

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

PROCES VERBAL DE LA SÉANCE DU MARDI 27 MAI 2025 à 19 HEURES 00 A la salle du conseil de la mairie de Valencisse

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-sept du mois de mai à dix-neuf heures, en application des articles L.2121-7 et L2122-8 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), s'est réuni le conseil municipal de la commune nouvelle de Valencisse sous la présidence de Christine PAVY, Maire-adjointe.

Nombre de conseillers		Date de la convocation : 23 mai 2025
En exercice :	22	
Présents :	15	
Pouvoirs :	4	
Votants :	19	
Présents : MM. BARON Christian, BENCHÉTRIT Gérard, CHAMP Jean-François, CHAMPION Thierry, CHASSIER Joël, DRONIOU Joël, FROMET Jean-Claude, GUELLIER Jean-Yves, JOBARD Patrice, SLOVAK Jean-Louis, Mmes LLORET Sophie, PAVY Christine, ROLAND Sandrine, SAINTORANT Stéphanie, TURPIN Dominique.		
Absents ayant remis pouvoir : Mme <u>FOUCHAULT Nathalie</u> donne pouvoir à M. BARON. Mme <u>VALLEE Angélique</u> donne pouvoir à Mme TURPIN. Mme <u>ANSERMINO Dorothée</u> donne pouvoir à Mme LLORET. M. <u>CHARZAT Gérard</u> donne pouvoir à Mme PAVY.		
Absents ou excusés : Mme CHAMPION Nathalie, Mme MELINE Christèle. M. THIOLLET François.		
Secrétaire de séance : M. CHAMPION Thierry.		

La Maire-adjointe certifie que la liste des délibérations de la présente séance a été, conformément à l'article L. 2121-25 du Code Général des Collectivités Territoriales, affiché par extrait à la porte de la mairie le 05 juin 2025 et publiée sur le site internet de la commune. Il certifie, en outre, que les formalités prescrites par les articles L. 2121-7 à L. 2121-25 du Code Général des Collectivités Territoriales ont été observées pour la convocation et la réunion du conseil.

ORDRE DU JOUR

- Approbation du procès-verbal du dernier conseil municipal,
- Compte-rendu des décisions du Maire prises dans le cadre des délégations du conseil municipal,
- Vente du lot n° 3 du lotissement communal de La Loge,
- Vente du lot n° 16 du lotissement communal de La Loge,
- Vente du lot n° 21 du lotissement communal de La Loge,
- Affaires diverses.



La Maire-adjointe fait l'appel des conseillers présents, informe des pouvoirs donnés par les absents et constate que le quorum est atteint en début de séance. La séance est ouverte.

Les conseillers présents signent la feuille de présence.

Le conseil municipal désigne M. CHAMPION Thierry en qualité de secrétaire de séance.



Le conseil approuve à l'unanimité le procès-verbal de la séance de conseil municipal du 23 mai 2025.

Compte-rendu des décisions prises par le Maire par délégation du conseil municipal

Néant.

DÉLIBÉRATION 2025-070 : Vente du lot n° 3 au lotissement communal de La Loge – parcelle 000AO114 (ancienne 142E1325)

Avis des Domaines transmis avant la séance

15 présents – 7 absents – 4 pouvoirs – 19 votants

Rapporteur : Dominique TURPIN

La maire-adjointe informe le conseil que les travaux du lotissement de La Loge sont en voie d'achèvement. Il convient donc de déterminer le prix de vente de chaque terrain à bâtir en vue de leur commercialisation par anticipation et au vu de la garantie d'achèvement des surfaces de finition. Le prix des lots s'entend terrain entièrement viabilisé.

Sachant que ce lotissement est assujéti à la TVA, la commune appliquera la Taxe sur Valeur Ajoutée de 20 % sur la totalité du prix de vente des terrains cessibles et non sur la marge.

Un plan d'arpentage a été effectué par un géomètre pour le calcul précis de la surface de chaque lot. Le permis d'aménager du lotissement a été délivré le 08/07/2020, le premier permis d'aménager modificatif a été délivré le 14/12/2021, le deuxième permis d'aménager modificatif a été délivré le 23/03/2022 et le troisième permis d'aménager modificatif a été délivré le 24 mai 2025. Ce dernier autorise le différé d'une partie des travaux (surfaces de finition).

Le Pôle d'évaluation domaniale, dans son avis n° 7387402 du 22/03/2022, fixe à 63 € le m² HT la valeur vénale de la parcelle communale cadastrée 000AO114 (ancienne 142E1325) d'une superficie de 491 m² constituant le lot n° 3. Cette estimation est effectuée par la méthode de comparaison.

