

BANCS DE LA GROTTTE : VENTE DU BANC N° 34 À LA SARL COUSTY

Rapporteur :

Par délibération n°1-3 du 1er mars 2019, la Ville de Lourdes a décidé de procéder à la cession immobilière amiable de tous les locaux sis n°1 à 31 place de Monseigneur Laurence, n°2 à 19 avenue Bernadette Soubirous, n°76-115 rue de la Grotte et n°3-14 avenue Monseigneur Schoepfer à Lourdes (65100) dont elle est propriétaire, lesquels accueillent des commerçants titulaires de baux commerciaux appelés conventionnellement « Bancs de la Grotte ».

Au vu des offres d'achat déjà présentées officiellement à la mairie de Lourdes avant la fin de la précédente mandature et des procédures déjà engagées conformément aux termes de l'actuel cahier des charges en vigueur, il convient que la Ville de Lourdes honore ses engagements au regard des règles juridiques qu'elle s'est elle-même données, même si elle se réserve le droit de faire évoluer ce cahier des charges de cession des bancs de la Grotte dans l'avenir.

Le Banc de la Grotte n°34 sis 113 rue de la Grotte 65100 LOURDES, sur la parcelle cadastrée section CH n°121, a fait partie des lots mis en vente. Il est actuellement loué à la SARL COUSTY, représentée par M. Jean-Marc COUSTY.

Les services du Domaine ont été consultés pour évaluer cette parcelle supportant les murs d'un local commercial et ont produit une estimation le 6 mars 2020 à hauteur de 320 000€, avec marge d'appréciation de plus ou moins 12 %.

Une offre spontanée a été reçue en date du 17 janvier 2020 pour l'acquisition du Banc de la Grotte n°34, de la part de M. et Mme LOZANO à hauteur de 300 000€, payable comptant.

La notification d'une offre de vente à 320 000€ au titre du droit de préférence a été signifiée par huissier le 16 mars 2020 à M. Jean-Marc COUSTY, gérant de la SARL COUSTY et locataire-occupant, avec un délai d'un mois pour répondre.

De manière simultanée, l'annonce de la cession de ce Banc a été mise en ligne sur le site internet de la Ville de Lourdes.

Par courrier signifié par huissier le 14 avril 2020, la SARL COUSTY a informé la Ville de Lourdes de son souhait d'acquérir le Banc de la Grotte n°34 en ayant recours à un prêt bancaire, sans toutefois préciser le montant exact de l'acquisition.

Suite à une demande de précisions, la SARL COUSTY a informé la Ville de Lourdes de son souhait d'acquérir ledit Banc à hauteur de 320 000€, par courrier signifié par huissier le 27 mai 2020.

Une offre extérieure à hauteur de 325 000€ a été reçue par la Ville par courrier du 19 mai 2020. L'offre a été présentée par la SARL FAMABA, représentée par M. Fabrizio CASADEI. Cette offre était recevable car elle s'inscrivait dans le cadre de la marge d'appréciation à la hausse prévue par le service des Domaines.

Une notification de la réception de cette offre extérieure a été signifiée par huissier le 29 mai 2020 à la SARL COUSTY au titre du droit de préférence, en lui laissant un nouveau délai d'un mois pour se prononcer sur l'acquisition du Banc de la Grotte n°34.

Par courrier signifié par huissier le 26 juin 2020, la SARL COUSTY a informé la Ville de Lourdes de son souhait de mettre en œuvre son droit de préférence et ainsi d'acquérir le

Banc de la Grotte n° 34 pour un montant de 325 000 €, sous réserve de l'obtention d'un prêt bancaire.

Les trois candidatures ont fait l'objet d'une étude lors de la réunion de la commission des finances élargie le 23 juillet 2020, conformément à l'article V 4 du protocole de cession des Bancs de la Grotte.

La candidature de la SARL COUSTY a été retenue à l'unanimité des membres présents, conformément aux dispositions du protocole de cession des Bancs de la Grotte.

Il est donc proposé aux membres du Conseil municipal de se prononcer sur la cession du Banc de la Grotte n° 34 à la SARL COUSTY, représentée par M. Jean-Marc COUSTY, dont le siège social est sis 5 avenue Eugène Duviau 65100 LOURDES, pour un montant de 325 000 €, étant entendu que l'acquéreur aura recours à un prêt.

Le prix de vente sera payable comptant à la signature de l'acte authentique, les frais annexes incombant, en outre, à l'acquéreur.

PROJET DE DELIBERATION

Les membres du Conseil municipal :

1°) adoptent le rapport présenté,

2°) décident de vendre la parcelle bâtie cadastrée section CH n° 121, supportant le Banc de la Grotte n° 34 sis 113 rue de la Grotte 65100 LOURDES à la SARL COUSTY, représentée par M. Jean-Marc COUSTY, actuel locataire-occupant, ou toute personne physique ou morale qui s'y substituerait, au prix de 325 000 € TTC aux conditions ci-dessus exposées,

3°) autorisent M. le Maire ou son représentant à signer l'acte authentique à intervenir sur la base du contrat de cession préparé par le notaire de la Ville,

4°) décident de faire recette de ladite vente sur le budget de la Ville,

5°) la présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'autorité territoriale compétente, et/ou d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Pau dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE LA RÉGION D'OCCTANIE
ET DU DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

TARBES le 06/03/2020.

