

DEPARTEMENT DE L'AUBE

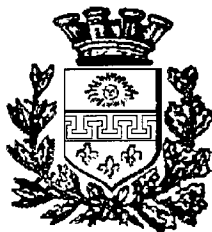
VILLE DE NOGENT-SUR-SEINE

ARRONDISSEMENT DE

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL

NOGENT-SUR-SEINE

DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL



8 avril 2026
2026-069

Date de la convocation
02.04.2026

Date de publication
02.04.2026

Nombre de Conseillers
En exercice : 29
Présents : 26
Votants : 29

Certifié exécutoire
Nogent-sur-Seine,
le

Le Maire

Le huit avril deux mille vingt-six à 19 heures 00, le Conseil municipal de la ville de Nogent-sur-Seine s'est réuni salle du Conseil municipal sous la présidence de Madame Estelle BOMBERGER-RIVOT, Maire, sur la convocation qui lui a été adressée le deux avril deux mille vingt-six.

Etaient présents : Estelle BOMBERGER-RIVOT, Alain BARAYON, Emmanuelle STEIB, Loïc CHAMPION, Murielle ROLLET, Alain DAMASSE, Laurent LEVASSEUR, Bénédicte HOUDRÉ, Marie-Claude GUELIN, Françoise BRUNO, Françoise CANON-ROGER, Dominique NOBLET, Pierre GUILBERT, Marie RIVIERE, Dominique COUTURIER, Pascale CORTEEL, Leïla KORBUT, Laurent PERROT, Sébastien WATELET, Christophe DESBOYAUX, Carole-Anne LE SONN DUMOUTIER, Kenan SÜSLÜ, Christian ROBERT, Jérôme CESVET, Antonio CORREIA, Magali LEFEBVRE-MANGEOT.

Absents excusés ayant donné pouvoir : Corinne CABOURDIN-BOURGUIGNON donne pouvoir à Estelle BOMBERGER-RIVOT, Pierre MATHY donne pouvoir à Alain BARAYON, Nathalie THIEBAULT donne pouvoir à Christian ROBERT.

Madame Marie-Claude GUELIN a été élue secrétaire de séance à l'unanimité.

Estelle BOMBERGER-RIVOT

**LEVÉE D'OPTION D'ACHAT DU CRÉDIT-BAIL
"LA TABLE DE CAMILLE"**

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques ;

Vu le Code monétaire et financier ;

Vu la loi n°66-455 du 2 juillet 1966 et l'ordonnance n°67-937 du 28 septembre 1967 relatives aux opérations de location-vente ;

Vu les délibérations n°2019-25, 2021-16 et 2024-129 relatives au crédit-bail conclu entre la commune de Nogent-sur-Seine et Monsieur GUILLET / Madame NGUYEN ;

Vu l'avis référencé DS :29341816 du Pôle d'évaluation domaniale du 10 mars 2026 ;

Considérant que Monsieur GUILLET a informé la collectivité de sa volonté de procéder à la levée anticipée de l'option d'achat dudit crédit-bail, puis de céder le bâtiment à d'autres investisseurs ;

Considérant que les conditions relatives à la levée de l'option d'achat, notamment financières, doivent être réunies pour autoriser la réalisation de l'opération ;

Pour rappel, en 2019, la commune a conclu avec Monsieur Gilles GUILLET et Madame Nguyet NGUYEN un contrat de crédit-bail pour les locaux dit « restaurant des Guignons » en vue d'y installer l'établissement « La Table de Camille ».

Pour mémoire, les principales caractéristiques du crédit-bail sont les suivantes :

Assiette du bien : parcelles cadastrées F n°1193 pour 478 mètres et F n°1196 pour 224 mètres carrés.

Durée : 10 années (cette durée avait été augmentée de 3 mois par la délibération n°2021-16 du Conseil municipal du 24 février 2021 et par la délibération n°2024-129 du 10 juillet 2024, en raison du report de trois mois de loyer dans le cadre des mesures d'accompagnement économique face à la COVID19)

Montant de l'acquisition : 120 581,20 euros HT + taux de TVA en vigueur

Echéance mensuelle : 996,51 euros HT + taux de TVA en vigueur

Montant de la levée de l'option d'achat : 1 000 euros HT + taux de TVA en vigueur

Monsieur GUILLET a informé la commune de sa volonté de procéder de manière anticipée à la levée de l'option d'achat du bien puis de le céder en pleine propriété à des investisseurs.

