



Nombre de conseillers

Présents : 20

Votants : 26

En exercice : 29

PROCES VERBAL CONSEIL MUNICIPAL

Du mardi 5 juillet 2022 à 18h00

N° 17-04-22

Présents : Michel JAMMES, Maire ; Didier MILHAU ; Régine RENAULT ; Gilles FAGES ; Laure TONDON ; Pierre SANTORI ; Brigitte CAVERIVIERE ; Yves YORILLO ; Cécile BARTHOMEUF ; Serge DEIXONNE ; Marcel CAMICCI ; Carlo ATTIE ; Ghislaine RAYNAUD ; Stéphane SANTANAC ; Cédric CARBOU ; Sylvie LASSERRE ; Florian FAJOL ; Jean-Michel LALLEMAND Michel SANTANAC ; Isabelle PINATEL.

Absents ayant donné procuration en application de l'article L.2121.20 du Code Général des Collectivités Locales : Colette ANTON par Didier MILHAU ; Claudette PYBOT par Cécile BARTHOMEUF ; Jean-Luc MASS par Gilles FAGES ; Angélique PIEDVACHE par Yves YORILLO ; Clélia PI par Pierre SANTORI, Lucie TORRA par Marcel CAMICCI

Absents : Jacqueline PATROUX ; Julien RIBOT ; Jérôme BRUIN

Secrétaire de séance : Brigitte CAVERIVIERE

Le quorum étant constaté, Monsieur le Maire ouvre la séance à 18h00.

Ordre du jour :

Administration générale

RAPPORT N°01 : Approbation de la procédure de convocation d'urgence du Conseil Municipal

Sauvegarde du commerce et de l'artisanat

RAPPORT N°02 : Cessation d'activité de la SAS JUTEL (café de la rotonde) et positionnement de la commune en vue du rachat du fonds de commerce.

Dans ce cadre des délibérations complémentaires pourraient intervenir pour assurer la mise en œuvre effective de la décision de la communale

Administration générale

RAPPORT N°01 : Approbation de la procédure de convocation d'urgence du Conseil Municipal

Les présences et le quorum sont conformes à ceux de l'ouverture de séance.

RAPPORTEUR : Michel JAMMES

Le Conseil Municipal est invité à se prononcer sur la procédure de convocation d'urgence portant sur l'opportunité pour la commune de racheter le fonds commerce appartenant à la SAS JUTEL (café de la rotonde) consécutivement à la liquidation judiciaire simplifiée de la société.

DELIBERATION DEL-2022-029 : Approbation de la procédure de convocation d'urgence du Conseil Municipal

Il est rappelé au Conseil Municipal que :

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment l'alinéa 2 de l'article L2121-12 ;

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L2122-22 ;

Vu les articles L214-1 à L.214-3, les article L.213-4 à L.213-7 du Code de l'urbanisme définissant les modalités d'application d'un droit de préemption des communes sur les fonds artisanaux, fonds de commerce et baux commerciaux ;

Considérant l'intérêt pour la commune d'assurer la sauvegarde du commerce et de l'artisanat ;

Considérant le jugement en date du 01/06/2022, du Tribunal de Commerce de Narbonne qui a ouvert une procédure de liquidation judiciaire à l'encontre de la SAS JUTEL, Bar licence IV, 1 Avenue de Narbonne à SIGEAN (11130) ;

Considérant que l'offre ferme et définitive devra être adressée au plus tard le jeudi 7 juillet 2022 à 12h ;

Considérant que le recours à la procédure d'urgence est justifié par l'intérêt d'une bonne administration de la commune et que la réduction

du délai de convocation, pour permettre à la commune de se positionner en vue de faire une offre pour le rachat du fonds de commerce, se justifie par la réalité matérielle et juridique de l'urgence,

Considérant que la Maire a rendu compte du caractère d'urgence de la convocation ;

Le Conseil Municipal,

Après en avoir délibéré à l'unanimité des présents et représentés (26 pour) :

- **Décide** d'approuver la procédure d'urgence relative à la convocation du Conseil Municipal en vue de se positionner sur le rachat du fonds de commerce de la SAS JUTEL

DECISION : Adoption à l'unanimité des présents et des représentés (26 pour).

