

**Séance ordinaire du
vendredi 3 novembre 2017**

Extrait du registre des
délibérations du Conseil
municipal de la Ville de
Montpellier

**L'an deux mille dix sept et le trois novembre, les
membres du Conseil municipal, légalement convoqués,
se sont assemblés au lieu ordinaire des séances, Salle du
Conseil, sous la présidence de Monsieur le Maire,
Philippe SAUREL.**

Nombre de membres en exercice : 65

**Urbanisme et Aménagement
durable**

Présents :

Lorraine ACQUIER, Luc ALBERNHE, Rémi ASSIE, Sophia AYACHE, Guy BARRAL, Valérie BARTHAS-ORSAL, Maud BODKIN, Sabria BOUALLAGA, Djamel BOUMAAZ, Anne BRISSAUD, Gérard CASTRE, Mylène CHARDES, Robert COTTE, Christophe COUR, Jean-Luc COUSQUER, Perla DANAN, Michaël DELAFOSSE, Véronique DEMON, Jean-Marc DI RUGGIERO, Jacques DOMERGUE, Michèle DRAY-FITOUSSI, Christian DUMONT, Julie FRÊCHE, Vincent HALUSKA, Clare HART, Stéphanie JANNIN, Sonia KERANGUEVEN, Pascal KRZYZANSKI, Max LEVITA, Chantal LEVY-RAMEAU, Nicole LIZA, Audrey LLEDO, Henri MAILLET, Mustapha MAJDOUL, Jérémie MALEK, Chantal MARION, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Dominique MARTIN-PRIVAT, Patricia MIRALLES, Jean-Pierre MOURE, Caroline NAVARRE, Thibault RASSAT, Patrick RIVAS, Brigitte ROUSSEL-GALLIANA, Samira SALOMON, Marie-Hélène SANTARELLI, Philippe SAUREL, Séverine SCUDIER, Sauveur TORTORICI, Bernard TRAVIER, Patrick VIGNAL, Annie YAGUE, Rabii YOUSSEUS.

**Absents ayant voté par procuration en application de l'article L 2121-20 du
Code général des collectivités territoriales :**

Fabien ABERT ayant donné pouvoir à Samira SALOMON, Françoise BONNET ayant donné pouvoir à Michaël DELAFOSSE, Nancy CANAUD ayant donné pouvoir à Christian DUMONT, Titina DASILVA ayant donné pouvoir à Max LEVITA, Cédric DE SAINT JOUAN ayant donné pouvoir à Anne BRISSAUD, Henri DE VERBIZIER ayant donné pouvoir à Sauveur TORTORICI, Abdi EL KANDOUSSI ayant donné pouvoir à Luc ALBERNHE, Gérard LANNELONGUE ayant donné pouvoir à Jacques DOMERGUE, Véronique PEREZ ayant donné pouvoir à Véronique DEMON.

Absents :

Robert BEAUFILS, Alex LARUE.

**PERIMETRE DE SAUVEGARDE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT DE
PROXIMITE**

**Préemption du fonds de commerce 31 rue Saint Guilhem
Bilan de la procédure de rétrocession
Lancement de la nouvelle procédure
et approbation du cahier des charges**

Monsieur le premier Adjoint, Max LEVITA, rapporte :

La dynamisation du commerce et de l'artisanat du centre-ville est un des objectifs prioritaires de l'opération « Montpellier Grand Cœur » lancée en 2003 par la Ville de Montpellier pour agir, de manière globale, sur tout ce qui contribue à améliorer la qualité du centre ancien pour ceux qui y vivent, le fréquentent et y consomment.

La Ville, dans le cadre de la loi du 2 août 2005, de son décret d'application n°2007-1827 du 26 décembre 2007 et de la loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008, a décidé par délibération du Conseil municipal du 26 juillet 2010 de définir un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité et d'y instaurer un droit de préemption sur les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerces et baux commerciaux.

L'objectif de la Ville est de se donner les moyens d'intervenir sur les secteurs confrontés à un risque patent de disparition de certaines offres, de manque de diversité ou de manque de qualité.

