

**VILLE  
DU PUY EN VELAY****EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL  
du jeudi 11 juillet 2024****Délibération n° 27**

L'an deux mille vingt quatre, le onze juillet à 19 h 30, le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni Salle du Conseil Municipal, sous la Présidence de Monsieur Michel CHAPUIS.

Date de la Convocation :  
vendredi 05 juillet 2024

Nombre de conseillers en exercice :  
33

Date de publication en ligne :  
18/07/2024

**Étaient présents** :

Monsieur Michel CHAPUIS, Madame Caroline BARRE, Monsieur Jérôme EYNARD, Monsieur Jean-François EXBRAYAT, Madame Marlène LASHERME, Monsieur Guy CHOUVET, Madame Catherine CHALAYE, Monsieur Philippe RIBEYRE, Madame Ginette VINCENT, Madame Colette CHASSAGNE, Madame Brigitte FROMAGET-HERITIER, Madame Brigitte BENAT, Monsieur Roland LONJON, Monsieur Pascal BERTRAND, Madame Corinne GONCALVES, Monsieur Stéphane CLABAUX, Madame Marie MARQUARSEN, Madame Emmanuelle VIALANEIX, Madame Maryline BRUN, Monsieur François CHATAING, Monsieur Baptiste MASSIN, Madame Mathilde BOURGIN, Madame Michelle CHAUMET, Monsieur Fabien SURREL, Madame Celine GACON, Monsieur Laurent JOHANNY, Madame Aurélie CHAMBON

**Ont donné procuration** :

Madame Michelle MICHEL à Madame Catherine CHALAYE, Monsieur Rachid ANBAR à Monsieur Baptiste MASSIN, Monsieur Laurent WAUQUIEZ à Madame Caroline BARRE, Monsieur Quentin PETIT à Monsieur Jean-François EXBRAYAT, Madame Catherine GRANIER-CHEVASSUS à Madame Aurélie CHAMBON

**Absent(e)** :

Monsieur Jean-Williams SEMERARO

**Secrétaire de séance** : Jérôme EYNARD

La séance a été levée à : 21H45

Rédacteur : Enora BRESSO Juridique - Patrimoine - Assurances  
Affaire suivie par : Didier Sabourault

<b><u>Objet</u></b> :	Vente de deux appartements aux 1er et 3ème étages de l'immeuble situé 13 Place du Breuil
-----------------------	--

Rapporteur : Ginette VINCENT

La Ville est propriétaire de 3 appartements (et des caves afférentes) 13 place du Breuil, au Puy-en-Velay.  
Il est envisagé la vente des appartements situés au 1<sup>er</sup> et au 3ème étages.

Délibération n°27 du jeudi 11 juillet 2024

## ▪ Description des biens

L'immeuble du 13 place du Breuil est un ensemble immobilier cadastré parcelle AX 238, pour une superficie au sol d'environ 384 m<sup>2</sup> et divisé en copropriété.

La copropriété est constituée de 23 lots dont 9 lots appartiennent à la ville du Puy-en-Velay. Ces lots proviennent du legs Soulier (1958).

La ville du Puy-en-Velay souhaite vendre les appartements du 1<sup>er</sup> et du 3<sup>ème</sup> étage, ainsi que les caves afférentes à chaque appartement, soit les lots suivants :

1- **Appartement 1<sup>er</sup> étage (lot n° 17)** d'une superficie de 232,22 m<sup>2</sup> représentant en tantièmes généraux (1994/10000èmes)

**avec 2 caves en sous-sol :**

\* une cave avec chaufferie (**lot n° 8**) d'une superficie de 3,20 m<sup>2</sup> représentant en tantièmes généraux (4/10000èmes) ;

\* une cave (**lot n° 9**) d'une superficie de 3,37 m<sup>2</sup> représentant en tantièmes généraux (4/10000èmes).

2- **Appartement 3<sup>ème</sup> étage (lot n° 19)** d'une superficie de 234,19 m<sup>2</sup> représentant en tantièmes généraux (1971/10000èmes)

**avec 2 caves en sous-sol :**

\* une cave (**lot n° 10**) d'une superficie de 2,10 m<sup>2</sup> représentant en tantièmes généraux (3/10000èmes) ;

\* une cave (**lot n° 6**) d'une superficie de 26,20 m<sup>2</sup> représentant en tantièmes généraux (32/10000èmes) ;

Occupés jusqu'à récemment (le 1<sup>er</sup> étage par un cabinet médical jusqu'en 2021 et le 3<sup>ème</sup> étage par la SEM du Velay jusque fin 2022), les deux appartements, à usage de bureaux, sont cependant en assez mauvais état.

En mars 2022, une estimation du pôle d'évaluation domanial a été faite pour ces 3 appartements indistinctement (total : 420 000 €).

