



RÉUNION DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 11 DECEMBRE 2025
A 20h00

PROCES VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mil vingt-cinq, le onze décembre à vingt heures, le Conseil Municipal de la Commune de Moisdon-la-Rivière, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie sous la présidence de Monsieur Patrick GALIVEL, Maire.

Nombre de conseillers municipaux : 19

Date de convocation du conseil municipal : 4 décembre 2025

Présents : 19

MM : Gwénaél BAILLIARD, Loïc BELAY, Philippe BESNIER, Gérard BLAIS, Patrick GALIVEL, Joseph LALLOUÉ, Christophe LEMERRE, Éric MAILLARD, Dominique PLOTEAU, Antoine ROUCHON-MAZERAT.

MME: Patricia ARCHAMBAULT, Brigitte BELAY, Chrystelle BONIN, Dominique CHIRADE, Véronique GIRE, Marie-Josèphe LEMAITRE, Fanny MARHUENDA, Annette PIETIN, Hélène SIMON.

Excusé : 0

Pouvoir : 0

Votants : 19

En préambule

Le procès-verbal du conseil municipal du 13 novembre 2025 est adopté à l'unanimité.

Aux termes de l'article L2121-15 du CGCT, le secrétariat de la séance est assuré par Madame Véronique GIRE, membre du conseil municipal, nommé en début de séance.

DELIBERATIONS

1- Mandat de gestion locative- Maison de Santé Pluriprofessionnelle :

Monsieur le Président informe le Conseil Municipal que la Maison de Santé Pluriprofessionnelle située au 35 rue de Bel Air sera louée aux professionnels de santé à compter du 1^{er} janvier 2026.

Au vu de la charge de travail pour le service gestionnaire, Monsieur le Maire propose de donner mandat de gestion à une agence immobilière.

Après consultation d'agences immobilières, il est proposé de déléguer cette fonction au Cabinet DE COQUEREAUMONT IMMOBILIER situé 8 boulevard Victor Hugo 44110 CHATEAUBRIANT.

Ce mandat sera donné pour une durée de trois années. Il se renouvellera ensuite tacitement d'année en année sans que sa durée totale ne puisse excéder trente ans.

Les honoraires du mandataire sont fixés à 7.20% TTC du montant des sommes encaissées au taux actuel de TVA de 20%.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré,

- approuve la mise en place d'un mandat de gestion locative
- attribue ce mandat au Cabinet DE COQUEREAUMONT IMMOBILIER situé 8 boulevard Victor Hugo 44110 CHATEAUBRIANT dans le terme du mandat de gestion locative annexé à la présente délibération.

- autorise le Maire à signer ce mandat de gestion et toutes les pièces relatives à cette délibération.

Les propositions sont adoptées à l'unanimité.

2- Baux professionnels Maison de Santé Pluriprofessionnelle :

Monsieur le Président informe le Conseil Municipal que la Maison de Santé Pluriprofessionnelle située au 35 rue de Bel Air sera louée aux professionnels de santé à compter du 1^{er} janvier 2026.

Il convient d'établir un bail professionnel par locataire relatif à la location d'espaces privatifs et collectifs au sein de la Maison de Santé Pluriprofessionnelle (MSP). Il est proposé de déléguer cette fonction au Cabinet DE COQUERAUMONT IMMOBILIER situé 8 boulevard Victor Hugo 44110 CHATEAUBRIANT.

Les conditions du bail seront les suivantes :

- Bien loué au sein de la MSP des espaces privatifs et collectifs
- Durée du bail : 6 ans, soit du 1^{er} janvier 2026 au 31 décembre 2031
- Loyer mensuel avec une provision sur les charges d'eau, d'électricité, de chauffage et divers, payable mensuellement à terme à échoir. Le loyer principal est révisable chaque année, en fonction de la variation de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT). Les charges seront régularisées un fois par an, en fonction des consommations réelles constatées sur l'année écoulée.

Le montant de chaque bail est fixé à 420 € HT soit 504 € TTC à la charge du locataire.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré,

- décide de déléguer la rédaction des baux professionnels au Cabinet DE COQUERAUMONT IMMOBILIER situé 8 boulevard Victor Hugo 44110 CHATEAUBRIANT.

- autorise le Maire à signer tous les documents relatifs à ces baux professionnels.

Les propositions sont adoptées à l'unanimité.

3- Locations bureaux et parties communes Maison de Santé Pluriprofessionnelle :

Monsieur le Président expose au Conseil Municipal qu'il convient de fixer le montant des locations des bureaux et des parties communes de la Maison de Santé Pluriprofessionnelle située au 35 rue de Bel Air, aux professionnels de santé à compter du 1^{er} janvier 2026.

Un tableau est établi avec la répartition de chaque professionnel de santé.

