

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 15 juillet 2026 à 20 h

Affaires juridiques

33. Atelier relais – Accord transactionnel

Lucien BAZIN donne lecture du rapport suivant :

Mes Chers Collègues,

La commune de Vire Normandie et L'Intercom de la Vire au Noireau ont conclu un contrat de bail commercial le 1^{er} mars 2023 pour l'occupation d'un local sur la commune de Landelles et Coupigny (14380) moyennant un loyer mensuel de 100€ (cent euros) et pour une durée de neuf années.

La propriété de ces locaux a été transférée aux _____ en vertu d'un acte authentique en date du 07 août 2025. Cette vente a également opéré transfert aux _____ du contrat de bail commercial initialement conclu entre Vire Normandie et L'Intercom de la Vire au Noireau.

Les _____, nouveaux créanciers de la commune de Vire Normandie par suite de ce transfert de propriété, n'ont pas notifié leur qualité de nouveaux propriétaires à la commune de Vire Normandie. Partant, la commune de Vire Normandie n'a pas été en mesure de s'acquitter des loyers pourtant dus aux _____

La commune entend se rapprocher des _____, afin d'encadrer, de manière amiable, les modalités de résiliation anticipée du contrat de bail commercial conclu le 1^{er} mars 2023 et de libération des locaux dénommés « atelier-relais » sis Parc d'activités du domaine, 14380 Landelles et Coupigny.

La commune de Vire Normandie entend résilier ce contrat de bail commercial au moyen d'un protocole transactionnel de résiliation amiable, lequel sera présenté aux _____.

Ce projet de protocole contient notamment les engagements suivants :

- De convenir amiablement à la résiliation du contrat de bail commercial conclu le 1^{er} mars 2023 entre l'Intercom de la Vire au Noireau et la commune de Vire Normandie, dans les conditions prévues à l'article 2 du projet de protocole transactionnel joint en annexe.
- De convenir amiablement avec les _____ des modalités de restitution des locaux sis Parc d'activités du domaine, 14380 Landelles et Coupigny,
- De définir et préciser les loyers dus par la commune de Vire Normandie à _____ consécutivement à la libération définitive des locaux sis Parc du relais d'activités du domaine, 14380 Landelles et Coupigny
- De procéder au règlement des arriérés de loyers dûs par la commune de Vire Normandie aux _____ en vertu du contrat de bail commercial ci-dessus mentionné
- De renoncer à toute action, instance ou chef de préjudice dont le bail commercial conclu par la commune de Vire Normandie pourrait être la cause, l'objet ou l'occasion ;

Délibération n°2026/07/15/33 du 15 juillet 2026 à 20 h



Vu l'article L.2121-29 du CGCT, le Conseil Municipal règle par ses délibérations les affaires de la commune.

Considérant l'avis favorable de la Réunion Préparatoire du Conseil Municipal (RPCM) du 1er juillet 2026,

Il est demandé au Conseil Municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité :

- D'autoriser la résiliation amiable du contrat de bail commercial
- De donner tous pouvoirs à Monsieur le Maire ou son représentant pour mettre en œuvre la présente délibération et signer tout document à intervenir notamment le protocole dans le cadre de cet accord.
- D'autoriser Monsieur le Maire à faire procéder à la libération anticipée des locaux de l'atelier-relais ainsi qu'au versement des loyers restant dus aux

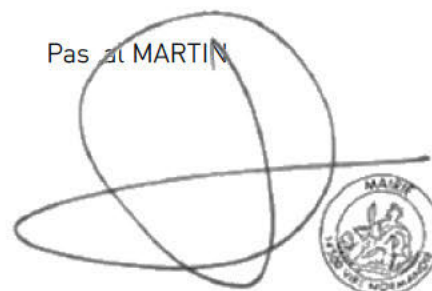
VOTE : Unanimité		Dont pouvoirs
Votants	43	07
Vote Pour	43	07
Vote Contre	0	0
Abstention	0	0

Arrêté en séance les jour, mois et an ci-dessus et ont signé au registre les membres présents.

Le Secrétaire de Séance

Dimitri RENAULT
Dimitri RENAULT
 ✓ Certifié par youtrust

Le Maire de VIRE NORMANDIE

Pascal MARTIN



REPUBLIQUE FRANÇAISE

Extrait du Registre des Délibérations du Conseil Municipal

Nombre de membres en exercice : 47

Nombre de membres présents : 36

Quorum (24) : **Atteint**

Nombre de membres excusés : 08

Nombre de membres excusés ayant
donné pouvoir : 07

Nombre de membres absents : 03

Le 15 juillet 2026 à 20 heures, le Conseil Municipal de Vire Normandie s'est réuni Salle des Mariages à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Pascal MARTIN, Maire de Vire Normandie.

