

Conseil municipal | Séance du 11 décembre 2025

Extrait du registre des délibérations

**Délibération n°2025-12-11-36 | Affaires foncières - Centre-ville - Approbation du cahier des charges pour la rétrocession du fonds de commerce sis au 2 avenue Olivier Goubert
Sur le rapport de Monsieur Le Cousin Pascal**

Nombre de conseiller·es en exercice : 35

Nombre de conseiller·es présent·es à l'ouverture de la séance : 26

Date de convocation : 5 décembre 2025

L'An deux mille vingt-cinq, le 11 décembre, à 18h30, le Conseil municipal légalement convoqué s'est réuni à la mairie en séance publique, sous la présidence de Monsieur Joachim Moyse, Maire.

Etaient présent·es :

Monsieur Joachim Moyse, Madame Anne-Emilie Ravache, Monsieur Pascal Le Cousin, Madame Léa Pawelski, Madame Murielle Mour, Monsieur David Fontaine, Madame Nicole Auvray, Monsieur Didier Quint, Madame Catherine Olivier, Monsieur Gabriel Moba M'Builu, Monsieur Francis Schilliger, Monsieur Ahmed Akkari, Monsieur Dominique Grévrard, Madame Marie-Pierre Rodriguez, Madame Florence Boucard, Monsieur José Gonçalves, Monsieur Mathieu Vilela, Monsieur Grégory Leconte, Madame Aube Grandfond-Cassius, Madame Juliette Biville, Monsieur Johan Quérueu, Madame Alia Cheikh, Madame Noura Hamiche, Madame Karine Pégon, Madame Virginie Safe, Monsieur Hubert Wulfranc.

Etaient excusé·es avec pouvoir :

Monsieur Edouard Bénard donne pouvoir à Monsieur Didier Quint, Madame Najia Atif donne pouvoir à Monsieur Francis Schilliger, Madame Laëtitia Le Behec donne pouvoir à Monsieur David Fontaine, Madame Carolanne Langlois donne pouvoir à Madame Anne-Emilie Ravache, Madame Lise Lambert donne pouvoir à Monsieur Johan Quérueu, Monsieur Serge Gouet donne pouvoir à Madame Léa Pawelski, Monsieur Fabien Leseigneur donne pouvoir à Monsieur Pascal Le Cousin.

Etaient excusé·es :

Monsieur Brahim Charafi, Madame Thérèse-Marie Ramaroson.

Secrétaire de séance :

Monsieur Didier Quint

Exposé des motifs :

Dans le cadre de sa stratégie municipale en faveur des commerces, la Ville de Saint-Etienne-du-Rouvray s'est donnée pour objectif de consolider une offre commerciale de proximité qualitative et complète répondant aux besoins actuels et futurs de la population et contribuant à la qualité de vie et à son attractivité. Face au risque de déqualification du centre-ville, la Ville souhaite favoriser l'implantation et le développement de cette offre.

Compte-tenu de ces éléments d'informations, il est proposé d'adopter la délibération suivante :

Le Conseil municipal,

Vu :

- Le Code général des collectivités territoriales,
- Le Code de l'urbanisme,
- La délibération n°2015-03-26-du Conseil municipal 51 du 26 mars 2015, relative à l'instauration d'un périmètre de sauvegarde de l'artisanat et du commerce de proximité et du droit de préemption dit commercial,
- La décision du maire n°2023-04-32 du 5 avril 2023 portant exercice du droit de préemption du fonds de commerce sis au 2 avenue Goubert,

Considérant :

- Que la Ville souhaite consolider une offre commerciale de proximité qualitative et complète sur son territoire et notamment le quartier du centre-ville,
- Que, dans ce cadre, la Ville avait fait usage de son droit de préemption commercial par la décision du 5 avril 2023 susvisée pour acquérir un fonds de commerce à usage de bar-brasserie situé 2 avenue Olivier Goubert,
- Que la régularisation notariée de cette acquisition est intervenue le 7 juillet 2023,
- Qu'un contrat de location-gérance de ce fonds de commerce a été conclu pour une durée initiale de 2 ans, puis renouvelé pour 1 an supplémentaire, en vue de son exploitation effective,
- Que conformément à l'article L214-2 du Code de l'urbanisme, le fonds de commerce acquis doit impérativement faire l'objet d'une rétrocession par la collectivité qui a exercé son droit de préemption dans un délai de 3 ans en cas de mise en location-gérance,
- Que ce délai réglementaire arrivant à échéance en juillet 2026 en l'espèce, il convient d'engager aujourd'hui la démarche de rétrocession,
- Que, pour ce faire, un avis de rétrocession devra être publié par voie d'affichage pendant une durée d'au moins 15 jours et comporter un appel à candidatures pour l'acquisition du fonds, la description du fonds, du bail ou du terrain, le prix proposé et mentionner que le cahier des charges peut être consulté en mairie,
- Que ce cahier des charges doit, conformément à l'article R. 214-11 du Code de l'urbanisme, être approuvé par délibération du Conseil municipal,

Décide :

- D'approuver le cahier des charges de rétrocession du fonds de commerce susvisé dont le projet est annexé à la présente délibération,

- D'autoriser Monsieur le maire, ou l'Adjoint délégué, à publier l'avis de rétrocession correspondant en vue de l'attribution ultérieure du fonds,
- D'autoriser Monsieur le maire, ou l'Adjoint délégué, à signer tous actes et documents à intervenir à cet effet et à engager les régularisations comptables et financières liées à cette opération.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal adopte à l'Unanimité la délibération, par 33 votes pour.

