

CONSEIL MUNICIPAL
Vendredi 8 février 2019

OBJET : Cession de la totalité des Bancs de la Grotte à Lourdes (65100)

EXPOSÉ DES MOTIFS

La Ville de Lourdes est propriétaire de 66 locaux accueillant des commerces au titre de 66 baux commerciaux, conventionnellement appelés « Bancs de la Grotte », qui reposent tous sur un cahier des charges - *établi par délibérations des 23 et 25 octobre et 10 novembre 1911, modifié par délibérations des 22 mai 1948 et 27 octobre 1956* – et des loyers modiques en contrepartie de la prise en charge de gros travaux de réparations par lesdits locataires (menuiserie, couverture, murs, escaliers etc....).

La Commune de Lourdes a fait réaliser un diagnostic technique sur l'ensemble des Bancs de la Grotte afin de vérifier si ces travaux ont bien été réalisés par les locataires et si, par voie de conséquence, les locataires ont respecté leurs obligations.

Ce premier diagnostic a démontré que de nombreux locaux ne sont pas en état.

Or, la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 et son décret d'application n°2014-1317 du 3 novembre 2014 interdit désormais pour tous les baux conclus ou renouvelés à compter du 3 novembre 2014 de faire supporter aux locataires :

« 1° Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;

2° Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent ; »

Ces nouvelles réglementations ont ainsi remis en cause l'équilibre économique dans lesquelles s'inscrivaient les dispositions contractuelles des Bancs de la Grotte jusqu'à présent. En effet, pour tous les baux qui seraient conclus ou renouvelés à compter du 3 novembre 2014, il incombe désormais à la Commune de réaliser et supporter financièrement tous les travaux de gros œuvre et plus généralement ceux visés par l'article 606 du Code Civil.

Par ailleurs, le motif qui pouvait présider en 1911 de viser à l'harmonisation de l'aspect et de l'alignement des bâtiments des bancs, et qui pouvait expliquer la volonté de conserver l'unicité de la propriété et son caractère public, est désormais garanti dans son effectivité par les dispositions actuelles d'ordre urbanistique. L'intérêt de conserver ces biens dans le domaine public pour ce motif n'est désormais plus apparent.

De même, les bancs ont une destination de local commercial et n'obéissent dès lors pas strictement à un intérêt général. Aussi, la commune ne peut conserver un tel patrimoine que dans la mesure où il contribue favorablement à ses finances en lui apportant des recettes abondant son budget général.

A l'inverse, des biens immobiliers dont la gestion deviendrait déficitaire et qui n'aurait plus d'intérêt de service public, n'ont pas vocation à rester au patrimoine de la commune.

Les investissements nécessaires pour remettre en état lesdits locaux représentent une charge très lourde pour le budget de la commune, et au vu de la forte contrainte financière qui pèse déjà sur la collectivité, la seule possibilité de financement serait d'augmenter les recettes fiscales de la collectivité.

La Commune estime dès lors que, d'une part, elle n'a plus les moyens d'assumer sa charge de propriétaire de biens immobiliers ayant par ailleurs une destination uniquement commerciale et n'obéissant pas strictement à un intérêt général, et que, d'autre part, elle ne souhaite pas, pour y faire face, avoir recours à une augmentation de la pression fiscale sur les habitants de Lourdes qui devraient supporter cette charge nouvelle sans que les bénéfiques de l'activité commerciale ne se répercutent pour autant favorablement sur les recettes de la Ville au vu de loyers fixés à un niveau très bas.

La Commune décide dès lors de mettre en vente les Bancs de la Grotte, selon un protocole de vente ci-après annexé, et une attribution préférentielle au profit des locataires actuels en application de l'article L.145-46-1 du Code de Commerce.

Elle prévoit néanmoins dans ce protocole un certain nombre de garanties visant d'une part:

- à assurer non seulement la préférence d'achat pour les locataires actuels, mais aussi éviter l'émergence d'un nouveau propriétaire unique ou prépondérant en ne prévoyant la possibilité d'achat que de 2 bancs maximum,

et d'autre part :

- à limiter un éventuel effet inflationniste sur les prix de ces biens en écartant une logique d'enchères, tout en préservant l'émergence d'un juste prix dans l'intérêt de la commune et du caractère ouvert de la vente, et ceci en prévoyant la limitation à une seule et unique contre-offre d'un éventuel acheteur qui ne serait pas le locataire.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Oùï l'exposé des motifs,

- VU le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L2241-1 in fine du modifié par l'ordonnance n°2006-460 du 21 avril 2006 art. 3 VII,

- VU la loi du 8 février 1995 modifiée par l'ordonnance n°2006-460 du 21 avril 2006 art. 3 XVI,

- VU l'article L3221-1 du Code général de la propriété des personnes publiques,

- VU les dispositions du titre VI du Code civil relatif à la vente,

- VU les dispositions de la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 et de son décret d'application n°2014-1317 du 3 novembre 2014,

- CONSIDERANT les Bancs de la Grotte sis à Lourdes (65100) propriété de la Commune de Lourdes,

- CONSIDERANT que les communes de plus de 2 000 habitants, notamment, sont tenues de solliciter l'avis de l'autorité compétente de l'Etat avant toute cession,

- CONSIDERANT que les avis de l'autorité compétente de l'Etat des 8, 12, 15, 25, 29 et 30 octobre 2018, et des 3, 4, 7, 8 et 9 janvier 2019, par lesquels elle estime la valeur vénale des bancs n° 6, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 17 23, 25, 27, 32, 33, 34, 35, 36 et 37 (annexés à la présente délibération),