11 secteurs sont inscrits depuis 2010 dans ce périmètre :

- Rue de la République et rue d'Alger ;
- Halles Laissac – faubourg de la Saunerie – boulevard Clémenceau ;
- Boulevard de l'Observatoire – boulevard du Jeu de Paume et boulevard Ledru-Rollin ;
- Rue Faubourg du Courreau ;
- Rue Saint Guilhem ;
- Rue de Verdun – rue Boussairolles – rue du Clos René – rue Aristide Ollivier ;
- Rue de la Méditerranée – rue du Pont de Lattes – Place Carnot ;
- Cours Gambetta – Plan Cabanes Ouest – rue Adam de Craponne ;
- Place Roger Salengro – rue du Faubourg Figuerolles ;
- Boulevard Louis Pasteur – Boulevard Louis Blanc – place Albert 1^{er} – rue de l'Université ;
- Rue de l'Aiguillerie – place Notre Dame – rue du Pila St Gély.

Par décision du 29 septembre 2015, ce premier périmètre a été étendu à la rue Maguelone, à la Grand'rue Jean Moulin (partie sud-ouest), au boulevard Victor Hugo ainsi qu'à quelques parcelles en compléments des 11 secteurs initiaux.

• Dans ce cadre et par décision en date du 17 avril 2015, la Ville de Montpellier a décidé d'exercer le droit de préemption dont elle est bénéficiaire sur la cession du fonds de commerce de la SARL LES 2 M, situé 31 rue Saint Guilhem et cadastré section HV 5, au prix proposé dans la déclaration de cession. A la suite de cette décision de préemption, la Ville est donc devenue propriétaire de ce fonds de commerce.

• Conformément aux articles L. 214-1 à L. 214-3, et R. 214-11 à R. 214-17 du code de l'urbanisme, la Ville entend procéder à la rétrocession de ce fonds de commerce avec droit au bail, dans le respect de l'objectif de sauvegarde de la diversité commerciale et artisanale.

La procédure de rétrocession est fixée par les articles R. 214-11 à R. 214-17 du code de l'urbanisme. En synthèse, ces dispositions réglementaires prévoient :

- une délibération du Conseil municipal en vue de lancer la procédure et de valider le cahier des charges de cession ;
- un affichage en mairie pendant 15 jours, avis qu'il est proposé au Conseil de compléter par un avis de publicité sur le site internet de la Ville et dans le quotidien Midi Libre,
- puis une délibération du Conseil municipal en fin de procédure sur le choix de l'acquéreur retenu indiquant les conditions de la cession et les raisons du choix du cessionnaire.

La procédure est conditionnée à l'accord exprès et écrit du bailleur sur le résultat de la consultation, cette condition devant être mentionnée dans l'avis de publicité, étant précisé qu'en cas de changement d'activité, ce dernier peut souhaiter conclure un nouveau bail avec éventuellement une modification du montant du loyer.

Une première procédure de rétrocession avait été lancée par le Conseil municipal le 15 décembre 2016 (délibération n° 2016/473), restée sans suite du fait de la défaillance de l'acquéreur.

Un affichage en mairie, une publication sur le site internet de la Ville et dans le quotidien Midi Libre, invitant les personnes intéressées à retirer le cahier des charges et à faire acte de candidature, avaient été effectuées.

Le cahier des charges annexé à la présente délibération a pour objectif de fixer les conditions de rétrocession afin de garantir le respect des objectifs définis. Conformément à l'article R. 214-11 du code de

l'urbanisme instauré par le décret d'application n°2007-1827 du 26 décembre 2007, ce cahier des charges servira de support à l'appel à candidature pour la rétrocession du fonds de commerce.

La date de remise des candidatures proposée est le 21 décembre 2017 à 16 heures.

En conséquence, il est proposé au Conseil municipal :

- d'engager une nouvelle procédure de rétrocession du fonds de commerce du local sis 31 rue Saint Guilhem, conformément aux articles R. 214-11 à R. 214-17 du code de l'urbanisme ;
- d'approuver le cahier des charges de rétrocession joint en annexe ;
- d'autoriser Monsieur le Maire ou, à défaut, l'Adjoint délégué à signer tout acte ou document relatif à cette affaire.

