Envoyé en préfecture le 05/07/2021
Reçu en préfecture le 05/07/2021
Affiché le
ID : 032-243200417-20210701-2021_05_01-DE

RÉPUBLIQUE FRANCAISE
DÉPARTEMENT DU GERS
ARRONDISSEMENT DE CONDOM
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA TÉNARÈZE

2021.05.01

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA TÉNARÈZE
----------0----------
SÉANCE ORDINAIRE DU 1er JUILLET 2021

L'an deux mille vingt et un, le premier juillet, à vingt et une heures, le Conseil Communautaire, légalement convoqué, s'est assemblé à la salle des fêtes – Place des Pyrénées, à Valence sur Baïse, sous la présidence de Monsieur Maurice BOISON, Président de la Communauté de communes de la Ténarèze.

ÉTAIENT PRÉSENTS : REDOLFI de ZAN Sandrine, BROCA-LANNAUD Marie-Thérèse, BROSSARD Frédérique, ROUSSE Jean-François, BRET Philippe, LABATUT Michel, TOUHÉ-RUMEAU Christian, MELIET Nicolas, RODRIGUEZ Jean, BELLOT Daniel remplacé par son suppléant David ALBINET, BEZERRA Gérard, BOUÉ Henri, BOYER Philippe, DUBOS Patrick, DUFOUR Guy-Noël, ESPÉRON Patricia, FERNANDEZ Xavier, GAUBE Denis, LABATUT Charles, LABORDE Martine, MARSEILLAN Bernard, MESTÉ Michel, BEYRIE Jean-Paul, BIÉMOURET Gisèle, BRETTES-GARCIA Béatrice, CASTELNAU Maxime, DELPECH Hélène, DUFAU Isabelle, GIACOSA Patrick, LAURENT Cécile, MARTINEZ Françoise, MOUROT Gilles, NOVARINI Michel, PEROTTO Aline, et RATA Nathalie,

ABSENTS EXCUSÉS : DUFOUR Philippe, BARTHE Raymonde, LABEYRIE Nicolas, BARRERE Étienne, DHAINAUT Annie, DULONG Pierre, BAUDOUIN Alexandre, FERNANDEZ Charlotte, MAYOR-PLANTÉ Joris, PITTON Lionel et RAMEAU Marie-Dominique,

ABSENTS : MONDIN-SÉAILLES Christiane et TALHAOUI Khadidja,

PROCURATIONS : BAUDOUIN Alexandre a donné procuration à Cécile LAURENT, FERNANDEZ Charlotte a donné procuration à Jean-François ROUSSE, MAYOR-PLANTÉ Joris a donné procuration à Françoise MARTINEZ, PITTON Lionel a donné procuration à Gilles MOUROT et RAMEAU Marie-Dominique a donné procuration à Isabelle DUFAU,

SECRÉTAIRE : CASTELNAU Maxime.

OBJET : LOCATION ET PROMESSE DE VENTE DE L'IMMEUBLE DIT DE LA TABLE DES CORDELIERS, DU MATERIEL ET DU MOBILIER

Monsieur le Président rappelle que la Communauté de communes s'est portée acquéreur de l'immeuble la « Table des Cordeliers » cadastré section AP parcelles N°189, 195, et 498 en 2002, a fait procéder au réaménagement total de l'immeuble et a signé un crédit-bail avec la SARL « La Table des Cordeliers » en 2003. Plusieurs aménagements de cet acte ont été réalisés (4 avenants).

Monsieur le Président rappelle que, par jugement du 06 septembre 2019, le Tribunal de Commerce d'Auch a prononcé la liquidation judiciaire de cette société, et que les actifs mobiliers et matériels dont n'était pas propriétaire la Communauté de communes, ont été achetés par cette dernière pour un montant de 42 500€ TTC par délibération en date 10 décembre 2019, en vue de pouvoir confier cet établissement à un éventuel repreneur.

