

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DE L'AIN

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA DOMBES DU 9 MARS 2023

**Nombre de membres :**

 En exercice : 59  
 Présents : 36  
 Pouvoirs : 12  
 Votants : 48

**Date de convocation et d'affichage :**

3 mars 2023

**Numéro :**

D20230309\_027

**Objet :**

Cession du commerce de Sulignat

L'an deux mille vingt-trois, le 9 mars, à 19 heures 30, le Conseil de la Communauté de Communes de la Dombes, légalement convoqué, s'est réuni à la salle polyvalente à Marlieux, sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre GRANGE.

COMMUNES	DELEGUES		Présent(s)	Absent(s)	Donne pouvoir à
ABERGEMENT-CLEMENCIAT	Daniel	BOULON	x		
BANEINS	Jean-Pierre	GRANGE	x		
BIRIEUX	Cyril	BAILLET		x	
BOULIGNEUX	Laurent	COMTET	x		
CHALAMONT	Roseline	FLACHER		x	S. MERIEUX
	Thierry	JOLIVET	x		
	Stéphane	MERIEUX	x		
CHANEINS	Patrice	FLAMAND	x		
CHATENAY	Evelyne	BERNARD	x		
CHÂTILLON LA PALUD	Gilles	DUBOIS		x	C. BROUILLET
	Chantal	BROUILLET	x		
CHATILLON SUR CHALARONNE	Patrick	MATHIAS		x	M. JACQUARD
	Sylvie	BIAJOUX		x	
	Michel	JACQUARD	x		
	Fabienne	BAS-DESFARGES	x		
	Pascal	CURNILLON		x	
	Bernadette	CARLOT-MARTIN		x	
	Jean-François	JANNET	x		
CONDEISSIAT	Stephen	GAUTIER	x		
CRANS	Françoise	MORTREUX		x	E. BERNARD
DOMPIERRE SUR CHALARONNE	Didier	MUNERET		x	
LA CHAPELLE DU CHATELARD	Cyrille	RIMAUD		x	L. COMTET
LAPEYROUSE	Gilles	DUBOST	x		
LE PLANTAY	Philippe	POTTIER	x		
MARLIEUX	Jean-Paul	GRANDJEAN	x		
MIONNAY	Henri	CORMORECHE	x		
	Émilie	FLEURY	x		
	Jean-Luc	BOURDIN		x	

MONTHIEUX	Philippe	PAILLASSON	x		
NEUVILLE LES DAMES	Michel	CHALAYER	x		
	Rachel	RIONET		x	M. CHALAYER
RELEVANT	Christiane	CURNILLON	x		
ROMANS	Jean-Michel	GAUTHIER		x	M. LANIER
SAINT ANDRE DE CORCY	Ludovic	LOREAU	x		
	Evelyne	ESCRIVA	x		
	Pascal	GAGNOLET		x	
SAINT ANDRE LE BOUCHOUX	Alain	JAYR		x	S. PERI
SAINT GEORGES SUR RENON	Sonia	PERI	x		
SAINT GERMAIN SUR RENON	Christophe	MONIER	x		
SAINT MARCEL EN DOMBES	Dominique	PETRONE	x		
	Patricia	ALLOUCHE		x	D. PETRONE
SAINT NIZIER LE DESERT	Jean-Paul	COURRIER	x		
SAINTE OLIVE	Thierry	SPINNLER	x		
SAINT PAUL DE VARAX	Cédric	MANCINI		x	
	Evelyne	ABRAM-PASSOT		x	
SAINT TRIVIER SUR MOIGNANS	Marcel	LANIER	x		
	Martine	MOREL-PIRON		x	C. CURNILLON
SANDRANS	Audrey	CHEVALIER	x		
SULIGNAT	Alain	GENESTOUX	x		
VALEINS	Frédéric	BARDON		x	
VERSAILLEUX	Gérard	BRANCHY	x		
VILLARS LES DOMBES	Pierre	LARRIEU		x	F. MARECHAL
	Isabelle	DUBOIS		x	JP. GRANGE
	François	MARECHAL	x		
	Marie Anne	ROUX		x	
	Didier	FROMENTIN	x		
	Agnès	DUPERRIER	x		
	Jacques	LIENHARDT	x		
VILLETTE SUR AIN	Jean-Pierre	HUMBERT	x		

Secrétaire de séance élu : **Laurent COMTET**

Rapporteur : **Stephen GAUTIER**

La Communauté de Communes de la Dombes est propriétaire d'un commerce épicerie tabac situé sur la Commune de Sulignat.