Sauvegarde du commerce et de l'artisanat

RAPPORT N°02 : Cessation d'activité de la SAS JUTEL (café de la rotonde) et positionnement de la commune en vue du rachat du fonds de commerce.

Dans ce cadre des délibérations complémentaires pourraient intervenir pour assurer la mise en œuvre effective de la décision de la communale

Les présences et le quorum sont conformes à ceux de l'ouverture de séance.

RAPPORTEUR : Michel JAMMES

Le Conseil Municipal est invité à se prononcer sur l'opportunité pour la commune de racheter le fonds commerce appartenant à la SAS JUTEL (café de la rotonde) consécutivement à la liquidation judiciaire de la société.

En parallèle, le conseil municipal serait également invité à se prononcer sur des points complémentaires qui pourraient porter notamment sur les modalités de maintien et de sauvegarde du commerce et de l'artisanat (périmètre...).

Cédric CARBOU est favorable à ce que la commune fasse une offre. Il faut voir le montant. Si le conseil municipal entérine le rachat du fonds de commerce, comment la commune s'organiserait ? mise en place d'une location, d'un gérant ?

Michel JAMMES explique que si la commune acquière le fonds de commerce cela signifie qu'il n'y a pas eu d'offre plus satisfaisante. Par conséquent, la commune pourrait avoir des difficultés pour le revendre, si elle le décide. E cas d'acquisition la commune pourrait exploiter

le fonds sous la forme d'une location-gérance. L'exploitant qui n'aurait pas eu les moyens nécessaires à son acquisition pourrait ainsi se constituer la trésorerie suffisante pour que la commune le lui cède.

Isabelle PINATEL demande, concernant l'acquisition, si un acquéreur dépose une offre supérieure à celle de la commune, pourrait-il faire autre chose qu'un bar ?

Michel JAMMES, explique que par rapport au bail en vigueur ce serait surprenant. L'acquéreur pourrait revendre la licence IV. Il précise que le Maire peut s'opposer au transfert de la dernière licence IV restant dans la commune IV. S'agissant de l'avant dernière, le Maire peut émettre un avis défavorable, le préfet peut suivre. Nous pourrions argumenter en expliquant que pour une commune de 6 000 habitants, la présence de deux licences IV s'impose.

Jean-Michel LALLEMAND demande si la commune peut préempter.

Michel JAMMES, explique qu'aucune délibération ne permet actuellement à la commune d'exercer ce droit de préemption sur les fonds de commerce.

Jean-Michel LALLEMAND, demande s'il y a d'autres acquéreurs, et quelle est la limite que peut se fixer la commune pour enchérir par rapport à la mise à prix ?

Michel JAMMES explique que ce n'est pas une vente aux enchères. Il s'agit en l'espèce de déposer un dossier présentant le projet du candidat à la reprise comprenant notamment une offre. Le tribunal de commerce en cas de pluralité d'offres, prendra la plus intéressante, c'est à dire celle présentant le plus de garantie. Il se peut aussi qu'il retienne la proposition la plus élevée. Il indique que la commune n'a pas vocation à acheter à tout prix des fonds de commerce et les exploiter.

Gille FAGES indique que le but de la démarche consiste à pérenniser l'exploitation du fonds de commerce et ce n'est qu'à titre subsidiaire que la commune doit intervenir en cas de défaillance de l'initiative privé. La commune pourrait se retirer en cas d'émission d'une offre viable. Ce n'est pas le rôle de la commune.

Pierre SANTORI indique que dans l'hypothèse où la commune ne fait pas d'offre et que l'acquéreur retenu s'empare de la licence IV et quitte la commune, on s'en voudra. Il précise que s'est de notre responsabilité du moins morale de faire une proposition. Et d'ajouter que la commune n'a pas vocation à faire une offre démesurée, ce n'est pas son rôle.

Michel JAMMES ajoute que la valeur du fonds de commerce ne vaut que par le licence IV. A la limite la licence partirait, dans cette hypothèse, il y a des licences IV sur le marché. Le bar d'en face a débuté avec une licence IV qu'il louait, pour en trouver une ensuite à acheter. Des licences IV sont à vendre.