Les convocations individuelles et l'ordre du jour ont été transmis par mail et par courrier aux conseillers municipaux le 09 juillet 2026.

La convocation et l'ordre du jour ont été publiés sur le site internet de Vire Normandie le 09 juillet 2026.

Dimitri RENAULT a été nommé secrétaire de séance.

NOMS DES CONSEILLERS	Présent	Excusé	Absent	A donné pouvoir à
BAZIN Lucien	☒			
BEDEL Sandra	☒			
CORDIER Marie-Ange	☒			
COUASNON Serge	☒			
COUTARD Eddy	☒			
DANNET Franck		☒		Eddy COUTARD
DEMÉ Didier	☒			
DESMOTTES Nicole	☒			
DUBOURGUAIS Roselyne	☒			
DUVAUX Maryse	☒			
FAUDET Olivier			☒	
GAULTIER-ANGER Laurence	☒			
GHEWY Raphaël	☒			
GOETHALS Corentin		☒		Dimitri RENAULT
GUEDJ Marie-Line	☒			
GUILBERT Mailys	☒			
KINIC Pascale		☒		Guy VÉLANY
LABROUSSE Sabrina	☒			
LE ROUX Cyril	☒			
LEBRUN Sébastien	☒			
LELARGE Michel	☒			
LEPRINCE Hélène	☒			
MARCHAND Patrice	☒			
MARIE Jérémie	☒			

MARIE Karine	☒			
MARTIN Pascal	☒			
MIGHURDITCHIAN Patricia	☒			
MOREL Adeline		☒		Didier DEMÉ
MOREL Marie-Odile	☒			
MORIN Philippe	☒			
MORVAN Carolina	☒			
OLLIVIER Valérie	☒			
PAIN Violaine	☒			
PÉCOT Didier		☒		Sébastien LEBRUN
PELÉ Jocelyne		☒		
PICOT Régis		☒		Laurence GAULTIER- ANGER
PORÉE Alexandre			☒	
POULLARD Philippe			☒	
RENAULT Dimitri	☒			
RENAULT Régine	☒			
RIVOALLAN Mary		☒		Violaine PAIN
RIZI Daniel	☒			
ROBBES Martine	☒			
ROCAMORA Guillaume	☒			
SALLARD Jacques	☒			
SCHARTNER Isabelle	☒			
VELANY Guy	☒			

PROTOCOLE DE RESILIATION AMIABLE DE BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- La commune de VIRE NORMANDIE, représentée par son Maire en exercice Monsieur Pascal MARTIN domicilié en cette qualité en l'Hôtel de Ville sis 11 rue Deslongrais — 14500 Vire Normandie, dûment habilité à l'effet des présentes suivant délibération du Conseil Municipal du 15 juillet 2026,

Ci-après dénommée « La commune »

D'UNE PART,

ET

- Monsieur _____
, demeurant ensemble
, dûment habilités à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée « Les propriétaires »

D'AUTRE PART

Ci-après dénommées « les Parties »

IL A ETE RAPPELE ET CONVENU CE QUI SUIIT :

I - RAPPEL :

Préalablement aux pourparlers faisant l'objet des présentes, les Parties ont exposé ce qui suit:

Le 1^{er} mars 2023, la commune de Vire Normandie et l'Intercom de la Vire au Noireau ont conclu un contrat de bail commercial mettant à la disposition de la commune de Vire l'atelier relais sis Parc d'activités du domaine à Landelles et Coupigny (14380).

Le bail commercial susvisé a été consenti moyennant un loyer mensuel de 100,00€ hors taxes (cent euros) pour une durée de neuf ans et pour l'exercice, par la commune de Vire, d'une activité de stockage. Il est prévu que ce bail prenne fin le 28 février 2032.

Suivant acte sous seing privé en date du 07 août 2025, l'Intercom de la Vire au Noireau a cédé l'atelier-relais aux

Cette vente a opéré un transfert du contrat de bail commercial précédemment conclu entre la commune de Vire Normandie et l'Intercom de la Vire au Noireau au profit de

L'acte authentique précise ainsi :

« Situation locative :

Le VENDEUR déclare que le BIEN objet des présentes est loué à la Commune de VIRE NORMANDIE en vertu d'un bail commercial sous signature privée en date du 30 avril 2023 pour une durée de 9 années ayant commencé le 1^{er} mars 2023 pour se terminer le 28 février 2032 moyennant un loyer mensuel de CENT EUROS (100,00€) hors taxes, dont une copie est ci-annexée.

