

DEPARTEMENT DE L'AIN		EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
ARRONDISSEMENT : THOIRY COMMUNE : MIJOUX		
OBJET : Choix de l'acquéreur de l'immeuble de la Fruitière et fixation du prix de mise en vente de celui-ci		<u>SEANCE DU 18.04.2024</u>
Date de convocation : 12.04.2024	Nb de conseillers En exercice : 10	<u>Etaient présents</u> : M. VIALLET. MC. COUTURIER. P. ECAILLE. C. GROSGURIN. JF. JOLY. S. JUHEN. D. JULLIARD. G. LEGAY. <u>Secrétaire de séance</u> : G. LEGAY
Date d'affichage : 12.04.2024	Présents : 8 Votants : 10 Pouvoirs : 2	
N° Délibération 01247.2024.04.029		

OBJET : GESTION PATRIMONIALE – Choix de l'acquéreur de l'immeuble de la Fruitière et fixation du prix de mise en vente de celui-ci

Par délibération n° 2024.0.1.002 en date du 18 janvier 2024, le conseil municipal a annoncé la mise en vente de l'immeuble dit de la Fruitière (ancienne fromagerie) et choisi l'agence Immobilière des Rousses pour le commercialiser.

Par délibération n° 2024.02.011 en date du 15 février 2024, le conseil municipal a confirmé ce choix, accepté les conditions tarifaires de l'agence et fixé le prix de vente du bien à 299 000 €.

Conformément à son mandat, l'agence Immobilière des Rousses a fait la publicité de ce bien, fait visiter, envoyé des dossiers aux personnes se déclarant intéressées et recueilli les offres.

En parallèle, la commune de Mijoux a mis sur son site Internet et son compte Facebook ainsi qu'Intramuros, l'annonce de la vente de cet immeuble.

Au 11 avril 2024, six personnes (privées ou morales) ont visité le bien avec l'agence (trois autres personnes avaient visité avant signature du mandat à l'agence, guidées directement par la mairie). Parmi les personnes ayant souhaité remplir un dossier de candidature après visite, au 11 avril, deux avaient déposé une offre écrite. Une troisième a expliqué que, malgré son intérêt pour le bien, elle ne présenterait pas d'offres en raison du coût des travaux à réaliser.

Toutes deux sont pour le montant demandé, à savoir 299 000 €.

L'une n'est soumise à aucun alea : l'acheteur s'engage à payer sans emprunt et aucune condition ne figurera dans le compromis (ni d'obtention de financement ni d'obtention d'autorisations d'urbanisme). Emanant d'une société, elle ne donne pas lieu à dédite après la signature du compromis, sauf à s'acquitter de 10 % du montant de la vente au profit de la commune. Elle émane de la société SAS RD INVEST, route des roches à Morbier (Jura), et dont les dirigeants sont MM Damien PASTORET et Richard BALLAND, de Morbier. M. BALLAND a déjà une société à Morbier, M. PASTORET a une société près de Dijon à Talant (Côte-d'Or), HDPI, et s'associent pour acheter ce bien et mener sa rénovation en créant la société SAS RD INVEST.

L'autre nécessitera de la part des acquéreurs l'obtention d'un prêt bancaire, qui figurera en condition suspensive dans le compromis de vente s'il n'est pas accordé de façon ferme d'ici la signature de celui-ci. Le prêt sollicité est pour 350 000 € (le prix d'achat et un montant de travaux de 50 000 €). Les candidats ont donné une attestation bancaire, mais celle-ci ne vaut pas accord pour le prêt sollicité. Cette offre émane de Jérôme Garcia et Indra GOOSSENS, habitants de Mijoux.

Les deux offres émanent de personnes à la réputation de sérieux, ayant déjà mené au moins un projet immobilier. Pour la première offre, parce que l'un des associés (Richard BALLAND) a déjà réalisé plusieurs rénovations de bâtiments collectifs, dans le Haut-Jura (Morbier et Prémanon), qu'il est possible de voir. Pour la seconde, parce qu'il est connu à Mijoux comme quelqu'un de sérieux et a déjà rénové deux logements sur la commune.

Mme le maire expose que, entre deux offres au même prix, l'une ferme et inconditionnelle, l'autre dont la concrétisation nécessitera l'obtention d'un prêt bancaire, l'intérêt communal est de retenir la première. Elle indique aussi qu'une enveloppe de 50 000 € de travaux est certainement sous-dimensionnée.

En retenant une offre dont la concrétisation nécessitera l'octroi d'un prêt bancaire, et pour un montant qui pourrait s'avérer supérieur aux estimations, la commune s'exposerait au risque de non obtention du prêt d'ici la signature de l'acte de vente, ce qui pourrait amener à remettre en vente le bien, le compromis n'étant plus valable, avec un risque de décote, ou à accepter une décote de la part de l'acheteur sélectionné.

Après consultation de la commission des finances, Mme le maire propose donc de retenir l'offre de la société SAS RD INVEST.

Entendu l'exposé du maire, le conseil municipal après avoir délibéré à la majorité des membres:

- Accepte l'offre ferme de la société RD INVEST de Morbier au prix de 299 000 €
- Autorise le maire à signer à cette fin un compromis de vente, puis l'acte de vente et tout document nécessaire à cette fin.

Contre : / 1 (J.F. JOLY car préférence pour M. GARCIA) Abstention : / 1 (M. VUILLERMOZ)
Pour : / 8 (dont 1 pouvoir)

DELIBERATION N°01247.2024.04.029

Pour extrait d'acte conforme
Le maire, Martine VIALLET