



DEPARTEMENT
DE VAUCLUSE

ARRONDISSEMENT
D'AVIGNON

MAIRIE
DE
L'ISLE SUR LA SORGUE
Direction Générale des Services
PG/CB/LM

N° 2024-20

EXTRAIT DU REGISTRE

des
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
de la Commune de L'ISLE SUR LA SORGUE (84800)

Séance du 19 mars 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le dix-neuf mars, le Conseil Municipal s'est réuni en Mairie de L'ISLE SUR LA SORGUE, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Pierre GONZALVEZ, Maire.

Etaient présents :

M. Pierre GONZALVEZ, M. Denis SERRE, Mme Eulalie RUS, M. Gérard GAILLARD, Mme Valérie CANILLAS, M. Alain PARENT, Mme Brigitte BARANDON, M. Ludovic GERMAIN, Mme Françoise MERLE, M. Jérôme CAPDEVILLE, Mme Annie MEYNARD, M. Alain OUDARD, Mme Jocelyne RAVET, M. Eric BRUXELLE, Mme Claire USCLAT, Mme Marie LEGARS-LAVAURE, Mme Sabine PLANEILLE, M. Philippe ROUX, Mme Valérie BASIN, Mme Amandine AUDOUARD, M. Frédéric CHABAUD, M. Vasco GOMES, M. Christian MONTAGARD, Mme Christiane BAUDOUIN

Formant la majorité des membres en exercice.

Nombre de Conseillers
en exercice : 33

Nombre de Conseillers
présents : 24

Nombre de Conseillers
Votant : 30

M. Jean-Gabriel OLIVIER donne pouvoir à M. Eric BRUXELLE, M. Olivier COLLIGNON donne pouvoir à Mme Eulalie RUS, Mme Elisabeth DELACROIX donne pouvoir à Mme Brigitte BARANDON, M. Christophe OUVIER donne pouvoir à Mme Claire USCLAT, Mme Marine VULPIAN donne pouvoir à M. Gérard GAILLARD, M. Serge FUALDES donne pouvoir à M. Frédéric CHABAUD

Excusés :

M. Joseph RECCHIA, Mme Andréa TALLIEUX

Absents :

M. Nicolas VALIENTE

Monsieur Ludovic GERMAIN est secrétaire de séance

OBJET : RETROCESSION DU DROIT AU BAIL DU COMMERCE FMR

Par délibération n°15-122 du 3 novembre 2015, le conseil municipal de L'Isle-sur-la-Sorgue a, en application des articles L. 214-1 et suivants du code de l'urbanisme, instauré un droit de préemption des fonds de commerce, fonds artisanaux, baux commerciaux et terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1000m².

A l'été 2016, la Commune a ainsi préempté le fonds de commerce connu sous le nom de « Café de la place » situé 19, place de la Liberté à L'Isle sur la Sorgue.

Dans l'attente de sa rétrocession, imposée par le code de l'urbanisme, la Commune a, en juillet 2017, ouvert en ce lieu un espace culturel original baptisé FMR. Initialement géré en régie, il a ensuite été donné en location gérance du 19 novembre 2018 au 17 octobre 2019 à la société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) FMR, au capital de laquelle la commune avait pris part à hauteur de 50%.

Par une délibération n°19-048 du 20 juin 2019, le conseil municipal a approuvé le lancement d'un appel à candidatures visant à rétrocéder ce fonds de commerce et fixé son prix de vente à 290 000 euros. A l'issue de cette procédure, le conseil municipal a décidé de rétrocéder le fonds de commerce à la SCIC FMR (délibération n°19-083 du 16 octobre 2019). Toutefois, confrontée notamment à des difficultés financières, conséquences directes de la crise sanitaire, la SCIC FMR a fermé définitivement l'FMR et fait l'objet d'une liquidation puis d'une dissolution le 30 novembre 2020, avant que ne soit conclu l'acte notarié de cession du fonds.

Le lieu baptisé FMR étant définitivement fermé, sa clientèle a disparu et, par voie de conséquence, le fonds de commerce également. Aujourd'hui, seuls peuvent et doivent être rétrocédés par la Commune le droit au bail commercial des locaux d'exploitation et l'autorisation de vendre des boissons dite « Licence IV » inclus auparavant dans le fonds de commerce préempté.

Par une délibération n°23-010 du 8 février 2023, le conseil municipal a donc approuvé le lancement d'un nouvel appel à candidatures visant à rétrocéder le droit au bail, au prix plancher de 290 000 euros, ainsi que l'autorisation de vendre des boissons dite « licence IV ». Cette procédure s'est toutefois révélée infructueuse, aucun candidat n'ayant déposé d'offre.

C'est la raison pour laquelle, par délibération n°23-109 du 14 novembre 2023, le conseil municipal a de nouveau approuvé le lancement d'un nouvel appel à candidatures cette fois au prix de 180 000 euros, après avoir soustrait à la vente une partie des murs appartenant à la Ville, réduisant de ce fait la surface totale du local.

