



PROCES-VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL DU 2 JANVIER 2025

L'an deux mil vingt-cinq, le 2 janvier à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la Commune légalement convoqué le 26 décembre 2024, s'est réuni dans le lieu ordinaire de ses séances, sous la Présidence de Monsieur Pascal SIMONNOT, Maire.

Etaient présents : Pascal SIMONNOT, Nathalie ARRIGONI, Yannick FOUCHER, Estrela DEZERT, Jérôme MENARD, Ghislaine ARGENTIN, Marc BOSCHER, Delphine BADLOU, Danièle MATHIEZ, Géraldine ALLAIN, Xavier DESSENNE, Véronique ROVELLA, Bernard LACHENAIT, Jean-Pierre MASSE, Thierry BILIEN,

Le quorum est atteint - Mme Delphine BADLOU est élue secrétaire de séance.

1 / Approbation du compte-rendu du conseil municipal du 4 décembre 2024

Il a été sollicité les éventuelles observations sur le compte rendu de la dernière réunion en date du 4 décembre 2024, puis a été proposé son approbation, avec ou sans modification.

**Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité,
APPROUVE le compte-rendu dans son intégralité.**

2/ Vote à la majorité absolue pour instaurer un huis clos

Monsieur le Maire informe de la demande écrite de 4 membres du conseil municipal sollicitant l'instauration d'un huis clos pour le bon déroulement de la présence séance du conseil municipal au vu de la complexité du sujet porté à l'ordre du jour, aussi :

Comme l'autorise le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment son article L 2121-18,

Considérant la demande écrite de 4 membres du conseil municipal, (annexe en PJ)

M. le Maire propose aux membres du Conseil Municipal que la séance se déroule à huis clos en raison de l'objet soumis à l'ordre du jour pour permettre le débat et libérer la parole des élus devant la complexité juridique du seul point à l'ordre du jour, concernant la position à adopter :

- **quant** à l'autorisation sollicité par la SAS Ecole Buissonnière de céder son droit au bail attaché à son fonds de commerce

- **quant** à la purge des droits de préemption légal et contractuel dont bénéficie la commune

M. le Maire soumet le huis clos au vote.

Le conseil municipal décide,

POUR (11) : Pascal SIMONNOT, Nathalie ARRIGONI, Yannick FOUCHER, Estrela DEZERT, Jérôme MENARD, Ghislaine ARGENTIN, Marc BOSCHER, Delphine BADLOU, Danièle MATHIEZ, Géraldine ALLAIN, Véronique ROVELLA,

CONTRE (3) : Bernard LACHENAIT, Jean-Pierre MASSE, Thierry BILIEN,

ABSTENTION (1) : Xavier DESSENNE,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, **à la majorité absolue** :

DECIDE d'appliquer le huis-clos.

3/ Position à adopter quant à l'autorisation sollicité par la SAS Ecole Buissonnière de céder son droit au bail attache à son fonds de commerce et quant à la purge des droits de préemption légal et contractuel dont bénéficie la commune

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu la délibération N° 21-2021 en date du 12 avril 2021 décidant du transfert du bail mixte de location des locaux sis 53 Grand Rue à la SNC l'Ecole Buissonnière,

Considérant la « *Déclaration de cession d'un fonds libéral soumis au Droit de Préemption et Autorisation du Bailleur sis à Moigny-sur-Ecole (91490) 53 Grand Rue* » transmise par Maîtres André BAUDART et Mervan BARAZI, Avocats à la cour au sein de la société d'avocats ANTARES, avocat conseil de la société l'Ecole Buissonnière, SAS, représentée par Mme Valérie DURAND-GAY en sa qualité de Présidente, en date du 3 décembre 2024 et reçue en mairie le 9 décembre 2024

Considérant que cette cession de fonds de commerce est soumise au Droit de Préemption Urbain,

Considérant la promesse de cession entre la SAS l'Ecole Buissonnière, sa Présidente, Mme Valérie DURAND-GAY et la société Holding GAMASAC-SASU, représentée par Mme Adriana Cedeno Gonzalez – présidente de la Holding de nationalité Colombienne et M. César Pires,

Considérant le courriel en date du 24/12/2024 par la voix de notre Conseil sollicitant une liste de documents afin que le Bailleur (la Municipalité) puisse se prononcer sur l'agrément du cessionnaire, resté sans réponse à ce jour,

