

# VILLERVILLE NEWS

Madame, Monsieur,

Après tout ce qui s'est dit et écrit durant cet été, il est utile et nécessaire de vous fournir toutes les informations relatives au dossier Casino et de la location – gérance « d'Une grenouille à la plage ». Elles devraient vous permettre de mieux comprendre et juger des responsabilités des parties prenantes dans ce dossier et nous espérons juger du bienfondé des actions menées par la Mairie.

-0-0-0-0-0-0-0-

La commune, propriétaire des murs du CASINO, est devenue également propriétaire du fonds de commerce (comprenant matériel, mobilier et licence IV) après l'achat du fonds pour un prix de **150 000 €** à M. et Mme Saïd HAÏD à leur départ, puis des éléments de la terrasse (support, vitres et matériel) achetés à la Sté Grimm'oz (M. et Mme VIGAN) au prix de **22 500 €**.

Depuis lors, la commune est donc **propriétaire** du tout, **murs et fonds de commerce**.

Le fonds de commerce représentant la somme globale de **172 500 €**.

## Dossier spécifique de la SAS Le Petit Casino – « Une grenouille à la plage »

Pour une première période d'exploitation du 1er juin au 30 novembre 2014 (**6 mois**) un acte notarié de location gérance a été signé avec Arnaud Glory et Sébastien Parant. Le Conseil Municipal valida l'unique postulant faute d'autres candidats et ce, malgré la réticence de deux conseillers municipaux.

La location était alors fixée à **2 500 euros par mois**. Ce qui regroupait une grande cuisine, une salle de restaurant, le bar, la licence IV, les locaux techniques, un local pour la réserve (matériel, bouteilles...), 2 appartements indépendants du restaurant, une grande terrasse de 128 m<sup>2</sup> sur la digue et une place de parking.

Au terme de cette période, un engagement de la commune de Villerville fut entériné par acte devant notaire pour prolonger la location gérance de **3 ans** jusqu'au 30 novembre 2017.

**Le loyer fut baissé de 2500 € à 2100 € !**

## Fonds de commerce

Le gérant pouvait, dès lors et à tout moment de cette nouvelle période de location gérance, solliciter le bénéfice du bail commercial (3-6-9) avec option d'achat du fonds de commerce à la commune pour 172 500 euros, même montant qu'elle l'avait elle-même acheté.

Le prix du fonds de commerce pouvait toutefois être réduit si le locataire effectuait des **travaux d'hygiène, sécurité et fonctionnalité pour la cuisine**, ce qui pouvait s'élever au maximum à 60 000 € et qui serait ainsi déduit du prix du fonds de commerce.

Le locataire ne faisant pas les travaux, la commune dût les entreprendre.

Le locataire, de ce fait, ne pouvait donc solliciter quelque baisse que ce soit du prix du fonds de commerce.

Dès Avril 2017 (+ de 6 mois avant le terme des 3 ans) la commune eut soin de relancer et proposer au gérant de **préparer la suite** au terme des 3 ans **en proposant un bail commercial 3-6-9** devant ainsi remplacer la location gérance avec **achat du fonds de commerce**, accompagné d'une **redevance** pour concession de la terrasse sur le domaine public (sur la digue) qui, elle, ne peut plus faire partie d'un bail commercial. Le tout pour un **coût global mensuel voisin des mensualités en cours** et prenait en compte **le changement de statut juridique** puisque **l'on passait d'une location gérance à un bail commercial**.

L'article L2122-1 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques stipulent notamment par rapport à notre cas d'espèce : la terrasse sur la digue appartient au domaine public et ne peut donc ni être intégrée au fonds de commerce cédé, ni faire l'objet d'un bail commercial en application des principes d'incessibilité et d'inaliénabilité du domaine public et, de surcroît, le Conseil d'État indique par décision du 24/11/2014 « *Un bail commercial ne peut être conclu sur le domaine public en raison du caractère précaire et personnel de ses titres d'occupation* » .

Un projet d'acte pour un bail commercial établi par notaire fut proposé mais sans suite de la part du gérant.

Le Conseil Municipal prit toutefois une délibération **pour que la négociation puisse se poursuivre** en augmentant la période de gérance du 1er décembre 2017 au 15 mars 2018 : le gérant n'y donna là encore aucune suite et ne fournit même pas une attestation bancaire pour prouver qu'il s'engageait à acheter le fonds de commerce.