Bureaux	Locataires	Montant locations hors charges	Montant des charges
1	Mélanie Frasin et Nathalie Maugeais	311.77 €	110.80 €
2	Bérandère Robin	377.61 €	113.73 €
3	Lindsay Laurent	377.61 €	113.73 €
4	Malika Guibert	532.53 €	120.61 €
5-8-17-18	SISA MSP	2 089.46 €	544.43 €
6	Lucie Briand	377.61 €	113.73 €
7	Léa Paule Sérault	377.61 €	113.73 €
10	Sylvain Giroux	412.47 €	152.60 €
12	Société de Fait / Sylvain Giroux	412.47 €	152.60 €
13	Samuel Vaillant	412.47 €	152.60 €
14	Romain Journé	412.47 €	152.60 €

15	Samuel Vaillant/ Romain Journée	290.47 €	133.48 €
TOTAL		6 384.56 €	1 974.64 €

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,

- approuve le tableau ci-dessus fixant le montant mensuel des loyers de chaque professionnel de santé. Le montant des locations sera revu chaque année en fonction de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT).
- autorise Monsieur le Maire à signer tous les documents relatifs à cette délibération.

Les propositions sont adoptées à l'unanimité.

4- Location local 1 rue d'Aval :

Monsieur le Président expose au Conseil Municipal qu'il convient de revoir le montant de la location accordée à Mme Maëlle GAREL domiciliée 15 le Bois Guillaume 44170 JANS, concernant la location d'un bureau situé dans l'ancien Prieuré au n°1 rue d'Aval afin d'y exercer son activité de réflexologie.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,

- fixe à 302.61 € le montant mensuel, charges comprises.
- le bail du 1^{er} janvier 2025 au 31 décembre 2025 se renouvelle par tacite reconduction par période d'un an. Le montant du loyer est révisable chaque année au 1^{er} janvier sur la base de l'indice de référence des loyers (IRL) du 3^{ème} trimestre.

La proposition est adoptée à l'unanimité.

5- Location licence IV débits de boissons :

Monsieur le Maire fait part au Conseil Municipal d'une demande présentée l'EURL PHELIPPOT-CHAUVIN, 22 bis rue du Pont Neuf à Moisdon-la-Rivière, sollicitant l'exploitation de la licence IV dont la commune est propriétaire, par une location.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,

- accepte de louer à l'EURL PHELIPPOT-CHAUVIN, 22 bis rue du Pont Neuf, représentée par Mme Miléna PHELIPPOT-CHAUVIN la licence IV de la commune pour un montant de 50 € TTC par mois, à compter du 1^{er} janvier 2026.
- autorise Monsieur le Maire à signer le contrat de location.

Les propositions sont adoptées à l'unanimité.

6- Maison de Santé Pluriprofessionnelle - Avenant n°1 HERVÉ TP Lot n°1 :

Monsieur le Président donne lecture au Conseil Municipal d'un avenant n°1 de plus-value à la demande de la maîtrise d'ouvrage correspondant à des travaux supplémentaires de finitions et de réseaux présenté par :

- l'Entreprise HERVÉ TP, concernant le lot n°1 – VRD, et s'élevant à la somme de 33 907.66 € HT.

Le montant du marché est donc porté à :

Marché initial	149 305.75 € HT
Avenant n°1 (plus-value)	+ 33 907.66 € HT
Nouveau montant	183 213.41 € HT

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,

- accepte cette plus-value de 33 907.66 € HT
- et autorise Monsieur le Maire à la signer

La proposition est adoptée à l'unanimité.

7- Extension du réseau EU Chemin du Pré Janier :

Monsieur le Président expose au Conseil Municipal qu'il convient de réaliser une extension du réseau eaux usées pour le chemin du Pré Janier afin de desservir de futurs terrains.

Une consultation a été lancée auprès d'entreprises pour la réalisation de ces travaux.
Il donne lecture au Conseil Municipal des devis présentés.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,

↳ décide la réalisation de ces travaux,

↳ retient le devis présenté par la Société HERVÉ TP 44670 JUIGNÉ-LE-MOUTIERS, pour un montant de 15 009.27 € HT.

8- Vente d'un terrain 22 ter rue du Pont Neuf :

Monsieur le Maire expose au Conseil Municipal que Mme Miléna PHELIPPOT-CHAUVIN, gérante de la société « La Place du Marché » située 22 ter rue du Pont Neuf à Moisdon-la-Rivière souhaite acquérir du terrain situé à proximité de son commerce. Elle se réserve la faculté de se substituer par toute personne morale ou physique qu'elle souhaiterait pour l'acquisition de ce bien.

Le terrain sera d'une surface d'environ 300 m² (15m x 20m), un bornage et une délimitation du terrain devront être réalisés.

L'acquéreur se réserve la remise en état du terrain, la démolition des socles en béton, le déblaiement et l'arasement du terrain.