Il convient pour la commune :

- de prendre position à adopter quant à l'autorisation sollicitée par la SAS Ecole buissonnière de céder son fonds de commerce attaché au droit de bail,
- de prendre position quant à la purge des droits de préemption légal et contractuel dont bénéficie la commune

Monsieur le Maire rapporte :

Ce courrier informe la Commune de la régularisation par la SAS ECOLE BUISSONNIERE d'une promesse de vente portant le fonds de commerce qu'elle exploite au 53 Grand-Rue à Moigny-sur-École, dans des locaux appartenant à la Commune loués au titre d'un bail mixte commercial

Il a été précisé que ladite promesse aurait été consentie au profit de la SAS HOLDING GAMASAC, désignant comme gérants à Madame Adriana Cedeno Gonzalez et à Monsieur César Pires, au prix de vente de 225.000 €.

Dans la perspective de cette vente, d'une part, est sollicité l'accord de la Commune sur la cession du droit au bail attaché au fonds de commerce.

D'une seconde part, sollicite la Commune à se positionner quant à la purge de son droit de préemption contractuel.

En effet,

Il est constant que la commune de Moigny-sur-Ecole, est propriétaire des locaux situés au 53 Grand-rue, constitués de locaux commerciaux et habitation (ci-après les « Locaux Loués »).

L'acquisition desdits locaux a été faite dans le but de maintenir, dans la Commune, un commerce de proximité de type épicerie alimentation multi-services avec tabac, presse, française des jeux, un café-restaurant et four pizza, adossés à un relais postal, afin de répondre aux besoins des habitants, notamment en matière de service public postal.

C'est d'ailleurs en vue de réaliser cet objectif d'intérêt général, que la Commune avait originellement accepté la cession, au profit de la SNC « LE PETIT MOIGNY » du fonds de commerce exploité dans les lieux sous la gérance de Madame Marylène Jean Dit-Berthelot et Monsieur Dominique Bastard.

Cette cession s'était réalisée en deux étapes :

En premier lieu, un bail mixte, commercial et habitation, portant sur le Locaux Loués, avait été consenti par la Commune, à la société LE PETIT MOIGNY, le 1er décembre 2014, outre la mise à disposition de la licence IV lui appartenant, afin de voir cette dernière y exploiter, un commerce mixte d'alimentation, épicerie multi-services, débit de boissons, débit de tabac et presse.

En second lieu, en considération de la signature du bail et de la mise à disposition de la licence IV, la cession du fonds de commerce a été régularisé par acte authentique du 23 janvier 2015, entre les consorts COULON-QUESNEL, sous l'enseigne « le BARATHYM » cédants, et la SNC « LE PETIT MOIGNY », cessionnaire, au prix de 200 000,00 euros.

La régularisation du contrat de bail, de l'acte de mise à disposition de la licence IV et de cession de fonds de commerce, s'inscrivait donc dans un même schéma contractuel, visant à assurer le transfert du fonds de commerce, le bail compris, afin de pérenniser dans les lieux, le commerce mixte d'alimentation, épicerie multi-services, débit de boissons, débit de tabac et presse.

Par conséquent, la conclusion préalable du bail ne rendait nullement sans objet la cession du fonds de commerce, mais en constituait, à *contrario*, l'acte préparatoire.

C'est cette même méthodologie qui a été observée en 2021, lorsque la SNC « LE PETIT MOIGNY » a entendu céder son fonds de commerce à la SNC ECOLE BUISSONNIERE.

En effet, afin de permettre la cession du fonds de la SNC LE PETIT MOIGNY au profit de la SNC ECOLE BUISSONNIERE, plusieurs actes préparatoires ont été adoptés, à savoir :

- L'arrêté municipal du 23 mars 2021, lequel notifie à la SNC « LE PETIT MOIGNY » le transfert de son bail, au regard des transactions engagées avec Mme Valérie Gay, candidate à la reprise dudit bail dans le cadre du rachat du fonds de commerce au 1er mai 2021 ;

