

DÉLIBÉRATION CONSEIL MUNICIPAL

Le jeudi 20 novembre deux mille vingt-cinq, à dix-huit heures et trente minutes, le Conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la salle des mariages de la Mairie de Rives-en-Seine, sous la présidence de Monsieur Bastien CORITON, Maire, Conseiller Départemental.

Date de convocation

14 novembre 2025

Étaient présents :

Mme Hélène AUBRY, M. Éric BLONDEL, M. Didier BOQUET, M. Christian CAPRON, Mme Sylvie CHRISTIAENS, Mme Céline CIVES, M. Bastien CORITON, Mme Annic DESSAUX, M. Thierry DUPRAY, M. Lionel DURAMÉ, Mme Chantal DUTOT, M. Dominique GALLIER, M. Christophe GIRARD, M. Paul GONCALVES, Mme Steffie HAMEL, M. Sylvain HEMARD, M. Luc HITTNER, Mme Dominique LEPEME, Mme Brigitte MALOT, M. André RIC, M. Alexandre VOIMENT.

Date de publication

sur le site internet de la ville,

27 novembre 2025

Date de signature,

28 novembre 2025

Excusés - Ont donné procuration :

Mme Émilie DUTOT à Mme Chantal DUTOT, Mme Fanny GENET-LACAILLE à M. Thierry DUPRAY, M. Louis Marie LE GAFFRIC à M. Christophe GIRARD, Mme Patricia SOUDAIS-MESSAGER à Mme Céline CIVES, Mme Carol TARAVEL-CONDAT à Mme Annic DESSAUX, M. Jacques TERRIAL à M. André RIC.

Nombre de conseillers,

En exercice 29

Présents 21

Votants 27

Excusés :

Mme Mireille BAUDRY, M. Simon SAINT-MARTIN.

Monsieur Didier BOQUET a été désigné secrétaire de séance.

DL2025-079

Vente à terme ancienne « maison des pilotes » située 1 quai Saint Léger – commune déléguée de Villequier à Rives-en-Seine – précisions et complément à la délibération du 16 septembre 2025

Monsieur le Maire expose :

Lors du Conseil municipal du 16 septembre 2025, le Conseil Municipal a accepté la vente à terme de l'ancienne « maison des pilotes » située 1 quai Saint Léger - commune déléguée de Villequier à Rives-en-Seine sur la parcelle cadastrale 742 AE 237 d'une surface de 968 m² est louée par Monsieur Luc COQUET, artisan sellier depuis le 1er mars 2024.

Ont été délibérées plusieurs conditions à cette vente :

- La cession est consentie à une valeur de 190 000 € (prix ferme) conforme à l'évaluation des domaines en date du 16 décembre 2024, à ce montant s'ajouteront des intérêts calculés chaque année au 1^{er} janvier comme suit : le taux du Livret A connu au 1^{er} janvier de l'année + 0,2 % (20 points de base). Les échéances mensuelles constantes seront révisables et calculées comme suit à titre d'exemple :

1	01/01/26	2026	1,70%	0,20%	1,90%	0,16%	1 213,94€	190 000,00€	300,83€	913,10€	189 086,90€	300,83€

Monsieur le Maire propose d'ajouter une clause de révision de la formule si le taux du livret A atteint plus de 3.5 % (le nouveau taux sera à négocier entre les parties, en l'absence d'accord et de délibération du Conseil Municipal, la formule ci-dessus continuera de s'appliquer). Le taux appliqué ne saura être inférieur à 1.7 % (qui se définit comme un taux plancher) quel que soit le taux du livret A.

- La première échéance interviendra en janvier 2026 et la dernière en décembre 2040 ;
- Tout incident de paiement d'une échéance durant ces 15 années vaudra annulation du contrat de vente à terme, le bien reviendra en pleine propriété à la commune de Rives-en-Seine sans aucun dédommagement possible de la part de la collectivité.

Monsieur le Maire précise que la date de l'échéance est fixée au premier jour ouvré de chaque mois et tout incident de paiement sera constaté après plus de 7 jours de retard.

- D'inscrire une hypothèque consentie par Monsieur Luc COQUET au profit de la commune ;
- Le bâtiment situé sur la parcelle 742 AE 237 est cédé seul, sans qu'aucun terrain attenant ne l'accompagne ;
- Les frais de notaire seront portés par l'acheteur ;

Durant les 15 ans du contrat de vente à terme, le bien sera exclusivement utilisé pour une activité économique, commerciale ou artisanale (pas d'usage d'habitation, même partiellement). Afin d'appuyer cette condition, un linéaire commercial sera créé sur Villequier incluant la maison des pilotes et enregistré dans le cadre du PLUi.

Monsieur le Maire propose d'ajouter à cette condition que Monsieur Luc COQUET réservera 50 m² du rez-de-chaussée à usage de bar.