## Tribunaux

Ce en quoi il ne fut répondu **par le gérant** que par assignations devant les tribunaux de Grande Instance de Lisieux et Juge de l'Exécution.

Le gérant réclamait tout de même à la commune 50 000 € de dommages et intérêts et sa condamnation à 122 215,61 € au titre de dépenses basées sur de simples devis ou des factures sans aucun lien avec la condition prévue par l'acte notarié : renouvellement de matériel comme fourchettes et couteaux ,et même l'achat de plantes et du terreau...

Comme il s'était maintenu depuis le 1er décembre, et donc au-delà du terme de la location gérance, en réglant son indemnité d'occupation (et non pas un loyer), le locataire arguait qu'il était **de facto** titulaire du bail commercial.

**Toutes les décisions furent en totalité rendues à l'avantage de la commune**, condamnant explicitement le gérant aux dépens, à l'application de l'article 700 du code de procédure civile, à astreinte et à expulsion.... Les magistrats y compris en Appel à Caen (procédure engagée aussi par le gérant) décidant que le gérant était resté dans les lieux "sans droit ni titre " **depuis le 1er décembre 2017.**

## Le personnel

Du fait de son maintien dans les lieux depuis le 1er décembre 2017, c'est donc **sciemment et en toute connaissance de cause que le locataire a mis 10 personnes en grande difficulté** et non pas la commune puisque les contrats ont été proposés au personnel et signés par le gérant **au-delà même du terme de la location gérance !**

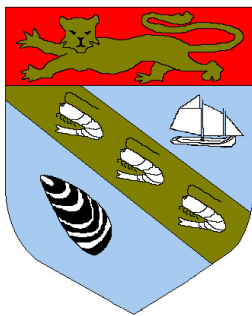
## Le départ

A la réception de la deuxième condamnation fin juillet, c'est le gérant lui-même qui a arrêté la date du 2 Août pour vider les lieux y compris la date de la remise des clés.

L'huissier était donc là à la date et à l'heure arrêtées par le gérant pour l'état des lieux et l'inventaire comme pour tout départ de locataire.

Il a été évoqué la mise sous séquestre, ce qui est faux puisque la commune ne pouvait engager une telle procédure étant propriétaire du matériel : mettre sous séquestre ce qui vous appartient paraît donc totalement paradoxal !





### Commune de

40 rue du général Leclerc  
14113 VILLERVILLE  
Téléphone : 02 31 87 20 19  
Télécopie : 02 31 87 38 20  
Email : [contact@villerville.fr](mailto:contact@villerville.fr)  
Site : [www.villerville.info](http://www.villerville.info)

#### Horaires d'ouverture

14h–16h lundi  
10h–12h mardi, vendredi, samedi  
16h–18h jeudi

#### Agence Postale Communale

Téléphone : 02 31 14 89 10

#### Horaires d'ouverture

9h30–12h30 Du lundi au samedi

*Villerville,  
Un village, une équipe*

#### Directeur de publication

Michel Marescot

#### Rédacteur

Michel Marescot,

#### Composition et mise en page

Michel Dabout



## POUR LA SUITE

Après tous ces remous, le “Casino” dispose déjà de **5 repreneurs potentiels en lice** (la 1ère visite a eu lieu le 11 août). Les propositions seront minutieusement examinées par tous les membres du **Conseil Municipal qui ouvre ce dossier à l'ensemble du bâtiment y compris la salle du 1er étage.**

En ce qui concerne la salle du 1er étage, plusieurs dispositions ont été envisagées pour la conserver comme salle communale. Malheureusement, pour ce faire, des **travaux lourds** pour la commune seraient nécessaires (sécurité, accueil du public, accès handicapés par ascenseur...) pour un montant très substantiel.

Décision a été prise de proposer comme option cette salle aux repreneurs potentiels.

Chaque repreneur intéressé devra déposer son dossier pour le 29 septembre.

Le Conseil Municipal devrait statuer pour le 15 octobre afin de permettre au Preneur son installation si possible dès le printemps.

*Cordialement,*

*Michel Marescot*

Retrouvez notre actualité sur le site de Villerville

**[www.villerville.info](http://www.villerville.info)**

Contactez-nous pour recevoir ce bulletin  
dans votre boîte aux lettres électronique