Vu la délibération du conseil municipal n° 2021-012 en date du 12 février 2021 autorisant la commercialisation des terrains du lotissement de La Loge,

Considérant le montant total de l'opération de lotissement et les caractéristiques spécifiques du terrain situé au fond de la première allée à droite après l'entrée par l'avenue.

Vu l'article R442-13 du Code de l'Urbanisme sur la cession des lots d'un lotissement par anticipation,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **ACCEPTE** la vente par anticipation, au vu de la garantie d'achèvement des surfaces de finition fixée au 21 mai 2028 et du permis d'aménager modificatif accordé le 24 mai 2025 de la parcelle communale cadastrée 000AO114 (ancienne 142E1325) d'une superficie de 491 m² constituant le lot n° 3 du lotissement de La Loge à Molineuf,
- **DECIDE** de fixer le prix de vente de cette parcelle à **50 000,00 € TTC**,
- **DECIDE** la cession de cette parcelle à M. Eric CHANDON, domicilié 4 rue des Merisiers - 41260 LA CHAUSSEE-SAINT-VICTOR,
- **AUTORISE** le Maire, ou son représentant ayant délégation, à signer le compromis de vente avec le futur acquéreur,
- **CHARGE** Maître COPPIN Julien, Notaire à Blois (41), de rédiger l'acte relatif à cette cession,
- **DIT** que les frais d'acte notarié seront pris en charge par l'acquéreur,
- **DIT** que si le futur acquéreur n'a pas signé de promesse de vente dans les 3 mois suivant la présente décision, le conseil municipal annulera la décision de vendre et remettra le terrain en commercialisation.



- **AUTORISE** le Maire, ou son représentant ayant délégation, de signer toutes pièces relatives à cette affaire.

DÉLIBÉRATION 2025-071 : Vente du lot n° 16 au lotissement communal de La Loge – parcelle 000AO127 (ancienne 142E1338)

Avis des Domaines transmis avant la séance

15 présents – 7 absents – 4 pouvoirs – 19 votants

Rapporteur : Dominique TURPIN

La maire-adjointe informe le conseil que les travaux du lotissement de La Loge sont en voie d'achèvement. Il convient donc de déterminer le prix de vente de chaque terrain à bâtir en vue de leur commercialisation par anticipation et au vu de la garantie d'achèvement des surfaces de finition. Le prix des lots s'entend terrain entièrement viabilisé.

Sachant que ce lotissement est assujéti à la TVA, la commune appliquera la Taxe sur Valeur Ajoutée de 20 % sur la totalité du prix de vente des terrains cessibles et non sur la marge.

Un plan d'arpentage a été effectué par un géomètre pour le calcul précis de la surface de chaque lot. Le permis d'aménager du lotissement a été délivré le 08/07/2020, le premier permis d'aménager modificatif a été délivré le 14/12/2021, le deuxième permis d'aménager modificatif a été délivré le 23/03/2022 et le troisième permis d'aménager modificatif a été délivré le 24 mai 2025. Ce dernier autorise le différé d'une partie des travaux (surfaces de finition).

Le Pôle d'évaluation domaniale, dans son avis n° 7387402 du 22/03/2022, fixe à 63 € le m² HT la valeur vénale de la parcelle communale cadastrée 000AO127 (ancienne 142E1338) d'une superficie de 452 m² constituant le lot n° 16. Cette estimation est effectuée par la méthode de comparaison.

Vu la délibération du conseil municipal n° 2021-012 en date du 12 février 2021 autorisant la commercialisation des terrains du lotissement de La Loge,

Considérant le montant total de l'opération de lotissement et les caractéristiques spécifiques du terrain situé côté Est dans la 2^{ème} allée partie gauche au sud.

Vu l'article R442-13 du Code de l'Urbanisme sur la cession des lots d'un lotissement par anticipation,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **ACCEPTE** la vente par anticipation, au vu de la garantie d'achèvement des surfaces de finition fixée au 21 mai 2028 et du permis d'aménager modificatif accordé le 24 mai 2025, de la parcelle communale cadastrée 000AO127 (ancienne 142E1338) d'une superficie de 452 m² constituant le lot n° 16 du lotissement de La Loge à Molineuf,
- **DECIDE** de fixer le prix de vente de cette parcelle à **42 000,00 € TTC**,
- **DECIDE** la cession de cette parcelle à M. Valentin LEBAS, domicilié 1408 route des Grotteaux – 41250 MONT-PRES-CHAMBORD,
- **AUTORISE** le Maire, ou son représentant ayant délégation, à signer le compromis de vente avec le futur acquéreur,
- **CHARGE** Maître COPPIN Julien, Notaire à Blois (41), de rédiger l'acte relatif à cette cession,
- **DIT** que les frais d'acte notarié seront pris en charge par l'acquéreur,
- **DIT** que si le futur acquéreur n'a pas signé de promesse de vente dans les 3 mois suivant la présente décision, le conseil municipal annulera la décision de vendre et remettra le terrain en commercialisation.
- **AUTORISE** le Maire, ou son représentant ayant délégation, de signer toutes pièces relatives à cette affaire.



