



PROCES-VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du mardi 02 septembre 2025

Nombre de conseillers

En exercice : **24**
Présents : **15**
Votants : **20**

Date de réunion

02/09/2025

Date de convocation

27/08/2025

Date de mise en ligne

25/09/2025

Le **02/09/2025** à 20h00, les membres du conseil municipal de la commune de Viry convoqués conformément aux articles L. 2121-10 à L. 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales le **27/08/2025**, se sont réunis en session ordinaire, dans les locaux de la salle communale « l'Ellipse », 140 rue Villa Mary, sous la présidence de M. Laurent CHEVALIER, Maire.

Présents : CHEVALIER Laurent, Maire, DUPONT Lorelei, BARBIER Claude, SECRET Michèle, AMSALEM Ronan, RODRIGUEZ Sandrine, BONHOMME Samuel, BERON Alexandra, LARCHER Patrick, adjoints, VIOLLET Michèle, DE VIRY François, DUPENLOUP Nathalie, MOYNAT Raphaël, MERLOT Cédric, ROSAY Jacques, conseillers, formant la majorité des membres en exercice, le conseil étant composé de vingt-quatre membres.

Procurations : MATTANA Alain a donné pouvoir à AMSALEM Ronan, DEMALTE Carine a donné pouvoir à MOYNAT Raphaël, BARBIER Savoya a donné pouvoir à BARBIER Claude, SECRET Michel a donné pouvoir à MERLOT Cédric, LEFORT Agnès a donné pouvoir à CHEVALIER Laurent.

Absents : VIOLLET Pierre, MATTANA Alain, DEMALTE Carine, PANTACCHINI Julien, BARBIER Savoya, SECRET Michel, DE VIRY Henri, CHEVALIER-NEILSON Lucy, LEFORT Agnès

Secrétaire de séance : MOYNAT Raphaël

Le procès-verbal du Conseil Municipal du **8 juillet 2025** est approuvé à l'unanimité.

Ordre du jour

1. VENTE AUX ENCHERES CHATEAU DE MOULINSARD

Décision sur l'opportunité pour la commune d'acquérir ce tènement foncier

1

DEL 2025-043 – CHATEAU DE MOULINSARD – VENTE AUX ENCHERES – Décision sur l'opportunité pour la commune d'acquérir ce tènement foncier

Monsieur le Maire expose à l'assemblée, que le Château de Moulinsard fait l'objet d'une vente aux enchères publiques fixée au vendredi 19 septembre à 15h00 à l'audience du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de THONON-LES-BAINS (74200) :

« Vente aux enchères publiques d'un château au cœur d'un parc arboré de 3 hectares (premier lot) et d'une maison d'habitation avec terrain attenant (second lot) sur la commune de VIRY (74580), 584 et 714 route de Frangy, **fixée au vendredi 19 septembre à 15h00** à l'audience du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de THONON-LES-BAINS (74200), au Palais de Justice sis 10 rue de l'Hôtel Dieu

MISES A PRIX : Lot n°1 : **1.350.000 €** (Frais en sus) et Lot n°2 : **247.500 €** (Frais en sus)

DESIGNATION :

→ **1^{er} LOT** : un château et son parc arboré, cadastrés section AP n° 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 210 et 211, pour une contenance totale de 03 ha 08 a 31 ca, et plus précisément :

- **Un château style Napoléon III** construit par l'architecte Jacques Elysée GOSSE d'une superficie Loi Carrez de 1 150,27 m² élevé sur sous-sol, composé d'un rez-de-chaussée et de 2 étages :
 - Au sous-sol : un appartement de type 2, caves, ateliers et débarras
 - Au rez-de-chaussée : 3 salons de réception, vestiaire, bar, cuisines, W.C.
 - Au 1^{er} étage : 2 appartements de type 2 et 2 appartements de type 3
 - Au 2^{ème} étage : 1 appartement de type 5 et 1 appartement de type 4
- **Un bâtiment annexe** situé côté ouest de la propriété utilisé comme entrepôt, comprenant 9 pièces inhabitées en l'état et non alimentées en électricité, d'une surface Loi carrez de 120,52 m²
- **Un parc arboré** sur le côté Est de la propriété et boisé sur les côtés Sud-Ouest et Ouest, avec plusieurs allées, une esplanade, 2 portails côté Nord-Est et Sud-Est, et un auvent à usage de rangement