- CONSIDERANT l'exposé de la réglementation applicable en matière de cession d'immeubles ci-après reproduite,

APRES EN AVOIR DÉLIBÉRÉ à XXX voix contre XXX

DÉCIDE :

- la cession de la propriété immobilière de tous les Bancs de la Grotte sis 1 - 31 place Monseigneur, 2 - 19 avenue Bernadette Soubirous, 76 -115 rue de la Grotte, 3 à 14 avenue Monseigneur Shoepfer à Lourdes (65100), dans le respect des règles du droit civil régissant la cession immobilière et dans le respect des dispositions inhérentes à la qualité de personne publique du vendeur,

- d'autoriser la Maire à prendre tous les actes nécessaires à l'exercice de la présente délibération (le projet de protocole contenant les clauses et conditions essentielles de la cession est annexé à la présente délibération), étant précisé que le prix de vente de chaque Banc devra être égal a minima à l'évaluation des Domaines ;

- la présente délibération sera transmise à la Préfecture des Hautes-Pyrénées.

PROTOCOLE DE VENTE

CESSION DES BANCS DE LA GROTTTE

1 - 31 place Monseigneur, 2 - 19 avenue Bernadette Soubirous, 76 -115 rue de la Grotte, 3 à 14 avenue Monseigneur Shoepfer
LOURDES (65100).

AVIS D'APPEL A CANDIDATURE EN VUE DE LA CESSION AMIABLE DES BANCS
DE LA GROTTTE
CAHIER DES CHARGES DE LA CESSION.

Offre à remettre par lettre recommandée ou déposée directement à Madame le Maire de Lourdes au plus tard le jj mmmm aaaa à hh h mn

Hôtel de ville de Lourdes
2 rue de l'Hôtel de Ville
BP 709
LOURDES 65100
Tél. 05 62 94 65 65

Visites sur rendez-vous entre le jj mmmm aaaaet le jj mmmm aaaa

PRÉAMBULE

La Ville de Lourdes est propriétaire de 66 locaux accueillant des commerçants titulaires de baux commerciaux et conventionnellement appelés « Bancs de la Grotte ». Dans un souci de valorisation des actifs de la Ville, et compte tenu des dépenses importantes nécessitées par les nouvelles réglementations en vigueur, la Ville de Lourdes a décidé de mettre les Bancs de la Grotte en vente avec attribution préférentielle aux preneurs actuels titulaires d'un droit de préférence en vertu de l'article L.145-46-1 du Code de Commerce.

I. NOM DU VENDEUR

Ville de LOURDES
Dossier suivi par la Direction Générale des Services
BP 709
65100 LOURDES
<https://www.lourdes.fr/>

II. OBJET DE LA CONSULTATION - APPEL A CANDIDATURES

La consultation a pour objet de recueillir des candidatures dans le cadre de la mise en vente à l'amiable des 66 Bancs de la Grotte, situés respectivement 1 - 31 place Monseigneur, 2 - 19 avenue Bernadette Soubirous, 76 -115 rue de la Grotte, 3 à 14 avenue Monseigneur Shoepfer à Lourdes (65100), après publicité et mise en concurrence.

Cette procédure est suivie par la Direction Générale des services de la Ville de Lourdes.

Toute personne intéressée pourra déposer une offre d'achat dans les conditions prévues ci-après, dans le respect des formes et délais précisés par le présent document contenant les conditions de vente.

En cas d'accord l'acte authentique constatant la vente de l'immeuble sera rédigé, au frais de l'acquéreur, par son notaire.

N° DE BANCS	ADRESSE BANCS	ADRESSE PERSONNEL OU SOCIETE	DATE D'EFFET DU BAIL	DATE D' EXPIRATION	Situation juridique actuelle
1	BAJAC Christiane 31, Place Mgr.Laurence 65100 LOURDES	BAJAC Christiane rue du Sacré Cœur 65100 LOURDES	01/01/2012	31/12/2020	En cours
2	S.A.R.L."MYSTERES DE MARIE " 29, Place Mgr.Laurence 65100LOURDES	S.A.R.L."MYSTERES DE MARIE " route de Bartrès quartier Buala 65100 LOURDES	01/01/2012	31/12/2020	En cours
3	STE "A LA GRACE DE DIEU" 27, Place Mgr.Laurence 65100 LOURDES Cession le 28/12/2015	MME ANNE-MARIE SAJOUS chemin du Pic du Jer 65100 LOURDES	01/01/2012	31/12/2020	En cours
4	M. et Mme BIANCO Philippe et Catherine 25, Place Mgr.Laurence 65100 LOURDES	M. et Mme BIANCO Philippe et Catherine 65100 LOURDES	01/01/2012	31/12/2020	En cours
5	S.N.C. ESTRADE ET CIE. 23, Place Mgr.Laurence 65100 LOURDES	2 place Albert 1er 64000 PAU	01/01/2012	31/12/2020	En cours
6	BERGUGNAT LOUIS ET CONSORTS 21, Place Mgr. Laurence 65100 LOURDES	BERGUGNAT LOUIS ET CONSORTS 6 avenue Jules Dambé 65400 ARGELES GAZOST	01/01/2012	31/12/2020	En cours
7	BARTRES SAINT MATHIAS SN 19, Place Mgr. Laurence 65100 LOURDES	MUQUET JOEL ET DANIEL 24, Avenue Antoine Béguère 65100 LOURDES	01/01/2012	31/12/2020	En cours
8	S.N.C. ABBADIE - NIEUDAN 17, Place Mgr.Laurence 65100 LOURDES	M NIEUDAN JEAN-PIERRE	01/01/2012	31/12/2020	En cours

