



REPUBLIQUE FRANÇAISE  
Département de l'Eure  
Arrondissement d'Évreux



## DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

### SÉANCE DU VENDREDI 11 DÉCEMBRE 2020

L'an deux mil vingt, le vendredi onze décembre à vingt heures

,  
Le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Monsieur OUZILLEAU, Maire.

Étaient présents :

Date de convocation :  
04/12/2020

Conseillers en exercice : 35

Conseillers présents : 33

Conseillers votants : 35

M. François OUZILLEAU, Maire,

Mme Juliette ROUILLOUX-SICRE, M. Jérôme GRENIER, Mme Dominique MORIN, M. Johan AUVRAY, Mme Léocadie ZINSOU, M. Hervé HERRY, Mme Nicole BALMARY, M. Yves ETIENNE, Mme Catherine DELALANDE, Adjoint

M. Christopher LENOURY, Mme Evelyne HORNAERT, Mme Patricia DAUMARIE, Mme Sylvie GRAFFIN, M. Youssef SAUKRET, Mme Paola VANEGAS, M. Antoine RICHARD, Mme Marie-Christine GINESTIERE, M. Denis AIM, Mme Zahia GASMI, M. Olivier VANBELLE, Mme Marjorie HARDY, M. Jean-Marie M BELO, Mme Lydie BRIOULT, M. Raphaël AUBERT, Mme Nathalie CHESNAIS, M. Eric FAUQUE, Mme Blandine RIPERT, Monsieur Pierre FRANSCSCHINA, Mme Lorine BALIKCI, Mme Fanny FLAMANT, M. Gabriel SINO, Mme Bérénice LIPIEC, Conseillers municipaux

Absents excusés ayant donné pouvoir :

M. Titouan D'HERVE à M. Antoine RICHARD  
M. David HEDOIRE à Mme Fanny FLAMANT

Absents :

Secrétaire de séance : Mme HORNAERT

N° 161/2020

Rapporteur : Johan AUVRAY

OBJET : Rétrocession d'un bail commercial

En 2015, le Conseil municipal a institué un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité permettant à la commune d'acquérir de façon prioritaire, dans un périmètre déterminé, des droits au bail commercial dont les propriétaires ont décidé la mise en vente.

En 2020, pour la première fois, cet outil a été mis en œuvre pour la préemption du bail commercial portant sur un local situé 8 Place De Gaulle, en raison de sa localisation stratégique.

Cet emplacement occupe en effet une place centrale dans le projet de requalification du centre-ville ; il ressort de la consultation des Vernonnais dont le résultat a été révélé le 10 février 2019 que la volonté de la population est d'en faire un lieu dynamique de rencontre, propice à la création de liens sociaux.

L'acte de préemption ayant été signé, il convient désormais de rétrocéder le bail commercial sur la base d'un cahier des charges auquel devront se conformer les candidats.

Le choix de la commune portera sur un commerce permettant de dynamiser ce secteur du centre-ville. Les activités suivantes seront en particulier privilégiées : salon de thé, café, bar à vins, glacier, épicerie fine.

A l'issue de la phase d'appel à candidatures, le Conseil municipal délibèrera de nouveau afin de retenir le candidat ayant vocation à exploiter le local commercial.



**Vu** le code général des collectivités territoriales, notamment son article L.2122-22,

**Vu** le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.210-1 et L.300-1, L.214-1 et suivants,

**Vu** la délibération n°413/2015 du Conseil municipal du 20 novembre 2015 instituant le droit de préemption commercial et définissant le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité,

**Vu** la déclaration de cession d'un bail commercial soumis au droit de préemption reçue en mairie le 15 juillet 2020 et enregistrée sous le n°027 681 20 00002 transmise par la SARL ROUGE PIMENT représentée par Madame HERMAND Marie-Laure, en vue de la cession d'un bail commercial sis 8 Place de Gaulle à Vernon appartenant à Monsieur Claude Pierre Michel LOUIS, demeurant à LES PONTS DE CE (Maine et Loire) 10 Chemin Baudrarie,