Le VENDEUR A remis à l'ACQUEREUR, qui le reconnaît, une copie du bail.

Les parties déclarent avoir fait directement entre elles tous comptes de prorata, de loyer, charges récupérables, dépôt de garantie et autres dispensant le notaire soussigné de les réaliser.

Le VENDEUR s'oblige à restituer l'excédent des charges payées par le locataire directement à l'ACQUEREUR sauf à justifier d'un quitus du locataire.

INFORMATIONS DONNEES A L'ACQUEREUR

L'ACQUEREUR reconnaît avoir pris, dès avant ce jour, connaissance des clauses du bail, notamment celles relatives :

- *Aux modalités de cession ou de sous-location [...] » (p.19 de l'acte de vente).* »

Les nouveaux créanciers n'ont pas formellement notifié à la commune de Vire Normandie leur nouvelle qualité de propriétaires du bien. Aussi, les loyers dus par la commune aux nouveaux propriétaires n'ont pas pu leur être versés.

Le 25 mars 2026 commune de Vire Normandie a été rendue destinataire d'un courriel électronique émanant de Madame Dubois, conciliatrice de justice désignée par le premier président de la Cour d'appel de Caen dans le cadre d'un litige opposant la commune de Vire Normandie à et portant sur une absence de paiement de loyers pour au titre de l'occupation de l'atelier-relais.

Le 26 mai 2026, la commune de Vire Normandie a indiqué à Madame Dubois n'avoir reçu aucune réclamation ou quelque demande écrite de règlement de loyers de la part de

Le 27 mai 2026, ont adressé une lettre recommandée avec accusé de réception à la commune de Vire Normandie portant à la fois notification de leur qualité de nouveaux propriétaires du bien et mise en demeure :

- De leur communiquer ses prétentions quant à ce bâtiment et à son usage/sa jouissance, ainsi que les fondements contractuels sur lesquels elles se basent ;
- Ou de procéder à la libération totale des lieux et ce dans un délai de 1 mois à compter de la réception du courrier recommandé.
- De procéder au versement des loyers dus en cas de contrat de bail en cours.

Les Parties se sont rapprochées afin d'encadrer, de manière amiable, les modalités de résiliation anticipée du bail commercial objet des présentes et de libération par la commune de Vire Normandie des locaux dénommés « atelier-relais » sis Parc d'activités du domaine, 14380 Landelles et Coupigny, sans que cela constitue la reconnaissance, ni d'une quelconque responsabilité, ni du bienfondé des thèses de l'une ou l'autre des Parties.

En conséquence, les Parties ont conclu le présent protocole de résiliation amiable de bail commercial.

CECI RAPPELE LES PARTIES SE SONT RAPPROCHEES ET ONT CONVENU CE QUI SUIVIT:

II - CONVENTION :

Article 1^{er} — Objet

Le présent accord a pour objet:

- De mettre fin au bail commercial conclu entre la communauté de communes Intercom de la Vire au Noireau et la commune de Vire Normandie et de définir les conditions sur lesquelles les parties se sont entendues, dont les droits ont été transférés à par un acte authentique en date du 07 août 2025.

- De définir et préciser les loyers dus par la commune de Vire Normandie à consécutivement à la libération définitive des locaux sis Parc du relais d'activités du domaine, 14380 Landelles et Coupigny.

De convenir amiablement de la résiliation dudit bail, dans les conditions prévues à l'article 2 ainsi que des modalités de restitution des locaux sis Parc d'activités du domaine, 14380 Landelles et Coupigny, et de renoncer expressément à se prévaloir des modalités de rupture de contrat prévues par les articles L. 145-1 et suivants du code du commerce ainsi qu'à tout recours.

- De soumettre le présent protocole au vote du conseil municipal.

Article 2 — Résiliation du bail

Par les présentes, les Parties mettent fin de manière définitive et irrévocable fin au bail commercial conclu le 1^{er} mars 2023.

La résiliation prendra effet à la date de signature des présentes.

Article 3 — Départ du Preneur et restitution des locaux

La commune de Vire Normandie s'engage à restituer les lieux au plus tard le [XX/XX/XXXX], libres de tous objets, rebus, matériaux, équipements, produits et matériels liés à son activité et à son occupation des lieux.

