



[ancenis-saint-gereon.fr](http://ancenis-saint-gereon.fr)

## DÉCISION MUNICIPALE N°2026-072

### Convention d'honoraires d'assistance juridique : révision des conditions locatives, audit et actualisation des baux des Halles - CARADEUX CONSULTANTS

#### LE MAIRE D'ANCENIS-SAINT-GÉREON

**VU** le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L 2122-22 ;

**VU** la délibération n°2026-032 en date du 20 mars 2026, portant procès-verbal d'élection du maire ;

**VU** la délibération n°2026-035 en date du 20 mars 2026, par laquelle le conseil municipal a délégué à son maire, et pour la durée du mandat, une partie de ses attributions en le chargeant de prendre des décisions prévues à l'article L2122-22 susvisé, concernant notamment la préparation, la passation, l'exécution et le règlement des marchés et accord-cadres, pour les marchés passés selon leur montant, leur objet ou les circonstances de leur conclusion sans publicité, ni mise en concurrence préalable, et les marchés passés selon une procédure adaptée, ainsi que toute décision concernant leurs avenants, lorsque les crédits sont inscrits au budget ;

**CONSIDÉRANT** la nécessité de solliciter une expertise juridique pour réviser les conditions locatives des halles marchandes, réaliser un audit et actualiser les baux en vigueur ;

**CONSIDÉRANT** la proposition de convention d'honoraires adressée par le cabinet Caradeux Consultants en date du 27 mai 2026;

#### DÉCIDE

**Article 1** : De confier la mission d'assistance juridique pour la révision des conditions locatives des halles marchandes, l'audit et l'actualisation des baux en vigueur, à la SELARL Caradeux Consultants 26 boulevard Vincent Gâche, 44200 Nantes, N° de SIRET 51844194400023.

**Article 2** : Le montant estimé des honoraires est fixé à 8 100 € HT, TVA en sus au taux en vigueur au moment de la facturation et détaillé dans le tableau ci-dessous.

Prestations	MONTANT HT	TVA 20 %	MONTANT TTC
1-réunion en visio-conférence : 5 réunions dont 1 au démarrage	360,00 € / réunion en visio	72,00 € / réunion en visio	432,00 € / réunion en visio
2-Etude juridique relative à la qualification des services marchands dans les halles et à la domanialité publique ou privée (y compris 1 réunion de présentation en visio)	2 160,00 €	432,00 €	2 592,00 €
3.1 Audit de la trame de bail commercial (3 baux) et de la convention d'occupation précaire (avec proposition d'améliorations)	2 160,00 €	432,00 €	2 592,00 €
3.2 - Analyse du projet de protocole sur le remboursement des charges	720,00 €	144,00 €	864,00 €
4- Rédaction d'un projet d'avenant pour les baux en cours	540,00 €	108,00 €	648,00 €
5- Rédaction d'une trame de bail actualisée	1 080,00 €	216,00 €	1 296,00 €
6- Assistance à la rédaction des trames de délibération (3 à 5 délibérations)	1 080,00 €	216,00 €	1 296,00 €

En cas de missions complémentaires non prévues, le montant des honoraires au temps passé est fixé à 180,00 € HT/heure, soit 1 440,00 € HT / jour. Les frais de déplacement par la route sont fixés au tarif de 0,80 € HT / km, Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) en sus au taux en vigueur au jour de la facturation.

**Article 3** : Le montant des frais et débours payés à des tiers dans l'intérêt de la mission seront à la charge de la collectivité.

**Article 4** : Le paiement des prestations s'effectue à l'avancée de la mission par acomptes.

**Article 5** : La mission débute à la date de notification de la présente décision municipale. La mission s'achève à la date d'accomplissement du contenu de la convention fixée entre la commune et la société Caradeux Consultants.

**Article 6** : Monsieur le Maire, Madame la Directrice Générale des Services et le Comptable public assignataire d'Ancenis-Saint-Géréon sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente décision qui sera transmise, au titre du contrôle de légalité, à Monsieur le Préfet de Loire-Atlantique.

**Article 7** : La présente décision fera l'objet d'une publication sous format électronique sur le site internet de la mairie.

