



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL**
Réunion du 19 octobre 2026

**26.10.19 / 147 - Espace de santé, bail à construction :
Conditions consenties sur le bail à construction
et affectation hypothécaire**

	NOMBRE CONSEILLERS MUNICIPAUX			
En exercice	Présents	Absents	Pouvoir	Votants
31	25	6	6	31

L'an deux mil vingt-six, le dix-neuf octobre, à dix-neuf heure quinze, le conseil municipal, légalement convoqué le treize octobre deux mil vingt-six, s'est réuni à la Salle des spectacles de la Rotonde, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Jean-Marc VASSE, Maire.

Etaient présents :

VASSE Jean-Marc, SINEAU-PATRY Cécile, DUBOC Evan, COUSIN Sophie, HUBY Pascal, LEPRON Dominique, HEBERT Alain, DUJARDIN Stéphane, LECARON Caroline, LECARPENTIER Stéphane, MARC Delphine, DAMBRY Frédéric, LE BALIDEC Charlotte, DESCHAMPS Axelle, HAVET Aurélie, BAILLE Julie, DALIBERT Sandra, LEPELLETIER Lise, ROSCHENKO Cyrielle, LECLAND Nelson, PATTOU Gauthier, TESSON Angeline, MAUGER-LAVENU Joëlle, GESLAIN Fabienne, LENOIR Stéphanie.

Absents excusés :

LEBLOND Jean-Marc, BLOND Eric, CAVELIER, Stéphane, LEROY Bertrand, VIOLETTE Patrice, MECHIN Jean-Michel.

Absent : NEANT

Pouvoirs :

<u>Absent</u>	<u>Mandataire</u>
LEBLOND Jean-Marc	Frédéric DAMBRY
BLOND Eric	Caroline LECARON
CAVELIER, Stéphane	Evan DUBOC
LEROY Bertrand	Fabienne GESLAIN
VIOLETTE Patrice	Joëlle MAUGER LAVENU
MECHIN Jean-Michel	Alain HEBERT

Secrétaire de séance : Angéline TESSON

Date d'envoi à la Sous-préfecture : 20/10/2026

Date de mise en ligne : 21/10/2026

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

076-200065845-20261019-1447-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 20/10/2026

Objet de la délibération : 26.10.19 / 147 - Espace de santé, bail à construction : Conditions consenties sur le bail à construction et affectation hypothécaire

Monsieur le Maire expose que le conseil municipal est appelé à examiner une étape importante du projet de clinique dentaire porté par les docteurs Senioris et Bernard, réunis au sein de la SCI Dentaire de Caux, sur le terrain communal situé rue de Normandie à Fauville-en-Caux.

Il rappelle que la municipalité poursuit depuis l'origine de ce projet en 2023 l'objectif de favoriser l'installation de nouveaux professionnels de santé sur le territoire communal, dans un contexte où l'accès aux soins constitue une préoccupation majeure pour les habitants.

Il indique que la commune a acquis en date du 21 novembre 2025 et viabilisé en juin 2026 le terrain d'une surface de 4 354m², cadastré AD 454 destiné à accueillir cet équipement. Le projet prévoit la réalisation d'une clinique dentaire d'environ 400 m², comprenant cinq fauteuils de soins et une salle d'opération. Il représente un investissement privé important et une perspective concrète d'amélioration de l'offre de soins locale.

Il précise que, pour permettre la réalisation de l'opération, la SCI a sollicité un financement bancaire de 1 150 000 euros. En retour et en complément des garanties portant sur les droits issus du bail à construction et sur les constructions, l'établissement prêteur demande la constitution d'une hypothèque sur le terrain appartenant à la commune.

Monsieur le Maire souligne que la commune ne souscrit pas le prêt et ne devient pas personnellement débitrice de cette somme. En revanche, son bien immobilier – le terrain d'implantation – serait affecté à la garantie de la dette de la société. En cas de défaillance de l'emprunteur, le terrain pourrait donc être exposé à la mise en œuvre de cette garantie dans les conditions légales.

Monsieur le Maire rappelle toutefois l'intérêt général attaché à cette opération, qui répond à un besoin local de santé, contribue à la valorisation du foncier communal et s'inscrit dans la politique municipale de soutien à l'installation de professionnels de santé.

Il précise que, selon les éléments communiqués, la garantie hypothécaire sollicitée conditionne le financement proposé par la banque. Une remise en cause de ce financement pourrait entraîner une renégociation des conditions financières et compromettre la réalisation du projet.

Au regard de ces éléments, Monsieur le Maire propose au conseil municipal de soutenir la réalisation de cette opération et de donner son accord à la constitution de la garantie hypothécaire sollicitée.

Il conclut en soulignant que cette démarche traduit la volonté municipale de favoriser concrètement l'accès aux soins, tout en assumant les responsabilités liées à la gestion du patrimoine communal.

Le Conseil municipal,

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L.2252-1 et suivants relatifs aux garanties d'emprunt ;

VU le Code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.251-1 et suivants relatifs au bail à construction ;

Vu les délibérations n°26.02.02/02 et n°26.09.07/123 relatives au projet de bail à construction et à sa durée portée à vingt ans ;

VU l'avis de France Domaines en date du 27 janvier 2026 ;

VU le projet de bail à construction à conclure entre la commune de Terres-de-Caux et la SCI Dentaire de Caux ;

VU la demande de financement présentée par la SCI Dentaire de Caux pour la réalisation du cabinet dentaire et la demande de l'établissement prêteur tendant à la constitution d'une garantie hypothécaire sur le terrain communal concerné ;

VU les éléments présentés au conseil municipal relatifs au projet immobilier, à son financement et aux garanties sollicitées ;

CONSIDÉRANT que la commune de Terres-de-Caux souhaite favoriser le maintien et le développement de l'offre de soins de proximité sur son territoire, en facilitant l'installation de nouveaux professionnels de santé ;

CONSIDÉRANT que le projet de création d'un cabinet dentaire porté par la SCI Dentaire de Caux répond à un objectif d'intérêt local, en contribuant à l'amélioration de l'accès aux soins dentaires pour la population ;

CONSIDÉRANT que la conclusion d'un bail à construction d'une durée de vingt ans permet de mettre le terrain communal à disposition du porteur de projet dans un cadre contractuel de longue durée, adapté à la réalisation et au financement de l'opération ;

CONSIDÉRANT que la garantie hypothécaire sollicitée conditionne le financement du cabinet dentaire, dont le projet répond à un objectif d'intérêt général en matière d'accès aux soins de proximité ;

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal, à l'unanimité :

CONFIRME son accord pour la signature d'un bail à construction moyennant un loyer annuel de 1 646.40€ avec Messieurs SENIORIS et BERNARD, ou la personne morale de leur choix à savoir la SCI Dentaire de Caux dans laquelle ils seront personnellement associés et dont ils se porteront caution personnelle sur une durée de 20 ans coïncidant avec la durée du prêt bancaire,

DONNE son consentement, en qualité de tiers affectant, pour une hypothèque sur le terrain d'assiette des constructions à édifier en vertu d'un bail à construction, pour une sûreté d'un prêt de 1.150.000€ des preneurs dont la date limite des conditions de l'offre est fixée au 22 octobre 2026

AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout acte en application de la présente.

Délibéré en séance, les jour, mois et an susdits,
Pour extrait conforme,

La Secrétaire de séance
Angéline TESSON



Le Maire,
Jean-Marc VASSE



7, avec Fauville au cœur

Auzouville-Auberbosc
Bennetot
Bermerville
Fauville-en-Caux
Ricarville
St-Pierre-Lavis
St-Marguerite-sur-Fauville