- Monsieur Luc COQUET ne pourra céder son acte de vente à terme sans accord préalable de la commune ;
- Au terme du contrat, la commune sera prioritaire pour un rachat durant 5 ans au maximum au prix défini par les domaines.

Le notaire chargé de la rédaction de l'acte de vente à terme devra reprendre l'ensemble de ces conditions dans l'acte initial de vente à terme libre **notamment les deux conditions ajoutées par la présente délibération.**

Après avoir exposé ce qui précède,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment les articles L.2122-21, L.2211-1 à L.2211-19 et L.2241-1,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, notamment l'article L.3211-14,

Vu l'avis des Domaines concernant la valeur vénale effectuée par la Direction Générale des Finances Publiques de Normandie, Pôle d'évaluation Domaniale de Rouen, sous les références n°2024-76164-85579

Considérant que la commune déléguee de Villequier est propriétaire du bâtiment,

Considérant que la commune s'est engagée dans une démarche de rationalisation des biens qu'elle possède,

Considérant l'exposé ci-dessus expliquant les conditions d'une vente à terme libre,

Considérant que l'offre d'achat correspond à l'estimation des domaines,

Considérant que le bien objet de la présente délibération est actuellement loué par Monsieur Luc COQUET, sellerie et a permis de dynamiser l'entrée de ville de Villequier - commune de Rives-en-Seine grâce à une activité économique et artisanale,

Considérant qu'à différentes reprises, confirmé par mail en date du 10 juillet 2025, Monsieur Luc COQUET a fait la proposition de prix d'achat à hauteur de l'estimation des domaines,

Monsieur le Maire propose au Conseil municipal :

- D'approuver la cession du bien appelé « la maison des pilotes » situé 1 quai saint Léger sur la parcelle cadastrale 742 AE 237 (hors terrain) à Monsieur Luc COQUET via une vente à terme libre,
- De dire que l'ensemble des frais de vente sont à la charge de l'acquéreur,
- De réaliser préalablement à la vente, par un géomètre et à la charge des acquéreurs, la division de la parcelle 742 AE 237,
- De l'autoriser à signer pour le compte et au nom de la commune tous les actes relatifs à cette vente, ou son représentant,
- De désigner l'étude de Maître DENOYELLE VATTIER située à Rives-en-Seine pour la rédaction des actes à intervenir,
- D'inscrire l'ensemble des clauses ci-dessous dans l'acte authentique de vente :
 - La cession est consentie à une valeur de 190 000 € (prix ferme) conforme à l'évaluation des domaines en date du 16 décembre 2024, à ce montant s'ajoutent des intérêts calculés chaque année au 1^{er} janvier comme suit : le taux du Livret A connu au 1^{er} janvier de l'année + 0,2 % (20 points de base).

Une révision de la formule est autorisée si le taux du livret A atteint plus de 3.5 %. La nouvelle formule sera à négocier entre les parties. En l'absence d'accord et de délibération du Conseil Municipal, la formule ci-contre continuera de s'appliquer. De plus, le taux appliqué ne saura être inférieur à 1.7 % (taux plancher) quel que soit le taux du livret A.

- La première échéance interviendra en janvier 2026 (sauf retard dans la rédaction de l'acte).
- Tout incident de paiement d'une échéance durant ces 15 années (180 mois) vaudra annulation du contrat de vente à terme : le bien reviendra en pleine propriété à la commune de Rives-en-Seine sans aucun dédommagement possible de la part de la collectivité.

Monsieur le Maire précise que la date de l'échéance est fixée au premier jour ouvré de chaque mois et tout incident de paiement sera constaté après plus de 7 jours de retard.

- D'inscrire une hypothèque consentie par Monsieur Luc COQUET au profit de la commune.
- Le bâtiment situé sur la parcelle 742 AE 237 est cédé seul, sans aucun terrain attenant ne l'accompagne.
- Les frais de notaire sont portés par l'acheteur.
- Durant les 15 ans du contrat de vente à terme, le bien sera exclusivement utilisé pour une activité économique, commerciale ou artisanale (pas d'usage d'habitation, même partiellement). **Monsieur Luc COQUET réservera 50 m² du rez-de-chaussée à usage de bar.**
- Monsieur Luc COQUET ne pourra céder son acte de vente à terme sans accord préalable de la commune.
- Au terme du contrat, la commune sera prioritaire pour un rachat du bien cédé durant 5 ans au maximum au prix défini par les domaines.
- D'inscrire la recette au budget annuellement pendant 15 ans à compter du 1er janvier 2026,
- De prévoir les crédits au budget 2025 chapitre 011 - charges à caractères générales pour le géomètre,
- De prévoir les crédits au budget 2025 chapitre 011-charges à caractères générales pour le transfert de propriété à la commune nouvelle.

A l'unanimité, le Conseil municipal approuve les propositions de Monsieur le Maire.

Pour extrait conforme,



Le Maire,

Bastien CORITON

Le secrétaire de séance,

Didier BOQUET