À l'issue d'un vote à main levée, la présente délibération est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

Pour : 61 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 1 voix

Ne prend pas part au vote : 1 voix

**Pour extrait conforme,
Monsieur le Maire ,**

Philippe SAUREL

Publiée le : 6 novembre 2017

Liste des annexes transmises en Préfecture :

- Cahier des charges

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

Acte Certifié exécutoire

Envoi en Préfecture :

Réception en Préfecture :

Monsieur le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours gracieux dans un délai de deux mois adressé au Maire ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification.



CAHIER DES CHARGES

RETROCESSION DE FONDS DE COMMERCE AVEC DROIT AU BAIL 31 rue SAINT GUILHEM à MONTPELLIER

La dynamisation du commerce et de l'artisanat du centre ville est un des objectifs prioritaires de l'opération « Montpellier Grand Cœur » lancée en 2003 par la Ville de Montpellier, pour agir, de manière globale, sur tout ce qui contribue à améliorer la qualité du centre ancien pour ceux qui y vivent, le fréquentent et y consomment.

La Ville, dans le cadre de la loi du 2 août 2005, de son décret d'application n°2007-1827 du 26 décembre 2007 et de la loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008, a décidé par délibération du Conseil municipal du 26 juillet 2010 de définir un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité et d'y instaurer un droit de préemption sur les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerces et baux commerciaux.

L'objectif de la Ville est se donner les moyens d'intervenir sur les secteurs confrontés à un danger patent de disparition de certaines offres, de manque de diversité ou de manque de qualité.

11 secteurs sont inscrits depuis 2010 dans ce périmètre :

- Rue de la République et rue d'Alger,
- Halles Laissac – faubourg de la Saunerie – Boulevard Clemenceau,
- Boulevard de l'Observatoire – boulevard du Jeu de Paume et boulevard Ledru-Rollin,
- Rue Faubourg du Courreau,
- Rue Saint Guilhem,
- Rue de Verdun – rue Boussairolles – rue du Clos René – rue Aristide Ollivier,
- Rue de la Méditerranée – rue du Pont de Lattes – Place Carnot,
- Cours Gambetta – Plan Cabanes Ouest – rue Adam de Craponne,
- Place Roger Salengro – rue du Faubourg Figuerolles,
- Boulevard Louis Pasteur – Boulevard Louis Blanc – place Albert 1^{er} – rue de l'Université,
- Rue de l'Aiguillerie – place Notre Dame – rue du Pila St Gély.

Par décision du 29 septembre 2015, ce premier périmètre a été étendu à la rue Maguelonne, à la Grand'rue Jean Moulin (partie sud-ouest), au boulevard Victor Hugo ainsi qu'à quelques parcelles en compléments des 11 secteurs initiaux.

Par décision en date du 17 avril 2015, le Maire de Montpellier a décidé d'exercer le droit de préemption dont il est bénéficiaire sur la cession du fonds de commerce de la SARL « LES 2 M », situé 31 rue Saint Guilhem et cadastré section HV n°05.

La cession du fonds de commerce au profit de la commune de Montpellier a été réalisée le 17 juillet 2015.

Le cahier des charges ci-après a pour objectif de fixer les conditions de rétrocession de celui-ci afin de garantir le respect des objectifs définis. Conformément à l'article R 214-11 du code de l'urbanisme instauré par le décret d'application n°2007-1827 du 26 décembre 2007, il va servir de support à l'appel à candidature pour la rétrocession du fonds de commerce.

SOMMAIRE

EXPOSE

1 - Situation de la Ville

2 - Situation du commerce

3 - Potentiel commercial

Les activités de commerce autorisées au bail

Les activités souhaitées par la Ville

Les activités exclues

4 - Description des locaux commerciaux

Etat des lieux

5- Description du fonds de commerce avec droit au bail

6 - Les conditions de rachat

Prix de la cession

Le dossier à élaborer par le futur repreneur

Modalité de candidature

Les conditions du choix du repreneur

7- Respect du cahier des charges

EXPOSE

Par délibération en date du 26 juillet 2010, le Conseil Municipal a délimité un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, à l'intérieur duquel sont soumises au droit de préemption, les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce de baux commerciaux. **Ce périmètre a été complété par délibération du conseil municipal en date du 29 septembre 2015.**

C'est dans ce cadre que la Ville a préempté le fonds de commerce appartenant à la SARL LES 2 M, par l'intermédiaire de Maître Michel STREBLER, Mandataire Judiciaire au Redressement et à la Liquidation des Entreprises, demeurant à 34970 LATTES, ZAC du Puech Radier, 29 rue Montels l'Eglise.

