

095-219503943-20260401-1-AR	Réception par le Préfet : 01-04-2026
AR-Préfecture	Acte certifié exécutoire Publication le : 01-04-2026
095-219503943-20260319-3-CC	Réception par le Préfet : 19-03-2026
	Publication le : 19-03-2026

REPUBLIQUE FRANCAISE

Département du Val d'Oise
Commune de Méry-sur-Oise

DECISION DU MAIRE N° 2026/047

(prise en vertu de la délégation du Conseil municipal)

Objet : Signature d'une convention avec monsieur Angelo VITALI pour la mise à disposition d'un local commercial sis 17 avenue Marcel Perrin à Méry-sur-Oise

Le Maire de la Ville de Méry-sur-Oise,

Agissant en vertu de la délibération n°2020/049 du Conseil municipal du 11 juin 2020 portant délégation de pouvoirs selon l'article L.2122-2 du Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de commerce, notamment ses dispositions relatives aux baux commerciaux ;

Vu la décision du Maire en date du 24 septembre 2024 portant exercice du droit de préemption sur le fonds de commerce sis 17 avenue Marcel Perrin à Méry-sur-Oise ;

Vu le bail commercial dont la commune est titulaire depuis cette date ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 11 décembre 2025 approuvant le cahier des charges de rétrocession du droit au bail commercial ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 12 février 2026 approuvant la rétrocession du droit au bail commercial au profit de Monsieur Angelo VITALI résidant 21 rue des Champs Renards à Taverny (95130) pour l'exploitation d'une activité de boulangerie-pâtisserie ;

Considérant la fermeture du commerce depuis près d'un an et demi et la volonté de la commune de favoriser sa réouverture ;

Considérant l'ampleur des travaux nécessaires à la remise en état du local préalablement à toute exploitation commerciale ;

Considérant la nécessité d'organiser une occupation temporaire du local par Monsieur Angelo VITALI pendant la durée des travaux ;

Considérant que durant cette période, la commune demeure locataire du bail commercial et continue d'assumer le paiement des loyers auprès des propriétaires des murs ;

DÉCIDE

Article 1 : Objet

Il est autorisé la mise à disposition temporaire du local commercial sis 17 avenue Marcel Perrin à Méry-sur-Oise au profit de Monsieur Angelo VITALI résidant 21 rue des Champs Renards à Taverny (95130), en vue de la réalisation des travaux nécessaires à l'exploitation future d'une activité de boulangerie-pâtisserie.

AR-Préfecture	Acte certifié exécutoire
095-219503943-20260401-1-AR	Réception par le Préfet : 01-04-2026
AR-Préfecture	Acte certifié exécutoire
095-219503943-20260319-3-CC	Réception par le Préfet : 19-03-2026
	Publication le : 19-03-2026

Article 2 : Nature de l'occupation

Cette occupation est consentie à titre précaire, temporaire et révocable, sous la forme d'une sous-location consentie par la commune, titulaire du bail commercial.

Article 3 : Durée

La mise à disposition est accordée pour une durée de quatre (4) mois à compter de la date d'entrée dans les lieux.

Elle pourra être prorogée, par décision expresse, pour une durée maximale de deux (2) mois supplémentaires, en fonction de l'état d'avance des travaux.

Article 4 : Conditions financières

L'occupation est consentie à titre gracieux pendant toute la durée des travaux, le local ne faisant pas l'objet d'une exploitation commerciale durant cette période.

La commune de Méry-sur-Oise continuera à s'acquitter du paiement des loyers auprès des propriétaires des murs pendant toute la durée de cette occupation temporaire.

Article 5 : Obligations de l'occupant

Monsieur Angelo VITALI s'engage à :

- Réaliser les travaux nécessaires dans le respect des réglementations en vigueur,
- Utiliser les locaux exclusivement aux fins de préparation de l'ouverture du commerce,
- Ne pas exercer d'activité commerciale avant la rétrocession effective du bail,
- Souscrire toute assurance nécessaire couvrant les risques liés à l'occupation et aux travaux.

Article 6 : Rétrocession du bail

À l'issue des travaux et sous réserve de leur achèvement, la commune procédera à la rétrocession effective du bail commercial au profit de Monsieur Angelo VITALI, conformément à la délibération du 12 février 2026.

Monsieur Angelo VITALI deviendra alors locataire direct des propriétaires des murs.

Article 7 : Formalisation

Un acte juridique spécifique (convention d'occupation précaire ou sous-location) sera établi afin de préciser les modalités détaillées de cette occupation temporaire.

