



D3620-Direction de l'urbanisme, de l'architecture, du foncier et de l'habitat-
Politique foncière habitat

DELIBERATION N° D.2025.11.67

du Conseil municipal du 13 novembre 2025

Mise en place d'un bail dérogatoire et d'une promesse de vente synallagmatique et d'achat d'un bien communal situé 19 rue Coste - 2 rue Berthelot, en vue de l'établissement d'un nouveau restaurant.

Date de la convocation : 6 novembre 2025

Date d'affichage : 14 novembre 2025

Nombre de conseillers en exercice : 53

Secrétaire de séance : Mme Marie-Agnès AMABILE

Rapporteur : M. François DE MAZIERES

Président : Monsieur François DE MAZIERES

Sont présents :

M. Jean-Pierre LAROCHE DE ROUSSANE, Mme Pilar SALDIVIA, M. Michel BANCAL, M. Emmanuel LION, Mme Annick BOUQUET, M. François DARCHIS, M. Charles RODWELL, Mme Claire CHAGNAUD-FORAIN, M. Jean-Yves PERIER, M. Bruno THOBOIS, Mme Corinne FORBICE, M. Alain NOURISSIER, Mme Nadia OTMANE TELBA, M. Arnaud POULAIN, Mme Anne-Lys DE HAUT DE SIGY, M. Christophe CLUZEL, Mme Marie-Pascale BONNEFONT, M. Xavier GUITTON, Mme Emmanuelle DE CREPY, Mme Dominique ROUCHER-DE ROUX, Mme Stéphanie LESCAR, Mme Marie-Agnès AMABILE, M. Michel LEFEVRE, M. Gwilherm POULLENNEC, Mme Anne-Lise JOSSET, Mme Sylvie PIGANEAU, Mme Céline JULLIE, M. Moncef ELACHECHE, Mme Brigitte CHAUDRON, Mme Béatrice RIGAUD-JURE, M. François DE MAZIERES, M. François-Gilles CHATELUS, M. Philippe PAIN, Mme Florence MELLOR, M. Eric DUPAU, Mme Nicole HAJJAR, Mme Martine SCHMIT, M. Olivier DE LA FAIRE, M. Erik LINQUIER.

Absents excusés:

Mme Marie-Laure BOURGOUIN-LABRO, M. Fabien BOUGLE, Mme Corinne BEBIN, Mme Anne JACQMIN, Mme Marie BOELLE, Mme Stephanie BELNA, M. Pierre FONTAINE, M. François BILLOT DE LOCHNER.

M. Thierry DUGUET (pouvoir à M. Philippe PAIN), M. Nicolas FOUQUET (pouvoir à M. Bruno THOBOIS), Mme Muriel VAISLIC (pouvoir à Mme Martine SCHMIT), M. Wenceslas NOURRY (pouvoir à Mme Anne-Lys DE HAUT DE SIGY), Mme Anne-France SIMON (pouvoir à M. Moncef ELACHECHE), Mme Ony GUERY (pouvoir à M. Christophe CLUZEL).

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.2121-29 et L.2241-1 ;

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques et notamment les articles L.3211-1 à L.3211-25 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Versailles en vigueur ;

Vu la délibération n° D.2022.10.74 du Conseil municipal de Versailles du 6 octobre 2022 portant sur l'acquisition par la Ville des murs d'un local commercial et d'un logement situés 19 rue Coste – 2 rue Berthelot auprès de la Société civile immobilière (SCI) BILE afin de conserver et de pérenniser l'activité commerciale de cet immeuble ;

Vu l'acte d'acquisition du 13 décembre 2022 sur le bien pré-cité ;

Vu la proposition d'achat dudit bien formulée par M. Alexis Clavaud, M. Kevin Connan et M. Nicolas Vialettes dudit bien au prix de 500 000 € ;

Vu l'avis de France Domaine n° 7302-SD du 1^{er} juillet 2024 ;

Vu la délibération n°D.2024.09.72 du Conseil municipal de Versailles du 26 septembre 2024 portant sur la cession d'un bien immobilier de la ville de Versailles situé 19 rue Coste-2 rue Berthelot, dans le quartier de Porchefontaine, en vue de l'établissement d'un nouveau restaurant à la suite de la fermeture du restaurant Chez Coco ;

Vu la promesse unilatérale de vente par la Commune de Versailles au profit de M. Clavaud signée le 29 novembre 2024 ;

Vu l'avenant à la promesse unilatérale de vente du 29 novembre 2024 régularisée entre la ville de Versailles et M. Clavaud ;

Vu l'avenant n°2 à la promesse unilatérale de vente du 29 novembre 2024 régularisée entre la ville de Versailles et M. Clavaud ;

Vu le courrier de la Ville en date du 30 septembre 2025 portant sur la prorogation de la promesse de vente et la mise en place d'un bail dérogatoire et d'une promesse synallagmatique de vente et d'achat ;

Vu le budget de l'exercice en cours et l'imputation budgétaire suivante : chapitre 936 « Action économique », article fonctionnel 93632 « Industrie, commerce et artisanat » , nature comptable 752 « Revenu des immeubles », déclinaison BATLOYER « Loyer » et BATCHARGES « Charges » ;

-
- La ville de Versailles a acquis le 13 décembre 2022 les lots de copropriétés n° 1, 13 et 14 appartenant à la Société civile immobilière (SCI) BILE et situés 19 rue Coste – 2 rue Berthelot à Versailles, sur la parcelle cadastrée section BE0470 pour une contenance de 290 m², au prix de 500 000 €.