Pôle des Évaluations Domaniales de Toulouse
Cité administrative - Bâtiment C – 5^{ème} étage
31074 TOULOUSE CEDEX
Téléphone : 05 34 44 83 08

MME LE MAIRE DE LOURDES
2 RUE DE L'HÔTEL DE VILLE
65107 LOURDES

POUR NOUS JOINDRE :

Évaluateur : Bernard CENTIEU
Téléphone : 05.62.56.67.03
Courriel : drfp31.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. LIDO : 2020-65286V0546

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

CG3P : article L.1211-2 et R.3221-9 ;
CCH : article L.451-5 et R.451-10 du CCH

DÉSIGNATION DU BIEN : Cession de la parcelle cadastrée CH n° 121 d'une surface cadastrale d'environ 51 m², supportant les murs d'un local commercial à proximité des sanctuaires à Lourdes.

ADRESSE DU BIEN : 113 – Rue de la Grotte à Lourdes. - 65200 LOURDES.

VALEUR VÉNALE : **320 000 € HT**

1 – SERVICE CONSULTANT :	VILLE DE LOURDES
AFFAIRE SUIVIE PAR :	NATHALIE GATTO MONTICONE – LAURA BONNET
2 – Date de consultation	: 04/03/2020
Date de réception	: 04/03/2020
Date de visite	:
Date de constitution du dossier « en état »	: 04/03/2020

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

Évaluation de la **parcelle CH n° 121**, supportant les murs d'un local commercial à proximité des sanctuaires à Lourdes. Cette unité fait partie d'un ensemble de magasins et commerces dits « bancs de la Grotte » dont les murs sont la propriété de la commune, qui les loue pour leur exploitation et envisage leur cession à des valeurs de marché. L'évaluation concerne la **valeur vénale** des murs et terrain d'assise **du banc n°34**.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Le **banc n° 34** est situé dans un espace privilégié, à proximité des sanctuaires, au 113 – Rue de la Grotte, sur le Pont vieux, au-dessus du Gave de Pau, dans un pâté de bâtiments dédiés aux commerces.

Le bâtiment consiste en des locaux élevés sur 3 niveaux. Les murs sont en moellons et le toit en terrasse ou tuiles. Sol en carrelage et les menuiseries sont en bois et PVC. Volets bois à l'étage et volets roulants mécaniques en rez-de-chaussée ». Électricité et plomberie aux normes et en bon état. Bâtiment entretenu, en bon état général, qui jouit d'une situation commerciale exceptionnelle, proche des sanctuaires sur la Rue de la Grotte. Le banc n° 34 comprend 3 parties :

- une **surface commerciale** sur rue, en RDC ;
- une **surface commerciale de stockage** en sous sol.
- une **surface affectée à l'habitation en étage**. Il s'agit d'habitation particulière, pour les besoins du commerce.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Les « bancs de la Grotte » appartiennent à la Commune de Lourdes. Ils sont donnés à bail commercial, dans le cadre d'un cahier des charges des bancs de la Grotte, établi par délibérations de Conseil municipal.

Le banc n° 34 a été donné à bail à la SARL COUSTY, à compter du 01/01/2012 et jusqu'au 31/12/2020, pour un loyer annuel de 7 230 €. Le fonds de commerce de restauration rapide est exploité avec les murs par la SARL FAMABA. Le bien est évalué à sa valeur libre.

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

La parcelle cadastrée CH n° 121 figure en zone UB du POS de la commune de LOURDES approuvé le 28/03/2002, mis à jour le 11/09/2008 et modifié le 16/12/2011. C'est une zone entièrement équipée destinée à accueillir des activités hôtelières et des petits commerces. L'occupation du sol est soumise à des conditions d'accès, de voirie, de desserte par les réseaux, d'implantation, d'aspect extérieur, d'environnement ou de stationnement.

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale de marché est déterminée de manière privilégiée, par la **méthode par comparaison « terrain intégré »**, qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

Compte tenu des études menées et des caractéristiques du bien, notamment de son emplacement privilégié dans le secteur des sanctuaires, dans une des rues les plus commerçantes de la Ville, la **valeur vénale de l'ensemble immobilier** situé sur la parcelle cadastrée CH n° 121, intégrant les murs du bien commercial dit « **banc de la Grotte** » n° 34, au 113, Rue de la Grotte à Lourdes, est inchangée et évaluée à **320 000 € HT**.

Une **marge d'appréciation de 12 %** à la hausse comme à la baisse sera donnée.

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité de l'avis est de 24 mois.

9 – 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.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation 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 du 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.

A TARBES, le 06/03/2020

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques de la région Occitanie et
du département de la Haute-Garonne et par délégation,

L'évaluateur du Pôle des Évaluations Domaniales de Toulouse



Bernard CENTIEU