9	STE. " ST. LAURENCE O' TOOLE"	STE. " ST. LAURENCE O' TOOLE"	01/01/2012	31/12/2020	En cours
	15, Place Mgr.Laurence	24, Avenue Antoine Béguère			
	65100 LOURDES	6510 LOURDES			
10	AU SACRE CŒUR DE JESUS		01/01/2012	31/12/2020	En cours
	13, Place Mgr. Laurence				
	65100 LOURDES				
11	VARICHON ROBERT	VARICHON ROBERT	01/01/2012	31/12/2020	En cours
	11, Place Mgr. Laurence	2, Avenue Mal.Foch			
	65100 LOURDES	65100 LOURDES			
12	SARL. MONGET	MME ELIANE MONGET	01/01/2012	31/12/2020	En cours
	9, Place Mgr.Laurence-BP10024	9 rue de Lagarde 1 bis			
	65101 LOURDES	BARTRES			
13	SOCIETE MARTINE	M. MARTINE LOUIS	01/01/2012	31/12/2020	En cours
	7, Place Mgr. Laurence	12,chemin des Artigaus			
	65100 LOURDES	ESPOUEY			
14	SALLA ANNE	SALLA ANNE	01/01/2012	31/12/2020	En cours
	5, Place Mgr. Laurence	8 impasse de la Hount			
	65100 LOURDES	65290 JUILLAN			
15	MANDIN ANNE - MARIE	MANDIN ANNE - MARIE	01/01/2012	31/12/2020	En cours
	3, Place Mgr. Laurence	41,rue du Hameau de La Loire			
	65100 LOURDES	85680 LAGUERINIERE			
16	SARL. " GERBE D'OR "	MME ANNE-MARIE TREAIONE	01/01/2012	31/12/2020	En cours
	19, Av.Bernadette Soubirous	5 Impasse Blancard			
	65100 LOURDES	65100 LOURDES			
17	FRANCOISE CANAL	FRANCOISE CANAL	01/01/2012	31/12/2020	En cours

	17, Av.Bernadette Soubirous	6, Chemin de Labastide			
	65100 LOURDES	65100 LOURDES			
18	SARL. ANDEGAVE		01/01/2012	31/12/2020	En cours
	15, Av.Bernadette Soubirous	20 avenue Saint Joseph			
	65100 LOURDES	65100 LOURDES			
19	S.A.R.L. " LES GENIES "	MME MARTINE BEAUCOUESTE	01/01/2012	31/12/2020	En cours
	13, Av.Bernadette Soubirous	rue des Peyroux			
	65100 LOURDES	65100 LOURDES			
20	HENRY JEAN CLAUDE	HENRY JEAN CLAUDE	01/01/2012	31/12/2020	En cours
	11, Av.Bernadette Soubirous	4 Impasse du Montaigu			
	65100 LOURDES	65380 BENAC			
21	MME. LALAOUNIS REINE	MME. LALAOUNIS REINE	01/01/2012	31/12/2020	En cours
	9, Av.Bernadette Soubirous	10 rue de l'Hôtel de Ville			
	65100 LOURDES	65100 LOURDES			
22	STEFF Françoise	STEFF Françoise	01/01/2012	31/12/2020	En cours
	7, Av.Bernadette Soubirous	7 rue des Tailleurs de Pierre			
	65100LOURDES	65100 LOURDES			
23	IMBERT JEAN - MICHEL	IMBERT JEAN - MICHEL	01/01/2012	31/12/2020	En cours
	5, Av.Bernadette Soubirous	1 rue des Sapins			
	65100 LOURDES	65100 LOURDES			
24	EURL L'EMERAUDE	MME COLETTE LOPEZ	01/01/2012	31/12/2020	En cours
	18, Av.Bernadette Soubirous	19 rue des rochers			
	65100 LOURDES	65100 LOURDES			
25	MR.ET MME MARTINE Louis .	MR.ET MME MARTINE Louis .	01/01/2012	31/12/2020	En cours
	16, Av.Bernadette Soubirous	12 Chemin des Artigaus			
	65100 LOURDES	64420 ESPOUEY			

		Adresse société			
26	CASTERES ARTIGANAVE	CASTERES ARTIGANAVE	01/01/2012	31/12/2020	En cours
	14, Av.Bernadette Soubirous	52,avenue Francis Lagarère			
	65100 LOURDES	65100 LOURDES			
27	PAX MUNDI	M LAFON- PLACETTE MICHEL	01/01/2012	31/12/2020	En cours
	12, Av.Bernadette Soubirous	68 avenue du Maréchal Juin			
	65100 LOURDES	65100 LOURDES			
28	SARL " SAINT MARC "	SARL " SAINT MARC "	01/01/2008	31/12/2016	Renouvellement accepté expressément par voie d'huissier. Bail renouvelé au 1 ^{er} juillet 2017.
	10, Av.Bernadette Soubirous	10, Impasse Lendrat			
	65100 LOURDES	65100 LOURDES			
29	COLONGUE STE."SAINTE ODILE"	COLONGUE STE."SAINTE ODILE"	01/01/2008	31/12/2016	Demande de renouvellement le 24 janvier 2018
	8, Av.Bernadette Soubirous	10, Impasse Lendrat			Renouvellement accepté tacitement avec effet au 1 ^{er} mars 2018
	65100 LOURDES	65100 LOURDES			
30	PHOTO LACAZE	LACAZE FREDERIC	01/01/2008	31/12/2016	Demande de renouvellement du preneur le 18 octobre 2018
	6,av Bernadette Soubirous	3 impasse Blancard			Notification de refus de renouvellement du bailleur le 17 janvier 2019