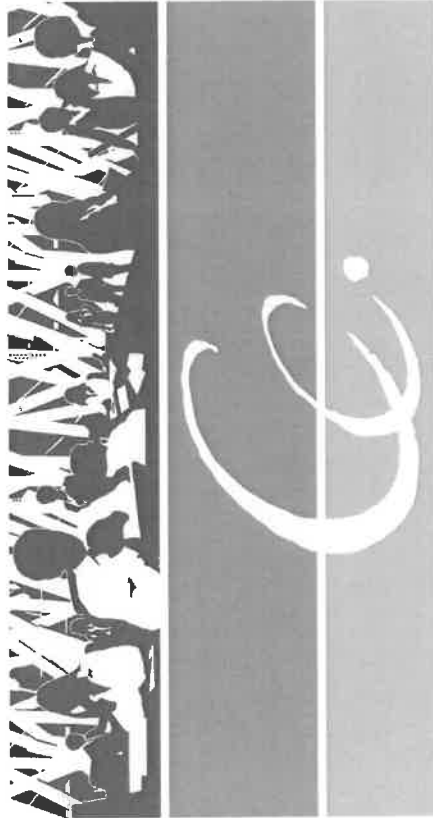
Fait à Ancenis-Saint-Géréon, le 18/06/2026

Le Maire,  
Rémy ORHON



Acte publié ou notifié le : 18/06/2026

Cette décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Nantes dans un délai de deux mois à compter de la notification



**Assistance pour la remise à plat des conditions locatives des halles marchandes, audit des baux et actualisation des conditions locatives**

**Convention d'honoraires n° 2026-191**  
27 mai 2026

**ENTRE LES SOUSSIGNES**

**La commune d'Ancenis – Saint-Géréon**  
Domiciliée Place du Maréchal Foch 44150 ANCENIS – SAINT-GERÉON  
SIRET n° 200 083 228 00011  
Représentée par **Monsieur Rémy ORHON**, Maire en exercice,  
Ci-après dénommée "*La Collectivité*" ou "*La Commune*"

**ET**

**La Société d'avocats CARADEUX Consultants**  
Avocats au Barreau de NANTES  
SELARL au capital de 70.000 €  
Domiciliée 26 boulevard Vincent Gâche 44200 NANTES  
RCS Nantes B 518 441 944  
SIRET n° 518 441 944 00023  
Représentée par **Maitre Marie SAULNIER**, Avocat associé - Gérant  
Ci-après dénommée "*Le Conseil*"



## Rappel du contexte

La commune est propriétaire des halles, bâtiment emblématique du centre historique. Inauguré en 1862, le bâtiment a été réaménagé en 2017, dans le cadre de l'opération cœur de ville, et propose désormais 5 cellules commerciales en location desservies par une galerie centrale (circulation intérieure piétonne).

Depuis plusieurs années la municipalité fait face à des insatisfactions nombreuses des commerçants sur :

- le montant des charges (et notamment un litige persistant avec l'un d'entre eux sur les bases de dépenses à refacturer),
- la gestion technique du lieu,
- la difficulté à attirer des porteurs de projet (loyers au-dessus de la moyenne du marché).

A l'usage, la conception retenue en 2015 montre en effet ses limites :

- grand volume commun à chauffer et climatiser (cellules non fermées - absence de plafond),
- travaux de nettoyage en hauteur coûteux et difficiles techniquement,
- un « entre-deux » difficile à gérer (entre des halles ouvertes et des cellules commerciales fermées comme dans une galerie classique),
- une ambiance et une esthétique qui ne sont pas à la hauteur de ce qu'on pourrait attendre en cœur de ville historique, auxquelles s'ajoute une charte graphique contraignante et trop ferme.

Plusieurs actions ont été menées lors du mandat précédent :

- améliorations techniques : climatisation, portails automatiques, films anti UV ...
- travail sur la vacance commerciale : recours au cabinet spécialisé Ancoris, recours à des baux précaires (loyers progressifs) pour favoriser les implantations commerciales,
- travail sur les solutions techniques et d'usage pour réduire les consommations d'énergie (les consommations à météo constante ont pu être diminuées, mais la baisse ne s'est pas traduite dans les dépenses réelles),
- travail sur l'attractivité : animations, décorations diverses, ...