Article 8 : la présente décision sera adressée à :

- Monsieur le Préfet du Val d'Oise
- Monsieur Angelo VITALI
- La Direction des Affaires Juridiques

Article 9 : La présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Fait à Méry-sur-Oise, le 19 mars 2026



Le Maire,

Pierre-Edouard EON

Vice-président du Conseil départemental
du Val d'Oise



CONVENTION DE MISE A DISPOSITION D'UN LOCAL COMMERCIAL 17 AVENUE MARCEL PERRIN - MÉRY-SUR-OISE

Entre :

La commune de Méry-sur-Oise – 14 Avenue Marcel Perrin – 95540 Méry-sur-Oise

Représentée par Monsieur Pierre-Edouard EON, Maire, agissant ès qualité et conformément à la délibération du Conseil Municipal du 11 juin 2020 portant délégation du Conseil municipal au Maire, en vertu de l'article L.2122-22 du Code général des collectivités territoriales,

Ci-après dénommée « la Commune »

D'une part

Et

Monsieur Angelo VITALI, domicilié pour les présentes, 21 rue des Champs Renards 95130 TAVERNY

Ci-après dénommé « le Preneur »,

D'autre part

PREAMBULE

Dans le cadre de sa politique de préservation et de redynamisation du commerce de proximité, la commune de Méry-sur-Oise a décidé d'exercer son droit de préemption sur le fonds de commerce sis 17 avenue Marcel Perrin.

Un appel à candidature a été publié en vue de la reprise du local pour recréer un commerce de proximité auquel a répondu monsieur Angelo VITALI, boulanger pâtissier de formation avec un complément « glacerie ».

D'importants travaux sont nécessaires à la remise en état du local préalablement à toute exploitation commerciale nécessitant d'organiser une occupation temporaire à titre gracieux du local préalablement à toute exploitation commerciale.

C'est dans cette perspective qu'est signée la présente convention pour permettre au Preneur d'exploiter par la création d'un commerce de boulangerie le potentiel offert par les habitants de la commune.

Ceci exposé, il a été convenu et arrêté ce qui suit entre la Commune et le Preneur :

CONDITIONS DE LA CONVENTION

Article 1 : Durée et date d'effet de la convention

La convention est consentie pour une durée de quatre mois à compter de la date de signature du présent acte, soit le 1^{er} avril 2026.

Elle pourra être prorogée, par décision expresse pour une durée maximale de deux mois supplémentaires en fonction de l'état d'avancement des travaux, soit au plus tard le 30 septembre 2026.

L'ouverture de la boulangerie est conditionnée à la réalisation des travaux d'aménagement du local et de ses extérieurs que le Preneur s'engage à prendre intégralement à sa charge

Article 2 : Désignation du local

Le Preneur accepte le local désigné ci-après durant toute la durée de la convention, dépendant d'une maison localisée 17 avenue Marcel Perrin, à savoir :

- Une boutique avec une double porte coulissante, à la suite un laboratoire, fournil, dans le prolongement une pièce voutée à usage de laboratoire et, dans le prolongement encore, une cave en sous-sol.
- Départ de deux escaliers.

Le premier à l'aplomb de la porte d'accès au magasin conduit à un appartement. Sur le palier du 1^{er} étage, à gauche un bureau ouvrant sur une terrasse, dans le prolongement cuisine desservant à gauche une chambre avec salle de bains et WC, et à droite, séjour.

Au 2^e étage, une chambre, une salle d'eau et WC, une grande pièce avec mezzanine.

Le second, au fond du laboratoire, dessert au 1^{er} étage vestiaire et bloc sanitaire et une pièce à usage de réserve et de chocolaterie, avec porte d'accès à la terrasse de l'appartement. Sur le palier de cet étage une porte d'accès à une cour intérieure ouvrant sur la sente du moulin, une grande pièce.

Article 3 : Activité autorisée

L'activité qui sera exercée par le Preneur à l'issue des travaux a pour objet la production de pains traditionnels et spéciaux, de viennoiseries pur beurre et de pâtisseries artisanales, complétée par une offre de glaces, d'entremets saisonniers et de snacking.

Article 4 : Résiliation et dénonciation de la convention

Les conditions générales et les conditions particulières définissant les conditions d'occupation du local dont la ville est elle-même titulaire du bail commercial, s'appliquent de plein droit à la présente convention.

Avant son terme, le Preneur aura la faculté de résilier la présente convention avec un préavis de trois mois au minimum. La notification devra être effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à monsieur le Maire de Méry-sur-Oise.