	65100 LOURDES	65100 LOURDES			Bail résilié au 31 décembre 2018
31	CHAREYRE JACQUES	CHAREYRE JACQUES	01/01/2008	31/12/2016	En tacite prolongation
	4,av Bernadette Soubirous	33 a , Chemin de Lannedarré			
	65100 LOURDES	65100 LOURDES			
32	S.A.R.L.LE LITOR (SERRES)	S.A.R.L.LE LITOR (SERRES)	01/01/2008	31/12/2016	Demande de renouvellement du preneur le 24 octobre 2018
	2,av Bernadette Soubirous	2, Rue d'Antin			Acceptation tacite du principe de renouvellement avec effet au 1er janvier 2019
	65100 LOURDES	65400 ARGELES GAZOST			
33	S.A.R.L."CAFE JEANNE D'ARC"	MME CHRISTINE VELARDE-PEREZ	01/01/2012	31/12/2020	En cours
	115, Rue de la Grotte	rue Ampère			
	65100 LOURDES	65100 LOURDES			
34	SARL. COUSTY	SARL. COUSTY	01/01/2012	31/12/2020	En cours
	113, Rue de la Grotte	5,av Eugène Duviiau			
	65100 LOURDES	65100 LOURDES			
35	MR. et MME. COURTIE GEORGES	MR. et MME. COURTIE GEORGES	01/01/2012	31/12/2020	En cours
	111, Rue de la Grotte	52, Chemin de Lannedarré			
	65100 LOURDES	65100 LOURDES			
		SAINT CYPRIEN			En cours
36	SAINT CYPRIEN	M. Olivier FANLO	01/01/2012	31/12/2020	
	109, Rue de la Grotte	20 bd de la Grotte			
	65100 LOURDES	65100 LOURDES			
37	SARL DA CARPENE GIOVANNI	M.DAVID CARPENE	01/01/2012	31/12/2020	En cours
	107, Rue de la Grotte	42 Rue Métisse			
	65100 LOURDES	65100 LOURDES			

38	COURADE ARLETTE	COURADE ARLETTE	01/01/2012	31/12/2020	En cours
	105, Rue de la Grotte	3 Rue de la Peyre Crabère			
	65100 LOURDES	65100 LOURDES			
40	S.A.R.L. "SAINTE RITA"		01/01/2008	31/12/2016	Renouvellement accepté expressément par voie d'huissier le 18 mai 2018. Bail renouvelé au 1 ^{er} avril 2018.
	102, Rue de la Grotte				
	65100 LOURDES				
41	SNC. FINET MICHEL et Filles	SNC. FINET MICHEL et Filles	01/01/2008	31/12/2016	Demande de renouvellement du preneur le 24 octobre 2018
	100 rue de la Grotte	5 av,monseigneur Shoepfer			Acceptation tacite sur le principe de renouvellement avec effet au 1 ^{er} janvier 2019
	65100 LOURDES	65100 LOURDES			
42	S.A.R.L. Vigne	Marie José VIGNE	01/01/2008	31/12/2016	Demande de renouvellement le 27 décembre 2018
	98,rue de la Grotte	23 route de Loucrup			Délai au 27 mars 2019 pour se positionner sur le principe d'un renouvellement
	65100 LOURDES	65380 LARYSSE			
	cession 10/10/2015 suite décès	Gérant actuel : Pierre OMNES			
43	OMNES PIERRE, MARCELLE et LAURENT	1 impasse Lendrat	01/01/2008	31/12/2016	Demande de renouvellement le 29 novembre 2018
	96,rue de la Grotte	65100 LOURDES			Acceptation tacite du

					principe de renouvellement avec effet au 1 ^{er} janvier 2019
	65100 LOURDES				
	Cession en 2016				
44	SAS. ANKITA DESIGN	M. MAISURIA ET Mme VINODCHANDRA SAS ANKITA DESIGN	01/01/2008	31/12/2016	Tacite prolongation
	94, Rue de la Grotte	94 rue de la Grotte			
	65100 LOURDES	65100 LOURDES			
45	SARL LA MAISON DU SAVON DE MARSEILLE		01/01/2008	31/12/2016	Tacite prolongation
	92, Rue de la Grotte				
	65100 LOURDES				
47	LABAZUY DOMINIQUE	LABAZUY DOMINIQUE	01/01/2008	31/12/2016	Tacite prolongation
	88 et 90, Rue de la Grotte	18 a , Rue des Chalets			
	65100 LOURDES	65100 LOURDES			
48	SASSUS CONSORTS LILIANE	Mme Liliane SASSUS	01/01/2008	31/12/2016	Tacite prolongation
	86, Rue de la Grotte	4, Avenue Joffre			
	65100 LOURDES	65100 LOURDES			
49	SERRES JOSIANE ET J.A.	SERRES JOSIANE ET J.A.	01/01/2008	31/12/2016	Demande de renouvellement le 24 octobre 2018
	84, Rue de la Grotte	2, Rue d' Antin			Acceptation tacite du principe de renouvellement avec effet au 1 ^{er} janvier 2019
	65100 LOURDES	65400 ARGELES GAZOST			
50	DABAT JEAN ET FABIENNE	DABAT JEAN ET FABIENNE	01/01/2008	31/12/2016	Demande de renouvellement le 18 octobre