Pour extrait conforme

Monsieur Joachim Moyse

Maire

Monsieur Didier Quint

Secrétaire de séance

Accusé certifié exécutoire

Réception en préfecture : 12/12/2025

Identifiant de télétransmission : 76-217605757-20251211-lmc140424-DE-1-1

Affiché ou notifié le 15 décembre 2025



Rétrocession d'un fonds de commerce

2 Avenue Olivier Goubert, Saint-Etienne-du-Rouvray

CAHIER DES CHARGES

Date limite de remise des candidatures

xxx

I. Contexte et objectif

Dans le cadre de sa stratégie municipale en faveur des commerces, la Ville de Saint-Etienne-du-Rouvray s'est donnée pour objectif de consolider une offre commerciale de proximité qualitative et complète répondant aux besoins actuels et futurs de la population et contribuant à la qualité de vie et à son attractivité.

À ce titre, et compte tenu de sa localisation stratégique, la Ville avait fait usage de son droit de préemption commercial en 2023 en acquérant le fonds de commerce à usage de bar-brasserie situé au 2 avenue Olivier Goubert afin de développer un concept de boutique à l'essai, permettant à des porteurs de projet sélectionnés de tester leur activité.

Afin de poursuivre l'exploitation de ce fonds et après sélection d'un candidat suite à appel à projet la Ville a procédé à sa mise en location-gérance pour une durée globale de 3 ans.

Conformément à l'article L.214-2 du Code de l'urbanisme, le fonds acquis par exercice du droit de préemption devra être rétrocédé dans un délai de 3 ans suivant l'acquisition. La rétrocession s'opère au regard d'un cahier des charges, approuvé par le Conseil municipal, après publication d'un avis de rétrocession qui comprend un appel à candidatures, la description du fonds, du bail ou du terrain, et le prix proposé.

II. La description du fonds de commerce cédé

Localisation

Le fonds de commerce cédé par la Ville de Saint-Etienne-du-Rouvray, se situe au **2, Avenue Olivier Goubert à Saint-Etienne-du-Rouvray (76800)**. Il est localisé au rez-de-chaussée d'un ensemble immobilier en copropriété comportant des locaux commerciaux et des logements (parcelle cadastrée AZ 329).

Descriptif du local et des équipements



Le **local commercial d'une superficie de 54m²** (hors cave) est composé :

- D'une salle en rez-de-chaussée, avec une capacité d'une vingtaine de places assises
- Un comptoir tout équipé (lave verre, réfrigérateur, tiroir-caisse, machine à glaçons, verrerie)
- Une cuisine tout équipée (ventilation, équipements de cuisson divers, plan de travail, plonge, réfrigérateurs, ustensiles professionnels divers, vaisselle)
- D'un espace de stockage aménagé en sous-sol de 15,80m²
- D'une terrasse privative avec possibilité d'extension sur demande d'autorisation d'occupation du domaine public

Contenu du bail commercial

Le local est occupé en vertu d'un **bail commercial** initial du 7 octobre 1998 conclu par la SCI de la Ruelle Danseuse, propriétaire bailleur des murs commerciaux, régulièrement **renouvelé le 1er décembre 2023** pour se terminer le 30 novembre 2032.

La destination du bail mentionne que le bien loué doit servir exclusivement à l'exploitation d'un « BAR et débit de boisson – BRASSERIE – SALON DE THE – VENTE A EMPORTER – TRAITEUR – PATISSERIE – ATELIER CULINAIRE. »

Le bail est consenti moyennant le paiement par le preneur d'un loyer annuel de 8 847,62 € TTC (*huit mille huit cent quarante-sept euros et soixante-deux centimes toutes taxes comprises*) soit 737,30€ par mois. Le loyer est révisable conformément aux dispositions des articles L145-37, L145-38 et R145-20 du code de commerce (révision triennale), en fonction de l'indice trimestriel des loyers commerciaux. En sus, il convient d'ajouter une provision sur charges réclamée en fonction de la demande du syndic de l'immeuble.

L'intégralité du bail commercial et ses annexes peut être consultée en Mairie dans le dossier complémentaire sur sollicitation du candidat.

Description du fonds de commerce cédé

Le fonds de commerce cédé consiste en l'exploitation commerciale d'une **activité de café, bar, brasserie, salon de thé, pâtisserie, chocolaterie, confiserie, vente à emporter de produits de restauration, services de traiteur, atelier de cuisine et de pâtisserie** sis à SAINT-ETIENNE-DUROUVRAY (76800), 2 avenue Olivier Goubert.