**Vu** le résultat de la consultation publique organisée auprès des Vernonnais en vue de choisir un projet d'aménagement du cœur de ville, révélé le 10 février 2019,

**Vu** la décision n°0135/2020 du 10 septembre 2020 exerçant le droit de préemption à l'occasion de la cession du bail commercial portant sur le local sis 8 Place De Gaulle et cadastré section XH n°87 et acceptant les termes de la déclaration de cession,

**Vu** le cahier des charges annexé,

**Considérant** que la Ville a décidé d'utiliser son droit de préemption à l'occasion de la cession du bail commercial situé 8 Place de Gaulle,

**Considérant** qu'il convient dorénavant d'organiser la rétrocession de ce bail à un potentiel candidat respectant le cahier des charges annexé au présent rapport,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- VALIDE le cahier des charges de rétrocession du bail commercial ci-annexé ;
- AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous documents utiles à l'exécution de la présente délibération.

Événementiel, jeunesse et sports

Dossier non présenté en commission

Délibéré :

Adoptée à la majorité ( Contre : M. HEDOIRE, Mme FLAMANT, M. SINO, Mme LIPIEC)

Ainsi délibéré les mêmes jour, mois et an que dessus

Le registre dûment signé

Pour extrait conforme,

Conformément au code de Justice Administrative, le Tribunal Administratif de Rouen peut être saisi par voie de recours formé contre le présent acte pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de la date de sa publication. Dans ce même délai, il peut également faire l'objet d'un recours gracieux adressé à son auteur ; cette démarche prolonge alors le délai de recours contentieux qui peut ensuite être introduit auprès du Tribunal Administratif dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite du recours gracieux).



# CAHIER DES CHARGES RELATIF A LA RÉTROCESSION D'UN BAIL COMMERCIAL EXPLOITÉ DANS LE LOCAL COMMERCIAL SIS 8 PLACE DE GAULLE A VERNON (27200)

Le présent cahier des charges a pour objet de répondre aux dispositions des articles L.214-1 à L.214-3 et R.214-11 à R.214-16 du code de l'urbanisme relatives au droit de préemption des communes sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les locaux commerciaux.

La Ville de Vernon a la volonté de sauvegarder un artisanat et un commerce de proximité dans son centre-ville, d'y favoriser le développement d'une offre diversifiée et de qualité ainsi que l'implantation de nouveaux concepts répondant aux attentes des résidents et visiteurs.

---

## Table des matières

<b>Préambule</b>	<b>2</b>
<b>I. Description du bien</b>	<b>2</b>
1. Situation du commerce	2
2. Descriptif du bail commercial rétrocédé	2
<b>II. Conditions de la rétrocession du bail</b>	<b>4</b>
1. Valeur de la vente	4
2. Destination du bien	4
3. Accord préalable du bailleur	4
4. Loyer	4
<b>III. Procédure</b>	<b>5</b>
1. Candidature	5
2. Désignation du repreneur	6

---

# Préambule

Par **délibération n°413/2015 du 20 novembre 2015**, le Conseil municipal a institué le droit de préemption commerciale et défini le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité.

A l'intérieur de ce périmètre, la Commune peut choisir d'exercer son droit de préemption sur les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce, de baux commerciaux et de terrains portant ou destinés à porter des fonds de commerce, conformément aux articles L.214-1 à L.214-3 et R.214-6 du code de l'urbanisme.

La place De Gaulle, par sa position centrale en cœur de Ville, joue un rôle majeur dans le projet d'aménagement de requalification du centre-ville. Sa vocation commerçante, en particulier par le développement de restaurants et de terrasses, ressort du projet d'aménagement du cœur de ville tel qu'il a été choisi par les électeurs vernonnais dans le cadre de la consultation publique organisée en 2019 en application de l'article L131- du code des relations entre le public et l'administration.

**Dans ce contexte, la Ville de Vernon a décidé de préempter le bail commercial portant sur le local situé 8 place De Gaulle, cadastré section XH n°87. Ce choix a été acté par décision n°0135/2020 du 10 septembre 2020.**

L'objectif de cette opération consiste à participer à la revitalisation du centre-ville en proposant une offre commerciale qualitative et attractive, compte tenu du développement du tourisme fluvial et de la proximité immédiate de Giverny.