					2018
	82, Rue de la Grotte	16 rue de la Poudrière			Notification de refus de renouvellement le 16 janvier 2019
	65100 LOURDES	65100 LOURDES			Bail résilié au 31 décembre 2018
51	ALCA SOUVENIRS	M CASALI	01/01/2008	31/12/2016	Renouvellement accepté expressément par voie d'huissier le 30 janvier 2018. Bail renouvelé au 1 ^{er} janvier 2018.
	80, Rue de la Grotte	11 rue Lagny			
	65100 LOURDES	77700 SERRIS			
52	LACOMME ELISABETH	LACOMME ELISABETH	01/01/2008	31/12/2016	Tacite prolongation
	76, Rue de la Grotte	2, Rue Haout Arrouye			
	65100 LOURDES	65100 LOURDES			
53	DUBARBIE JEAN CLAUDE	DUBARBIE JEAN CLAUDE	01/01/2012	31/12/2020	En cours
	4, Av.Mgr.Schoepfer	Chemin Vieux de Barlest			
	65100 LOURDES	LOUBAJAC			
54	S.A.R.L.SAINTE MADELEINE	S.A.R.L.SAINTE MADELEINE	01/01/2012	31/12/2020	En cours
	3, Av.Mgr.Schoepfer	2, Rue d'Antin			
	65100 LOURDES	65 400 ARGELES GAZOST			
55	S.N.C.FINET MICHEL ET FILLES		01/01/2012	31/12/2020	En cours
	5, Av.Mgr.Schoepfer				
	65100 LOURDES				
	Cession février 2017				
56	SAS CAFE SAINT HONORE		01/01/2012	31/12/2020	En cours
	7, Av.Mgr.Schoepfer				

	65100 LOURDES				
57	JEUNESSE CATHOLIQUE DE LOYOLA	M. DANIEL VILON	01/01/2012	31/12/2020	En cours
	9, Av.Mgr.Schoepfer	14 Rue Vincent Scotto			
	65100 LOURDES	65100 LOURDES			
58	S.N.C. MOULIN ET CIE.	M. JACQUES MOULIN	01/01/2012	31/12/2020	En cours
	11, Av. Mgr.Schoepfer	22 Chemin Buala			
	65100 LOURDES	LOUBAJAC			
59	SARL GUTHOM	M. GUIRAUD CHRISTIAN	01/01/2012	31/12/2020	En cours
	10, Av. Mgr.Schoepfer	17, Rue du Pibeste			
	65100 LOURDES	65400 AYZAC OST			
		SARL "LITTLE FLOWER"			
60	SARL "LITTLE FLOWER"	M. MOULIN FREDERIC	01/01/2012	31/12/2020	En cours
	15, Av.Mgr.Schoepfer	13 avenue Monseigneur schoepfer			
	65100 LOURDES	65100 LOURDES			
61	NICOLAU HERVE CONSORTS	NICOLAU HERVE CONSORTS	01/01/2012	31/12/2020	En cours
	8, Av.Mgr.Schoepfer	Route de Loucrup			
	65100 LOURDES	65200 VISKER			
62	COUSTY RENE	COUSTY RENE	01/01/2001	31/12/2009	Tacite prolongation
	104, Rue de la Grotte	17 avenue Eugène Duviau	01/01/2010	31/12/2018	
	65100 LOURDES	65100 LOURDES			
63	M. et Mme PESQUE Bernard	MR. et MME. PESQUE BERNARD	14/06/2009	13/06/2018	Demande de renouvellement le 12 avril 2018
	8, Av.Mgr.Schoepfer	7, Rue Maninat			Renouvellement accepté tacitement au 1 ^{er} juillet 2018
	65100 LOURDES	65380 OSSUN			
		Martine PUYO			
64	Magasin Le Coumely	SARL Le Coumely	14/06/2009	13/06/2018	Tacite

					prolongation
	10, Av.Mgr.Schoepfer 65100 LOURDES	10 av Mgr Schoepfer 65100 LOURDES			
65	M. ET MME RAYNAL	M.et Mme Xavier RAYNAL	03/10/2007	02/10/2016	Demande de renouvellement le 18 janvier 2019
	12,avenue Mgr schoepfer	avenue du Général Leclerc			Délai pour se positionner sur le principe du renouvellement au 18 avril 2019
	65100 LOURDES	65260 PIERREFITTE NESTALAS			
		M. David AMARE			
66	CCGNA AMARE	Société CCGNA	03/10/2007	02/10/2016	Demande de renouvellement le 24 octobre 2018
	14, Av.Mgr.Shoepfer	21 route de Lourdes			Notification de refus de renouvellement le 29 janvier 2019
	65100 LOURDES	65 380 LAMARQUE PONTACQ			Bail résilié au 31 décembre 2018

1. Mode de la consultation

La base de cette consultation est constituée par le présent cahier des charges et l'ensemble des informations juridiques, administratives et techniques relatives aux biens.

La consultation est organisée par :

Ville de Lourdes
Dossier suivi par la Direction Générale des Services
BP 709
65100 LOURDES
<https://www.lourdes.fr/>
Affaire suivie par Nathalie GATTO MONTICONE
Tél : 05 62 94 65 65
Fax : 05 62 94 65 65
@ _____

Ce service tient à la disposition des candidats : le présent protocole des conditions essentielles de la vente, le dossier technique et le dossier urbanisme.

Le protocole de la vente est consultable sur le site : <https://www.lourdes.fr/>

Le dossier technique et le dossier urbanisme sont à demander aux services municipaux.

2. Désignation des immeubles :

L'ensemble des lots est plus amplement désigné selon les documents annexés au présent protocole (66 fiches de désignation).

