



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
DÉLIBÉRATION n° 2024/06/07 I**

Domaine et patrimoine - Locations

OBJET : Résiliation du bail commercial de Monsieur [REDACTED] lot 116 de la copropriété Le Montcalm, et indemnité d'éviction commerciale

Séance du 10 juin 2024
Date de convocation : 4 juin 2024
Membres en exercice : 33
29 présents – 33 votants
Le quorum est atteint.

L'an deux mille vingt-quatre, le dix juin à dix-neuf heures, le conseil municipal de Vauvert (Gard) dûment convoqué, s'est réuni en séance ordinaire, à la salle Bizet, sous la présidence de Monsieur Jean DENAT, maire en exercice.

Présents : Jean DENAT, Bruno PASCAL, Annick CHOPARD, Rodolphe RUBIO, Laurence EMMANUELLI, Farouk MOUSSA, Elisabeth MICHALSKI, Christian SOMMACAL, Magali NISSARD, Jacky PASCAL, Daniel SALMERON, Christiane ESPUCHE, Bruno JOUANNE, Chantal LAIR-LACHAPELLE, Nicole DUQUESNE, Frédéric DUMAS, Mohammed TOUHAMI, Alexandre BRIGNACCA, Benjamin ROUVIERE, Florinda RACE, Jean-Paul BERTRAND, Michel MATIVAL, Sandra LIAUTAUD, Jean-Louis MEIZONNET, René GIMENEZ, Carole CALBA, Emmanuelle GAVANON, Jean-Pierre GUSAI, Agnès AUGUSTE.

Absents ayant donné procuration :

Katy GUYOT a donné procuration à Jean DENAT
Francine CHALMETON a donné procuration à Nicole DUQUESNE
Sandrine RIOS a donné procuration à Jean-Louis MEIZONNET
Serge GARNIER a donné procuration à René GIMENEZ

En début de séance et en application de l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, il a été procédé à la désignation de la secrétaire de séance : Nicole DUQUESNE a été élue par 25 voix pour (Jean DENAT (2), Bruno PASCAL, Annick CHOPARD, Rodolphe RUBIO, Laurence EMMANUELLI, Farouk MOUSSA, Elisabeth MICHALSKI, Christian SOMMACAL, Magali NISSARD, Jacky PASCAL, Daniel SALMERON, Christiane ESPUCHE, Bruno JOUANNE, Chantal LAIR-LACHAPELLE, Nicole DUQUESNE (2), Frédéric DUMAS, Mohammed TOUHAMI, Alexandre BRIGNACCA, Benjamin ROUVIERE, Florinda RACE, Jean-Paul BERTRAND, Michel MATIVAL, Sandra LIAUTAUD) et 8 contre (Jean-Louis MEIZONNET (2), René GIMENEZ (2), Carole CALBA, Emmanuelle GAVANON, Jean-Pierre GUSAI, Agnès AUGUSTE).

RAPPORTEUR : M. Farouk MOUSSA, adjoint au maire

EXPOSE : Dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier prioritaire d'intérêt Régional des Costières à Vauvert, faisant l'objet d'une Convention pluriannuelle de renouvellement urbain signée avec l'ANRU et les partenaires du projet ANRU 2019-2024, l'immeuble en copropriété *Le Montcalm* doit bénéficier de plusieurs opérations visant à le rénover et le réhabiliter dans sa globalité :

- Sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté de communes de Petite Camargue, une opération de rénovation du bâti (rénovations énergétiques, réparations, améliorations, ...) et de travaux sur la copropriété dégradée,
- Sous maîtrise d'ouvrage de la commune, des opérations d'une part de résidentialisation, d'autre part d'acquisition et de « démolition et réemploi » des cellules commerciales existantes, à fin de reconquête de l'espace public libéré.

A cet effet, la commune a notamment décidé, par délibération du conseil municipal du 27 mai 2021, d'acquérir en pleine propriété, par voie amiable ou d'expropriation, les lots à usage commercial de la copropriété du *Montcalm*.

Dans ce cadre, selon acte du 5 juillet 2023 passé en l'étude de Maître Hervé JAME, Notaire, la commune a acquis de Monsieur [REDACTÉ] lot 116 de la copropriété *Le Montcalm*, cadastrée Section BI n° 119, 265 avenue de la Costière à Vauvert.

L'opération a fait l'objet d'arrêtés préfectoraux de Déclaration d'Utilité Publique et de cessibilité en date des 2 août et 16 septembre 2022, d'une ordonnance d'expropriation n° RG 23/00002 en date du 4 mai 2023 et d'une ordonnance d'expropriation rectificative en date du 16 octobre 2023.

Monsieur [REDACTÉ] exploite dans ledit lot 116 un fonds de commerce de café / snack en vertu d'un bail commercial en date du 1^{er} mars 2017, d'une durée de neuf ans, transféré à la commune de Vauvert par suite de la signature de l'acte d'acquisition du 5 juillet 2023.

La commune de Vauvert et Monsieur [REDACTÉ] se sont rapprochés et ont convenu des conditions de résiliation du bail commercial du 1^{er} mars 2017, ouvrant droit pour Monsieur [REDACTÉ] à une indemnité d'éviction.