- La délibération municipale du 12 avril 2021 laquelle, en considération de la vente du fonds de commerce « LE PETIT MOIGNY » au profit de la SNC ECOLE BUISSONNIÈRE, a décidé de transférer à cette dernière le bail mixte de commerce et d'habitation sis 53 Grand-Rue, outre la mise à disposition gracieuse de la licence IV.
- La décision municipale du maire du 14 avril 2021, par laquelle la SNC ECOLE BUISSONNIÈRE, en cours de formation, a été autorisée à fixer son siège social à l'adresse des Locaux Loués, **sous réserve de la réalisation de « la promesse de vente du fonds de commerce de café-débit de tabac-française des jeux-PMU, immatriculée au SIREN sous le numéro 808471197 exploité par la société « Le PETIT MOIGNY »** dans lesdits locaux », à peine de caducité de l'autorisation.
- L'arrêté municipal du 30 avril 2021, suivant lequel le Maire a autorisé la « SNC ECOLE BUISSONNIERE à créer un relais de la Poste

C'est dans ce contexte que, le 1er mai 2021, la Commune a régularisé avec la SNC ECOLE BUISSONNIERE, composée de Madame Valerie GAY et Monsieur Philippe GAY, un bail mixte à usage commercial et d'habitation, à effet de la même date, afin de voir le preneur exploiter dans les lieux un *« commerce mixte d'alimentation épicerie multiservices avec un dépôt de pain, débit de boissons restauration avec bar-tabac presse, française des jeux et vente de pizzas à emporter »*.

Pour rappel, le Bail interdit au preneur de modifier, même momentanément, la destination évoquée et de changer la nature de l'activité exercée dans les Locaux Loués, sans l'accord express et écrit du bailleur.

En ce qui concerne l'acquisition du fonds de commerce, les conjoints GAY, associés de la SNC L'ECOLE BUISSONNIERE n'ont jamais régularisé l'acte d'acquisition du fonds de commerce auprès de la SNC LE PETIT MOIGNY, prétextant de la résiliation préalable du bail, constituant, selon eux, un obstacle à la transmission du fonds de commerce.

Les associés de la SNC L'ECOLE BUISSONNIERE n'ont donc pas respecté le schéma contractuel qui leur a été imposé par la Mairie.

Le litige occasionné par le refus de régulariser la cession du fonds de commerce est actuellement pendant devant la Cour d'appel de PARIS,

La propriété du fonds de commerce dont la cession est aujourd'hui envisagée est donc hautement litigieuse, ce qui constitue un premier obstacle dirimant à l'accord que la Commune pourrait donner à cette opération.

A ce premier obstacle, s'en ajoute un second, tout aussi rédhibitoire, tenant au fait que les associés de la SNC L'ECOLE BUISSONNIERE n'ont nullement respecté les engagements qu'ils ont souscrit dans le cadre du bail du 1^{er} mai 2021.

En effet, il est constant que la SNC L'ECOLE BUISSONNIERE, preneur au titre du bail, n'a légalement jamais existé, les conjoints GAY ayant fait le choix de constituer une société par actions simplifiée (SAS).

Or, la Commune, laquelle n'a jamais donné son accord pour le transfert du Bail du 1^{er} mai 2021 au profit de la SAS ECOLE BUISSONNIERE, ne saurait aujourd'hui autoriser cette dernière à céder ledit bail à une société tierce.

En tout état de cause, la création d'une SAS en lieu et place de la SNC, sur laquelle la commune avait originellement marqué son accord, ne permet pas d'exploiter les locaux loués selon les termes du bail.

En effet, la forme juridique d'une Société par Actions Simplifiée est incompatible avec l'exploitation d'un commerce de tabac, conformément aux dispositions de l'article 3 du Décret n° 2010-720 du 28 juin 2010 relatif à l'exercice du monopole de la vente au détail des tabacs manufacturés.

La meilleure preuve en est, d'ailleurs, que la SAS Ecole Buissonnière, n'a manifestement jamais obtenu les agréments dédiés à l'exploitation à cette activité, ce qui la place en infraction avec les dispositions du bail.

De plus, la condition tenant à la pleine et entière propriété du fonds de commerce associé au débit de tabac, fixé à l'article du décret susmentionné, n'est pas respectée, en l'espèce, puisque le fonds de commerce n'a jamais été acquis.

En outre, il est patent que la convention d'utilisation gratuite de la licence IV a été consentie *intuitu personae* au profit des conjoints Gay exploitants via la SNC ECOLE BUISSONNIERE, soit une société de personnes et non une société de capitaux telle que la SAS.