3. Situation locative :

Les immeubles constituant « les Bancs de la Grotte » sont actuellement occupés par 66 locataires, chacun titulaire d'un bail commercial dont la situation juridique est détaillée ci-après par numéro de Banc :

4. Urbanisme :

L'ensemble des documents relatif au dossier urbanisme (PLUI) sera fourni sur demande expresse formulée auprès des Services de la Mairie de Lourdes.

5. Dossier de Diagnostic Technique (DDT)

Le DDT porte une appréciation sur la présence de matériaux ou produits. Il rassemble l'ensemble des états, constats et diagnostics obligatoires, notamment concernant la réglementation relative à l'amiante, l'exposition au plomb, les risques naturels et technologiques, le diagnostic performance énergétique...

L'ensemble de ces documents est inclus dans le dossier technique qui sera fourni sur demande expresse formulée auprès des Services de la Mairie de Lourdes.

6. Cahier des charges

Le cahier des charges, établi par délibérations des 23 et 25 octobre et 10 novembre 1911, modifié par délibérations des 22 mai 1948 et 27 octobre 1956 comprenant des clauses et conditions particulières applicables aux baux en cours sera fourni sur demande expresse formulée auprès des Services de la Mairie de Lourdes.

Les dispositions de ce cahier des charges sont uniquement et strictement applicables aux baux en cours.

Il est ainsi expressément précisé que les dispositions de ce cahier des charges ne seront pas applicables aux nouveaux baux conclus après le 3 novembre 2014.

7. Conditions particulières :

Transfert de propriété- Jouissance :

Le transfert de propriété sera effectif au jour de la conclusion de l'acte authentique constatant la vente. Le transfert des risques à la charge de l'acquéreur aura lieu à compter du même jour.

L'acquéreur prendra la possession réelle et effective de l'immeuble dans les conditions définies par l'acte translatif de propriété.

Conditions suspensives :

La vente est réalisée sous la condition suspensive suivante :

- **Purge du droit de préférence des locataires actuels**

La vente de chaque Banc ne pourra être consentie que sous la condition que tout droit de préférence aient été préalablement purgés par la Commune de Lourdes pour chaque locataire en titre concernant le Banc faisant l'objet de l'acquisition.

En effet, en application de l'article L.145-46-1 du Code de Commerce, la Commune de Lourdes a décidé de proposer en priorité la propriété de chaque Banc au locataire respectif dudit Banc concerné.

Aussi, concomitamment à la consultation ci-dessus décrite ayant pour objet de recueillir des candidatures dans le cadre de la mise en vente à l'amiable des 66 Bancs de la Grotte, afin de purger le droit de préférence des locataires de chaque Banc, la Commune leur proposera une offre de vente de leur local aux prix des domaines sous condition suspensive qu'aucune offre d'achat à un prix supérieur ne soit déposée dans le cadre de la consultation précisée par le présent document.

Si dans le cadre de ladite consultation, une offre d'achat est déposée à un prix supérieur à celui des domaines, les formalités de purge seront accomplies à la diligence de la Commune qui mandatera à cet effet le notaire de l'Acquereur qui sera ainsi chargé de transmettre la notification à la personne ou administration intéressée

et cette notification devra stipuler que la réponse du bénéficiaire du droit devra être adressée audit notaire.

La Commune de Lourdes, par l'intermédiaire du notaire de l'Acquereur, sera ainsi tenue d'informer le locataire de chaque Banc précédemment visé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification devra, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaudra offre de vente au profit du locataire du Banc. Ce dernier disposera alors d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le locataire disposera, à compter de la date d'envoi de sa réponse au notaire du Vendeur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente.

Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. **Dans cette dernière hypothèse, il est expressément indiqué que si locataire n'obtenait pas son crédit, l'offre de candidature privilégiée par la Commune sera donc celle du candidat acquéreur qui avait répondu conformément aux clauses et conditions du présent cahier des charges de la vente, et selon les critères définis à l'article IV.5 des présentes.**

En tout état de cause, et de manière plus générale, si à l'expiration du délai de deux mois - *ou de quatre mois dans l'hypothèse du recours à un crédit* - la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

L'offre d'achat par le titulaire du droit de préférence à des prix et conditions différents de ceux notifiés entraînera la non-réalisation de la condition suspensive au même titre que le non exercice pur et simple du droit de préférence.

Condition résolutoire :

La vente est réalisée sous la condition résolutoire suivante :

- **Absence d'activité contraire à l'ordre public ou aux bonnes mœurs**

La vente ne pourra être consentie que sous la condition que ne soit exercée dans les locaux faisant l'objet de l'acquisition aucune activité contraire à l'ordre public ou aux bonnes mœurs.

En cas de réalisation de ladite condition, la vente sera résolue de plein droit huit jours à compter d'une première mise en demeure restée sans effet, sans préjudice de tout dommages-intérêts qui pourraient être réclamés à la partie défaillante.

En application de l'article 1304-7 du Code Civil, la résolution du contrat de vente aura pour effet de remettre les choses au même état que si le contrat n'avait pas existé. Tous les frais et dépenses y relatifs seront à la charge de la partie défaillante.

Clause de subrogation :

Le candidat acquéreur sera expressément subrogé dans tous les droits et actions de la Commune, et notamment ceux qui seraient directement ou indirectement liés aux baux commerciaux concernés par ladite acquisition ; ce qui s'entend notamment de toute procédure judiciaire introduite par les locataires ou la Commune concernant l'exécution et/ou à la résiliation desdits baux commerciaux, en ce notamment compris la fixation de toute indemnité d'éviction et/ou d'occupation.