Cette vente a eu lieu moyennant le prix principal de 26 000 € payé en l'acquit par la SAAM, concessionnaire de la Ville au titre de l'opération d'aménagement Nouveau Grand Cœur.

Conformément aux articles L 214-1 à L 214-3, et R 214-11 à R 214-16 du Code de l'urbanisme, la Ville procède à la rétrocession de ce fonds de commerce avec droit au bail, dans l'objectif de sauvegarder la diversité commerciale et artisanale.

1 - Situation de la Ville

Département de l'Hérault, Ville de Montpellier, centre-ville.

2 - Situation du commerce

Le local est situé au 31 rue Saint Guilhem qui est une rue structurante dans le cadre du projet de dynamisation commerciale du cœur marchand de Montpellier.

3 - Potentiel commercial

a) Les activités de commerce autorisées au bail :

Le bail commercial précédent autorisait les activités suivantes :

« l'exploitation d'un fonds de commerce de tout commerce sauf nuisances et sauf activités contraires au règlement de copropriété ».

b) Les activités privilégiées par la Ville :

La Ville souhaite renforcer l'attractivité de cette rue en diversifiant les activités commerciales et artisanales proposées.

La situation privilégiée du local lui ouvre plusieurs possibilités, dans le domaine des commerces dits traditionnels et de proximité ou contribuant à l'attractivité de la rue tels que :

EPICERIE FINE OU SPECIALISEE, CAVISTE, VENTE DE PRODUITS ALIMENTAIRES REGIONAUX, CHOCOLATIER, CONFISEUR, EQUIPEMENT DE LA PERSONNE, PRET A PORTER ET ACCESSOIRES DE MODE, MAROQUINERIE, EQUIPEMENT DE LA MAISON, ACTIVITES ARTISTIQUES ET ARTISANALES, LIBRAIRIES, GALERIE D'ART et tous autres projets commerciaux de nature à apporter vitalité et animation.

En application de l'article L 214-2 du Code de l'urbanisme, une clause particulière sera insérée dans l'acte de rétrocession qui prévoira sa résiliation en cas d'absence de maintien par le cessionnaire de l'activité validée par la Ville. En cas de cession future du bail, la Ville aura de nouveau un droit de priorité à l'acquisition, notamment afin de maintenir l'activité commerciale choisie.

c) Les activités exclues :

Afin de garantir le maintien des commerces de proximité et dans le but de développer la diversité, la qualité de l'offre et l'attractivité commerciale, certaines activités sont exclues dans le cadre de la reprise de ce fonds de commerce :

LES BANQUES, ASSURANCES, LES SERVICES IMMOBILIERS, LES COIFFEURS, LA RESTAURATION RAPIDE, COMMERCE SANS SPÉCIALISATION PARTICULIÈRE, TYPE « BAZAR EN TOUS GENRES », ÉPICERIES DE NUIT, LES BUREAUX OU CABINETS DE PROFESSIONS LIBÉRALES.

4 - Description des locaux commerciaux

a) Etat des lieux

Au rez-de-chaussée d'un immeuble situé 31 rue Saint Guilhem (cadastré Section HS 05) MONTPELLIER (34000).

Un local commercial, d'une superficie de 69m², lots 2, 13 et 16 du plan de copropriété annexé au renouvellement du bail, constitué d'une cave (lot 2) en sous-sol de l'immeuble à laquelle on accède par l'escalier, d'un magasin (lot 13) au rez-de-chaussée de l'immeuble ouvrant sur la rue Saint Guilhem et derrière dans la cour intérieure de l'immeuble et sur la cage d'escalier n°1, et d'une cuisine (lot 16) au rez-de-chaussée de l'immeuble, donnant sur la cour intérieure.