D'ailleurs, le dernier paragraphe de cette convention prévoit que la mise à disposition de la licence IV s'achèvera lorsque Madame Valérie Gay et Monsieur Philippe GAY « *cesseront d'utiliser la licence IV à titre personnel ou en tant que gérants d'une société* ».

L'exploitation des locaux loués, via une SAS, en lieu et place d'une SNC a donc, de facto mis fin à la convention d'utilisation gratuite de la licence IV.

La Commune n'est pas dans l'obligation de mettre à nouveau cette licence IV à disposition et n'entend pas prévoir le renouvellement de la mise à disposition de sa licence IV.

Pour cette nouvelle raison, la commune ne peut faire droit à l'autorisation de cession sollicitée par la SAS Ecole Buissonnière,

En ce qui concerne le bail :

Force est de constater que les conjoints GAY n'ont jamais entendu respecter les termes du bail du 1er mai 2021.

Précisément,

- Outre l'absence d'exploitation de l'activité de tabac, mais aussi la non-exploitation des activités prévues au bail, telles que la presse, la Française des Jeux, le débit de tabac et le respect des horaires du service public du relais postal,
- La vente de pizzas à emporter n'a plus été exploitée ou très partiellement, dans les locaux loués durant une longue période.
- L'activité d'épicerie multiservices avec dépôt de pain a été transformée, sans l'accord de la Commune, en épicerie fine-produits locaux.

Les locaux ont ainsi été réaménagés, sans autorisation, par l'installation de cloisons réduisant l'espace consacré aux marchandises, aux produits frais : fruits, légumes et produits laitiers.

- L'installation, sans autorisation, d'un conduit d'extraction ne répondant pas aux exigences imposées par le Règlement sanitaire départemental, lequel a été déposé après plusieurs rappels, laisse encore un impact sur le bâtiment.
- L'occupation abusive de la terrasse en période estivale : tables et chaises débordant sur l'accès à l'escalier accédant aux appartements en étage, engendrant des nuisances pour les locataires.
- Les périodes de fermeture au titre des congés ne sont jamais publiées 15 jours avant la date de fermeture auprès de la mairie et de la population en raison du « service public postal ».
- Les jours et horaires d'ouverture ne sont pas conforme au bail.
- Le logement situé au-dessus du commerce est actuellement, occupé par un tiers, alors qu'il est affecté au commerce et plus précisément destiné aux époux GAY, signataires du bail qui ne peuvent le prêter ou le sous-louer.

Pour rappel, ces manquements ont contraint la Commune à adresser à la SNC ECOLE BUISSONNIÈRE plusieurs mises en demeure, notamment les 24 octobre et 30 novembre 2023, lesquelles sont demeurées partiellement sans effet.

Cette situation qui constitue une infraction aux clauses et conditions du bail est également un obstacle à toute cession.

Il résulte de ce qui précède que la SAS ECOLE BUISSONNIÈRE qui n'a pas acquis le fonds de commerce, et qui n'a jamais été autorisée à exploiter les Locaux Loués (SNC versus SAS), ne peut valablement céder le droit au bail y afférent, dans la mesure où elle ne le détient pas.

Après avoir entendu le rapport de Monsieur le Maire,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à la majorité absolue :

POUR (12) : Pascal SIMONNOT, Nathalie ARRIGONI, Yannick FOUCHER, Estrela DEZERT, Jérôme MENARD, Ghislaine ARGENTIN, Marc BOSCHER, Delphine BADLOU, Danièle MATHIEZ, Géraldine ALLAIN, Xavier DESSENNE, Véronique ROVELLA,

CONTRE (2) : Bernard LACHENAIT, Jean-Pierre MASSE,

ABSTENTION (1) : Thierry BILIEU,

S'OPPOSE légitimement à la demande de cession du droit au bail attaché aux locaux sis au 53 Grand Rue, 91490 Moigny-sur-Ecole formulée par la SAS ECOLE BUISSONNIÈRE.

DECIDE qu'il n'y a pas lieu de purger le droit de préemption contractuel devenu sans objet.

PRECISE que la communication de la présente décision sera communiquée par voix des avocats de la commune.

L'ordre du jour étant épuisé la séance est levée à 19h45

Le Maire, Pascal SIMONNOT