

**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
MARCHE ET COMBRAILLE EN AQUITAINE**

**Délibération n°2025-156 du 5 novembre 2025
Portant sur la vente d'un ensemble immobilier (boucherie Rochoise) sur la
commune d'Auzances**

L'an Deux Mille Vingt-Cinq, le 5 novembre à 18 heures 00, le Conseil de la Communauté de communes Marche et Combraille en Aquitaine, légalement convoqué le 28 octobre 2025, s'est réuni en session ordinaire à la salle des expositions de la commune de Mérinchal sous la présidence de Madame Valérie SIMONET, Présidente.

Nombre de conseillers en exercice : 62 - Quorum : 32		
Présents : 41	Votants : 44	POUR : 44
Pouvoirs : 3	Exprimés : 44	CONTRE : 0
Excusés : 4	Abstention : 0	
Absents : 14		

Présents : Mme Beatrice DESCLOUX, Mme Françoise SIMON, Mme Caroline LE CORRE, M. Fabien JAMME, Mme Leïlha BERTHON, M. Christian SCARAMUCCIA, M. Danien FERRIER, Mme Valérie SIMONET, M. Christian ECHEVARNE, M. Serge PERRIER, Mme Emilie BOUCHET, Mme Laetitia LUQUET, M. Denis RICHIN, M. Patrick MOUNAUD, M. Manuel NOVAIS, M. Jean-Claude CONCHON, M. Thierry BOUDINEAU, M. Jean-Louis FAUCONNET, Mme Georgine RAMOS, Mme Muriel COTENTIN, M. Philippe MONTEIL, M. Christian PAYARD, M. Michel MAZET, M. Jacques PAYARD, M. Jean-Michel SOULEBOT, M. Jacques MOREAU, Mme Marie-Françoise VENTENAT, M. Roland DESGRANGES, Mme MARINA VIALTAIX, M. Alain LUQUET, Mme Bernadette MEANARD, M. Pierre DESARMENIEN, Mme Sandrine DEBAY (*conseillère communautaire suppléante remplaçant M. Sébastien CHEFDEVILLE*), M. Jacques CORDIER, M. Hervé TRIMOULINARD, Mme Céline LARGE épouse LATOUR, Mme Elodie BREUIL, Mme Virginie CHADEYRON (*conseillère communautaire suppléante remplaçant M. Gérard GUYONNET*), M. Alain GRASS, M. David GRANGES, M. Pierre FAUCHER.

Pouvoirs : Mme Gina VIRGOULAY à Mme Muriel COTENTIN, M. Guy FONTVIELLE à M. Pierre DESARMENIEN, M. Patrice MORANCAIS à Mme Laetitia LUQUET.

Excusés : M. Jean-Paul JOULOT, M. Jean-Luc PIERRON, M. Félix BERGER, M. Jean-Claude DUBSAY.

Absents : M. Jean-Jacques BIGOURET, M. Brice SIMONET, M. Alexandre VERDIER, M. Antoine GALINDO, M. Frédéric PERRIER, Mme Denise GIRAUD-LAJOIE, M. Davis SCHMIDT, Mme Yolande PLAS, M. Eric D'HULSTER, M. Jean-Paul WELZER, Mme Catherine PINLON, M. René ROULLAND, Mme Maryline BRUNET, M. Laurent GLOMOT.

Secrétaire de séance : Mme Marie-Françoise VENTENAT.

Rapporteur : M. Alain GRASS

- **Vu** le bail commercial signé le 7 mai 2025 entre la Communauté de communes Marche et Combraille en Aquitaine et la société « Boucherie Rochoise » représenté par Monsieur Maljournal ;
- **Vu** les expertises immobilières établies par Transaxia le 11 juillet 2025 ;
- **Vu** l'avis des domaines du pôle d'évaluation domaniale établi le 20 juin 2025 ;
- **Vu** l'avis favorable de la commission économie en date du 25 septembre 2025.

Considérant l'emprunt de 145 000 € contracté au 15 décembre 2016 et clos au 15 novembre 2036.

Considérant que le capital restant dû de cet emprunt à échéance trimestrielle sera de 77 937,50 € au 15 février 2026 ou 79 750 € au 15 novembre 2025.

Considérant que le prix d'achat de l'ensemble immobilier en date 24 février 2016 du était de 76 500 euros.

