



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

RÉUNION DU 3 OCTOBRE 2025 – N° 4

Nombre de conseillers : **26**

En exercice : **26** – Présents : **19** – Votants : **24**

L'an deux mille vingt-cinq, le trois octobre à dix-neuf heures et trente minutes, le Conseil municipal légalement convoqué s'est réuni à la mairie de Duclair, sous la présidence de Monsieur Jean DELALANDRE, Maire.

Étaient présents : M. Claude PETIT, Mme Catherine LILLINI, M. Yann LE BORGNE, M. Michel ALLAIS, Mme Mame Bigué THEBAULT, M. Didier DUVAL, adjoints.

M. Patrick FRANÇOIS Mme Virginie PERIERS, Mme Joëlle OUVRY, M., Mme Christine ANGRAND, M. François DELAUNAY, M. Vincent FASCIANA, M. Benoist VAILLOT, M. Lukas BLANPAIN, M. Serge CADINOT, M. David FONTAINE, M. Victor PONTY, Mme Sylvie VATINEL conseillers municipaux.

Étaient absents excusés : Mme Chantal VALLET-CREVEL, adjointe (ayant donné pouvoir à M. Yann LE BORGNE), M. Médéric FIQUET, conseiller municipal (ayant donné pouvoir à M. Jean DELALANDRE), Mme Madeline MONTEIRO, conseillère municipale (ayant donné pouvoir à Mme Mame Bigué THEBAULT), M. Arnaud DELAUNAY, conseiller municipal (ayant donné pouvoir à M. Benoist VAILLOT), Mme Véronique FERMÉ, conseillère municipale (ayant donné pouvoir à Mme Catherine LILLINI).

Étaient absents non excusés : M. Alexis CAVAREC, Mme Anne VINCENT conseillers municipaux.

Secrétaire de séance : Mme Joëlle OUVRY.

FINANCES – DECISION DE VENDRE LA PARCELLE CADASTREE APRES DIVISION SECTION AV N°379, ANNULE ET REMPLACE LA DELIBERATION N°5 DU CONSEIL MUNICIPAL DU 1ER JUILLET 2025 :

Il est a été rappelé qu'à l'occasion de l'appel à projets sur le site de la MJC cadastré, après opération de division, section AV numéro 379, il a été retenu la société CAP HORN Promotion, au vu de l'analyse établie selon les critères fixés dans le cadre de l'appel à projets, ainsi que des entretiens réalisés avec les 3 candidats les mieux notés.

Il est rappelé que :

1°) la MJC est toujours actuellement dans les locaux situés sur la parcelle cadastrée section AV, numéro 379, mais que son transfert devrait intervenir soit fin de l'année 2025, soit au cours du premier semestre 2026.

En effet, le transfert aura lieu lorsque les nouveaux locaux situés à DUCLAIR, rue Jules Ferry auront été livrés et que le déménagement entre les deux sites aura été effectué.

2°) le terrain de pétanque et le local dédié à l'association sont également situés sur la parcelle cadastrée section AV, numéro 379, mais que son transfert devrait intervenir soit fin de l'année 2025, soit premier semestre 2026, sur le nouveau site dédié.

3°) le chemin piétonnier traversant la parcelle cadastrée section AV, numéro 379, sera fermé au public après déménagement du terrain de pétanque et de l'association y attachée.

Il est ici rappelé les termes de l'article L 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques : *"Par dérogation à l'article L. 2141-1, le déclassement d'un immeuble appartenant au domaine public artificiel des personnes publiques et affecté à un service public ou à l'usage direct du public peut être prononcé dès que sa désaffectation a été décidée alors même que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement. Ce délai ne peut excéder trois ans. Toutefois, lorsque la désaffectation dépend de la réalisation d'une opération de construction, restauration ou réaménagement, cette durée est fixée ou peut être prolongée par l'autorité administrative compétente en fonction des caractéristiques de l'opération, dans une limite de six ans à compter de l'acte de déclassement. En cas de vente de cet immeuble, l'acte de vente stipule que celle-ci sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans ce délai. L'acte de vente comporte également des clauses relatives aux conditions de libération de l'immeuble par le service public ou de reconstitution des espaces affectés à l'usage direct du public, afin de garantir la continuité des services publics ou l'exercice des libertés dont le domaine est le siège.*



Toute cession intervenant dans les conditions prévues au présent article donne lieu, sur la base d'une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa, à une délibération motivée de l'organe délibérant de la collectivité territoriale, du groupement de collectivités territoriales ou de l'établissement public local auquel appartient l'immeuble cédé.