La cession du droit au bail au profit de la Ville est intervenue le 21 octobre 2020 en l'étude Gence & Associés, office notarial à Rouen.

## I. Description du bien

### 1. Situation du commerce

**Le bail commercial dont la rétrocession est envisagée porte sur un local commercial situé 8 place De Gaulle, dans le quartier du Centre.**

Cet emplacement occupe une place centrale dans le projet de requalification du centre-ville ; il doit être un lieu dynamique de rencontre, propice à la création de liens sociaux.

De nombreux commerces de détail, restaurants et cafés sont déjà implantés dans cette zone ; un nouveau commerce qualitatif en développerait encore l'attractivité.

### 2. Descriptif du bail commercial rétrocedé

Le bail commercial en cours a été conclu le 30 juin 2006. Le 27 janvier 2016, il a été renouvelé pour une durée pour une durée de neuf années à compter du 1er août 2015 jusqu'au 31 juillet 2024. La destination du bien est limitée dans les conditions développées au chapitre II 2 ci-dessous. Toute mise en sous-location, prêt ou location-gérance est interdite.

La surface du local commercial est d'environ 44m<sup>2</sup> (source : DPE). Il est composé comme suit :  
*Au rez-de-chaussée de l'immeuble avec entrée au n°8 Place de Gaulle,  
une boutique, une arrière-boutique, un WC avec accès par la boutique.*

Le repreneur prendra les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent lors de la rétrocession du bail commercial, sans pouvoir exiger de travaux de la part de la Ville.



## II. Conditions de la rétrocession du bail

### 1. Valeur de la vente

La valeur proposée par le candidat est libre, mais devra se définir sur un montant cohérent avec la localisation du site, son potentiel commercial et le prix déboursé par la Ville pour la préemption du bail commercial (30 000 €).

L'ensemble des frais et honoraires afférents à l'acte de rétrocession sera à la charge du repreneur.

### 2. Destination du bien

Le choix de la commune portera sur un commerce permettant de dynamiser ce secteur du centre-ville. L'exploitation du bien est destinée à préserver la diversité et à promouvoir le développement de l'activité commerciale et artisanale dans le périmètre concerné.

Les activités suivantes seront en particulier privilégiées : **salon de thé, café, bar à vins, glacier, épicerie fine.**

En tout état de cause, le candidat devra proposer une activité respectant la clause de destination prévue par le bail à rétrocéder, reproduite ci-après :

*« Prêt à porter, accessoires de mode et décoration, vente de chaussures, salon de thé, café, bar à vins, glacier, épicerie fine (produits d'alimentation haut de gamme), caviste »*

L'exploitant du commerce aura l'entière responsabilité d'effectuer les travaux de mise en conformité en termes de sécurité et d'accessibilité résultant de la réglementation en vigueur pour les établissements recevant du public, ainsi que les travaux rendus nécessaires par l'application de toute autre disposition légale ou réglementaire s'appliquant à l'activité qu'il entend développer.

Tous travaux de réfection de la devanture ainsi que la pose d'une enseigne commerciale seront soumis aux règlements en vigueur et feront l'objet d'autorisations administratives.

### 3. Accord préalable du bailleur

La rétrocession du bail commercial est subordonnée à l'accord préalable du bailleur, en application de l'article L214-2 du code de l'urbanisme.

Ainsi, lorsque le preneur du droit au bail sera désigné, le projet d'acte de rétrocession accompagné du cahier des charges sera transmis au bailleur, par lettre recommandée avec avis de réception. La Ville de Vernon ne saurait être tenue responsable d'un refus opposé par le bailleur.

### 4. Loyer

Le loyer annuel hors charges du bail commercial est de 6 558,72 euros (six mille cinq cent cinquante-huit euros et soixante-douze centimes), payable trimestriellement d'avance. Il n'est pas assujéti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Ce loyer est indexé annuellement et automatiquement en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux. Cette indexation a lieu au 1<sup>er</sup> juillet de chaque année.

