

Cession d'un bien en nue-propiété par l'Établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine

VALIDATION DU PRIX DE CESSION

(À retourner par courrier électronique : contact@epfna.fr ou par courrier postal : EPF NA, 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432, 86011 Poitiers cedex)

Vu la convention opérationnelle n°17-21-035 d'action foncière en faveur de la densification du centre-bourg entre la Commune de Nuaillé d'Aunis et l'EPFNA signée le 29 avril 2021 ;

Vu l'avenant n°1 à la convention opérationnelle n°17-21-035 signé le 14 août 2025.

1) Désignation du bien cédé en nue-propiété par l'EPF

Figurant ainsi au cadastre :

Référence	Surface	Adresse	Nature	Zonage
AA n°765	00 ha 01 a 70 ca	Place du four	Bâti sur terrain propre (ancien fournil et appartement)	U

L'EPFNA s'est porté acquéreur du bien le 8 décembre 2021 pour 130 000 € HT. Il se compose d'un rez de chaussée à vocation commercial et d'un appartement à l'étage. L'usufruit a été vendu à la Commune le 29 juin 2023 pour 31 000 € HT/TTC afin qu'elle puisse y entreprendre des travaux d'aménagement, conclure le cas échéant des baux et solliciter des subventions pour le projet escompté.

L'intervention de l'EPFNA s'inscrit dans une réflexion de la municipalité de Nuaillé-d'Aunis, sur son centre-bourg. La Commune a notamment souhaité pallier la fermeture de la dernière boulangerie du bourg, en acquérant le bien pour y développer un projet d'utilité publique.

2) Désignation de l'acquéreur

Nom : Commune de Nuaillé d'Aunis représentée par son Maire, Monsieur Philippe NEAU

Adresse : 17, basse Rue, 17540 NUAILLÉ d'AUNIS

3) Détail du prix de cession (HT) arrêté au 16/10/2025

Le prix de cession de la nue-propiété est fixé à 99 663,48 € HT. La Commune a déjà versé la somme de 76 666 € HT au titre d'un paiement anticipé échelonné dont les modalités sont fixées dans un avenant n°1 à la convention. Il restera à payer 23 095,61 € TTC à la signature de l'acte authentique de vente.

**IMPORTANT => L'OPTION A LA TVA DOIT
FIGURER EXPRESSEMENT DANS L'ACTE**

DETAIL DES COÛTS	DETERMINATION DU PRIX DE CESSION	
	MONTANT en € HT	TVA
PRIX D'ACHAT		
Foncier	99 000,00	
Indemnité de remploi		
Frais d'éviction		
Frais d'actes & huissier non soumis	172,85	
Quote part taxes foncières		
TOTAL PRIX D'ACHAT (A)	99 172,85	

5) Apurement des comptes

L'apurement du compte de gestion sera réalisé sur facture à la collectivité signataire de la convention en dehors de l'acte de cession dans les 3 ans à compter de la signature de l'acte.

CALCUL DE LA MARGE		
Autres dépenses à l'achat		
Frais d'actes & huissier	2 189,26	437,85
Frais d'avocats		
Frais d'agence		
Frais de géomètre		
Etudes & diagnostics	635,00	127,00
Travaux de sécurisation	215,00	43,00
s/total autres dépenses à l'achat (B)	3 039,26	607,85
Autres dépenses pendant le portage		
Impôts pendant le portage	3 283,00	656,60
Frais financiers		
Frais SAFFR		
Frais de géomètre		
Autres dépenses (à préciser)		
Assurance pendant le portage	884,64	176,93
Autres taxes		
Frais de gestion		
Frais de gardiennage		
s/total autres dépenses pendant le portage (C)	4 167,64	833,53
Frais / Recettes annexes		
Loyers & divers remboursements	-6 716,27	-1 343,25
s/total frais/recettes annexes (D)	-6 716,27	-1 343,25
TOTAL MARGE (E) = (B+C+D)	490,63	98,13
TOTAL PRIX D'ACHAT + MARGE HT (A + E)	99 663,48	
TVA SUR MARGE		98,13
TOTAL TTC	99 761,61	

6) Coordonnées du Notaire rédacteur de l'acte

Maître Kristel COURT - 45 allées de Chartres - 33 000 BORDEAUX

Commune de NUAILLE D AUNIS : CABINET HEDELIN MONNEREAU - 119 Rue de la Juillerie, 17170 Ferrières

À NUAILLE D AUNIS, le 03 Mars 2026 -

Le Maire,
Philippe NEAU

Nom, Prénom et fonction

Signature et Cachet