Face à l'insatisfaction qui perdure, trois axes d'améliorations à mettre en œuvre d'ici fin 2026 ont été identifiés :

- réviser les conditions locatives :
  - Faire évoluer le système de refacturation des charges via un projet de protocole plus juste permettant de rembourser les charges trop perçues (opter pour une répartition claire aux tantièmes),
  - Remise à plat des baux actuels soit par des avenants ou soit, si possible, par la rédaction de nouveaux baux.
- accroître le potentiel de développement économique / implantation :
  - continuer de proposer aux porteurs de projet une progressivité des loyers pour aider leur implantation (avec contreparties d'intérêt général),
  - qualifier / restructurer l'ancienne cellule « Affinité », trop peu attractive actuellement/risque de vacance longue.
- renforcer l'attractivité du bâtiment :

- assouplir la charte graphique à l'intérieur : plus de vie et de couleurs,
- travailler sur une signalétique d'entrée qualitative pour donner envie aux clients d'entrer dans les halles (budget 2027).

La Ville souhaite être accompagnée par un cabinet d'avocats afin de sécuriser juridiquement les actions envisagées pour la révision des conditions locatives des cellules commerciales et à cette fin sollicite le cabinet CARADEUX Consultants afin qu'il procède à :

- une analyse critique des baux commerciaux en vigueur,
- une identification des actualisations à apporter par voie d'avenant,
- une analyse du projet de protocole de remboursement des charges trop perçues,
- une analyse des risques juridiques si le maire donne une suite favorable aux demandes des commerçants, à savoir une stricte application du bail et donc un remboursement de l'ensemble des charges liées au gaz depuis la signature du bail,
- une relecture juridique du nouveau bail (rédaction par le service foncier) avec propositions de piste d'amélioration,
- un conseil sur la formalisation des actes administratifs liés aux baux : contenus de la délibération en conseil municipal encadrant le régime des locations dans les halles.

Avant d'engager l'analyse portant sur la remise à plat des conditions locatives des cellules commerciales dont la commune est propriétaire dans les halles, il est apparu nécessaire de clarifier au préalable le cadre juridique dans lequel la commune peut mettre à disposition les cellules commerciales dont elle est propriétaire. En effet, la situation de ces cellules commerciales dans des halles soulève la question d'une part, de la qualification des services proposés (et leur éventuelle requalification en service public des halles et marchés), et d'autre part de la domanialité des halles communales

En effet, la qualification domaniale des halles communales est un préalable déterminant pour connaître le régime localif applicable. Une étude juridique sera réalisée à cette fin par le cabinet CARADEUX Consultants afin de sécuriser le dispositif de locations ou de mise à disposition des cellules commerciales.

## Objet de la mission

Afin de répondre à la demande de la ville, le cabinet CARADEUX Consultants propose une mission d'analyse et d'accompagnement juridique complète portant sur

- La réalisation d'une étude juridique visant à d'une part à qualifier les services marchands proposés dans les halles et à s'interroger sur la domanialité publique ou privée des halles et d'autre part à présenter les conséquences liées à la domanialité publique ainsi que les démarches envisageables par la commune pour la mise à disposition des cellules commerciales.
- L'audit des baux commerciaux en vigueur.
- L'assistance au règlement du différend portant sur le remboursement de charges indûment payées par les locataires au regard des dispositions des baux en cours et du projet de protocole préparé par la ville.
- L'assistance à la passation et la rédaction des avenants aux baux en cours.
- La préparation d'une nouvelle trame de bail commercial.

Le détail des prestations et de la méthodologie est décrit dans la partie 3 de la présente convention d'honoraires.



# 1. Présentation du Cabinet

<b>1. Présentation du Cabinet</b>	<b>6</b>
<b>2. Présentation de l'équipe dédiée</b>	<b>9</b>
<b>3. Méthodologie</b>	<b>17</b>
1. Réunion de démarrage de la mission	18
2. Etude sur la qualification juridique des services marchands et la domanialité publique ou privée des halles	18
3. Mission d'audit des baux en vigueur et du protocole envisagé par la ville	18
4. L'assistance à la passation des avenants aux baux en cours	19
5. La préparation d'une nouvelle trame de bail commercial	19
6. La préparation des délibérations de la ville pour acter les évolutions des baux en cours	19
<b>4. Honoraires</b>	<b>20</b>
1. Honoraires	21
2. Frais et débours	22
3. Modalités de paiement	22
4. Suspension de la mission	22
5. Dessaisissement	22
6. Traitement des données personnelles	23

## MISEZ SUR LES COMPÉTENCES DE TOUTE UNE ÉQUIPE D'AVOCATS ENTièrement AU SERVICE DE VOTRE TERRITOIRE

Caradeux Consultants un Cabinet d'avocats pas tout à fait comme les autres...