Cette désignation est celle figurant sur le bail commercial signé en date du 11 mars 2010.

Le repreneur prendra les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent lors de la rétrocession du fonds de commerce, sans pouvoir exiger de travaux de la part du vendeur.

5- Description du fonds de commerce avec droit au bail

a) Fonds de commerce

a.1 éléments incorporels

- achalandage,
- enseigne, nom commercial,
- droit au bail pour le temps restant à courir des locaux sis 31 rue Saint Guilhem (34000) MONTPELLIER où le fonds est exploité.

a.2 éléments corporels

- matériel et mobilier commerciaux

Etant précisé que le fonds est fermé depuis la fin de l'année 2014 et qu'il ne dépend de ses éléments **aucune clientèle**.

Tel que ledit fonds se poursuit et comporte dans son état actuel avec toutes ses aisances et dépendances, ses agencements sans exception ni réserve.

b) Modalités du bail commercial

Les locaux dans lesquels le fonds, objet des présentes, étaient exploités, ont été donnés à bail au profit de la SARL « LES 2M » par la société IMMO-PERFORMANCE, représentée par Monsieur Marc BEZOUÏ, aux termes d'un acte sous seing privé en date du 11 mars 2010, pour une durée de 9 années ayant commencé à courir le 11 mars 2010 pour se terminer le 10 mars 2019.

b.1 Loyer

Le montant actuel du loyer annuel est hors charges de QUATORZE MILLE QUATRE CENT DOUZE EUROS (14.400,00€ HC) payable en douze termes égaux exigibles d'avance entre le 1^{er} et le 5 de chaque mois, soit **un loyer mensuel hors charge et hors taxes de MILLE DEUX CENT EUROS (1.200,00€ HC et HT).**

Le loyer n'est pas soumis à la TVA.

Ce loyer est révisable en fonction de la variation de l'indice national du coût de la construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques. Il est précisé que le montant initial du loyer a été déterminé en prenant pour base l'indice du troisième trimestre de l'année 2009 qui s'élève à 1502.

En cas de déspécialisation, le bailleur pourra souhaiter la conclusion d'un nouveau bail commercial, un nouveau loyer pourrait alors éventuellement être appliqué.

b.2 Dépôt de garantie

Un dépôt de garantie représentant un terme de loyer pourra être demandé par le bailleur

b.3 Impôts et charges

Les clauses du bail relatives aux impôts, taxe foncière et charges locatives diverses sont ci-après littéralement rapportées :

1/ Impôts « le preneur acquittera ses contributions personnelles, taxe locative, taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale et généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est assujetti professionnellement et dont le Bailleur pourrait être responsable pour lui et à un titre quelconque, et il devra justifier de leur acquit au Bailleur et notamment à l'expiration du présent bail, avant tout enlèvement des meubles et objets mobiliers, et mobiliers professionnels. »

2/ Taxe foncière « la taxe foncière sera supportée par le Bailleur »

3/ Charges locatives diverses « Le Preneur » remboursera au Bailleur toutes les charges locatives qui pourront faire l'objet d'une provision payable dans les mêmes conditions que le loyer. Il remboursera au Bailleur toutes les taxes locatives que celui-ci aurait payées pour son compte ».

4/ Consommation d'eau, de gaz, et d'électricité « le Preneur acquittera régulièrement ses consommations d'eau, de gaz s'il en existe, d'électricité, et autres suivant les indications des compteurs installés dans les lieux loués, ainsi que les frais de location, d'entretien, et de relevé desdits compteurs ».

b.4 Cession, sous-location

Les clauses du bail relatives à la cession et à la sous-location des lieux sont ci-après littéralement rapportées :