Monsieur le Président expose qu'il a été saisi par Messieurs Xavier BILLOT (cuisinier) et Stéphane MATRE (Expert-comptable) associés, en tant que personnes physiques ou au travers de personnes morales, dans une société dénommée « le Temps des Cerises » qui souhaitent louer puis acheter, dans un deuxième temps, l'immeuble dit de la « Table des Cordeliers ».

Leur objectif est de rouvrir rapidement l'établissement, soit le 1er Aout 2021, en utilisant uniquement, dans un premier temps, l'arrière du bâtiment (terrasse, chapelle, salle) ainsi que le matériel et le mobilier existant avec une équipe stable de sept personnes.

Envoyé en préfecture le 05/07/2021
Reçu en préfecture le 05/07/2021
Affiché le
ID : 032-243200417-20210701-2021_05_01-DE

Dans un deuxième temps, ils envisagent, compte tenu de la taille de l'établissement et notamment de ses cuisines, de créer différents lieux d'accueil du public :

En période estivale :

- A l'avant du bâtiment : ils souhaitent faire un lieu très accessible, festif avec de belles amplitudes horaires,
- A l'arrière : ils souhaitent investir la terrasse et une salle plutôt ambiance « cosy lounge bar » avec une offre plus élevée en gamme et une amplitude horaire plus tardive.

En période hivernale :

Ils comptent utiliser les salles intérieures.

La Chapelle serait dédiée aux réceptions professionnelles, culturelles et familiales.

Au niveau culinaire, leur proposition sera « bistronomique » valorisant en autres les circuits courts et les producteurs du territoire.

Ces derniers envisagent donc de louer l'établissement pendant deux ans et demi, puis d'acheter l'immeuble, le mobilier et le matériel.

Après plusieurs réunions de travail, les modalités de cette mise à disposition sont les suivantes :

- L'immeuble, le mobilier et le matériel seront loués selon un bail dérogatoire au statut des baux commerciaux, d'une durée de deux ans et demi, avec les montants de loyers suivants :
    - Du 1er Aout au 31 décembre 2021 : 2 000€ H.T. par mois avec en sus le remboursement au prorata temporis des impôts fonciers payés par la Communauté de communes,
    - Du 1er janvier au 31 décembre 2022 : 3 000€ H.T. par mois avec en sus le remboursement des impôts fonciers payés par la Communauté de communes,
    - Du 1er janvier au 31 décembre 2023 : 4 000€ H.T. par mois avec en sus le remboursement des impôts fonciers payés par la Communauté de communes.
- Durant cette période de location, le paiement des loyers aura comme garantie la réalisation d'une caution personnelle des associés et/ou d'une personne physique ou morale se substituant à ces derniers,
- La prise de possession du bien pourra intervenir de manière anticipée dès signature du bail dérogatoire au statut des baux commerciaux, et de la promesse de vente (décrite ci-après),
- Une promesse de vente de l'immeuble du matériel et du mobilier présents dans l'immeuble, suivie d'une réalisation de l'acte de vente au plus tard le 1er décembre 2023, sera signée lors de la signature du bail commercial précaire, pour un montant de 800 000€, sous condition suspensive d'obtention d'un financement. Une indemnité d'immobilisation d'un montant de 15 000 € viendra protéger le vendeur, en cas de non-réalisation de cette promesse d'achat. Ainsi l'indemnité d'immobilisation sera acquise à la Communauté de communes de la Ténarèze, si toutefois le financement n'était pas obtenu empêchant la régularisation de la vente.

Monsieur le Président expose qu'il lui semble opportun de permettre la réouverture de cet établissement, que ce soit pour les finances de la Communauté de communes, ou pour l'attractivité de la Ténarèze.

Monsieur le Président expose que des travaux de maintien en état de cet immeuble avaient été budgétés. Il convient donc de noter que des travaux de toiture, travaux intérieurs, extérieurs, peinture, menuiseries… doivent être réalisés par la Communauté de communes.