Par cette acquisition la Ville souhaitait conserver et pérenniser l'activité commerciale de cet immeuble situé en plein cœur du quartier de Porchefontaine. Le candidat retenu lors de l'appel à projet pour une location n'ayant pu aboutir à la concrétisation de son projet et en tenant compte des importants travaux à effectuer pour l'aménagement des lieux, la Ville a souhaité céder les lots acquis comprenant :

- un immeuble (R+2), dans le bâtiment A, composé de deux caves, d'un local commercial libre au rez-de-chaussée, et d'un logement au 1^{er} et 2^{ème} étage (lot n°1, surface habitable 143,47 m²) ;
 - un bâtiment à usage de water-closet (lot n°14) ;
 - le droit à jouissance exclusive du jardin, de la cour et de la terrasse (lot n°13).
- Après la publication d'une annonce de vente amiable, M. Alexis Clavaud, M. Kevin Connan et M. Nicolas Viallettes ont fait une offre d'achat au prix de 500 000 €, afin d'y établir un restaurant et de proposer des logements meublés de tourisme, après travaux de mise en valeur et d'aménagement des lieux.

La promesse unilatérale de vente a été signée le 29 novembre 2024 et sa réitération devait intervenir au plus tard le 30 septembre 2025. L'acquéreur n'ayant pas obtenu son financement dans les délais, deux avenants ont été signés afin de proroger la promesse de vente, celle-ci étant reconduite jusqu'au 30 janvier 2026.

Cependant, compte tenu du contexte actuel particulièrement contraint du marché immobilier et des conditions d'emprunt bancaire, qui rendent difficile l'accès au crédit pour les porteurs de projet, les acquéreurs n'ont pu finaliser leur financement dans les délais initiaux. La Ville, convaincue de l'intérêt de ce projet pour le quartier et soucieuse de soutenir l'installation d'activités économiques de proximité, a souhaité maintenir son engagement auprès de M. Clavaud et de ses collaborateurs.

Le projet de création d'un restaurant et de mise en valeur des lieux est très attendu par les habitants de Porchefontaine et apportera une véritable plus-value en termes d'animation, de dynamisme économique et de convivialité dans ce secteur.

- Dans ce contexte, et afin de réunir l'ensemble des conditions nécessaires à la réalisation du projet, la Ville accepte de conclure un bail dérogatoire d'une durée maximale de trois ans, ainsi qu'une promesse synallagmatique de vente et d'achat d'une durée identique à celle du bail, aux termes de laquelle la Ville s'engage à céder le bien et l'acquéreur s'engage à l'acquérir à l'expiration dudit bail. Durant ces trois années, l'acquéreur sera autorisé à réaliser des travaux de rénovation uniquement pour la partie commerciale du bien, situé au rez-de-chaussée ; en aucun cas il ne pourra exploiter les étages relatifs au logement.

Le prix de vente reste fixé à 500 000 €. Le loyer est de 2 000 € par mois. Au terme du bail, le montant total des loyers versés sera imputé sur le prix de vente. La Ville accorde par ailleurs une franchise de loyers pendant la durée des travaux prévus en février 2026, ladite franchise prenant fin dès la mise en exploitation de la surface commerciale et au plus tard le 30 novembre 2026.

Il est donc proposé au Conseil municipal d'autoriser la mise à disposition, par un bail dérogatoire, des lots de copropriété n° 1, 13 et 14 situés 19 rue Berthelot – 2 rue Coste à Versailles, au profit de M. Alexis Clavaud et de ses collaborateurs, cette mise à disposition devant aboutir à la cession desdits lots à l'expiration du bail conformément à la promesse synallagmatique de vente et d'achat.

En conséquence, la délibération suivante est soumise à l'adoption du Conseil municipal :

APRES AVOIR DELIBERE, DECIDE,

- 1) d'autoriser M. le Maire à conclure avec M. Alexis Clavaud :
 - un bail dérogatoire d'une durée maximale de trois ans, débutant en 2026 ;
 - une promesse synallagmatique de vente et d'achat d'une durée identique à celle du bail, aux conditions financières prévues ;
- 2) de céder les lots de copropriété n° 1, 13 et 14 appartenant à la Ville de Versailles, situés 19 rue Coste – 2 rue Berthelot à Versailles, sur la parcelle cadastrée section BE0470, au profit de M. Alexis Clavaud, M. Kevin Connan et M. Nicolas Vialettes, au prix de 500 000 €, conformément à l'avis de France Domaines ;
- 3) de préciser que le montant total des loyers versés sera déduit du prix de vente de 500 000 €, et qu'une franchise de loyers sera accordée pendant la durée des travaux devant débuter en février 2026, prenant fin dès la mise en exploitation de la surface commerciale et, au plus tard, le 30 novembre 2026 ;
- 4) de confirmer la vente des lots de copropriété n° 1, 13 et 14 susvisés au prix de 500 000 €, aux conditions précitées.
- 5) d'autoriser M. Alexis Clavaud ou leur représentant à déposer l'ensemble des autorisations d'urbanisme nécessaires en vue d'adapter le bien selon le projet décrit ci-dessus ;
- 6) d'autoriser M. le Maire ou son représentant à signer l'ensemble des actes et documents subséquents relatifs à cette opération ;
- 7) de préciser que tous les frais, droits et honoraires sont à la charge des acquéreurs.

M. le Maire soumet les conclusions du rapporteur au vote du Conseil municipal.

Nombre de présents : 39

Nombre de pouvoirs : 6

Nombre de suffrages exprimés : 45 (incluant les pouvoirs)

Le projet de délibération mis aux voix est adopté à l'unanimité par 45 voix

Cet acte est susceptible d'être déféré devant le tribunal administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de son affichage.