La commune de Vire Normandie laissera à son départ les lieux libres de toute occupation mobilière et fera son affaire personnelle de la résiliation de tous contrats d'entretien ou de maintenance, ainsi que tous abonnements relatifs à l'eau, au gaz, à l'électricité et toutes autres fournitures.

La restitution des locaux sera constatée par la régularisation directe entre les Parties d'un constat de restitution des lieux et de remise des clefs, lequel sera annexé aux présentes ou, au cas où il aurait été dressé postérieurement à la signature des présentes, sera annexé aux présentes dès son établissement.

Article 4 — Loyers

La commune de Vire Normandie accepte de procéder au règlement des loyers pour la période allant du 07/08/2025 à la date de libération des lieux qui sera déterminée d'un commun accord par les parties

Article 5 — Dépôt de garantie

Aucun dépôt de garantie n'a été exigé pour le Preneur (commune de Vire Normandie). Il n'y a donc pas lieu à restitution.

Article 6 — Modalités de paiement

Les Parties conviennent expressément que les sommes dues au Preneur au titre de l'article 4 sera versée par la commune de Vire Normandie aux propriétaires après que ces derniers aient déposé une facture indiquant les loyers sur le site internet Chorus pro une plateforme de facturation électronique des acteurs du secteur public dans les quinze (15) jours qui suivent la libération des locaux sis Parc d'activités du domaine, 14380 Landelles et Coupigny.

Article 7 — Transaction

Le présent protocole a valeur de transaction et a autorité de la chose jugée entre les parties conformément aux dispositions des articles 2044 et 2052 du code civil.

Moyennant la bonne exécution de ce qui précède, les Parties renoncent à toute instance et action née de leur éviction commerciale et renoncent à se prévaloir de quelque

chef de préjudice ainsi qu'à toute instance et/ou toute action dont le bail commercial de la commune de Vire Normandie pourrait être la cause, l'objet ou l'occasion.

Les Parties acceptent de renoncer à toutes demandes complémentaires et future.

Article 8 — Confidentialité

Les Parties reconnaissent le caractère strictement confidentiel du présent protocole, ainsi que de l'ensemble des courriers, documents et autres informations, de quelque nature que ce soit, qu'elles se sont d'ores et déjà échangés ou qu'elles s'échangeront dans le cadre et pour les besoins du présent protocole. En conséquence les Parties s'engagent à ne pas en divulguer le principe, l'existence ou le contenu de quelque manière que ce soit.

Les Parties pourront néanmoins faire état du présent protocole, dans son principe, son existence et, le cas échéant, dans son contenu, dans le cadre du respect d'une obligation de déclaration aux autorités fiscales compétentes, de leurs obligations comptables, boursières, financières et, plus généralement, de toute autre obligation légale ou réglementaire leur incombant ou encore dans l'hypothèse d'une procédure judiciaire initiée par l'une ou l'autre d'entre elles au titre d'un litige relatif à son interprétation, sa validité ou son exécution, et ce, uniquement pour les besoins de ladite procédure. Les Parties s'informeront réciproquement de toute demande qui leur serait adressée à ce titre.

Si l'une et/ou l'autre des Parties devait être interrogée sur l'issue de leur différend, chacune d'elles pourra, en réponse, faire état de l'existence d'un accord conclu entre elles, sans toutefois révéler ni faire le moindre commentaire sur le contenu de leur accord. A cet effet chacune des Parties s'engage, dans un tel cas, à circonscrire sa réponse à l'information suivante : « Nous avons mis fin à notre litige ». Dans le cas où de telles questions émaneraient d'autorités publiques, administratives ou juridictionnelles et où l'absence de réponse complète exposerait la Partie en cause à des sanctions ou à des risques de nature pénale, la Partie interrogée s'abstiendra d'aller au-delà des réponses factuelles que la réglementation lui impose de fournir.

Article 9— Frais et honoraires

Chaque Partie conserve à sa charge ses frais, dépens et honoraires d'avocat exposés dans le cadre des présentes.

Fait à Vire Normandie

Le _____

En trois exemplaires originaux,

Pour la commune de VIRE NORMANDIE

Pour Monsieur

Pour Madame

¹ Signature précédée de la mention manuscrite « Bon pour transaction »

² Signature précédée de la mention manuscrite « Bon pour transaction »

Annexes

1) Délibération conseil municipal