Envoyé en préfecture le 05/07/2021
Reçu en préfecture le 05/07/2021
Affiché le
ID : 032-243200417-20210701-2021_05_01-DE

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE :

VU l'avis du service France Domaine, Référence OSE 2021-32107-45200 en date du 24 juin 2021 ci-annexé,

OUÏ l'exposé de Monsieur le Président, et après en avoir délibéré **par 38 voix pour et 3 abstentions de BEZERRA Gérard, FERNANDEZ Xavier et GAUBE Denis,**

DÉCIDE de la location de l'immeuble cadastré section AP parcelles N°195, 189 et 498 du matériel et du mobilier présents dans cet établissement selon un bail dérogatoire au statut des baux commerciaux, pour une durée de deux ans et demi à la société « Le Temps des Cerises », ou toute société se substituant à celle-ci, selon les conditions visées ci-après :

- Du 1er Aout au 31 décembre 2021 : 2 000€ H.T. par mois avec en sus le remboursement au prorata temporis des impôts fonciers payés par la Communauté de communes,
- Du 1er janvier au 31 décembre 2022 : 3 000€ H.T. par mois avec en sus le remboursement des impôts fonciers payés par la Communauté de communes,
- Du 1er janvier au 31 décembre 2023 : 4 000€ H.T. par mois avec en sus le remboursement des impôts fonciers payés par la Communauté de communes,
- Durant cette période de location, le paiement des loyers aura comme garantie la réalisation d'une caution personnelle des associés, et/ou d'une personne physique ou morale se substituant à ces derniers,
- La prise de possession du bien pourra intervenir de manière anticipée dès signature du bail dérogatoire au statut des baux commerciaux, et de la promesse de vente (décrite ci-après),

CONSENT une promesse de vente suivie d'une réalisation de l'acte de vente au plus tard le 1er décembre 2023, de l'immeuble cadastré section AP parcelles N°189, 195 et 498, du matériel et du mobilier présents dans cet établissement, à la société « Le Temps des Cerises », ou toute société se substituant à celle-ci, sous condition suspensive d'obtention d'un financement. Une indemnité d'immobilisation d'un montant de 15 000€ viendra protéger le vendeur, en cas de non-réalisation de cette promesse d'achat. Ainsi l'indemnité d'immobilisation sera acquise à la Communauté de communes, si toutefois le financement n'était pas obtenu empêchant la régularisation de la vente.

DIT que les travaux d'entretien prévus dans cet immeuble (travaux de toiture, travaux intérieurs, extérieurs, peinture, menuiseries, …) seront réalisés par la Communauté de communes,

AUTORISE Monsieur le Président à prendre toutes les mesures et à signer tous les documents pour mener à bien l'exécution de cette délibération, y inclus le bail, la promesse de vente et l'acte authentique de cession à l'issue de la promesse de vente,

DIT que les frais relatifs à l'établissement de ces actes seront à la charge de la société dénommée « Le Temps des cerises ».

Pour extrait conforme le 02 juillet 2021

Le Président de la Communauté de Communes de la Ténarèze,

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA TÉNARÈZE
CONDOM EN ARMAGNAC

Maurice BOISON

Envoyé en préfecture le 05/07/2021
Reçu en préfecture le 05/07/2021
Affiché le
ID : 032-243200417-20210701-2021_05_01-DE
7300-1-SD

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction régionale des Finances publiques d'Occitanie

et du département de la Haute-Garonne

Pôle d'évaluation domaniale
Cité administrative - Bâtiment C
31098 TOULOUSE Cedex 6

Téléphone : 05 34 44 83 05

mél:drfip31.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Pascal VALENTIN

téléphone : 05 34 44 83 11 ou 06 25 00 97 81
courriel : pascal.valentin@dgfip.finances.gouv.fr

Réf.DS: 4728351 du 10/06/2021
Réf OSE : 2021-32107-45200

Le 24/06/2021

Le Directeur régional des Finances publiques d'Occitanie et du département de la Haute-Garonne.