→ **2^{ème} LOT** : une maison d'habitation avec terrain attenant, cadastrés section AP n° 59, 60 et 215, pour une contenance totale de 37 a 51 ca, d'un étage sur rez-de-chaussée, comprenant :

- **Un appartement aile Ouest** d'une superficie Loi Carrez de 118,97 m² décomposé comme suit :
 - Au RDC : cuisine ouvrant sur une terrasse, cellier, salon ouvrant sur un jardin, dégagement, WC
 - Au 1^{er} étage : 2 chambres avec balcon et salle de bains attenante, 1 chambre avec balcon et buanderie

- **Un appartement aile Est** d'une superficie Loi Carrez de 175,65 m² décomposé comme suit :
 - Au RDC : hall d'entrée et dégagement, salle d'eau, cellier, séjour avec cheminée, chambre, cuisine, WC
 - Au 1^{er} étage : salle de bains, W.C., 2 chambres dont l'une avec salle de bains et dressing, donnant chacune accès à une mezzanine

Pour la desserte du lot n° 2 : en application de l'article 693 du Code civil, le lot n° 1 sera grevé d'une servitude de passage tous usages, en surface et en tréfond, au profit du lot n° 2 et grevant le lot n° 1 suivant l'indication portée au plan du rapport d'expertise dressé par la SELARL DAVIET-BISSON le 16 octobre 2023. Cette servitude restera à authentifier par acte notarié. L'adjudicataire du lot n° 2 fera également son affaire personnelle, avec les personnes publiques, des modalités de sortie sur le domaine public.

OCCUPATION (Aux termes du Procès-verbal de description établi les 5 et 6 février 2016) :

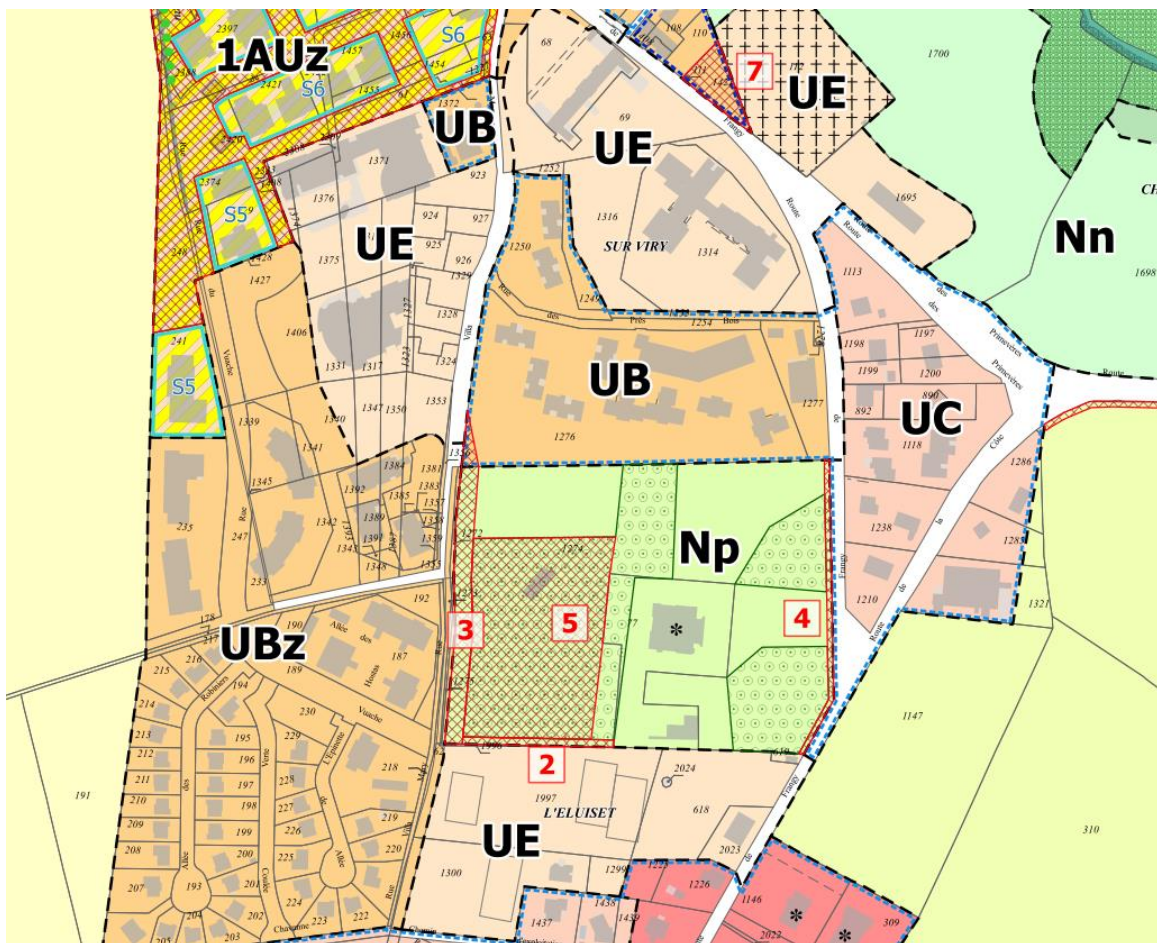
- **En ce qui concerne le lot n° 1 :**
 - Le château serait occupé par une société commerciale sans qu'aucun bail n'ait été communiqué ni qu'il ait été justifié du paiement de loyer à ce jour ;
 - La partie habitation privée du château est occupée par le gérant de la société saisie et sa compagne ;
- **En ce qui concerne le lot n° 2 :**
 - L'appartement aile Ouest est occupé par un ami du gérant ;
 - L'appartement aile Est est occupé par le gérant.