L'avis de rétrocession de cet appel à candidatures a fait l'objet de diverses publicités : affichage papier dans les locaux de l'accueil de l'Hôtel de ville, publication sur le site de la Ville, et publications dans la presse. La date limite de remise des offres, initialement fixée au 16 janvier 2024 a été repoussée au 20 février 2024. Un avis de rétrocession actualisé a été publié dans les mêmes conditions que l'avis initial et l'ensemble des candidats ayant retiré le cahier des charges en a été dûment avisé.

14 personnes ont retiré le cahier des charges mais seule une offre a été déposée, celle de Monsieur Jérôme ARNOUX.

Comme prévu par le cahier des charges, cette offre a été soumise à la commission finances et affaires générales qui, réunie le 1^{er} mars 2024, a estimé que cette offre présente toutes les garanties et qualités exigées par le cahier des charges et lui a attribué la note de 86,7 sur 100 (60 sur 60 au titre du critère « qualité et pertinence du projet » et 26,7 sur 40 au titre du critère « profil du candidat et de l'équipe et motivation »).

En effet, le projet proposé est parfaitement cohérent avec l'ouverture prochaine du cinéma (grâce, par exemple, à une amplitude horaire d'ouverture importante, des événements, rencontres ou encore une décoration sur le thème du cinéma). L'établissement sera ouvert toute l'année, de 8h à minuit, offrant entre autres aux clients la possibilité de se restaurer sur le pouce tout au long de la journée, à des prix correspondant à ceux du marché. En outre, le candidat ambitionne de développer le circuit court pour s'approvisionner ainsi que de mettre en avant les produits des commerçants et producteurs l'Islois.

Le candidat indique financer son projet (coût d'acquisition du droit au bail, de la licence IV, frais et honoraires de notaire, travaux, et fonds de roulement) en partie grâce à un apport personnel et en partie grâce à un emprunt bancaire d'un montant de 240 000 euros, pour lequel il a obtenu un accord de principe d'une banque.

Afin de faciliter les démarches bancaires du candidat, il est proposé au conseil municipal d'autoriser dès à présent Monsieur le Maire à signer un compromis de rétrocession du droit au bail sous conditions suspensives :

- D'obtention de l'accord des propriétaires bailleurs ;
- D'obtention de son emprunt par le candidat.

Une fois ces conditions remplies, l'acte de rétrocession ainsi que le bail commercial pour la partie Ville seront soumis pour approbation au conseil municipal à qui il sera proposé d'autoriser Monsieur le Maire à les signer.

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 214-1 et suivants et R 214-1 et suivants,

Vu la délibération n°15-122 du 03 novembre 2015 du conseil municipal instaurant un droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerces et les baux commerciaux et les terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 m²,

Vu la délibération n°19-048 du 20 juin 2019 du conseil municipal approuvant le lancement d'un appel à candidatures visant à la rétrocession du fonds de commerce de l'FMR,

Vu la délibération n°23-010 du 8 février 2023 du conseil municipal approuvant le lancement d'un appel à candidatures visant à la rétrocession du droit au bail du commerce de l'FMR,

Vu la délibération n°23-109 du 14 novembre 2023 du conseil municipal approuvant le lancement d'un appel à candidatures visant à la rétrocession du droit au bail du commerce de l'FMR,

Vu la décision n°16-322 du 19 juillet 2016 de préemption du fonds de commerce,

Vu la décision de la commission finances et affaires générales en date du 1er mars 2024,

Vu l'avis de la commission finances et affaires générales en date du 12 mars 2024,

Article 1 : D'autoriser la rétrocession du droit au bail commercial des locaux sis 19 place de la Liberté ainsi que l'autorisation de vendre des boissons dite « Licence IV » à Monsieur Jérôme ARNOUX, agissant au nom de sa société par actions simplifiée en cours de formation, dont il sera Président, au prix de 180 000 € pour le droit au bail commercial et de 18 000 € pour l'autorisation de vendre des boissons dite « Licence IV »,

Article 2 : D'autoriser Monsieur le Maire à signer un compromis de rétrocession de droit au bail commercial sous conditions suspensives (i) de l'obtention par le cessionnaire d'un prêt bancaire d'un montant de 240 000 € sur une durée de 84 mois et (ii) de l'obtention de l'accord des propriétaires bailleurs (M. Prade et M. Fiorucci),

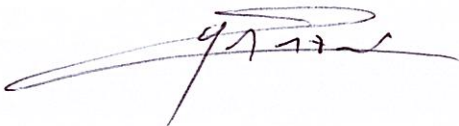
Article 3 : D'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer tous les actes administratifs nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

*ENTENDU L'EXPOSE DE SON RAPPORTEUR, APRES EN AVOIR DELIBERE,
LE CONSEIL MUNICIPAL, A L'UNANIMITE, DECIDE*

Date de convocation : 07 mars 2024

Date d'affichage : Publiée le 22 mars 2024

Le secrétaire de séance



Ludovic GERMAIN

Pour extrait conforme
au registre des délibérations,

LE MAIRE,



Pierre GONZALVEZ



Envoyé en préfecture le 22/03/2024

Reçu en préfecture le 22/03/2024

Publié le



ID : 084-218400547-20240319-DEL202420-DE