La faculté d'une levée d'option anticipée est ouverte au crédit-preneur, sous réserve du paiement de l'intégralité des sommes dues à la commune, à savoir l'ensemble des loyers restant à payer ainsi que des charges locatives (eau, assainissement, taxe foncière et taxe d'enlèvement des ordures ménagères) et enfin le montant de l'option d'achat.

A la date du 1^{er} avril 2026, le montant dû par le crédit-preneur pour procéder à la levée de l'option d'achat s'élève à la somme totale de 92 299,17 euros TTC (QUATRE-VINGT-DOUZE MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF EUROS ET DIX SEPT CENTIMES).

Il conviendra d'ajouter à ce montant la facture de régularisation qui sera émise à la suite de la clôture des contrats d'eau et d'assainissement. Celle-ci est estimée à 100 euros TTC.

Afin de garantir le bon déroulement de l'opération pour chacune des parties, un protocole d'accord tripartite serait mis en place entre le crédit-preneur, la commune et la SCI FACTORY Les différentes étapes de l'opération seront considérées comme formant un tout unique et indissociable :

- mise en séquestre des fonds de l'acquéreur final auprès de l'office notarial ;
- levée de l'option d'achat par le crédit-preneur auprès de la commune. Le paiement des sommes dues à la Ville, qui sera réalisé au terme de l'opération, sera garanti par les fonds de l'investisseur final ;
- cession par Monsieur GUILLET et Mme NGUYEN du bien, à la SCI FACTORY ;
- à l'issue des deux mutations ci-dessus, versement par le séquestre des sommes dues à la Ville et du reliquat au cédant.

Après en avoir délibéré,

Le Conseil municipal, à l'unanimité :

- approuve la levée d'option d'achat du crédit-bail « La Table de Camille » par Monsieur GUILLET et Madame NGUYEN dans le respect des conditions ci-dessus exposées et du paiement à la commune, au terme de l'opération, de la somme de 92 299,17 euros TTC (QUATRE-VINGT-DOUZE MILLE DEUX CENTS QUATRE-VINGT-DIX-NEUF EUROS

- ET DIX SEPT CENTIMES TOUTES TAXES COMPRISES), ainsi que du montant dû par le crédit-preneur au titre de la facture de clôture des contrats d'eau et d'assainissement des lieux ;
- dit que les frais d'acte notarié et autres frais découlant de la levée de l'option d'achat seront à la charge de l'acquéreur ;
 - désigne la SCP VANGOETSENHOVEN-DEMONGEOT pour assister la commune dans cette opération et de procéder à la rédaction de l'acte notarié ;
 - autorise Madame le Maire, ou l'Adjoint s'y substituant, à signer le protocole tripartite, l'acte notarié et tout document relatif à cette affaire.

Membres ayant voté pour : Estelle BOMBERGER-RIVOT, Alain BARAYON, Emmanuelle STEIB, Loïc CHAMPION, Murielle ROLLET, Alain DAMASSE, Corinne CABOURDIN-BOURGUIGNON, Laurent LEVASSEUR, Bénédicte HOUDRÉ, Marie-Claude GUELIN, Françoise BRUNO, Pierre MATHY, Françoise CANON-ROGER, Dominique NOBLET, Pierre GUILBERT, Marie RIVIERE, Dominique COUTURIER, Pascale CORTEEL, Leïla KORBUT, Laurent PERROT, Sébastien WATELET, Christophe DESBOYAUX, Carole-Anne LE SONN DUMOUTIER, Kenan SÜSLÜ, Christian ROBERT, Jérôme CESVET, Nathalie THIEBAULT, Antonio CORREIA, Magali LEFEBVRE-MANGEOT.

Le Conseil adopte à l'unanimité cette délibération par 29 voix pour, 0 voix contre et 0 abstention.

Suivent les signatures,
Pour copie conforme,

Le Maire,

A blue ink signature, appearing to be 'EBR', written over the text 'Le Maire,'.

Estelle BOMBERGER-RIVOT

Le secrétaire de séance,

A black ink signature, appearing to be 'MCG', written over the text 'Le secrétaire de séance,'.

Marie-Claude GUELIN