Outre la mise à prix ci-dessus indiquée, cette vente aura lieu aux charges, clauses et conditions énoncées au Cahier des conditions de vente, déposé le 15 avril 2016 au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de THONON LES BAINS (RG n° 16/00043). Ledit Cahier des Conditions de Vente peut être consulté au Greffe ou au Cabinet de l'avocat du poursuivant. »

Monsieur le Maire expose à l'assemblée que l'ensemble du tènement, situé en plein cœur de Viry, représente une superficie totale de 34 582 m².

Il jouxte des parcelles communales sur lesquelles sont installés des équipements sportifs ainsi que les locaux de la police municipale.

Il est également situé à proximité immédiate d'un important pôle d'équipements publics constitué de la mairie, des 2 écoles, de l'Ellipse et de l'EHPAD « Les Ombelles ».



Enfin, des emplacements réservés sont identifiés dans le PLU de la commune :

- n°2 : Aménagement d'une voie existante et création de stationnements - 354 m²
- n°3 : Aménagement d'un itinéraire piétons cyclables Rue Villa Mary - 1 725 m²
- n°4 : Aménagement d'un cheminement piétons cyclistes Route de Frangy - 503 m²
- n°5 : Aménagement d'un parc public - 8 537 m²

Ce tènement occupe une place stratégique pour le développement à venir de la commune, c'est pourquoi Mr le Maire propose au conseil municipal de débattre sur l'opportunité d'acquérir ce bien.

Il est à noter également que si la commune venait à acquérir ce tènement, le projet d'aménagement du chef-lieu pourrait être repensé différemment puisque la commune disposerait d'un foncier important dans un secteur actuellement très contraint.

La mise à prix de lots a été fixée par arrêt de la Cour d'Appel de Chambéry comme suit :

- Lot n°1 : la mise à prix est de **1 350 000 €** (pour une valeur vénale de 3 500 000 €), ce qui est supérieur aux standards habituels afin de prendre en compte le caractère exceptionnel du château sur un plan architectural, et son parc de 9 000 m².
- Lot n°2 : la mise à prix fixée à **247 500 €**, représente un tiers de la valeur vénale, et qui correspond aux standards habituels applicables aux ventes aux enchères publiques.

