Envoyé en préfecture le 30/06/2026
Reçu en préfecture le 30/06/2026
Publié le
ID : 035-200084010-20260618-DCM2026887-DE

2026/8/87

Commune de RIVES-DU-COUESNON
35 140

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt-six, le dix-huit juin à dix-neuf heures et trente minutes, le conseil municipal, légalement convoqué par Monsieur LEBOUVIER David, Maire de la commune de Rives-du-Couesnon, s'est réuni à la mairie de Rives-du-Couesnon.

Date de la convocation et de l'affichage : 12 juin 2026

Présents (23) :

M.	LEBOUVIER	David
Mme	GILLETTE	Corinne
M.	ROY	Johann
Mme	GEORGEAULT	Valérie
M.	FROC	Dominique
Mme	PIGEON	Véronique
M.	CHARRAUD	Michel
Mme	KAZUMBA	Lelu
M.	RONDIN	Joachim
Mme	JEANNE	Aline
M.	CHAPELLE	Mathieu
Mme	VAUTIER	Patricia

M.	HUBERT	Ewen
M.	GOGDET	Freddy
Mme	LETOURNEUR	Sévrine
M.	JAGU	Thomas
Mme	RIBAULT	Amélie
M.	BRARD	Mickaël
M.	CARRIQUE	Ludovic
Mme	DELAGE	Camille
M.	PASQUET	Martin
Mme	MACÉ	Marine
M.	FEUILLET	Jean-Claude

Absents excusés (4) dont (3) pouvoir :
Monsieur DECORBIN Sandrine a donné pouvoir à Monsieur Johann ROY.
Monsieur ROYER Didier a donné pouvoir à Monsieur Michel CHARRAUD.
Madame TALBOT Céline a donné pouvoir à Madame Corinne GILLETTE.
Madame MARNIER Anne.

Absent (0) :

Secrétaire de séance : Monsieur Freddy GOGDET.

Envoyé en préfecture le 30/06/2026
Reçu en préfecture le 30/06/2026
Publié le
ID : 035-200084010-20260618-DCM2026887-DE

12– AUBERGE DE VENDEL – CESSION DU FONDS DE COMMERCE

Monsieur le Maire informe le conseil municipal de la rencontre organisée avec Monsieur et Madame Estival, locataires-gérants de l'auberge de Vendel, le 1er juin 2026.

Les intéressés ont exprimé leur souhait d'acquérir le fonds de commerce exploité par leurs soins.

La commune de Rives-du-Couesnon, en tant que personne morale de droit public, dispose des pouvoirs d'acquisition et d'aliénation de biens mobiliers et immobiliers, dans les conditions prévues par le Code général des collectivités territoriales (CGCT). Conformément aux articles L. 1311-1 et suivants du CGCT, les collectivités peuvent acquérir, gérer et disposer de biens patrimoniaux en vue de l'exercice de leurs compétences.

Le fonds de commerce de l'auberge de Vendel constitue un bien mobilier susceptible de propriété, au sens du Code de commerce. Il comprend l'ensemble des éléments incorporels et corporels (clientèle, achalandage, marque, matériel d'exploitation) nécessaires à l'exploitation de l'établissement.

La commune a acquis ce fonds de commerce en 2021 auprès des consorts Beaulieu pour un montant de 60 000 € (soixante mille euros). Ce bien a été inclus au patrimoine communal et figure en conséquence à l'actif du bilan comptable de la collectivité.

L'auberge de Vendel est actuellement exploitée par Monsieur et Madame Estival en qualité de locataires-gérants. Cette situation de location-gérance, assimilable à un contrat de bail commercial, confère aux exploitants des droits de jouissance du fonds moyennant une rémunération et un partage des résultats ou un versement de loyers.