Il est ainsi expressément stipulé que tous les litiges, et les conséquences financières qui seraient susceptibles d'en découler, seront intégralement supportés par l'acquéreur, que ceux-ci trouvent leur cause avant ou après ladite cession.

Interruption du processus de vente :

La Ville de Lourdes se réserve le droit de suspendre ou d'annuler le processus de vente à tout moment sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

Date limite de signature de la promesse de vente et d'achat :

La vente définitive devra être régularisée au plus tard **deux mois** après la notification par la Ville au candidat retenu de l'acceptation de l'offre d'achat par lettre recommandée.

8. Indication relative au prix :

L'unité monétaire du contrat de vente est l'euro et le prix contenu dans l'offre sera exprimé net de tout droit ou taxe.

9. Prix de base :

Toute offre doit au minimum être égale au prix de base établi conformément à l'avis des Domaines.

En cas d'offre inférieure émise par un candidat, celle-ci sera considérée comme nulle et non avenue.

Le candidat ainsi évincé ne pourra se prévaloir d'aucun préjudice à l'encontre de la ville de Lourdes.

III. ORGANISATION DE L'APPEL A CANDIDATURE

1. Caution :

Les personnes qui désirent prendre part au présent appel à candidatures doivent présenter une caution bancaire garantissant leur proposition de prix, fixée à 10% du montant de l'offre et à constituer au plus tard au moment du dépôt de l'offre.

Cette caution sera émise par un établissement compris dans la liste des organismes habilités à offrir leur garantie en France auprès des comptables publics.

La caution s'engage solidairement avec le candidat à toutes les charges et conditions de la vente.

L'acte de cautionnement devra être déposé auprès du receveur municipal de Lourdes contre récépissé.

Le cautionnement des candidats écartés leur sera restitué par le receveur municipal de la Ville de Lourdes, au plus tôt 15 jours après avoir reçu, par pli recommandé avec accusé de réception, la lettre leur notifiant le refus d'acceptation de leur offre, sur présentation de cette lettre et du récépissé du dépôt visé ci-avant.

2. Contenu des offres

L'offre d'achat comprend les données suivantes :

a- Données juridiques :

- Le candidat doit présenter une offre ferme et définitive d'acquérir le(s) bien(s), à son profit, dans sa totalité, et sans possibilité de substitution sauf au bénéfice d'une société civile immobilière dans laquelle il maîtriserait plus de 50 % des parts.
- Le candidat doit accepter expressément les termes du présent cahier des charges.
- Le candidat doit déclarer sa volonté de signer l'acte de vente dans le respect du calendrier tel qu'il est précisé dans le présent document.

Le candidat peut présenter une offre d'acquisition que **pour deux Bancs maximum**. Toute offre d'acquisition concernant plus de deux Bancs sera ainsi considérée comme nulle et non avenue. Le candidat ainsi évincé ne pourra se prévaloir d'aucun préjudice à l'encontre de la ville de Lourdes.

Le candidat doit par ailleurs préciser :

- S'il s'agit d'une société ou d'une personne morale :

- sa dénomination sociale,
- son capital social,
- son siège social,
- ses coordonnées complètes,
- le nom de son dirigeant, de son représentant légal ou de la personne dûment habilitée à prendre l'engagement d'acquiescer,
- sa surface financière : chiffre d'affaires global pour chacune des 3 dernières années,
- sa déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les trois dernières années ou les trois derniers exercices clos,
- l'extrait de l'inscription au Registre du Commerce et des Sociétés, au Répertoire des Métiers ou équivalent,
- **le ou les Bancs concernés par l'offre d'acquisition étant rappelé que toute offre d'achat mentionnant plus de deux Bancs sera considérée comme nulle et non avenue.**

- S'il s'agit d'une personne physique :

- ses éléments d'état-civil,
- sa situation matrimoniale,
- ses coordonnées complètes,
- **le ou les Bancs concernés par l'offre d'acquisition étant rappelé que toute offre d'achat mentionnant plus de deux Bancs sera considérée comme nulle et non avenue.**

Si le candidat - qu'il s'agisse d'une société, d'une personne morale ou d'une personne physique - entend financer tout ou partie de son acquisition par un prêt, il devra alors préciser :

- les références de l'établissement prêteur,
- le montant du ou des prêts souscrits,
- la durée du ou des prêts,
- le taux d'intérêt maximum qui ne pourra être stipulé inférieurement à **2,5 %**,

Dans cette hypothèse, le candidat est invité à produire tout document ou attestation permettant d'apprécier sa capacité financière à réaliser l'acquisition et à obtenir le prêt envisagé, par exemple un avis favorable de son établissement bancaire.

b- Données financières : une offre de prix

c- Le justificatif du dépôt de cautionnement auprès du receveur municipal de la Ville de Lourdes

3. Organisation des visites :

Les candidats pourront, sur rendez-vous, accéder à la visite de l'immeuble en s'adressant à :

Ville de Lourdes
Direction Générale des Services
BP 709
65100 LOURDES
<https://www.lourdes.fr/>
Affaire suivie par
Tél : 05 62 94 65 65
Fax : 05 62 94 65 65
@_____

Les visites seront organisées entre le xx xx et le xx xx 2019 exclusivement les jours ouvrés et aux heures ouvrables, entre 9 heures et 11 heures et 14 heures et 16 heures.