En sus de ces mises à prix, des frais de 14% seront à ajouter au prix final d'acquisition

Pour réaliser cette acquisition, la commune pourrait solliciter un portage foncier par l'Etablissement Public Foncier de Haute-Savoie (EPF 74) , ce qui lui laisserait un temps suffisant à la commune pour réfléchir à l'aménagement de ce tènement.

Laurent CHEVALIER indique que cette opportunité n'arrive pas forcément au bon moment pour la collectivité, qui doit réaliser d'importants investissements. Cette acquisition pourrait amener le conseil municipal à revoir le plan pluriannuel d'investissement voté en avril ou le niveau de fiscalité. Pour réaliser cette acquisition, l'EPF 74 a été sollicité et passe ce point à l'ordre du jour de son conseil d'administration du 05 septembre. Si les élus de Viry se prononcent favorablement, ce point sera maintenu à l'ordre du jour, ou retiré dans le cas contraire. Cette acquisition pourra se faire, soit lors de la mise aux enchères prévue le 19 septembre où l'EPF 74 fera une offre au nom de la commune, soit de gré à gré avec le créancier via leurs avocats.

Raphaël MOYNAT demande si les montants indiqués dans la note de synthèse sont les montants maximums que la commune proposera.

Laurent CHEVALIER précise que quel que soit le mode d'acquisition (enchères ou gré à gré), le conseil municipal fixera une enveloppe maximale que l'EPF 74 devra respecter. Les montants présentés dans la note seront augmentés de 14% de frais supplémentaires en cas d'enchères.

François de VIRY confirme que cette mise en vente forcée est une opportunité pour la commune, mais que cela pose des questions tant sur le plan financier que sur le réaménagement du chef-lieu et les projets en cours. La question qu'il faut se poser est l'usage que la commune pourra faire de ce bâtiment. Il est classé en zone Nd au PLU, donc non constructible, et il sera difficile de faire évoluer ce zonage compte-tenu de l'avis de la CDPNAF émis en 2019. Le château est en béton, donc plus facile à entretenir que les châteaux plus anciens en pierre, mais il faudra tout de même un beau budget pour lui donner un usage. Les promoteurs rencontrés avec le propriétaire avaient tous des projets avec des enveloppes de 2 à 3 M€ pour réaménager le château.

Laurent CHEVALIER propose que la commune acquière l'ensemble du tènement et se sépare du château par la suite.

François de VIRY répond que le bâtiment et le parc boisé qui l'entoure forme un ensemble remarquable et qu'il serait difficile pour la commune de le revendre sans cet élément paysager.

Samuel BONHOMME ajoute que la configuration du bâtiment ne facilite pas son réaménagement. Il n'est pas du tout certain que les espaces existants puissent être facilement transformés.

François de VIRY indique qu'il pourrait être décidé de mettre la mairie dans ce bâtiment mais qu'il est toujours très compliqué d'aménager des bureaux dans des vieux bâtiments.

Patrick LARCHER précise que si la commune achète les biens aux montants minima des enchères, il faudrait rajouter 14% de frais supplémentaires et peut-être de la TVA immobilière, ce qui pourrait faire grimper le montant total de l'acquisition à 2,5 M €. S'il faut le réaménager, il faut prévoir des enveloppes financières encore plus importantes, soit près de 6 M€ au total.

Claude BARBIER explique que la villa Mary a été construite en 1910 par l'architecte Jacques-Elisée GOSS à qui l'on doit le Grand Théâtre de Genève, pour François GONDRAND, fondateur de la société de transport du même nom. C'est un bâtiment d'apparat construit autour d'un escalier monumental, que la famille a occupé jusque dans les années 30. A la fin de la seconde guerre mondiale, il a été revendu à l'Union des Assurances de Paris, qui l'a transformé en colonie de vacances. L'UAP s'en est séparé en 1986 et Monsieur. S. en est devenu le propriétaire pour 4 M de francs de l'époque (soit environ 1 M€ en valeur réactualisée). Suite aux difficultés financières rencontrées par son propriétaire, le château a été mis aux enchères par la BARCLAYS au mois de mai dernier. Le problème avec cette vente est que les délais sont très contraints et que la commune ne sait pas forcément où elle va. Des engagements en cours devront peut-être être revus pour réaliser cette acquisition. Face à ces incertitudes, S. BONHOMME et C. BARBIER ont exploré différentes voies, dont la Communauté de