En cas de résiliation de la convention, quelle qu'en soit la cause, le Preneur devra, au choix de la commune, restituer le local dans son état initial avant aménagements conformément à l'état des lieux annexé à la convention ou laisser dans les lieux l'ensemble des aménagements réalisés pour l'exercice de l'activité commerciale.

En cas de résiliation de la convention, un état des lieux contradictoire de sortie sera établi entre le Commune et le Preneur.

Article 5 : Limitations et interdictions

Il est interdit au Preneur de :

- Sous-louer ou prêter les locaux de la présente convention ;
- Faire usage de produits dangereux ou inflammables ;
- Fumer ou laisser fumer à l'intérieur des locaux mis à sa disposition ;
- Troubler la tranquillité publique.

Le Preneur est tenu de respecter et de faire respecter par son personnel et toutes personnes avec lesquelles il traite (fournisseurs, clients...) qui accèdent aux lieux mis à disposition les lois et règlements et en général tous textes en vigueur ou à venir, notamment ceux concernant :

- Les forces de l'ordre ;
- Le stationnement des véhicules dans les 4 emplacements de stationnement « minute » et sur l'emplacement de livraison ;
- Les dispositions du code de l'urbanisme et de la construction ;
- Les dispositions d'urbanisme commercial ;
- Les dispositions en matière de conformité de raccordement aux réseaux d'assainissement ;
- La police des déchets et la police de l'eau
- Les dispositions du code du travail et notamment les dispositions mentionnées aux articles L 8211-1 et suivants du code du travail relatives aux infractions en matière de travail illégal ;
- Les dispositions relatives à l'hygiène et à la sécurité des travailleurs ;
- Les dispositions relatives au code de la santé publique (notamment dispositions relatives aux débits de boissons) et relatives à certaines professions (restaurations, presse, tabac etc...) ;
- Les réglementations du tabagisme ;
- Les mesures de sécurité à respecter dans les établissements et installations recevant du public ;
- Les conditions d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

Le Preneur s'oblige, à ses frais, risques et périls, à remplir toutes formalités administratives ou de police et à exécuter toutes modifications éventuelles imposées par la législation ou la réglementation pour l'exploitation de l'activité autorisée par la présente convention, la Commune étant déchargée de toute obligation éventuelle de garantie.

En sus des dispositions visées ci-dessus, et plus particulièrement en ce qui concerne l'exploitation des activités de restauration ou la distribution de produits alimentaires, le Preneur veillera constamment, sous sa seule responsabilité, à l'application des lois et règlements ou tous autres textes relatifs aux conditions d'hygiène à respecter dans les établissements où sont stockées, préparées, servies et distribuées des denrées alimentaires.

Le Preneur supportera les droits et taxes exigibles à l'occasion des formalités déclaratives qu'il s'engage à réaliser, liées à la mutation de l'entité ou de la personne exploitant l'établissement.

Article 6 : Obligations du preneur

Durant toute la durée de la convention, le Preneur :

- Assurera l'entretien des locaux et des abords immédiats du bien objet de la convention,
- Procèdera à l'évacuation de tous les déchets liés à son activité en utilisant les containers de tri mis à sa disposition par le syndicat Tri Action,
- Le Preneur prendra à sa charge la souscription des contrats suivants :
 - Les contrats d'entretien relatifs aux flux (électricité, eau, chauffage, climatisation...),
 - Les contrats d'entretien relatifs aux évacuations (air chaud, air froid...),
 - Les contrats d'entretien relatifs aux moyens de sécurité incendie,
 - Les contrats d'entretien relatifs aux installations techniques (volets roulants, portes automatiques...).

Article 7 : Redevance

La présente convention est conclue à titre gratuit pendant la durée des travaux.

Aucune redevance ne sera exigée du 1^{er} avril au 31 juillet 2026. Cette période pourra être prolongée d'une durée maximale de deux mois supplémentaires en fonction de l'état d'avancement des travaux, soit jusqu'au 30 septembre 2026.

Article 8 : Les assurances

La Commune fera assurer le local contre l'incendie, les risques divers, les conséquences pécuniaires de toute action civile susceptible d'être intentée par des tiers en raison de dommages causés du fait de l'immeuble.

Le Preneur est tenu pour sa part de s'assurer contre tous les risques pouvant résulter de son occupation du local commercial et des parties extérieures dont il a l'usage (cour, terrasse).