Sur la base d'un avis du Domaine du 5 juillet 2021 et selon courrier recommandé avec accusé de réception en date du 7 février 2023, non réclamé, renouvelé par courrier en date du 3 mai 2023 reçu par Monsieur [REDACTÉ] le 5 mai 2023, la commune de Vauvert a proposé à celui-ci une indemnité d'éviction d'un montant de 11 000,00 euros, composée de :

- Indemnité principale : 9 000,00 €
- Indemnité de déménagement : 200,00 €
- Indemnité de emploi : 1 600,00 €
- Indemnité pour trouble commercial : 200,00 €

Par un courrier en date du 13 juillet 2023, Monsieur [REDACTÉ] a accepté les termes de cette offre.

Cette offre d'un montant de 11 000,00 € a été confirmée par un avis du domaine du 19 septembre 2023, détaillant comme suit l'indemnité :

- 10 320,00 euros d'indemnité d'éviction,
- 200,00 euros d'indemnité de déménagement du mobilier,

- 480,00 euros d'indemnité de emploi.

Il y a lieu pour la commune d'entériner l'accord trouvé avec Monsieur [REDACTED]

Pour ce faire, un projet de protocole de résiliation du bail commercial et d'indemnisation d'éviction commerciale a été rédigé, reprenant les motifs et les termes de cet accord.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir approuver les termes de ce protocole et d'autoriser Monsieur le Maire à le signer.

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L2122-21, prévoyant que le maire est chargé d'exécuter les décisions du conseil municipal et, en particulier, de conserver et d'administrer les propriétés de la commune, ainsi que son article L 2241-1, relatif à la gestion des opérations immobilières effectuées par la commune,

VU le Code général de la Propriété des Personnes publiques et notamment son article L 1111-1 relatif aux acquisitions à l'amiable des biens et droits mobiliers et immobiliers,

VU la convention du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain signée le 3 décembre 2020 par l'ensemble des partenaires,

VU la délibération n°2021-05-070 en date du 27 mai 2021 relative à la déclaration d'utilité publique pour la constitution d'une réserve foncière par voie d'expropriation pour l'aménagement d'un espace public au pied de la copropriété du Montcalm, décidant notamment de l'acquisition par voie amiable ou d'expropriation des lots à usage commercial de la copropriété,

VU les arrêtés préfectoraux de Déclaration d'Utilité Publique et de cessibilité n°30-2022-08-02-00002 en date du 2 août 2022 et n°30-2022-09-16-00003 en date du 16 septembre 2022,

VU l'acte d'acquisition par la commune auprès de Monsieur [REDACTED] du 5 juillet 2023,

VU le bail commercial du 1^{er} mars 2017 de Monsieur [REDACTED]

VU les avis du pôle d'évaluation domaniale de la Direction Générale des Finances Publiques n° 2021-30341-38980 en date du 5 juillet 2021 et n° 2023-30341-58781 en date du 19 septembre 2023,

PROPOSITION : Le rapporteur propose donc au conseil municipal :

- De décider de la conclusion d'un protocole de résiliation du bail commercial du 1^{er} mars 2017 dont Monsieur [REDACTED] est titulaire sur le local constitué du lot n°116 de la copropriété *Le Montcalm*, cadastrée section BI n°119 à Vauvert, 265 avenue de la Costière, et de payer à celui-ci, à titre d'indemnisation suite à ladite résiliation et à la disparition consécutive de son fonds de commerce de café / snack, une indemnité d'éviction d'un montant total de 11 000,00 euros, couvrant tous chefs de préjudice, composée d'une indemnité principale de 10 320,00 €, d'une indemnité de déménagement de 200,00 €, et d'une indemnité de emploi de 480,00 €,
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer le protocole de résiliation du bail commercial et d'indemnisation d'éviction commerciale joint, reprenant les motifs et les termes de l'accord trouvé avec Monsieur [REDACTED]
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer tous autres actes nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération et du protocole d'indemnisation d'éviction commerciale,
- De dire que les crédits nécessaires sont prévus au budget 2024 de la commune aux chapitres et articles correspondants.

DECISION : Le conseil municipal, ouï l'exposé du rapporteur et après en avoir délibéré
DECIDE

D'adopter à l'unanimité la proposition du rapporteur (Jean DENAT (2), Bruno PASCAL, Annick CHOPARD, Rodolphe RUBIO, Laurence EMMANUELLI, Farouk MOUSSA, Elisabeth MICHALSKI, Christian SOMMACAL, Magali NISSARD, Jacky PASCAL, Daniel SALMERON, Christiane ESPUCHE, Bruno JOUANNE, Chantal LAIR-LACHAPELLE, Nicole DUQUESNE (2), Frédéric DUMAS, Mohammed TOUHAMI, Alexandre BRIGNACCA, Benjamin ROUVIERE, Florinda RACE, Jean-Paul BERTRAND, Michel MATIVAL, Sandra LIAUTAUD, Jean-Louis MEIZONNET (2), René GIMENEZ (2), Carole CALBA, Emmanuelle GAVANON, Jean-Pierre GUSAI, Agnès AUGUSTE).

POUR EXTRAIT CONFORME

Le maire,




Jean DENAT

Le maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte en vertu de :

- son dépôt en préfecture le.....
- sa notification le.....
- sa publication le.....**1.8 JUIN 2024**.....

et informe qu'en vertu du décret 83-1025 le présent peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Nîmes dans un délai de 2 mois à compter du

Pour le maire par délégation,

La directrice générale des services,
Yolande Cavalier