Communes du Genevois, dont le président s'est dit intéressé par l'acquisition de ce bâtiment. M BARBIER a également contacté Xavier NIEL, propriétaire de Free et des écoles 42 qui forment des informaticiens, mais qui a répondu qu'une école de ce type existait déjà à Lausanne et que Viry était trop proche du site existant. Le calendrier électoral ne joue pas en faveur de ce projet et la CCG ne peut pas s'engager avant le renouvellement des conseillers municipaux prévus en mars 2026. Ce qui est demandé aux conseillers municipaux, c'est de se prononcer sur la possibilité pour la commune de réaliser une réserve foncière au cœur du chef-lieu sans avoir le temps de réfléchir à un projet de reconversion pour le château.

François de VIRY ajoute que la question de l'usage futur de ce bâtiment pose effectivement question. La possibilité de détacher une parcelle constructible ne paraît guère envisageable puisque le préfet avait déposé un recours gracieux auprès du précédent maire qui avait prévu cela dans son projet de PLU. Le portage par la CCG reste grandement hypothétique car elle doit réaliser de lourds investissements. Le portage par la CCG des terrains de la SNCF à VIRY a été très compliqué et de nombreux terrains nécessaires à l'activité économique ne peuvent aujourd'hui pas être achetés. Le problème n'est pas le parc boisé, mais le bâtiment et ce que l'on peut en faire. Il faudrait pouvoir trouver rapidement des pistes pour la villa Mary.

Raphaël MOYNAT demande s'il y a des règles particulières à respecter pour transformer le château, comme pour les édifices anciens, et s'il est nécessaire de recourir à des artisans ayant un savoir-faire particulier pour l'entretenir.

Laurent CHEVALIER répond que non, le château n'étant pas classé au titre de la protection du patrimoine, mais qu'il faut respecter le PLU et son règlement. Le château est contemporain et les procédés constructifs sont maîtrisés par les artisans locaux.

Patrick LARCHER rappelle que la commune a un plan pluriannuel d'investissement très contraint avec la construction d'un nouveau groupe scolaire. Des projets sont également à l'étude comme la réalisation de pistes cyclables et la rénovation de l'école de Malagny. Si le conseil se prononce favorablement, il faudra impérativement revoir ces investissements afin que cela soit supportable financièrement.

Laurent CHEVALIER confirme cela mais ajoute que la commune pourrait se séparer de certains éléments de son patrimoine pour financer cette acquisition.

Patrick LARCHER ajoute que si le choix est fait d'acquérir ce bien aux montants minimaux, le portage par l'EPF aurait un coût de l'ordre de 280 000 € par an, auquel il faudrait rajouter les frais liés à l'entretien du château et de son parc. On parle ici d'une enveloppe de l'ordre de 350 000 € par an minimum.

Laurent CHEVALIER indique qu'il faudra peut-être revoir l'enchaînement des phases prévues au PPI. La villa Mary pourrait peut-être accueillir la mairie, même si cela est loin d'être évident comme le souligne F. de VIRY. L'école Marianne COHN pourrait ainsi être valorisée différemment afin de générer de nouvelles recettes pour la commune. L'objectif de ce soir est de se positionner sur la possibilité d'acquérir ce bien pour une enveloppe globale de 2 M€. Si les élus sont d'accord, la piste de l'acquisition de gré à gré sera privilégiée. Si la BARCLAYS refuse la proposition de la collectivité, alors on ira aux enchères.

Ronan AMSALEM demande si les élus pourront se positionner une nouvelle fois ou s'ils se prononcent de manière définitive dès ce soir.