à

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA TENAREZE
Mme Florence POGGI
Directrice Générale Adjointe

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

CESSION D'IMMEUBLES OU DE DROITS RÉELS IMMOBILIERS PAR LES COLLECTIVITÉS LOCALES, LEURS GROUPEMENTS ET LEURS ÉTABLISSEMENTS PUBLICS : CGCT, ART. L.2241-1, L.3213-2, L.4221-4, L.5211-37 ET L.5722-3 ET ARTICLES R CORRESPONDANTS.

Désignation du bien :	Un ensemble immobilier à usage de restauration (ex « la table des cordeliers »).
Adresse du bien :	Rue des cordeliers 32 100 CONDOM
Département :	GERS
Valeur vénale :	**850 000 € HT**

Envoyé en préfecture le 05/07/2021
Reçu en préfecture le 05/07/2021
Affiché le
ID : 032-243200417-20210701-2021_05_01-DE

1 - SERVICE CONSULTANT

Commune de CONDOM

affaire suivie par : Mme Florence POGGI

2 - DATE

de consultation : 10/06/2021

de réception : 10/06/2021

de visite : envoi de photos par le consultant, le 21/06/2021

de dossier en état : 21/06/2021

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

Par jugement du 06 septembre 2019, le Tribunal de Commerce d'Auch a prononcé la liquidation judiciaire de l'exploitant du restaurant « La table des Cordeliers ».

Le consultant a été saisi par les associés de la société dénommée « le Temps des Cerises » qui souhaitent louer puis acheter, dans un deuxième temps, l'immeuble.

Leur objectif est de rouvrir rapidement l'établissement, soit le 1er Aout 2021, en utilisant uniquement, dans un premier temps, l'arrière du bâtiment (terrasse, chapelle, salle) ainsi que le matériel et le mobilier existant avec une équipe stable de sept personnes.

Dans un deuxième temps, ils envisagent, compte tenu de la taille de l'établissement et des cuisines, de créer différents lieux d'accueil du public.

Le bail de location s'établirait selon les modalités suivantes :

- Du 1er Aout au 31 décembre 2021 : 2 000€ H.T. par mois avec en sus le remboursement au prorata temporis des impôts fonciers payés par la Communauté de communes

- Du 1er janvier au 31 décembre 2022 : 3 000€ H.T. par mois avec en sus le remboursement des impôts fonciers payés par la Communauté de communes

- Du 1er janvier au 31 décembre 2023 : 4 000€ H.T. par mois avec en sus le remboursement des impôts fonciers payés par la Communauté de communes.

Une promesse de vente de l'immeuble, du matériel et du mobilier présents dans l'immeuble, suivie d'une réalisation de l'acte de vente au plus tard le 1er décembre 2023, sera signée lors de la signature du bail commercial précaire, pour un montant de 800 000€.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Situé au centre-ville de Condom entre les rues des Cordeliers, Porteneuve et de la Paix, grand ensemble immobilier à usage de restaurant (actuellement exploité) principalement édifié sur la parcelle AP 498 (terrain de 1 419 m^2) et composé de :

Une chapelle datant du 13e /14e siècle restaurée en 1640 puis en 1968 (non classée aux monuments historiques) à usage de salle de restaurant de 160 m^2 construite en pierres et parquet au sol, présence de vitraux plutôt récents sans valeur historique, porte fenêtre en arche très récente donnant accès à la terrasse entièrement carrelée utilisée l'été. Un escalier en bois permet d'accéder à une cave de dimension restreinte servant pour l'entreposage du vin. La chapelle est en bon état et donne un cachet important au restaurant.

Envoyé en préfecture le 05/07/2021
Reçu en préfecture le 05/07/2021
Affiché le
ID : 032-243200417-20210701-2021_05_01-DE

Accolée à la chapelle, une construction de **1870** – ancienne maison- intégralement réaménagée/ rénovée par la Communauté de Communes de la Ténarèze en 2003 pour l'exploitation du restaurant, comprenant :
Entrée principale par une cour carrelée rue des Cordeliers, salle d'accueil pourvue d'une porte d'entrée à double vantaux simple vitrage non changée lors de la rénovation et non hermétique au froid, pièce en parquet de chêne peint pourvue d'une belle cheminée ancienne en état de fonctionnement, à droite de l'entrée un salon en parquet pourvu d'une cheminée, puis en enfilade une seconde salle (servant actuellement de débarras) pourvue d'une double porte fenêtre en bois neuve + une fenêtre mauvais état – plafond abaissé dans cette pièce qui est donc isolée.