Il était précédemment connu sous le nom commercial JARDIN GOURMAND, et pour lequel il est immatriculé au registre du commerce et des sociétés de ROUEN, sous le numéro 844 594 168 R.C.S. Rouen.

Ce fonds comprend les éléments incorporels suivants :

- L'enseigne, le nom commercial, la clientèle, l'achalandage qui y sont attachés,
- Le droit au bail pour le temps restant à courir des locaux sis à SAINT-ETIENNE-DUROUVRAY (76800), 2 avenue Olivier Goubert, où le fonds est exploité
- La licence de quatrième (4ème) catégorie délivrée sous le numéro 2018/0003382 le 19 décembre 2018

Et les éléments corporels suivants :

- Le mobilier commercial, les agencements et le matériel servant à son exploitation, dont un inventaire daté du 14 décembre 2022 descriptif et estimatif dressé par Maître Guillaume CHEROYAN, commissaire-priseur judiciaire à ELBEUF, est annexé (précision faite que les 17 fauteuils en alu appartenant à France Boisson ont été retirées et qu'il manquait une table simple ainsi que deux chaises tubulaires en métal)
- le fonds est cédé SANS marchandises

S'agissant de la licence - débit de boissons :

- la licence du débit de boissons est actuellement exploitée par le locataire-gérant du fonds
- le cessionnaire ne devra se trouver dans aucun des cas d'incapacité prévus par la loi pour l'exploitation d'une telle licence, et effectuer une déclaration de mutation en Mairie pour en avoir la libre disposition et jouissance avec le fonds désigné ci-dessus dont elle forme partie intégrante

III. **Les modalités financières de cession**

Le fonds de commerce était antérieurement exploité par la société dénommée DAME LILI mise en liquidation judiciaire simplifiée suivant jugement du 15 novembre 2022 rendu par le Tribunal de Commerce de ROUEN. Le Mandataire-Judiciaire de la liquidation avait alors accepté une offre d'achat de ce fonds et procédé à la déclaration de cession du fonds sur laquelle la Ville a fait usage de son droit de préemption commercial et s'est substituée à l'acquéreur.

Depuis, le fonds de commerce a été exploité via une location-gérance pour une durée globale de 3 ans arrivant à échéance en juillet 2026.

Au regard du marché local, des conditions d'acquisition et de la poursuite de l'exploitation du fonds depuis son acquisition par la ville, ce fonds de commerce est proposé à la vente **au prix de 30 000€.**

Les frais d'acte seront en sus à charge du cessionnaire, ainsi que les frais de transfert du bail commercial à son profit.

IV. **Le choix du cessionnaire**

Les activités recherchées

Le candidat devra présenter un projet de reprise compatible avec les activités exploitées par ce fonds de commerce.

Au vu des équipements présents dans le local et de la volonté de la Ville de valoriser le commerce de proximité convivial, seules les activités suivantes seront retenues :

- Bar

- Brasserie
- Salon de thé
- Traiteur
- Vente de plats à emporter

Candidatures

Les candidats devront impérativement être immatriculés au registre du commerce et des sociétés.

Les dossiers incomplets ne pourront être examinés par la commission de sélection.

Le dossier annexé au présent cahier des charges, accompagné des pièces justificatives, devra être complété intégralement par les candidats et adressé en courrier recommandé avec accusé de réception à l'adresse suivante :

**Hôtel de Ville
Place de la Libération
CS80458
76806 Saint-Etienne-du-Rouvray Cedex**

Ou à déposer directement à l'accueil de la mairie de Saint-Etienne-du-Rouvray au Département Développement Territorial en indiquant sur l'enveloppe fermée « Département Développement Territorial _ Candidature cession fonds de commerce 2 avenue Goubert » contre récépissé.

Pour tout complément d'information, vous pouvez vous adresser
au Département Développement Territorial
Contact : urbanisme@ser76.com
02 32 95 83 96

Sélection des candidats

L'avis de rétrocession du fonds de commerce sera publié du **xxx au xxx**. Toute candidature reçue après le **XX janvier 2026** ne sera pas recevable.

Les dossiers de candidature complets seront examinés lors d'une commission de sélection composée d'élus et d'agents de la Ville.

Les candidatures seront examinées sur la base des critères suivants :

- Pertinence du projet par rapport au territoire communal
- Motivation de candidat
- Expérience du candidat
- Qualité du projet
- Equilibre / pérennité du bilan comptable prévisionnel
- Amplitude d'ouverture (jours et horaires)
- Contribution à l'animation de la vie locale.

La ville se réserve la possibilité de compléter l'examen des candidatures par une audition. Dans ce cas, les candidats seront convoqués par courrier.

Engagement des candidats

Les candidats s'engagent à certifier l'exactitude des éléments fournis dans le dossier de candidature et à établir leur activité telle que décrite dans le dossier de candidature.

Annexes :

Avis de de rétrocession

Bail commercial en cours de validité

Délibération du conseil municipal du 11 décembre 2025