



N° DEL23_039

**EXTRAIT DU REGISTRE DES
DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

DATE DE LA CONVOCATION : 31 mars 2023

Le jeudi 06 avril 2023, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à l'Hôtel de Ville, salle du Conseil Municipal, 14 rue Fortuné Charlot, en séance publique à 19h00 sous la Présidence de Monsieur Jean-Noël CARPENTIER, Maire.

NOMBRE DE CONSEILLERS EN EXERCICE : 35

PRESENTS : 26 VOTANTS : 33

Étaient présents :

Jean-Noël CARPENTIER, Marcel SAINT-AUBIN, Jean-Claude BENHAÏM, Adelaïde HAMITI, Miloud GOUAL, Monique LAMOUREUX, Casimir PIERROT, Dalila KHORBI, Annie TOUSSAINT, Uriell MARQUEZ, Thibault PETIT, Jimmy JOUHANET, Diénabou KOUYATE, Isabelle MOSER, Tina RAMAH, Stéphane LARTIGUE, Landry PERQUIS, Nassira BENOUARI, Marie-Claire LETY, Bastien REDDING, Laurent LE LEUXHE, Manuela MELO, Régis PEDANOU, Mustafa HECIMOVIC, Atika LHOUM, Ruffin KAPELA

Excusés ayant donné pouvoir :

Jacqueline HUCHIN donne procuration à Marcel SAINT-AUBIN, Cyril JOLY donne procuration à Adelaïde HAMITI, Christine DENIS donne procuration à Monique LAMOUREUX, Hafid IABASSEN donne procuration à Miloud GOUAL, Cécile RILHAC donne procuration à Jean-Noël CARPENTIER, Housman BATHILY donne procuration à Stéphane LARTIGUE, Modeste MARQUES donne procuration à Manuela MELO

Absents :

Mohamed BOUROUIS, Jeanne DOCTEUR

Secrétaire :

Nassira BENOUARI

Objet : Résiliation anticipée et amiable du bail commercial entre la Commune et la SARL LA FONTAINE du "Café de La Poste" et versement d'une indemnité de résiliation

Dans le cadre du projet immobilier du village, en lieu et place de l'ancienne Poste, du café et des parkings attenants, ainsi que de terrains privés, la ville de Montigny-lès-Cormeilles a vendu en date du 16 décembre 2022 les parcelles cadastrées section AC numéros 27, 211 et 234 au promoteur Les Nouveaux Constructeurs, opérateur du projet.

Le café de la Poste, anciennement propriété de la Commune, était loué par la SARL LA FONTAINE, aux termes d'un bail commercial établi suivant acte reçu par Maître GOERGEN, notaire à Bezons, le 18 mars 2016, et ayant commencé à courir le 1er mars 2016.

En date du 15 décembre 2022, un protocole de résiliation a été signé sous seings privés entre la Commune de Montigny-lès-Cormeilles, et la SARL LA FONTAINE.

Aux termes dudit protocole, la Commune et le locataire ont convenu de fixer l'indemnité de résiliation du bail à la somme de 250 000,00 euros, pouvant être majorée par le coût des travaux réalisés par le locataire dans les locaux, à hauteur de 80 000,00 euros, portant alors le montant de l'indemnité de résiliation à 330 000,00 euros.

Après étude des derniers chiffres d'affaires, la Commune, par courrier en date du 21 mars 2023 adressé au locataire a révisé le montant de l'indemnité de résiliation à la somme globale de 270 000,00 euros, comprenant :

- une indemnité principale (reposant sur la valeur du fonds de commerces) d'un montant de 180 000,00 euros ;
- et des indemnités accessoires, à savoir :
 - remboursement du coût des travaux de modernisation des locaux réalisés par le locataire, d'un montant de 80 000,00 euros ;
 - prise en charge des frais de déménagement, d'un montant de 10 000,00 euros.

Ce montant a été accepté par le locataire le 22 mars 2023.

Il est précisé que ce montant sera inscrit au budget 2023. Les frais de notaire seront à la charge de la Commune.