Il précise qu'il partage la position de Gilles FAGES, la commune n'est là qu'à titre subsidiaire et que s'il n'y a pas d'offres, il y aurait celle de la commune. Il explique qu'il est possible de monter à des prix qui ne seront plus représentatifs de la valeur du fonds, cela étant il faut noter que le commissaire-priseur a estimé la valeur du fonds à 30 000 €.

Stéphane SANTANAC dit que des licences IV se sont vendues à 50 000 €.

Jean-Michel LALLEMAND explique qu'il serait également judicieux de réfléchir à l'aménagement du carrefour et à veiller à ne plus surcharger la terrasse comme a pu le faire en son temps la rotonde. Cela occasionne des désagréments pour les piétons.

Michel JAMMES répond que la municipalité a commencé à réfléchir pour réaménager le centre-ville avec un meilleur partage des usages et des utilisateurs que représentent : les piétons, des vélos, les voitures qui stationnent et les commerçants. Il précise par ailleurs que la terrasse ne fait pas partie du fonds de commerce. La commune n'est pas tenue d'autoriser le café à occuper la terrasse. La commune n'est pas obligée de louer ce qui appartient au domaine public ;

Il précise à l'assemblée que le sujet central est de savoir si la commune se positionne pour racheter le fonds de commerce jusqu'à présent exploité par la SAS JUTEL. Dans l'affirmative, avec quelle argumentation et à quel prix ?

Pierre SANTORI propose de faire une offre à 30 000 € et de choisir le meilleur gérant possible.

Michel JAMMES pour compléter précise que le propriétaire des murs, Marcel JUTEL, père de l'exploitant n'a pas le droit de se positionner pour acheter le fonds. Il précise par ailleurs que le repreneur n'aura pas à racheter les dettes. Et qu'enfin le brasseur est garanti par une inscription de nantissement sur le fonds de commerce ce dernier aura le droit de former surenchère au prix de vente du fonds, c'est à dire sur l'offre la plus avantageuse déposée auprès du tribunal. Le brasseur ayant l'avantage sans aucune possibilité de contre-proposition.

Marcel CAMICCI demande quelle garantie à la commune pour que l'acquéreur ne parte pas avec la licence IV.

Michel JAMMES rappelle qu'il est possible de bloquer la licence.

Pierre SANTORI s'inquiète sur le fait que le préfet ne suive pas le maire.

Michel JAMMES répond que le préfet sera sensible aux arguments présentés. Un seul café d'une trentaine de place pour une commune de 6 000 habitants, ce n'est pas viable. La commune doit veiller à bien dimensionner qui sera présentée, avec une offre trop élevée la commune prend le risque d'écartier un bon candidat qui proposerait moins. Il précise par ailleurs que le bail suit le fonds de commerce. Il avait été fixé à 1 000 € par mois. Le repreneur pourra proposer au bailleur de le renégocier.

Cédric CARBOU explique que l'intérêt pour la commune de le reprendre, serait d'aider un jeune à l'installation. Cela pourrait constituer un élément d'argumentation supplémentaire.

Michel JAMMES complète en expliquant que lors de l'attribution, le juge doit aussi motiver sa décision. Il expose à l'assemblée que la commune doit aussi impérativement motiver sa délibération. Les attendus sont repris dans le projet de délibération soumis à l'attention des élus.

Au vu de ce qui a été dit, Michel JAMMES propose à l'assemblée de candidater pour le rachat du fonds de commerce pour la somme de 30 000 €, étant entendu que la commune dépose une offre à titre subsidiaire s'il n'y a pas de mieux disant.

DELIBERATION DEL-2022-030 : Cessation d'activité de la SAS JUTEL (café de la rotonde) et positionnement de la commune en vue du rachat du fonds de commerce

Le maintien du commerce de proximité constitue un enjeu fort tant pour des raisons économiques que sociales.

Si le commerce peut avoir une fonction économique importante, il est aussi générateur d'une dynamique urbaine, de convivialité, d'animation économique et sociale de la ville.

Le jugement en date du 01/06/2022, du Tribunal de Commerce de Narbonne a ouvert une procédure de liquidation judiciaire à l'encontre de la SAS JUTEL, Bar licence IV, 1 Avenue de Narbonne à SIGEAN (11130).

Le fonds de commerce dépendant de cette liquidation judiciaire est susceptible de faire l'objet d'une reprise.