**N**ous sommes une équipe d'experts et de consultants expérimentés, maîtrisant parfaitement les problématiques du droit public au sens large tant en matière de conseil qu'en contentieux.

Un Cabinet à taille humaine, garant de réactivité et d'un usage raisonné des ressources humaines afin d'offrir aux clients des délais raisonnables.

Une capacité d'accompagnement de vos clients de la théorie juridique à l'opérationnel.

Une approche transversale avec un réseau d'experts financiers et techniques la permettant de répondre à l'ensemble des besoins de vos clients.

ce qui, les rend extrêmement performants et impliqués dans leurs dossiers.

Nous sommes pédagogues et nous nous efforçons de rendre compréhensible auprès de nos clients les enjeux juridiques et techniques de nos dossiers.

Notre approche est transversale et nous nous efforçons de rendre compréhensible auprès de nos clients les enjeux juridiques et techniques de nos dossiers.

Notre approche est transversale et nous nous efforçons de rendre compréhensible auprès de nos clients les enjeux juridiques et techniques de nos dossiers.

Notre approche est transversale et nous nous efforçons de rendre compréhensible auprès de nos clients les enjeux juridiques et techniques de nos dossiers.

Notre approche est transversale et nous nous efforçons de rendre compréhensible auprès de nos clients les enjeux juridiques et techniques de nos dossiers.

Notre approche est transversale et nous nous efforçons de rendre compréhensible auprès de nos clients les enjeux juridiques et techniques de nos dossiers.

Notre approche est transversale et nous nous efforçons de rendre compréhensible auprès de nos clients les enjeux juridiques et techniques de nos dossiers.

Notre approche est transversale et nous nous efforçons de rendre compréhensible auprès de nos clients les enjeux juridiques et techniques de nos dossiers.

Notre approche est transversale et nous nous efforçons de rendre compréhensible auprès de nos clients les enjeux juridiques et techniques de nos dossiers.



**LES POINTS FORTS DE L'ÉQUIPE DU CABINET D'AVOCATS CARADEUX CONSULTANTS**

- Une équipe d'avocats et de consultants expérimentés, maîtrisant parfaitement les problématiques du droit public au sens large tant en matière de conseil qu'en contentieux
- Un Cabinet à taille humaine, garant de réactivité et d'un usage raisonné des ressources humaines afin d'offrir aux clients des délais raisonnables
- Une capacité d'accompagnement de vos clients de la théorie juridique à l'opérationnel
- Une approche transversale avec un réseau d'experts financiers et techniques la permettant de répondre à l'ensemble des besoins de vos clients

ce qui, les rend extrêmement performants et impliqués dans leurs dossiers.

Nous sommes pédagogues et nous nous efforçons de rendre compréhensible auprès de nos clients les enjeux juridiques et techniques de nos dossiers.

Notre approche est transversale et nous nous efforçons de rendre compréhensible auprès de nos clients les enjeux juridiques et techniques de nos dossiers.

ce qui, les rend extrêmement performants et impliqués dans leurs dossiers.

Nous sommes pédagogues et nous nous efforçons de rendre compréhensible auprès de nos clients les enjeux juridiques et techniques de nos dossiers.

Notre approche est transversale et nous nous efforçons de rendre compréhensible auprès de nos clients les enjeux juridiques et techniques de nos dossiers.

ce qui, les rend extrêmement performants et impliqués dans leurs dossiers.

Nous sommes pédagogues et nous nous efforçons de rendre compréhensible auprès de nos clients les enjeux juridiques et techniques de nos dossiers.

Notre approche est transversale et nous nous efforçons de rendre compréhensible auprès de nos clients les enjeux juridiques et techniques de nos dossiers.

ce qui, les rend extrêmement performants et impliqués dans leurs dossiers.

Nous sommes pédagogues et nous nous efforçons de rendre compréhensible auprès de nos clients les enjeux juridiques et techniques de nos dossiers.

Notre approche est transversale et nous nous efforçons de rendre compréhensible auprès de nos clients les enjeux juridiques et techniques de nos dossiers.