Laurent CHEVALIER répond que le positionnement du conseil municipal est engageant puisqu'il donnera mandat à l'EPF pour acheter ce bien pour le compte de la commune, soit à l'amiable, soit aux enchères.

François de VIRY demande si l'on a une idée sur la demande pour ce genre de bien.

Samuel BONHOMME répond qu'il y a beaucoup de contraintes réglementaires (classement en zones Nd, emplacements réservés) qui rendent le bien peu attractif. En comparaison, le château d'Humilly est en vente à 2,3 M€ : 600 m² de surface et 40 000 m² de terrain, pas de tout à l'égout, pas de chauffage urbain et il ne s'est pas encore vendu.

Ronan AMSALEM indique que des investisseurs en équipements sportifs, rencontrés en mairie avec M. le Maire, seraient intéressés par ce tènement.

François de VIRY précise que la BARCLAYS a déclaré 4,7 M€ de dette en septembre 2020. Elle aurait intérêt à aller aux enchères et de les faire monter plutôt que de réaliser une vente à l'amiable. Elle a d'ailleurs été autorisée à publier l'annonce de la vente aux enchères dans la Tribune de Genève.

Patrick LARCHER ajoute qu'il ne faudrait pas que la commune se porte acquéreur et que ce bien devienne une friche car la commune ne disposerait plus des moyens financiers nécessaires à son entretien ou à sa reconversion. Le département de la Haute-Savoie possède le château de Clermont qui coûte très cher à l'année car il n'y a pas de véritable usage. L'Etat français possède plus de 3 000 châteaux dont une grande majorité est en ruine.

François de VIRY ajoute qu'il trouve dommage que le sujet n'ait pas été abordé avec tous les élus dès le mois de juin car ils auraient pu réfléchir, explorer des pistes pour trouver des porteurs de projet. En parler le 02 septembre, pour une vente qui a lieu le 19 septembre, est beaucoup trop court.

Lorelei DUPONT précise qu'il faut parler de comment le projet peut être financé. Pour elle en l'état, cette acquisition n'est finançable qu'en abandonnant des projets, sans parler des investissements que la commune devra impérativement réaliser pour des questions de sécurité.

Laurent CHEVALIER répond que si la vente se réalise, il faudra effectivement que le conseil municipal se réunisse dans la foulée pour examiner la manière de financer l'acquisition de ce bien. La première annuité du portage EPF sera à verser fin 2026, ce qui laisse du temps pour réfléchir à la valorisation de ce bien, aux pistes d'économie possible et identifier des recettes supplémentaires.

François de VIRY indique qu'il y a un risque pour la commune et qu'il va falloir se donner beaucoup de mal pour trouver un projet, mais qu'il ne faut pas laisser passer ce bien qui fait partie de l'histoire de la commune. La commune a été très largement défigurée et a besoin de retrouver une âme, une identité, ce qui peut être fait autour de ce projet.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment l'article L. 2121-29,

Entendu l'exposé, le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, par 11 voix pour, et 9 voix contre (vote à bulletin secret), décide :

- De donner un avis favorable à l'acquisition du tènement décrit ci-dessus, composé des lots 1 et 2, soit de gré à gré pour les 2 lots, soit par voie d'enchères pour le seul lot 1.
- De solliciter l'EPF74 pour acquérir ce bien pour le compte de la commune sur la base d'un portage sur 15 ans.
- De donner mandat à Monsieur le Maire pour mettre en œuvre toutes mesures nécessaires à l'acquisition de ces parcelles, et d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout document y afférent.

Par ailleurs, entendu l'exposé, le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, par 17 voix pour, et 3 abstentions (RODRIGUEZ Sandrine, MERLOT Cédric et SECRET Michel) décide de fixer le montant maximal de l'enveloppe financière qui sera consacrée à cette acquisition, en cas d'acquisition de gré à gré des 2 lots, une enveloppe financière maximale de 2 000 000 €, et en cas d'acquisition par voie d'enchères du seul lot 1, une enveloppe financière maximale de 1 600 000 €.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22h00.

Le Maire,
Laurent CHEVALIER

Signé

Le secrétaire de séance,
Raphaël MOYNAT

Signé