



# EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

---

Conseillers en exercice : 61

Date de Publicité : 30/04/13

Reçu en Préfecture le : 30/04/13  
CERTIFIÉ EXACT,

**Séance du lundi 29 avril 2013**  
**D - 2013/244**

***Aujourd'hui 29 avril 2013, à 15h00,***

le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux s'est réuni en l'Hôtel de Ville, dans la salle de ses séances, sous la présidence de

***Monsieur Alain JUPPE - Maire***

**Etaient Présents :**

Monsieur Alain JUPPE, Monsieur Hugues MARTIN, Madame Anne BREZILLON, Mme Anne-Marie CAZALET, Monsieur Jean-Louis DAVID, Madame Brigitte COLLET, Monsieur Stephan DELAUX, Madame Nathalie DELATTRE, Monsieur Dominique DUCASSOU, Madame Sonia DUBOURG-LAVROFF, Monsieur Michel DUCHENE, Madame Véronique FAYET, Madame Muriel PARCELIER, Monsieur Alain MOGA, Madame Arielle PIAZZA, Monsieur Josy REIFFERS, Madame Elizabeth TOUTON, Monsieur Fabien ROBERT, Madame Anne WALRYCK, Madame Laurence DESSERTINE, Monsieur Jean-Charles BRON, Monsieur Jean-Charles PALAU, Madame Alexandra SIARRI, Monsieur Jean-Marc GAUZERE, Monsieur Charles CAZENAVE, Madame Chantal BOURRAGUE, Monsieur Joël SOLARI, Monsieur Alain DUPOUY, Madame Ana marie TORRES, Monsieur Jean-Pierre GUYOMARC'H, Monsieur Jean-Michel GAUTE, Madame Marie-Françoise LIRE, Monsieur Jean-François BERTHOU, Madame Sylvie CAZES, Madame Nicole SAINT ORICE, Monsieur Nicolas BRUGERE, Madame Constance MOLLAT, Monsieur Maxime SIBE, Monsieur Guy ACCOCEBERRY, Madame Emmanuelle CUNY, Madame Chafika SAIOD, Monsieur Ludovic BOUSQUET, Monsieur Yohan DAVID, Madame Sarah BROMBERG, Madame Wanda LAURENT, Mme Laetitia JARTY ROY, Monsieur Jacques RESPAUD, Monsieur Jean-Michel PEREZ, Madame Martine DIEZ, Madame Emmanuelle AJON, Monsieur Matthieu ROUVEYRE, Monsieur Pierre HURMIC, Madame Marie-Claude NOEL, Monsieur Vincent MAURIN, Madame Natalie VICTOR-RETALI,

**Excusés :**

Monsieur Didier CAZABONNE, Monsieur Pierre LOTHAIRE, Madame Mariette LABORDE, Madame Paola PLANTIER, Madame Béatrice DESAIGUES, Monsieur Patrick PAPADATO

**Rétrocession à la société ' Bio c'Bon ' du droit  
au bail du local situé 93, 95 et 97 du cours  
Victor Hugo à Bordeaux. Décision. Autorisation.**

Monsieur Jean-Charles BRON, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Par Arrêté Municipal du 22 mai 2009, la Ville a préempté les baux cédés par la société Guyenne Central Bricolage, en vertu de sa délibération du 15 juillet 2008 par laquelle le Conseil Municipal avait instauré un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité incluant le cours Victor Hugo.

La signature de l'acte authentique d'acquisition du droit au bail du local situé aux 93, 95 et 97 cours Victor Hugo a eu lieu le 17 mai 2010. Elle donne à la Ville de Bordeaux la pleine propriété de ce droit.

Le droit au bail porte sur un local d'une superficie approximative de 300 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée et de 300 m<sup>2</sup> en sous-sol.

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme et, notamment, les articles L. 214-1 à L.214-3, et R214-11 à R. 214-16 relatifs au droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux, la Ville est dans l'obligation de respecter une procédure stricte pour la rétrocession de ces baux.

