

Objet : Cession du droit au bail du commerce 4 place Voltaire

Vu :

- Le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L.2122-22, L.2241-1 et suivants ;
- Le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.214-1 à L.214-3 et R. 214-11 à 16 ;
- Le Code du Commerce et notamment ses articles L.141-1 à L.141-22 et L.145-1 à L.145-60 ;
- La loi n° 2005-882 du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises et notamment son article 58, qui instaure un droit de préemption des communes sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux avec délimitation préalable d'un périmètre de sauvegarde ;
- Le décret d'application n° 2007-1827 du 26 décembre 2007, relatif au droit de préemption des communes sur les fonds de commerces, les fonds artisanaux et les baux commerciaux ;
- Le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.214-1 et suivants ;
- Les délibérations du Conseil Municipal en date du 9 février 2006, du 12 octobre 2006, du 28 février 2008, autorisant la commune à exercer le droit de préemption défini par les articles L.214-1, L.214-2 et L.214-3 du Code de l'Urbanisme et déterminant les secteurs du périmètre couvert par le Droit de Préemption Urbain des Communes sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux ;
- La délibération du Conseil Municipal en date du 11 décembre 2008, concernant l'extension du périmètre couvert par le droit de Préemption Urbain sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux ;

Considérant que :

- La Ville de Sotteville-lès-Rouen est titulaire du bail du local commercial sis 4 place Voltaire suite à la préemption du fonds de commerce de l'ancienne charcuterie « le faisan doré » le 1^{er} juillet 2011 ;
- La procédure de rétrocession initiée en Octobre 2011 n'a pas permis de trouver un repreneur ;
- Les délais de rétrocession légaux sont dépassés ;
- La valeur du fonds n'est plus avérée ;
- Madame Stéphanie TCHOUMEGNI MAYEUR, couturière, a manifesté son intérêt pour le local commercial sis 4 Place Voltaire ;
- Une convention d'occupation précaire d'une durée d'un an a permis de vérifier la viabilité de son commerce de couture et retouches ;
- Madame Stéphanie TCHOUMEGNI MAYEUR a confirmé son intention d'acquérir le droit au bail ;
- La Place Voltaire mérite d'être dynamisée par l'apport de nouveaux commerces ;

Il est proposé au Conseil municipal:

- De céder le droit au bail au profit de Madame Stéphanie TCHOUMEGNI MAYEUR pour un montant de 2 000 € net ;
- De confier à l'étude de Maîtres GRUEL et LEPESQUEUR les intérêts de la Ville pour la rédaction des actes à intervenir ;
- D'autoriser Madame la Maire à signer lesdits actes ;

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, , en décide ainsi.

Le Registre dûment signé,
Pour extrait conforme,
La Maire,

Luce Pane

NOTE EXPLICATIVE N°92

Objet : Cession du droit au bail du commerce 4 place Voltaire

La Ville de Sotteville les Rouen est devenue propriétaire d'un fonds de commerce sis 4 place Voltaire le 01 juillet 2011 (ancienne charcuterie « le faisan doré »). La procédure de rétrocession initiée suite à la préemption n'a pas permis de trouver de repreneur dans les délais légaux (2 ans suivant acquisition).

Madame Stéphanie TCHOUMEGNI MAYEUR, couturière, a manifesté son intérêt pour le local commercial. L'activité de couture et retouches étant absente de la place Voltaire, cette implantation semblait intéressante. Afin de vérifier la viabilité de son commerce, la Ville a signé une convention d'occupation précaire dérogeant au statut des baux commerciaux. Cette année a été concluante et Madame TCHOUMEGNI MAYEUR a confirmé son intention d'acquérir le bail commercial. Elle exerce sous l'enseigne MSC couture.

La présente délibération permettra à la Ville de céder le droit au bail du local commercial. La cession se fera moyennant le prix de 2 000€ net. Ce montant correspond à un trimestre de location.

SUPPORT DE PRESENTATION N°

Objet : Cession d'un bail commercial 4 place Voltaire

Définition fonds de commerce et droit au bail

Un fonds de commerce est composé de différents éléments incorporels liés à l'activité commerciale du local comme l'enseigne, la clientèle, et le droit au bail. Il peut également comprendre des éléments matériels (stock notamment). Il est habituellement calculé sur la base d'un pourcentage du chiffre d'affaire moyen des 3 dernières années.

Le local ayant été inoccupé pendant 3 ans, il n'y a plus de chiffre d'affaire moyen et les éléments incorporels comme la clientèle n'ont plus de valeur. C'est pourquoi aujourd'hui nous pouvons seulement valoriser le droit au bail.

Le droit au bail est la possibilité de prendre la suite du titulaire du bail, d'occuper les locaux en reprenant à son nom le bail commercial.

Il ne faut pas confondre le droit au bail et le pas de porte, ce dernier est un droit d'entrée dans le local commercial versé au propriétaire des murs, alors que le droit au bail est versé au titulaire du bail commercial (le propriétaire doit seulement donner son accord).

Historique du local commercial

La Ville de Sotteville-Lès-Rouen est devenue propriétaire d'un fonds de commerce sis 4 place Voltaire le 01 juillet 2011 (ancienne charcuterie « le faisan doré ») pour un montant de 54 000 € ainsi qu'un loyer annuel de 7 200 € et 210€ de provisions pour charges par trimestre.

De 2016 à 2020 Monsieur Paris a occupé le local commercial en tant que cordonnier. Il a quitté les locaux suite à une liquidation judiciaire.

Le local a été vacant quelques mois pendant lesquels la Ville a fait remettre aux normes électriques le local.