Monsieur et Madame Estival ont formulé une proposition d'acquisition du fonds de commerce aux conditions suivantes :

Élément	Montant (€)
Proposition de prix de cession	25 000,00

La proposition soumise par Monsieur et Madame Estival représente une moins-value de 35 000 € (trente-cinq mille euros) par rapport au coût d'acquisition initial. Cette différence significative s'explique par :

- L'évolution du contexte économique local depuis 2021 ;
- L'impact de la période de crise sanitaire sur la valorisation des fonds de restauration et d'hébergement ;
- L'ancienneté du bien et l'amortissement économique du fonds ;
- Les conditions de marché actuelles pour les établissements de ce type et de cette localisation ;
- La situation de location-gérance préexistante qui limite la pleine valeur marchande.

Envoyé en préfecture le 30/06/2026
Reçu en préfecture le 30/06/2026
Publié le
ID : 035-200084010-20260618-DCM2026887-DE

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, reconnaît l'utilité et la pertinence de la proposition soumise par Monsieur et Madame Estival pour les motifs suivants :

- Elle permet la consolidation de l'exploitation existante sous la forme d'une accession à la propriété du fonds, sécurisant ainsi l'investissement réalisé par les exploitants ;
- Elle offre à la commune une sortie du patrimoine d'un bien mobilier dont la gestion et l'exploitation ressortissent primitivement à des entités privées, dégageant des ressources dont l'affectation pourrait être redéployée vers des priorités d'action publique ;
- Elle reconnaît l'apport et l'engagement des locataires-gérants qui ont assuré la continuité d'exploitation de l'établissement ;
- Elle doit être évaluée au regard des équilibres comptables et budgétaires de la commune, notamment les impacts sur les résultats de gestion et les résultats de section.

Le conseil municipal accepte le principe de la cession du fonds de commerce sous réserve d'un accord définitif sur les conditions financières.

À ce jour, les conditions financières proposées n'ont pas fait l'objet d'une validation définitive. Le présent avis favorable au principe n'emporte pas engagement de la commune vis-à-vis des Estival sur le prix ou les modalités de financement actuellement discutés.

Toute conclusion de la cession restera conditionnée à :

- L'accord du conseil municipal sur le prix de cession définitif ;
- La validation comptable de la moins-value et de ses impacts budgétaires et patrimoniaux ;
- La signature d'un acte notarié conforme aux droits de chacune des parties.

Le présent avis du conseil municipal manifeste sa position favorable au principe de la cession du fonds de commerce. Avant toute signature d'acte de cession définitive, les points suivants devront être clarifiés et formalisés :

- Expertise ou évaluation du fonds de commerce et de sa valeur marchande actuelle ;
- Rédaction d'un acte de cession conforme aux dispositions légales et réglementaires ;
- Régularisation de tous les éléments de la location-gérance préexistante ;
- Traitement comptable de la cession et de la moins-value réalisée ;
- Présentation au conseil municipal pour vote d'une délibération de cession définitive, dès que les conditions susmentionnées seront satisfaites.

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

ÉMET UN AVIS FAVORABLE au principe de la cession du fonds de commerce de l'auberge de Vendel ;

PRÉCISE QUE CET AVIS EST SUBORDONNÉ à un accord définitif sur les conditions financières, qui n'est pas actualisé à ce jour, la proposition de prix actuellement discutée (25 000 €) n'ayant pas fait l'objet d'une validation par le conseil municipal ;

Envoyé en préfecture le 30/06/2026
Reçu en préfecture le 30/06/2026
Publié le
ID : 035-200084010-20260618-DCM2026887-DE

CHARGE Monsieur le Maire de :

- Engager les négociations avec Monsieur et Madame Estival ;
- Valider en interne (services administratifs et comptables) l'impact financier et budgétaire de la moins-value ;
- Soumettre au conseil municipal une délibération de décision de cession définitive une fois les conditions financières finalisées et agréées de part et d'autre ;
- Préparer l'acte notarié de cession.

Fait et délibéré les jours,
mois et ans ci-dessus pour extrait conforme,

Le Maire,
David LEBOUVIER

Le secrétaire de séance,
Freddy GOGDET