Ainsi, le cahier des charges pour la rétrocession du droit au bail a été soumis à l'approbation du Conseil Municipal en date du 28 juin 2010, et la publicité nécessaire a été faite sur cette rétrocession.

A l'issue de cet appel à candidatures, le projet de création d'un magasin de jeux et de jouets à l'enseigne « la Grande Récré » (Groupe Ludendo France) avait été retenu. La cession du droit au bail de ce local avait été validée par le Conseil Municipal du 18 juillet 2011.

Malgré sa forte volonté de concrétiser ce projet, la Grande Récré a signifié à la Ville en janvier 2012 qu'elle renonçait à s'implanter cours Victor Hugo.

Il convient donc de retirer la délibération n°2011/462 autorisant la cession du droit au bail commercial de ce local prise par le Conseil Municipal en date du 18 juillet 2011.

Après de nombreux contacts, et une recherche intensive, une nouvelle enseigne a formalisé son souhait de racheter le droit au bail de ce local. Il s'agit de la société « Bio c'Bon », domiciliée à Rungis, qui développe des magasins alimentaires spécialisés en produits biologiques. Cette entreprise, qui exploite déjà une trentaine de magasins en France, est en plein développement.

La société « Bio c'Bon » est une société par actions simplifiée au capital de 1,2 M€, immatriculée au registre du commerce et des sociétés depuis le 28/12/2007, et dont le siège social est situé 6 rue des Cévennes – 94633 RUNGIS.

La préemption du droit au bail de ce local a été motivée par la volonté de la Ville de préserver le commerce de proximité sur un axe commercial fort et ancien de Bordeaux, à la recherche d'un nouvel élan commercial. Dans cette logique, l'enjeu est donc d'implanter dans ce local, qui offre un grand linéaire de vitrine et une surface de vente importante pour le centre-ville, une activité de proximité attractive, capable de générer du flux de clientèle et d'apporter aux habitants une offre nouvelle, de qualité, non présente sur le cours. L'activité de Bio c'Bon répond pleinement à ces critères.

Le montant proposé par le preneur pour le rachat du droit au bail commercial de ce local s'élève à 110 000 € nets vendeur et peut être accepté au vu de l'estimation de France Domaines en date du 2 avril 2013.

Le montant proposé par Bio c'Bon SAS pour le rachat du droit au bail du local est justifié par le montant important des travaux que l'entreprise devra réaliser (aménagements intérieurs, travaux de mises aux normes électriques, installation d'un système de chauffage et de climatisation, rénovation des vitrines, réfection des sols, faux plafonds, éclairage,...) préalablement à l'installation de son activité de vente de produits alimentaires biologiques.

De plus, le temps des travaux d'aménagement, la Ville se substituera en lieu et place de la Société Bio C'Bon dans le paiement des loyers et des charges, pendant deux mois à compter de la signature de l'acte authentique

L'accord des deux propriétaires sera demandé après l'approbation de cette cession par le Conseil Municipal.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, je vous demande, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir :

Décider

- le retrait de la délibération n°2011/462 du 18 juillet 2011 concernant la cession à la société Ludendo France qui n'a pu être exécutée,
- la rétrocession du droit au bail du local situé aux 93, 95 et 97 cours Victor Hugo au bénéfice de la SAS Bio c'Bon ou de toute société par elle contrôlée qui pourrait s'y substituer, pour l'implantation d'une activité de vente de produits alimentaires biologiques à l enseigne Bio c'Bon, pour un montant de 110 000 euros HT nets vendeur,
- que la Ville se substituera en lieu et place de la Société Bio C'Bon dans le paiement des loyers et des charges, pendant deux mois à compter de la signature de l'acte authentique,
- l'encaissement de la recette au budget en cours.

Autoriser Monsieur le Maire à signer les actes à intervenir pour la rétrocession de ce droit au bail et tous les documents afférents à cette rétrocession.

## **ADOpte A L'UNANIMITE**

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 29 avril 2013

P/EXPEDITION CONFORME,

**Monsieur Jean-Charles BRON**