La Commune gardera à sa charge les primes des assurances contractées dans son intérêt pour la conservation de l'immeuble.

Si le Preneur entraînait pour la Commune des surprimes d'assurance, il serait tenu d'indemniser la Commune à hauteur du montant de la surprime acquittée.

Les dispositifs de protection incendie et sanitaires installés par le Preneur devront être conformes aux prescriptions réglementaires et aux exigences des compagnies d'assurance.

A la première demande de la Commune, le Preneur devra communiquer copie de ses contrats et justifier du paiement de ses primes.

Tout sinistre devra faire l'objet d'une déclaration immédiate adressée à la Commune avec copie de la déclaration adressée à la compagnie d'assurance du Preneur.

Les parties conviennent expressément qu'en cas de sinistre pour quelque cause que ce soit, toutes les indemnités d'assurance dues au Preneur par toute compagnie seront affectées au privilège de la Commune, les présentes valant transfert à concurrence des sommes qui pourront être dues.

Le Preneur devra faire inclure, dans ses polices d'assurance, une clause obligeant la compagnie à aviser immédiatement la Commune de la suspension des garanties, notamment pour non-paiement des primes ou de la résiliation de la police.

Article 9 : informations environnementales

INFORMATIONS SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS

Plan de prévention des risques naturels ou technologiques :

Sur la base des informations contenues dans le dossier communal d'information et les documents de référence qui s'y rattachent consultables en mairie ou en préfecture, la Commune déclare qu'à la date de signature des présentes, le bien se trouve situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral numéro 130272 en date du 19 décembre 2013 modifiant l'arrêté 112633 date du 17 mai 2011, conformément aux dispositions des articles L.125-5 et R.125-23 à R.125-27 du code de l'environnement.

Zone de sismicité :

En application des dispositions du paragraphe I de l'article L.125-5 du code de l'environnement, la Commune déclare qu'à sa connaissance, à la date de signature des présentes, le Bien occupé se situe dans une zone de **sismicité 1**.

Informations sur les sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique :

La Commune déclare que la commune dans laquelle est situé le Bien a fait l'objet des arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique suivants :

Type de catastrophe	Début	Fin	arrêté	Publié au JO
Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)	11/08/1986	11/05/1986	17/10/1986	20/11/1986
Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)	22/08/1991	22/08/1991	29/07/1992	15/08/1992
Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)	11/05/1993	11/05/1993	26/10/1993	03/12/1993
Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)	22/12/1993	18/01/1994	26/01/1994	10/02/1994

Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)	17/01/1995	05/02/1995	06/02/1995	08/02/1995
Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)	05/08/1997	06/08/1996	12/03/1998	28/03/1998
Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)	29/03/2001	30/03/2001	27/04/2001	28/04/2001
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	11/08/1986	11/08/1986	17/10/1986	20/01/1986
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	22/08/1991	22/08/1991	22/08/1991	15/08/1992
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	11/05/1993	11/05/1993	26/10/1993	03/12/1993
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	22/12/1993	18/01/1994	26/01/1994	10/02/1994
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	17/01/1995	05/02/1995	06/02/1995	08/02/1995
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	05/08/1997	06/08/1997	12/03/1998	28/03/1998
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	29/03/2001	31/03/2001	27/04/2001	28/04/2001
Mouvement de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Mouvement de terrain Glissement de terrain	15/12/1993	29/12/1993	12/04/1994	29/04/1994

La Commune déclare que le bien n'a, à sa connaissance, subi aucun sinistre ayant donné lieu à versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophe naturelle (article L.125-2 du code des assurances) ou technologique (article L. 128-2 du code des assurances).

Par suite de ces déclarations, le Preneur reconnaît avoir été informé de l'état des risques naturels et technologiques auxquels se trouve exposé le bien et en faire son affaire personnelle sans recours

contre la Commune.

Article 10 : Litiges et contentieux

Les litiges, nés de l'exécution de la présente convention, relèvent de la compétence de la juridiction administrative (tribunal administratif de Cergy-Pontoise), dans le respect du délai de recours de deux mois.

Cette convention est rédigée en trois exemplaires originaux qui sont signés par les deux parties, dont un des exemplaires sera remis au Preneur.

A Méry-sur-Oise, le 18 mars 2026

Pour la Commune Le Maire, Vice-Président du Conseil Départemental  Pierre-Edouard EON	Pour le Preneur  Angelo VITALI
---	--

095-219503943-20260401-1-AR

Réception par le Préfet : 01-04-2026

Publication le : 01-04-2026