Envoyé en préfecture le 05/07/2021
Reçu en préfecture le 05/07/2021
Affiché le
ID : 032-243200417-20210701-2021_05_01-DE

À gauche de l'accueil se trouve une autre salle dite salle de « Séminaires » – huisseries d'origine et problème d'isolation dans cette pièce.
Derrière l'accueil se trouve un bureau administratif puis face à l'entrée une galerie vitrine d'un très bel aspect, sol en marbre aspect pierres, présence de sanitaires sur gauche. Cette galerie débouche sur la salle de restaurant dite salle « brasserie » elle-même débouchant sur la chapelle.
La salle brasserie est composée d'un toit verrière en aluminium, sol en marbre aspect pierres et grande cheminée en pierres.
D'importants problèmes d'infiltration par toiture sont constatés dans cette pièce mais également dans des pièces contiguës (toilettes, office, salle du personnel …)
De part et d'autre de la galerie et de la salle brasserie se trouvent les cuisines, vestiaires …

<u>Précisions diverses</u> :

– Électricité aux normes ;
– Chauffage gaz en parfait état de fonctionnement mais performance amoindrie du fait de l'absence d'isolation sous plafond sur l'ensemble du bâtiment (hors chapelle et hors salle servant de débarras) qui serait à prévoir ;
– À part quelques fenêtres qui ont été changées l'ensemble des huisseries est en assez mauvais état et serait à revoir ;

En conclusion, il s'agit d'un bel ensemble immobilier en bon état d'entretien général – de plain pied mais élevé. À revoir également les huisseries ainsi que l'isolation sous plafond.
La chapelle constitue un élément de plus-value et d'attraction important pour le restaurant.

Sur la parcelle AP 195 – qui constitue la grande terrasse carrelée extérieure du restaurant – se trouve un cabanon en bois sans valeur servant de local de rangement.

La parcelle AP 189 sur laquelle se trouve également une construction sans valeur qui serait à démolir, constitue un parking étant précisé qu'une servitude d'usage de ce parking bénéficie à l'Hôtel le logis des Cordeliers exploité par la SA Le Logis des Cordeliers totalement indépendante du restaurant.

Surfaces utiles pondérées prises en considération : **697 m²** (cf cadastre)

Envoyé en préfecture le 05/07/2021
Reçu en préfecture le 05/07/2021
Affiché le
ID : 032-243200417-20210701-2021_05_01-DE

5 – SITUATION JURIDIQUE

- nom du propriétaire : Communauté de communes de la Ténarèze

- situation d'occupation : l'estimation sera réalisée libre d'occupation.

6 - URBANISME – RÉSEAUX

Au PLU de la commune l'immeuble se situe en zone Ua, secteur urbain ancien à intérêt historique.

7 - DATE DE RÉFÉRENCE

Sans objet

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

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

Compte tenu des caractéristiques du bien en cause ainsi que des éléments d'appréciation connus du service, la valeur vénale de cette propriété peut être estimée à **850 000 € HT .**

Une marge d'appréciation de 10 %, permettant d'admettre des conditions financières s'écartant de la valeur vénale retenue, peut être envisagée.

Concernant l'établissement du bail de location, le service des Domaines ne se prononce que dans le cadre des prises à bail.

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité du présent avis est fixée à 12 mois.

10 - OBSERVATIONS

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.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur régional des Finances publiques d'Occitanie
et du Département de la Haute-Garonne et par délégation,

Le Responsable du Pôle d'Évaluation Domaniale,
L' Inspecteur Principal

Philippe RIBES