Une nouvelle demande d'estimation a été adressée en octobre 2023 pour les appartements du 1<sup>er</sup> étage et du 3<sup>ème</sup> étage, les seuls dont la vente est à l'heure actuelle possible.

Aucune suite n'a été donnée. Mais, aux termes de l'article L 2241-1 alinéa 3 CGCT, faute de réponse dans le délai imparti, le Conseil Municipal peut valablement délibérer sur l'opération de cession.

Les appartements du 1<sup>er</sup> et 3<sup>ème</sup> étage ont fait l'objet d'estimations récentes par deux agences immobilières.

S'agissant du 1<sup>er</sup> étage :

estimation agence GTI : 155 000 €,

estimation agence Immo de France : entre 80 000 et 100 000 €.

S'agissant du 3<sup>ème</sup> étage :

estimation GTI : 165 000 €,

estimation Immo de France : entre 130 000 et 140 000 €.

### • **Offres reçues**

En février 2024, 2 offres ont été reçues, par le biais de sollicitations spontanées directes auprès du service juridique.

**Offres de M. Stéphane Marie**, propriétaire d'un lot au 4<sup>ème</sup> étage :

60 500 € pour le tout, décomposé comme suit 40 500 € pour le 3<sup>ème</sup> et 20 000 € pour le 1<sup>er</sup>.

**Offres de MM. Zeghmar :**

Au vu des différents éléments de coût et de l'état de ces appartements :

– 105 000 € pour le premier étage,

– 115 000 € pour le troisième étage.

Le 26 mars 2024, deux annonces (une pour le 1<sup>er</sup> et l'autre pour le 3<sup>ème</sup>) ont ainsi été mises en ligne sur Le Bon Coin.

Une visite collective des 2 biens a été organisée le vendredi 26 avril matin au bénéfice des acquéreurs potentiels s'étant au préalable inscrits (18 personnes s'étaient montrées intéressées ; seuls 11 inscrits sont venus, parfois accompagnés d'artisans).

À cette occasion, toutes explications ont été données ainsi qu'une fiche sommaire reprenant les principales caractéristiques des biens et le mode opératoire pour déposer une offre auprès du service juridique.

Les modalités de remise des offres étaient les suivantes :

Remise sous pli cacheté **à l'attention du service juridique**, inséré dans une deuxième enveloppe adressée, **avant le mercredi 15 mai 2024, dernier délai**, à :

**Mairie du Puy-en-Velay**  
**1, place du Martouret – BP 20317**  
**43011 Le Puy-en-Velay Cedex**

▪ **Critères de sélection des offres :**

- 1- Prix proposé par l'acquéreur.
- 2- Modalités de financement du projet (montant du prêt, montant de l'apport personnel avec justificatifs).
- 3- Descriptif sommaire du projet, destination du bien (résidence principale, location...)

3 offres ont été réceptionnées à l'issue de ce processus.

La commission ad hoc qui a procédé à l'ouverture des offres a dressé le constat suivant :

**Tableau récapitulatif des offres reçues dans le cadre de la vente des 2 appartements  
du 13 place du Breuil  
(ordre chronologique d'arrivée)**

Candidats	Objet de l'offre	Montant
Hakim ZEGHMAR	1 <sup>er</sup> et 3 <sup>ème</sup> étage	1 <sup>er</sup> étage : 105 000 €  3 <sup>ème</sup> étage : 115 000 €
Stéphane MARIE	1 <sup>er</sup> et 3 <sup>ème</sup> étage	1 <sup>er</sup> étage : 20 000 €  3 <sup>ème</sup> étage : 40 500 €
Pascal PERRIER Société PPI	3 <sup>ème</sup> étage	145 000 €
Mario CIRAULO	1 <sup>er</sup> et 3 <sup>ème</sup> étage	1 <sup>er</sup> étage 161 000 €  3 <sup>ème</sup> étage 172 000 €
Jérôme GOUYET Océane JOLY	3 <sup>ème</sup> étage	140 000 €

Au terme de l'ouverture des plis et au vu des critères sus-rappelés, il pourrait être envisagé de retenir l'offre de M. Mario CIRAOLLO.

A reçu un avis favorable en Commission Finances - Travaux du 02/07/2024

Le Conseil Municipal :

- APPROUVE la vente, au profit de Monsieur Mario CIRAOLLO, des appartements du 1er et 3ème étages, ainsi que des caves, de l'immeuble situé 13 Place du Breuil, pour un montant de 161 000 € pour le 1<sup>er</sup> étage et 172 000 € pour le 3ème,
- AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant à signer les actes nécessaires se rapportant au présent dossier.

**VOTE : UNANIMITÉ**

Signé le 11 juillet 2024,  
Le Secrétaire de séance,  
EYNARD Jérôme,  
Adjoint au Maire.

Fait au Puy-en-Velay, le jeudi 11 juillet  
2024