Ainsi, il est proposé aux membres du Conseil Municipal :

- de valider le montant de l'indemnité de résiliation du bail commercial pour un montant global de 270 000 € (comprenant la valeur locative ainsi que le montant des travaux réalisés à l'installation du locataire et les frais de déménagement),
- d'autoriser Monsieur le Maire à procéder à toutes les démarches nécessaires en vue de la signature des actes afférents à l'exécution de la présente délibération.

Le Conseil Municipal,

Vu le Code général des collectivités territoriales, en particulier les articles L.2121-29 et L.2241-1,

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques, en particulier les articles L.1, L.2111-1 et suivants, L.2141-1, L.2141-2 et L.3211-14,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.423-1 et R.423-9,

Vu le Code de commerce et notamment son article L.145-14,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 27 juin 2006, modifié le 23 septembre 2008, révisé le 03 février 2011, modifié le 27 septembre 2012, le 24 novembre 2016 et le 30 novembre 2017, révisé le 24 juin 2021 et modifié le 29 septembre 2022,

Vu la délibération n° 22.085 du Conseil Municipal en date du 29 septembre 2022 autorisant Monsieur le Maire à procéder à la vente des parcelles cadastrées section AC numéros 27, 211 et 234, sur lesquelles se situe le café de La Poste,

Vu le protocole de résiliation signé le 15 décembre 2022 par la Commune et la SARL La Fontaine,

Vu la facture présentée par le SARL La Fontaine pour les travaux de modernisation des locaux, d'un montant de 80 000 €,

Vu l'accord de la SARL La Fontaine sur le montant proposé, à savoir 270 000 €, représentant la valeur du fonds (180 000 €) augmentée du montant des travaux réalisés lors de l'installation (80 000 €) ainsi que la prise en charge des frais de déménagement (10 000 €),

Entendu l'exposé du Rapporteur,

Considérant les permis de construire n° 9542419S001 et n° 9542421S0043, délivrés respectivement les 05/12/2019 et 16/05/2022 au promoteur LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS,

Considérant que l'avis des Domaines n'est pas obligatoire,

Considérant les travaux réalisés par le locataire à hauteur de 80 000 € lors de sa prise de possession du café,

Considérant les frais de déménagement,

Après en avoir délibéré,

APPROUVE la résiliation du bail commercial entre la Commune de Montigny-lès-Cormeilles et la SARL LA FONTAINE,

FIXE le montant de l'indemnité de résiliation à la somme globale de 270 000 € (comprenant la valeur locative, ainsi que le montant des travaux réalisés à l'installation du locataire et les frais de déménagement),

DIT que les frais d'acte sont à la charge de la Commune,

PRÉCISE que le montant de cette acquisition sera inscrit au budget 2023,

AUTORISE Monsieur le Maire à signer les actes correspondants et le charge de toutes les démarches nécessaires à la réalisation de cette cession.

Le Conseil ADOPTE, à la majorité cette délibération par :

27 VOIX POUR

6 VOIX CONTRE :

Modeste MARQUES, Manuela MELO, Régis PEDANOU, Mustafa HECIMOVIC, Atika LHOUM, Ruffin KAPELA

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits.

Conformément aux dispositions du Code de justice administrative, le tribunal administratif de Cergy-Pontoise peut être saisi par voie de recours formé à l'encontre de la présente délibération pendant un délai de deux mois à partir de la date la plus tardive parmi :

- la date de réception en sous-préfecture d'Argenteuil
- la date de sa publication sur le site internet de la Commune
- ou à compter de sa notification, notamment en matière de droit de préemption.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé auprès de Monsieur le maire, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux de deux mois qui commencera à courir à nouveau soit à compter de la notification de la réponse de Monsieur le maire, soit deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse dans ce délai.

Pour le Maire,
L'Adjoint délégué



Marcel SAINT-AUBIN

Mis en ligne sur le site internet
de la ville le : 11/04/2023

Signé électroniquement
par :
Marcel SAINT AUBIN
Le 11 avril 2023