Une déclaration préalable ou un permis d'aménager (si détachement dans le périmètre de protection d'un monument historique ABF) sont obligatoires si le projet est de construire. Si ce n'est pas le cas, il n'y en aura pas besoin.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- fixe le prix de vente à 40.00 € TTC/m² (TVA sur marge comprise) soit un total d'environ 12000 € TTC selon le bornage définitif.

- autorise le Maire à signer l'acte qui sera dressé par Maître Tara PASCALINE, notaire à Moisdon-la-Rivière, ainsi que tous les documents relatifs à la cession de ce bien.

Les propositions sont adoptées à l'unanimité.

9- Avis augmentation du cheptel de vaches laitières – GAEC du Château d'eau à Erbray :

Monsieur le Président informe le Conseil Municipal que par arrêté en date du 30 septembre 2025, Monsieur le Préfet de Loire-Atlantique a ordonné l'ouverture d'une consultation du public concernant la demande formulée par le GAEC DU CHATEAU D'EAU, en vue de l'augmentation du cheptel de vaches laitières situé au lieu-dit La Roulière sur la commune d'ERBRAY.

Ce projet fait l'objet d'une consultation du public ouverte du lundi 3 novembre 2025 à 8h30 au mardi 2 décembre 2025 à 18h00 dans la mairie de ERBRAY.

La Commune de Moisdon-la-Rivière est concernée par les risques et inconvénients dont l'établissement peut être la source et dont une partie du territoire est comprise dans un rayon d'un kilomètre autour du périmètre de l'installation classée.

L'affichage a été réalisé conformément à l'article 3 de l'arrêté préfectoral.

Conformément à l'article 5 de l'arrêté préfectoral, le Conseil Municipal est invité à donner son avis sur cette demande d'enregistrement.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, donne un avis favorable à la demande présentée par le GAEC DU CHATEAU D'EAU La Roulière 44110 ERBRAY visant à l'augmentation du cheptel de vaches laitières qu'elle exploite.

10- Avis régularisation du cheptel de vaches laitières GAEC du Haut Fouy :

Monsieur le Président informe le Conseil Municipal que par arrêté en date du 8 octobre 2025, Monsieur le Préfet de Loire-Atlantique a ordonné l'ouverture d'une consultation du public concernant la demande formulée par le GAEC DU HAUT FOUY, en vue de la régularisation du cheptel de vaches laitières portant l'effectif maximal à 180 vaches au lieu-dit Le Haut Fouy sur la commune de la Meilleraye-de-Bretagne

Ce projet fait l'objet d'une consultation du public ouverte du lundi 17 novembre 2025 à 9h au mardi 16 décembre 2025 à 13h dans la mairie de la Meilleraye-de-Bretagne.

La Commune de Moisdon-la-Rivière est concernée par les risques et inconvénients dont l'établissement peut être la source et dont une partie du territoire est comprise dans un rayon d'un kilomètre autour du périmètre de l'installation classée.

L'affichage a été réalisé conformément à l'article 3 de l'arrêté préfectoral.

Conformément à l'article 5 de l'arrêté préfectoral, le Conseil Municipal est invité à donner son avis sur cette demande d'enregistrement.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, donne un avis favorable à la demande présentée par le GAEC DU HAUT FOUY le Haut Fouy 44520 La Meilleraye-de-Bretagne, visant à la régularisation du cheptel de vaches laitières qu'elle exploite, portant l'effectif maximal à 180 vaches.

DECISIONS DU MAIRE

Droit de Prémption Urbain : (Délibération du 3 juin 2020)

Le Maire fait part au Conseil Municipal que la commune n'exercera pas son droit de préemption urbain sur les parcelles cadastrées :

- section AE n°129, située 5 rue des Perrières
- section AE n°175, située 7 impasse de la Vallée du Don
- section AA n°7, située ZA de Gravotel

INFORMATIONS ET QUESTIONS DIVERSES

Un point est réalisé sur la construction de la Maison de Santé Pluriprofessionnelle et ses abords. La remise des clés à la commune aura lieu le 16 décembre 2025.

Elle ouvrira aux patients le 5 janvier 2026.

Un point est réalisé sur les recherches minières Belenos et les diverses réunions organisées à ce sujet.

De nouveaux circuits vélos sont en cours d'élaboration avec l'office du tourisme de Châteaubriant sur les communes de Moisdon-la-Rivière et Le Grand-Auverné.

Les dates des prochaines réunions des conseils municipaux ont été fixées.

La cérémonie des vœux aura lieu le samedi 3 décembre 2026 à la salle les Rives du Don.

Le prochain conseil municipal aura lieu le 15 janvier 2026 à 20 heures.

Fin de séance à 22h10.

Le Maire,
Patrick GALIVEL

La secrétaire de séance,
Véronique GIRE