La CCD a été sollicitée courant 2022 par la gérante du fonds de ce commerce, Mme Nathalie Fumas qui souhaiterait dans la mesure du possible devenir propriétaire des murs, afin de se constituer un patrimoine immobilier professionnel. Mme Fumas est locataire et gérante de ce commerce depuis 2012 ; le bail liant à la CCD se termine au 15 mars 2027. Travaillant en bonne intelligence avec la CCD, une relation de confiance mutuelle a permis de faire évoluer le bâtiment par de menus travaux notamment en 2021 par la mise en place de la climatisation et l'isolation de la réserve par la CCD. En contrepartie, Mme Fumas a refait sur ses fonds propres les sols du magasin et changé 80% de son mobilier qui était vieillissant afin d'orienter son épicerie sur le créneau des produits locaux. Très investie dans son commerce, Mme Fumas fait preuve d'initiative, comme par exemple la création de paniers de produits locaux pour les fêtes de fin d'année qu'elle a vendus à des entreprises autour de Sulignat. Par

ailleurs, la CCD n'a jamais rencontré de problème d'impayé ou de retard de loyer, qui s'élève annuellement à 4 111 € TTC.

La parcelle sur laquelle est située l'épicerie mesure 392 m<sup>2</sup>. Le bâtiment a été construit en 1998 avec une SHON de 110 m<sup>2</sup>, répartie comme suit :

- Magasin : 47 m<sup>2</sup>
- Réserve 41 m<sup>2</sup>
- Bureau 9 m<sup>2</sup>
- Dégagement et sanitaire
- Situé en centre bourg, avec places de parking attenantes

D'importants travaux de façade, avec la création d'un SAS à l'entrée ont été effectués en 2013. Sur le deuxième semestre 2022, contacté par la CCD, M. Genestoux, Maire de Sulignat, a indiqué que la commune était favorable à cette vente afin de permettre à Mme Fumas d'acquérir son outil de travail.

En l'état, le PLU de la commune n'oblige pas à ce que ce bâtiment reste uniquement un bâtiment d'activité commerciale. Le PLU doit entrer en révision sur le 1<sup>er</sup> semestre 2023. Il a été convenu avec la Commune et avec Mme Fumas, que si la vente était actée par le Conseil Communautaire, la CCD inscrirait, dans l'acte de vente, une obligation dite « propter rem », afin d'encadrer la destination future du bâtiment, tant que la révision du PLU ne sera pas effective.

Le bâtiment a une valeur estimée par une agence spécialisée entre 45 000 et 50 000 €. Le 20 décembre 2022, la CCD a fait une proposition de vente à Mme Fumas, au prix de 50 000 € HT. Le 25 janvier 2023, Mme Fumas a fait une contreproposition d'achat à 40 000 € HT.

Par avis en date du 12 janvier 2023, France Domaine a évalué ce bien entre 45 900 et 51 000 €. Comme précisé p. 4 dudit avis « *Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.* »

Il est proposé au Conseil communautaire :

- D'approuver la vente du commerce de Sulignat pour un prix de 40 000 € HT à M. David FUMAS et son épouse Mme Nathalie FUMAS, qui achèteraient en nom propre, ou toute autre personne morale qui leur serait substituée, selon les conditions de vente mentionnées ci-dessus,
- D'autoriser Madame la Présidente à signer le compromis de vente, l'acte de vente, ainsi que tout document relatif à ce dossier.

#### Le Conseil communautaire

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- **D'approuver** la vente du commerce de Sulignat pour un prix de 40 000 € HT à M. David FUMAS et son épouse Mme Nathalie FUMAS, qui achèteraient en nom propre, ou toute autre personne morale qui leur serait substituée, selon les conditions de vente mentionnées ci-dessus,
- **D'autoriser** Madame la Présidente à signer le compromis de vente, l'acte de vente, ainsi que tout document relatif à ce dossier.

