153 V 0070 R

### AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VENALE

**DÉSIGNATION DU BIEN :** Bâtiment à usage professionnel

**ADRESSE DU BIEN :** Place Bozu au Creusot

**VALEUR VENALE :** 204 000 €

1 – SERVICE CONSULTANT

CUCM

*AFFAIRE SUIVIE PAR :*

Mme J. Debeaumarché

[jocelyne.debeaumarche@creusot-montceau.org](mailto:jocelyne.debeaumarche@creusot-montceau.org)

2 – Date de consultation

: 23/01/2019

**Date de réception**

: 23/01/2019

**Date de visite**

: actualisation du SI n° 2017- 153 V 0258 R

**Date de constitution du dossier « en état »**

: 05/02/2019

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

Cession d'un immeuble bâti en vue de l'implantation d'une boulangerie industrielle .

### 4 – DESCRIPTION DU BIEN

Bâtiment ancien à usage artisanal et commercial (ancien garage automobile) situé place Bozu, sur un terrain cadastré section AD n° 6 pour 1 411 m<sup>2</sup> et AD n° 326 pour 1 043 m<sup>2</sup> soit une superficie totale de 2 454 m<sup>2</sup>.

Il comprend un rez-de-jardin accessible par le boulevard Saint-Quentin à usage d'atelier, un rez-de-chaussée composé d'un grand atelier avec un magasin de pièces détachées et un hall d'exposition et une mezzanine divisée en un bureau et une salle de réunion (faible hauteur sous plafond).

Le bâtiment est inoccupé plus d'un an et a été squatté ; son état s'est par conséquent dégradé.

Une dépollution importante du site doit être entreprise pour un coût estimé supérieur à 250 000 €.

Surface utile selon les plans fournis : 2 940 m<sup>2</sup>.

### 5 – SITUATION JURIDIQUE

- Nom du propriétaire : CUCM

- Situation d'occupation : occupé par le futur acquéreur dans le cadre d'un prêt à usage ; le bien est estimé libre de toute occupation

## **6 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VENALE**

Compte tenu des caractéristiques physiques et juridiques du bien, la valeur vénale est estimée à **204 000 €**, base de calcul des droits, frais et taxes.

Marge d'appréciation de 10 % .

## **7 – DURÉE DE VALIDITÉ**

Le présent avis est valable un an

## **8 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES**

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.

En l'espèce, les coûts de dépollution sont certains et ont été chiffrés ; ils sont donc pris en compte dans l'évaluation.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions de droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

La Directrice Départementale des Finances Publiques  
par délégation,



Emmanuelle MATHEY

Directrice du Pôle Gestion Publique

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.