« Le « Preneur » ne pourra céder son droit au présent bail en tout ou partie, sans le consentement exprès et écrit du Bailleur. Toutefois, il pourra consentir librement une cession du bail à son successeur dans son activité. Le preneur ne pourra non plus sous-louer en tout ou en partie les locaux loués sans le consentement préalable express et par écrit du Bailleur. Toute cession ou sous location dûment autorisée devra avoir lieu par acte notarié auquel le Bailleur sera appelé. Les cessionnaires et sous locataires devront s'obliger solidairement avec le Preneur au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail, en cas de cession jusqu'au terme de la période de neuf ans en cours et en cas de sous-location pendant la durée de celle-ci. Une copie exécutoire de l'acte de cession ou sous location devra être remise au Bailleur sans frais pour lui afin de servir de titre exécutoire contre les cessionnaires ou sous locataires. Le non respect de cette clause entraîne l'inopposabilité au Bailleur et constitue un motif de résiliation du bail ou de non renouvellement. »

6 - Les conditions de rachat

a) Prix proposé

Le fonds de commerce avec droit au bail est proposé au prix de 26 000 € (vingt-six mille euros). Les frais d'acte seront en sus à la charge du repreneur.

La cession se fera devant notaire et dans le respect des conditions fixées par les dispositions du chapitre Ier du Titre IV du Livre Ier du Code de Commerce.

b) Dossier à élaborer par le futur repreneur

Le dossier de candidature doit comporter les pièces suivantes :

- 1- Un dossier technique de reprise avec avant-projet (présentation de l'enseigne et de l'activité prévue, montants et nature des investissements, bilan prévisionnel, plans et modalités de financement, esquisse du projet, aménagement intérieur, extérieur...), attestation d'engagement de respecter l'ensemble des réglementations applicables (ERP, urbanisme, enseignes...)
- 2- L'extrait K-bis de la société ou les projets de statuts dans le cas où la société serait en cours de création
- 3- L'inscription au répertoire du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers ou, lorsque la société est établie dans un autre état membre de l'Union Européenne, d'un titre équivalent conférant ou reconnaissant la qualité de commerçant ou d'artisan
- 4- Copie de la carte nationale d'identité du commerçant ou du gérant
- 5- Curriculum vitae (avec détail de l'expérience dans l'activité)
- 6- Avis d'imposition actuel
- 7- Le statut matrimonial du repreneur
- 8- L'offre de prix

Toutes ces informations pourront être transmises au bailleur afin d'obtenir son accord préalable.

c) Modalités de dépôt des candidatures

Le cahier des charges de rétrocession est consultable et peut être retiré en mairie.

Le local est peut être visité sur rendez-vous.

Les candidatures devront être adressées par lettre recommandée avec accusé de réception en **Mairie de Montpellier, Direction de l'urbanisme opérationnel, service foncier**

opérationnel, avant le 21 décembre 2017 à 16 H, le cachet de la poste faisant foi, ou déposées directement dans ce service contre remise de récépissé.

Pour toute information technique concernant le dossier, la personne ressource est Monsieur Jean-François SCIGACZ, responsable de l'activité commerciale (SA3M) joignable téléphoniquement au 04.67.63.73.51 ou par courriel : jean-francois.scigacz@sa3m.fr

d) Les conditions du choix du repreneur et modalités

Le choix du repreneur est déterminé selon les critères et les échelles de valeur suivants :

- 1- **Projet de commerce : 60%**
Activité proposée et travaux d'installation et d'agencement
Intérêt du concept commercial
Qualité du dossier de candidature
Dossier technique de reprise complet
Solidité financière

En l'absence de production des pièces comprenant ces rubriques et éléments, la candidature sera considérée comme non recevable.

- 2- **Proposition financière: 40%**
La rétrocession sera autorisée par délibération du Conseil Municipal indiquant les conditions de la rétrocession et les raisons du choix du cessionnaire.
Conformément aux dispositions de l'article R 214-12 du Code de l'urbanisme, M. le Maire publiera, par voie d'affichage en mairie d'une durée de 15 jours et par tous autres moyens un avis de rétrocession.
Il est précisé que la cession est subordonnée à l'accord du bailleur, et au respect du règlement de copropriété.

7- Respect du cahier des charges

En vertu de l'article L 214-2 du code de l'urbanisme, l'acte de rétrocession devra prévoir les conditions dans lesquelles il pourra être résilié en cas d'inexécution par le cessionnaire du cahier des charges.