Ainsi fait et délibéré, le 9 mars 2023

Le 1<sup>er</sup> Vice-Président,  
Jean-Pierre GRANGE





Direction Générale des Finances Publiques  
Direction départementale des Finances Publiques de l'Ain  
Pôle d'évaluation domaniale 01  
11 boulevard Maréchal Leclerc  
01 012 BOURG-EN-BRESSE CEDEX  
Courriel : ddfip01.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 12/01/2023

Le Directeur départemental des Finances  
publiques de l'Ain

**POUR NOUS JOINDRE**

à

Affaire suivie par : Elodie LAMBERT  
Courriel : elodie.lambert@dgfip.finances.gouv.fr  
Téléphone : 04 26 37 70 19

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA DOMBES

Réf DS: 10868475  
Réf OSE : 2022-01412-93002

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

*[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)*



*Nature du bien :*

Commerce

*Adresse du bien :*

235 Grande rue 01400 SULIGNAT

*Valeur :*

**51 000 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

**La valeur de 50 000 € négociée par les parties s'inscrit dans cette marge d'appréciation et peut donc, de ce fait, être acceptée.**

**1 - CONSULTANT**

Affaire suivie par : Madame Julie BOURGEOIS, service développement économique (contact : [economie@ccdombes.fr](mailto:economie@ccdombes.fr))

**2 - DATES**

de consultation :	14/12/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	12/01/2023

**3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE****3.1. Nature de l'opération**

Cession

**3.2. Nature de la saisine**

A titre réglementaire

**3.3. Projet et prix envisagé**

Estimation de la valeur vénale à titre réglementaire pour la cession d'un commerce à usage d'épicerie tabac à la locataire de ce bien qui l'exploite depuis une dizaine d'années. Aujourd'hui, elle souhaite acquérir les murs, ce qui est cohérent avec le souhait de la Communauté de Communes. Les parties ont négocié un prix de 50 000 € HT. L'acte de vente comprendra une clause dite obligation propter rem qui interdira tout changement de destination du bien jusqu'à la révision du PLU.

**4 - DESCRIPTION DU BIEN****4.1. Situation du bien - Environnement - Accessibilité - Voirie et réseau**

Le tènement évalué se situe au centre-ville de Sulignat, à l'ouest du département de l'Ain.

**4.2. Références cadastrales**

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
SULIGNAT	A 797	235 grande rue	49 m <sup>2</sup>	Bâtiment commercial
SULIGNAT	A 927	235 grande rue	37 m <sup>2</sup>	Enrobé
SULIGNAT	A 928	235 grande rue	53 m <sup>2</sup>	Enrobé

SULIGNAT	A 929	235 grande rue	253 m <sup>2</sup>	Réception par le préfet : 16/03/2023 Affichage : 17/03/2023 <b>Bâtiment commercial</b>
TOTAL			392 m <sup>2</sup>	

### 4.3. Descriptif

Le tènement est un local commercial à usage d'épicerie et de tabac. Il est de plain-pied avec la devanture vitrée et des places de stationnement sur le côté. Il dispose d'un très bon emplacement au centre du village, le long de l'artère principale, près de la mairie.

### 4.4. Surfaces du bâti

Bâtiment commercial : 112 m<sup>2</sup> (surface indiquée par le consultant).

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété présumée de l'immeuble

Communauté de Communes de Chalaronne Centre (aujourd'hui Communautés de Communes de la Dombes). Les parcelles ont été achetées le 04/09/1998 (acte 0104P03 1998P5954) puis transférées avec la construction le 08/01/2016 (acte 0104P03 2016P03517) suite à la fusion de deux communautés de communes.

### 5.2. Conditions d'occupation

Biens loués à l'entreprise Fumas Nathalie depuis le 14/05/2012. Le bail a fait l'objet d'un renouvellement le 16/03/2018 pour une durée de 9 ans, soit jusqu'au 15/03/2027. Le loyer annuel est de 3 864,96 € HT révisable par période triennale au 01 avril en fonction des variations de l'indice ILC. Le loyer actuel révisé est de 4 111,44 €.

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

PLU approuvé le 05/11/2013.

Zonage : UA. La zone UA correspond aux noyaux anciens d'habitat. La mairie va entamer une révision de son PLU début 2023 afin de classer les parcelles évaluées en usage unique commercial afin de sécuriser l'avenir de ce bâtiment et éviter une éventuelle spéculation par la future propriétaire.

## 7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée selon :

- la méthode par comparaison catégorielle qui consiste à fixer la valeur vénale du bien en fonction du prix du marché immobilier local à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires

- la méthode par capitalisation qui consiste à appliquer au revenu de l'immeuble productif de revenus, un coefficient de capitalisation tiré de l'observation du marché des immeubles loués.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

L'étude de marché a consisté à rechercher des cessions de commerces à Sulignat et ses environs.