Pour les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics, l'acte de vente doit, à peine de nullité, comporter une clause organisant les conséquences de la résolution de la vente. Les montants des pénalités inscrites dans la clause résolutoire de l'acte de vente doivent faire l'objet d'une provision selon les modalités définies par le code général des collectivités territoriales."

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques notamment l'article L.2141-2,
Vu la délibération du Conseil municipal en date du 13 décembre 2024 approuvant le lancement de l'appel à projets pour la cession des terrains occupé actuellement par la MJC et des terrains de pétanque,
Vu l'offre de Cap Horn Promotion en date du 17 février 2025,
Vu la réunion du jury du 28 mars 2025,
Vu l'avis émis par la commission municipale Finances, Attractivité et Ressources humaines, lors de sa réunion en date du 16 juin 2025,
Vu l'avis du Domaine n°2025-76222-29973 en date du 19 juin 2025,
Vu l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat n°2025-76222-29973 en date du 19 juin 2025,
Vu l'avis émis par la commission municipale Urbanisme, Bâtiments, Sécurité, Environnement et Voirie, lors de sa réunion en date du 20 juin 2025,
Vu l'avis émis par la commission municipale Finances, Attractivité et Ressources humaines, lors de sa réunion en date du 19 septembre 2025,

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal décide :

- La désaffectation de l'ensemble immobilier cadastré après division section AV, numéro 379, accueillant actuellement la Maison des Jeunes et de la Culture, le terrain de pétanque et le local y attaché, et le chemin piétonnier, au plus tard le 30 juin 2026, tous trois dépendants actuellement du domaine public artificiel de la commune.
- De prononcer le déclassement du domaine public de la parcelle cadastrée AV n°379 en vue de sa cession.
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer la promesse de vente de la parcelle cadastrée AV n°379, d'une superficie de 3 355 m², au profit de Cap Horn Promotion, pour un montant total de 450 000€.
- De préciser que les conditions suspensives de la promesse de vente seront les suivantes :
 - Interdiction de substitution pour le bénéficiaire de la promesse de vente, sauf au profit de toute Société Civile de construction vente de laquelle CAP HORN serait associé majoritaire,
 - Les constructions et terrains devront être libres de toute occupation,
 - Interdiction de logements sociaux,
 - Obtention d'un permis de construire purgé de tout recours et retraits par le bénéficiaire de la promesse de vente,
 - Absence de marnière et cavités souterraines,
 - Absence de servitudes non renseignées,
 - Absence de fondations spéciales,
 - Absence de prescription archéologique,
 - Obtention d'une garantie financière d'achèvement.
- D'autoriser le bénéficiaire de la promesse de vente à déposer toute demande d'autorisation d'urbanisme nécessaire à la mise en œuvre du projet.
- D'autoriser le bénéficiaire de la promesse de vente à pénétrer sur la parcelle AV n°379 sous réserve de l'information préalable de la Ville.
- D'autoriser Monsieur le Maire à engager toutes les démarches nécessaires à l'exécution de la présente délibération et à signer tous documents y afférents.
- D'autoriser Monsieur le Maire à régulariser le moment venu la vente définitive de l'immeuble cadastré section AV numéro 379, au profit de la société CAP HORN ou la société civile de construction vente de laquelle CAP HORN serait associé majoritaire et qui s'y sera substituée.

Vote : adopté à l'unanimité.

Fait à Duclair, le 7 octobre 2025,
POUR EXTRAIT CONFORME,
Le Maire,
Jean DELALANDRE