Le loyer en vigueur est par ailleurs susceptible de révision par le bailleur dans les conditions contractuelles et légales, sans que cela puisse engager la responsabilité de la commune.



### III. Procédure

Le présent cahier des charges de rétrocession est approuvé par délibération au Conseil municipal de la commune de Vernon.

Il fera l'objet d'un avis de rétrocession, publié par voie d'affichage en mairie pendant une durée de quinze jours au minimum.

Le cahier des charges est consultable à l'Hôtel de Ville, sis Place Barette à Vernon, aux heures habituelles d'ouverture au public, ainsi que le bail commercial actuel. La commune de Vernon peut, le cas échéant, prendre toute autre mesure de publicité.

Les visites du local commercial seront effectuées sur rendez-vous sollicité auprès du service suivant :

Service Juridique et assemblées  
Monsieur Similien CRESTANI  
Tel : 02 76 48 01 42  
Courriel : [screstani@sna27.fr](mailto:screstani@sna27.fr)

#### 1. Candidature

Afin que leur dossier soit analysé, les candidats doivent déposer les pièces suivantes :

- Extrait KBIS de moins de 3 mois de la société, ou projets de statuts dans le cas où la société est en cours de création ;
- Justificatif d'immatriculation au registre des commerces et des sociétés ou au répertoire des métiers ou, si le candidat est établi dans un autre Etat membre de l'Union européenne, titre équivalent lui conférant ou lui reconnaissant la qualité de commerçant ou d'artisan ;
- Carte nationale d'identité ou tout autre justificatif d'identité en cours de validité de la personne physique ou du représentant légal de la personne morale ;
- Curriculum vitae de l'exploitant ;
- Proposition d'un prix de cession du bail commercial, en application du chapitre II 1 du présent cahier des charges ;
- Le présent cahier des charges, signé et paraphé sur chaque page par le candidat ;
- Le projet détaillé et motivé : un dossier écrit de présentation du projet de reprise de bail commercial permettant d'évaluer les objectifs personnels et professionnels du candidat, comprenant le plan de financement du projet.
- Le cas échéant : tout autre élément permettant d'apprécier la faisabilité et la pertinence du projet.

La Ville de Vernon se réserve le droit d'ouvrir des négociations avec les candidats sur les différents aspects du dossier ci-dessus.



Les candidatures doivent être envoyées par lettre avec accusé de réception ou déposées contre récépissé à l'Hôtel de Ville, Place Barette à Vernon, au plus tard le vendredi 26 février 2021 à 12h00, le cachet de La Poste faisant foi.

L'enveloppe devra comporter la mention suivante :

**« Dossier de rétrocession du bail commercial 8 Place de Gaulle »  
Service Juridique et assemblées  
Mairie de Vernon  
Place Adolphe Barette  
27200 VERNON**

Le dépôt d'un dossier papier de candidature pourra être complété d'un envoi électronique, à l'adresse [screstani@sna27.fr](mailto:screstani@sna27.fr). Un envoi électronique ne pourra en aucun cas se substituer au dépôt d'un dossier papier dans les conditions ci-dessus.

## 2. Désignation du repreneur

Le dossier du candidat retenu sera choisi par le Conseil municipal de Vernon, et fera donc l'objet d'une délibération. Le candidat ainsi retenu sera informé de cette décision.

Dans le mois suivant la signature de l'acte de rétrocession, il sera procédé à l'affichage en mairie, pendant une durée minimum de quinze jours, d'un avis comportant la désignation du bail rétrocedé, le nom et la qualité du cessionnaire, ainsi que les conditions financières de l'opération.

En cas d'appel à candidature infructueux, le Maire de Vernon ou son représentant pourra classer sans suite le présent appel à candidatures, ou procéder à la publication d'un nouvel avis de rétrocession en modifiant la date limite de dépôt de candidature du présent cahier des charges sans qu'il soit nécessaire que le Conseil municipal se prononce de nouveau.