La communauté de communes est propriétaire de l'ensemble immobilier sis 2 rue Paul Doumer à Auzances cadastré sous le numéro 76 section AD. Cet immeuble comprenant :

Accusé de réception en préfecture
023-200067593-20251112-2025-156-DE
Date de télétransmission : 12/11/2025
Date de réception préfecture : 12/11/2025

**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
MARCHE ET COMBRAILLE EN AQUITAINE**

au rez-de-chaussée du bâtiment sur rue construit en pierres et couvert en tuiles :

- Une salle de vente, des rangements, des chambres froides, une salle de découpe avec lave main à commande non-manuelle et plonge, une salle de cuisson avec hotte aspirante et plonge ;
- Cour située à l'arrière, avec coin poubelle ;
- A la suite de la cour, dans un bâtiment annexe construit en pierres et parpaings et couvert en tôles de fibrociment : un WC, des vestiaires avec douche, lavabo et armoire vestiaire, un bureau et un local à usage de rangement.

à l'étage :

- Un WC, un dégagement, un bureau, 5 chambres, une petite salle d'eau et un grenier.

Le 24 septembre 2024, Monsieur Maljournal a démarré son activité, et est ainsi devenu le nouveau locataire de ce bâtiment par la signature d'un bail dérogatoire.

Suite à un sinistre (déclaration sinistre du 13 février 2024 : dégâts de eaux, plafond boucherie), nous avons des travaux à réaliser au niveau du bâtiment annexe. La communauté de communes a demandé des devis aux artisans. Les travaux à réaliser seraient de 5 270,54 € TTC (devis du 20 mars 2025 et du 26 aout 2025).

La communauté de communes a été sollicitée durant l'été 2025 par Monsieur Maljournal, dirigeant de la Boucherie Rochoise, pour l'acquisition du bâtiment sis 2 rue Paul Doumer à Auzances au prix de 80 000 € et à la prise en charge des travaux pour un montant de 5 270,54 € TTC décrits ci-dessus.

Monsieur Maljournal souhaite développer l'annexe de la boucherie (produits locaux, fruits/légumes, pas de boîtes de conserves)

La valeur vénale du bien est estimée à 136 500 € en juin 2025 avec une marge d'appréciation de 10 % par le pôle d'évaluation domaniale de la DDFIP.

L'agence immobilière Transaxia estime le commerce entre 14 000 € et 18 000 € et la partie habitation entre 50 000 € et 54 000 € en juillet 2025.

Après avoir pris connaissance du projet de l'entreprise, de son modèle économique et de l'état du bâtiment, les membres de la commission économique ont donné un avis favorable à l'unanimité à la vente de ce bâtiment au prix de 80 000 € et à la prise en charge des travaux pour un montant de 5 270,54 € TTC.

Les recettes de cette vente seront inscrites sur le budget locaux aménagés 2026 en section d'investissement.

Il est proposé au Conseil communautaire de :

- ACCEPTER la vente au 15 janvier 2026 de l'ensemble immobilier sis 2, rue Paul Doumer à Auzances cadastré sous le numéro 76 section AD à la société BOUCHERIE ROCHOISE représentée par Monsieur Maljournal au prix de 80 000 € ;
- DECIDER que l'ensemble des frais (notariés, bancaires) sont à la charge de l'acquéreur ;

Accusé de réception en préfecture
023-200067593-20251112-2025-156-DE
Date de télétransmission : 12/11/2025
Date de réception préfecture : 12/11/2025

**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
MARCHE ET COMBRAILLE EN AQUITAINE**

- INSCRIRE les crédits correspondants au budget locaux ;
- AUTORISER la Présidente et / ou le Vice-Président en charge à signer tous documents se rapportant à ce dossier ;

La délibération a été adoptée à l'UNANIMITÉ.

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus,

Publié et transmis en sous-préfecture le **12 NOV. 2025**

Pour copie conforme, le **12 NOV. 2025**

La Présidente,
Valérie SIMONET



Madame la Présidente certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte, et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Limoges dans un délai de deux mois à compter de sa publication et sa transmission aux services de l'État (article R.421-1 du Code de Justice administrative).

Accusé de réception en préfecture
023-200067593-20251112-2025-156-DE
Date de télétransmission : 12/11/2025
Date de réception préfecture : 12/11/2025