#### 8.1.1. Critères de recherche – Termes de comparaison

Critères de recherche : cession de commerces entre 01/2019 et 11/2022 dans un rayon de 10 km autour de Sulignat afin de tenir compte du faible nombre d'offres.

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Urbanisme	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)	Situation locative	Loyer annuel	Taux de capitalisation	Observations
0104P01 2021P09703	C 1106	UA	CHATILLON-SUR-CHALARONNE	60 RUE ALPHONSE BAUDIN	08/11/2021	1780	42,7	75 000,00 €	1 756,44 €	Loué	8 742,96 €	11,66 %	Très jolie boutique de caractère en hypercentre
0104P03 2020P03952	C 1084	UA	CHATILLON-SUR-CHALARONNE	63 B RUE ALPHONSE BAUDIN	28/07/2020	1800	49,17	40 000,00 €	813,50 €	Libre			Boutique de charme en hypercentre
0104P03 2019P07045	C 1354	UA	CHATILLON-SUR-CHALARONNE	RUE GAMBETTA	05/12/2019	1900	145,82	135 000,00 €	925,80 €	Libre			Bien acheté par le locataire actuel
0104P03 2019P02414	C 1715	Uba	CHATILLON-SUR-CHALARONNE	259 AV MONTPENSIER	24/04/2019	1972	29,6	25 000,00 €	844,59 €	Libre			Petit local en bon état
0104P03 2020P00889	C 2942	UA	CHATILLON-SUR-CHALARONNE	16 RUE PASTEUR	30/01/2020	1650	68,06	75 000,00 €	1 101,97 €	Libre			Local commercial au RDC dans un immeuble historique acheté par le locataire
0104P01 2021P08125	C 4190	UA	CHATILLON-SUR-CHALARONNE	67 RUE PDT CARNOT	06/10/2021	1700	89,65	80 000,00 €	892,36 €	Loué	5 800,00 €	7,25 %	Local commercial dans immeuble historique
0104P03 2020P04783	B 442	UA	NEUVILLE-LES-DAMES	5 RUE DE LA BRESSE	07/09/2020	1870	28,48	30 000,00 €	1 053,37 €	Loué	4 176,00 €	13,92 %	Petit local en bon état
0104P03 2019P02229	C 967	UA	CHATILLON-SUR-CHALARONNE	147 RUE VICTOR HUGO	02/04/2019	1750	146	60 000,00 €	410,96 €	Libre			Local commercial
									Moyenne	974,87 €			
									Médiane	909,08 €			

### 8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Méthode par comparaison : aucune cession de commerce n'a pu être recensée à Sulignat (environ 600 habitants) Les recherches ont donc été élargies. Des mutations ont pu être relevées à Châtillon-sur-Chalaronne (environ 5 000 habitants) et Neuville-les-Dames (environ 1 500 habitants). La fourchette de prix est comprise entre 410,96 € et 1 756,44 € avec une moyenne de 974,87 € et une médiane de 909,08 €. Sulignat est une petite commune qui ne bénéficie pas du même dynamisme que Châtillon-sur-Chalaronne. Par conséquent, il est proposé de retenir la valeur basse de l'étude de marché soit 410,96 €.

Valeur vénale par comparaison :  $410,96 \text{ €} \times 112 \text{ m}^2 = 46 027,52 \text{ €}$

Méthode par capitalisation : l'étude de marché permet de recenser 3 taux de capitalisation compris entre 7,25 % et 13,92 % avec une moyenne de 10,94 % et une médiane de 11,66 %. La cote Callon, dans son édition 2022, retient un taux de capitalisation pour des magasins compris entre 2,75 % et 9,00 %. Au vu de l'étude de marché et des informations répertoriées dans la cote Callon, il est proposé de retenir un taux de capitalisation de 7,25 %.

Valeur vénale par capitalisation :  $4 111,44 \text{ €} / 7,25 \% = 56 709,52 \text{ €}$

En agrégeant les résultats des deux méthodes, on obtient une valeur moyenne de  $(46 027,52 \text{ €} + 56 709,52 \text{ €}) / 2 = 51 368,52 \text{ €}$ .

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **51 000 €**, arrondi de **51 368,52 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 45 900 € (arrondie).

**La valeur de 50 000 € négociée par les parties s'inscrit dans cette marge d'appréciation et peut donc, de ce fait, être acceptée.**

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

## 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord\* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

*\*pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

## 11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte 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.



Pour le Directeur départemental des Finances publiques  
et par délégation,



Elodie LAMBERT  
Inspectrice évaluatrice

*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.*