DÉLIBÉRATION 2025-072 : Vente du lot n° 21 au lotissement communal de La Loge – parcelle 000AO132 (ancienne 142E1343)

Avis des Domaines transmis avant la séance

15 présents – 7 absents – 4 pouvoirs – 19 votants

Rapporteur : Dominique TURPIN

La maire-adjointe informe le conseil que les travaux du lotissement de La Loge sont en voie d'achèvement. Il convient donc de déterminer le prix de vente de chaque terrain à bâtir en vue de leur commercialisation par anticipation et au vu de la garantie d'achèvement des surfaces de finition. Le prix des lots s'entend terrain entièrement viabilisé.

Sachant que ce lotissement est assujéti à la TVA, la commune appliquera la Taxe sur Valeur Ajoutée de 20 % sur la totalité du prix de vente des terrains cessibles et non sur la marge.

Un plan d'arpentage a été effectué par un géomètre pour le calcul précis de la surface de chaque lot. Le permis d'aménager du lotissement a été délivré le 08/07/2020, le premier permis d'aménager modificatif a été délivré le 14/12/2021, le deuxième permis d'aménager modificatif a été délivré le 23/03/2022 et le troisième permis d'aménager modificatif a été délivré le 24 mai 2025. Ce dernier autorise le différé d'une partie des travaux (surfaces de finition).

Le Pôle d'évaluation domaniale, dans son avis n° 7387402 du 22/03/2022, fixe à 63 € le m² HT la valeur vénale de la parcelle communale cadastrée 000AO132 (ancienne 142E1343) d'une superficie de 424 m² constituant le lot n° 21. Cette estimation est effectuée par la méthode de comparaison.

Vu la délibération du conseil municipal n° 2021-012 en date du 12 février 2021 autorisant la commercialisation des terrains du lotissement de La Loge,

Considérant le montant total de l'opération de lotissement et les caractéristiques spécifiques du terrain situé côté Est de la partie gauche ou Sud de la 1^{ère} allée.

Vu l'article R442-13 du Code de l'Urbanisme sur la cession des lots d'un lotissement par anticipation,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **ACCEPTE** la vente par anticipation, au vu de la garantie d'achèvement des surfaces de finition fixée au 21 mai 2028 et du permis d'aménager modificatif accordé le 24 mai 2025, de la parcelle communale cadastrée 000AO132 (ancienne 142E1343) d'une superficie de 424 m² constituant le lot n° 21 du lotissement de La Loge à Molineuf,
- **DECIDE** de fixer le prix de vente de cette parcelle à **39 000,00 € TTC**,
- **DECIDE** la cession de cette parcelle à M. Cyril BOUTET, domicilié 20 bis chemin des Cotterelles – Chambon-sur-Cisse – 41190 VALENCISSE,
- **AUTORISE** le Maire, ou son représentant ayant délégation, à signer le compromis de vente avec le futur acquéreur,
- **CHARGE** Maître COPPIN Julien, Notaire à Blois (41), de rédiger l'acte relatif à cette cession,
- **DIT** que les frais d'acte notarié seront pris en charge par l'acquéreur,
- **DIT** que si le futur acquéreur n'a pas signé de promesse de vente dans les 3 mois suivant la présente décision, le conseil municipal annulera la décision de vendre et remettra le terrain en commercialisation.
- **AUTORISE** le Maire, ou son représentant ayant délégation, de signer toutes pièces relatives à cette affaire.

~~~~~

AFFAIRES DIVERSES

L'état des ventes à ce jour est de : Sur 21 lots : 6 vendus, 1 en attente de signature de vente, 2 en cours de promesse, 3 futures promesses.



- C. PAVY informe que les logements sociaux doivent être livrés en septembre.
- J-C. FROMET informe de l'Assemblée Générale de la SPL Restauration du Blaisois le 27 juin. Nathalie CHAMPION est titulaire et Joël CHASSIER suppléant.
- T. CHAMPION rappelle la distribution du Valencisse Infos la semaine prochaine.
- J-L. SLOVAK informe que le cimetière de Molineuf sera fermé les 2 et 3 juin toute la journée pour le relevage de tombes après enlèvement des monuments. La fermeture du cimetière dans ce cas-là est une réglementation obligatoire dans le cadre de la salubrité publique. Un arrêté municipal réglementaire a été pris.

Fin de séance à 19 h 16.

Valencisse, le 11 juin 2025

La Maire-adjointe,
Christine PAVY




Le secrétaire de séance,
M. CHAMPION Thierry