La Ville se réserve le droit de proroger les dates de fin de visite et de remise des offres. Cette information sera diffusée le cas échéant par une insertion dans la presse locale, sur le site Internet de la Ville et à toute personne qui aura fait connaître son intérêt pour la vente et laissé ses coordonnées à cet effet.

Les candidats sont invités à leurs frais exclusifs à procéder ou à faire procéder par leurs conseils aux vérifications et audits d'ordre technique, administratif, juridique, qu'ils jugeraient nécessaires pour faire une offre d'acquisition.

En conséquence, les candidats reconnaissent et acceptent qu'en soumettant une offre, ils ont obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sans réserve et sans demande de garantie de leur part et sous les seules conditions qui sont arrêtées dans les conventions emportant transfert de propriété des immeubles.

4. Lieu où les documents relatifs à l'immeuble peuvent être obtenus :

Toute information complémentaire se rapportant à l'immeuble ou aux modalités de présentation des candidatures peut être demandée ou retirée à la :

Ville de Lourdes
Direction Générale des Services
BP 709
65100 LOURDES
<https://www.lourdes.fr/>
Affaire suivie par
Tél : 05 62 94 65 65
Fax : 05 62 94 65 65
@_____

IV. PRESENTATION DES CANDIDATURES :

1. Présentation des candidatures :

La lettre de candidature contenant l'offre de contracter devra être rédigée en français et signée par le candidat, personne physique, ou, pour une personne morale, par la personne habilitée à l'engager juridiquement et financièrement (documents justificatifs à l'appui).

La transmission des offres devra être effectuée sous pli cacheté portant les mentions :

**« CANDIDATURE À L'ACQUISITION DES BANCS DE LA GROTTÉ -
NE PAS OUVRIR »**

, et contenant l'ensemble des documents visés au **III-2**.

Ces plis seront transmis soit par voie postale en lettre recommandée avec accusé de réception, soit remis directement contre récépissé à l'adresse suivante :

Ville de Lourdes
Direction Générale des Services
BP 709
65100 LOURDES
<https://www.lourdes.fr/>
Affaire suivie par
Tél : 05 62 94 65 65
Fax : 05 62 94 65 65
@_____

2. Date limite de réception des offres :

Dans le délai d'un mois à compter de la notification par RAR de l'avis des Domaines indiquant la valeur vénale du bien. Parallèlement l'offre de vente est publiée sur un support public d'audience nationale permettant de garantir le caractère ouvert de la vente, avec les mêmes conditions de délai de réponse.

Les plis qui parviendraient sous enveloppe non cachetée ou après la date et l'heure fixées ci-dessus (sauf en cas de prorogation) ne seront pas retenus, ils seront retournés non ouverts à leur destinataire.

Toutefois, si aucune information sur l'enveloppe ne permet d'identifier l'expéditeur alors la ville se réserve le droit d'ouvrir l'enveloppe afin d'en déterminer l'expéditeur, cette ouverture ne vaut pas acceptation de l'offre par la ville.

3. Délai de validité des offres formulées par le candidat

L'offre de contracter est ferme, non modifiable et ne peut être rétractée jusqu'à la date de réception, par le candidat, d'une lettre de l'administration, envoyée avec accusé de réception, l'informant de la suite donnée à son offre.

4. Commission compétente pour le choix du candidat

La commission des finances élargie sera compétente pour le choix du candidat.

5. Choix du candidat :

Le choix du candidat aura lieu lors de la commission des finances élargie suivant la date limite de réception des offres¹ **et au plus tard dans le délai d'un mois à compter de la date limite de réception des offres.**

Le choix résultant de cette commission sera affiché en mairie dans un délai de 48 heures et fera l'objet d'une notification auprès des candidats dans les meilleurs délais.

Le choix de la Ville de LOURDES s'orientera prioritairement vers la proposition financière la plus avantageuse. Mais elle appréciera également la capacité des candidats à respecter leurs engagements.

Les offres seront examinées selon les critères suivants :

- Le prix proposé (Valeur pondérée : 90 %) ;
- La capacité du candidat à respecter ses engagements et à réaliser la transaction en respectant la destination contractuelle et/ou l'activité du Banc concerné (Valeur pondérée : 10 %).

La Ville de LOURDES se réserve le droit d'interrompre le processus de vente à tout moment et se réserve la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

La commune n'aura pas à justifier sa décision, étant observé qu'elle est juridiquement autorisée à vendre de gré à gré.

¹ Dans le cas où la Ville décide de proroger la date limite de réception des offres, la date de commission pour choisir le candidat sera celle suivant la nouvelle date limite de réception des offres fixée. Cette information sera diffusée le cas échéant par une insertion dans la presse locale, sur le site internet de la Ville et à toute personne qui aura fait connaître son intérêt pour la vente et laissé ses coordonnées à cet effet.

6. Mode de règlement du prix d'acquisition :

Le prix d'acquisition sera acquitté suivant les conditions prévues à l'acte constatant le transfert de propriété, au receveur municipal de la Ville de LOURDES.

Les frais préalables à la vente demeureront à la charge de la Ville de LOURDES.

Néanmoins, le candidat retenu sera tenu de payer en sus du prix principal et ce conformément à l'article 1593 du code civil « les frais d'actes et autres accessoires à la vente ».

A défaut de paiement du prix ou d'exécution des autres charges et conditions de la vente, la Ville de LOURDES aura la faculté :

- soit de poursuivre l'exécution du contrat par toutes les voies légales,
- soit de faire prononcer la déchéance de la vente, conformément aux lois et règlements en vigueur.

Dans cette hypothèse, la commune retrouve sa liberté et le cautionnement lui est définitivement acquis.