Les candidats pour candidater doivent déposer une offre comprenant :

- Désignation précise des biens, droits et contrats inclus dans l'offre.
- Prévisions d'activités et de financement
- Prix d'acquisition proposé et modalités de paiement, qualité des apporteurs de capitaux et le cas échéant de leurs garants. Si l'offre propose le recours à un emprunt, elle doit en préciser les conditions, en particulier la durée.
- Justificatif de la provenance des fonds en cas d'autofinancement.
- Date de réalisation prévue pour la cession
- Niveau et perspectives d'emploi justifiés par l'activité considérée
- Garanties souscrites en vue d'assurer l'exécution de l'offre.
- Prévisions de cessions d'actifs au cours des deux années suivant la cession.

L'étude de Maître Arnaud agissant en qualité de mandataire judiciaire a précisé que l'offre de la commune devra être accompagnée des pièces suivantes :

- une offre écrite dûment validée par le Conseil municipal, décrivant l'intérêt pour la commune de racheter cet actif ;
- une attestation bancaire certifiant que la commune dispose des fonds à hauteur du prix proposé ;

- un virement d'un montant de 10% du prix proposé.

-Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L2251-3 « aux termes duquel « Lorsque l'initiative privée est défaillante ou insuffisante pour assurer la création ou le maintien d'un service nécessaire à la satisfaction des besoins de la population en milieu rural ou dans une commune comprenant un ou plusieurs quartiers prioritaires de la politique de la ville, la commune peut confier la responsabilité de le créer ou de le gérer à une association régie par la loi du 1er juillet 1901 relative au contrat d'association ou à toute autre personne. »

-Vu l'arrêt de la cour administrative d'appel de Nantes du 25 mars 1998, n° 96NT00712,

-Considérant l'intérêt pour la commune d'assurer la sauvegarde du commerce et de l'artisanat ;

-Considérant que pour les Sigeonais le Café la rotonde constitue un lieu emblématique de l'animation de la commune et de son cadre de vie ;

-Considérant le risque pour la commune qu'il ne reste plus qu'un unique bar, le « bar d'en face », insuffisamment dimensionné pour une commune de près de 6 000 habitants et notamment dans le cadre des animations de la commune ;

-Considérant qu'il en ressort un risque d'insuffisance de l'offre sur le territoire et une perte d'attractivité et de qualité de vie ;

-Considérant qu'il est dans l'intérêt général de la commune de veiller à préserver le lien social, l'animation et la qualité de vie des habitants et du territoire en favorisant la satisfaction de leurs besoins ;

-Considérant l'intérêt pour la commune de ne pas voir démembrer les derniers actifs du fonds de commerce et notamment la licence IV dont un transfert emporterait la présence que d'une seule licence IV sur la commune pour 6000 habitants ;

Le Conseil Municipal,

Après en avoir délibéré à l'unanimité des présents et représentés (26 pour) :

- **Décide** de candidater au rachat du fonds de commerce détenu par la SAS JUTEL qui fait l'objet d'une procédure de liquidation judiciaire simplifiée ;
- **Dit** que le montant de cette offre est arrêté à la somme de 30 000 € hors frais ;

- **Précise** que cette proposition s'effectue à titre subsidiaire s'il n'y a pas de mieux disant ;
- **Précise** que l'offre devra être formalisée entre les mains de Maître Vanessa ARNAUD, es qualité de liquidateur, au plus tard le jeudi 7 juillet 2022 à 12h00 ;
- **Précise** que les crédits sont prévus au budget ;
- **Charge** Monsieur le Maire ou son représentant à procéder à l'exécution de la présente délibération et à signer les pièces nécessaires, et lui donne à ce titre tout pouvoir.

DECISION : Adoption à l'unanimité des présents et des représentés (26 pour).

Michel JAMMES informe le Conseil Municipal que la prochaine réunion se tiendra le 12 juillet.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 18h40

Rappel numéro d'ordre des délibérations :

DELIBERATION DEL-2022-029 : Approbation de la procédure de convocation d'urgence du Conseil Municipal

DELIBERATION DEL-2022-030 : Cessation d'activité de la SAS JUTEL (café de la rotonde) et positionnement de la commune en vue du rachat du fonds de commerce

Le Maire de Sigean,

Michel JAMMES



le secrétaire de séance

Brigitte CAVERIVIERE