## Une équipe d'avocats qui vous accompagne dans une démarche de qualité en établissant une relation privilégiée dans un climat de confiance



**Le Cabinet propose des moyens et des compétences :**

- Un comité d'experts dans tous les domaines du droit public des affaires
- Une expérience de plus de 30 ans dans le conseil et le contentieux
- Une information permanente et à jour de tous les actualités juridiques
- Une formation continue de nos collaborateurs à tous les niveaux

## Une clientèle majoritairement répartie entre collectivités territoriales, établissements publics, sociétés d'économie mixte et aménageurs privés.

Le référencement de notre Cabinet auprès de la Fédération des Entreprises Publiques Locales (FEPL) en tant que Cabinet partenaire, est une reconnaissance de notre capacité dans le domaine du droit public.

Nous sommes également cabinet partenaire de l'AMF 44.

## Le Cabinet d'avocats CARADEUX Consultants assure une activité de CONSEIL juridique et de CONTENTIEUX dans tous les domaines du droit public :

- Droit administratif et droit public des affaires
- Droit de l'urbanisme et de l'aménagement durable
- Droit de l'environnement
- Délégations de service public et montages partenariaux
- Marchés publics et marchés réglementés
- Droit immobilier et de la construction
- Affaires publiques et interventions économiques des collectivités territoriales
- Interventions foncières – propriété publique
- Droit des entreprises publiques locales – vie sociale
- Droit des sociétés – droit des affaires
- Statut des élus – responsabilité pénale

**Notre Cabinet en quelques chiffres**

<b>360</b>	collectivités clientes
<b>820</b>	affaires traitées par an
<b>15 000</b>	heures disponibles pour vos projets

**CARADEUX CONSULTANTS**  
Deux adresses



**NANTES**  
2 - Boulevard Vincent Gache  
44200 Nantes

- Tél : 02 40 20 68 80
- [contact@caradeux-consultants.fr](mailto:contact@caradeux-consultants.fr)
- [www.caradeux-consultants.fr](http://www.caradeux-consultants.fr)



**SEIARL CARADEUX CONSULTANTS - INTER BARREUX**  
• [contact@caradeux-consultants.fr](mailto:contact@caradeux-consultants.fr) • [www.caradeux-consultants.fr](http://www.caradeux-consultants.fr)  
• NANTES : 26 Boulevard Vincent Gache 44200 Nantes • Case Poinc n°17 • Tél. 02 40 20 68 80

## 2. Présentation de l'équipe dédiée



**SOPHIE GUILLON-COUDRAY**

Avocat associé

Spécialiste et Docteur en droit public



Ligne directe

02 99 30 16 28

Messagerie directe

[avocats@caradeux-consultants.fr](mailto:avocats@caradeux-consultants.fr)

### COMPETENCES

**Droit des contrats publics** : Suivi des procédures d'attribution et rédaction des contrats (Marchés publics, Délégation de service public, baux emphytéotiques, conventions d'occupation du domaine public ...)

**Montages contractuels** : accompagnement opérationnel (suivi de procédures d'attribution appel d'offres, DSP, dialogue compétitif, concours...)

**Suivi d'exécution des contrats** : OS, avenants, prolongation, mémoire en réclamation.

**Contentieux d'exécution et garanties des constructeurs** : référés expertise, référé constat, CCIRA ; garanties contractuelles, GPA, garantie décennale...

**Organisation et Mutualisation des personnes publiques** : Création d'EPL, GIP, coopération conventionnelle, GCSMS, groupement de commandes

**Droit des étus et de la fonction publique** : Responsabilité pénale, Statut, carrière, discipline, services communs, contentieux...

**Droit électoral** : Communication électorale, incompatibilité, inéligibilité

**Droit financier et budgétaire** : Dotation, Taxes de séjour, TVA, Transfert de charges, contentieux

**Droit institutionnel** : Commune nouvelle, Fusions d'intercommunalité, contentieux...

**Droit de la santé publique et de la responsabilité hospitalière** : Conseil et contentieux



**ANNE-FRANCOISE PINSON**  
Avocate  
34 ans d'expérience

Ligne directe 09 65 01 00 87

Message directe [af.pinson@caradeux-consultants.fr](mailto:af.pinson@caradeux-consultants.fr)

De formation universitaire en droit public, elle a intégré l'équipe du Cabinet d'avocats CARADEUX Consultants en 2006, en tant que Juriste puis d'Avocate.

Son parcours professionnel comme chargée d'opérations d'aménagement puis de Responsable juridique et marchés d'une SEM. Régionale [SEMAEB] lui permet d'appréhender l'ensemble des aspects des opérations complexes et de maîtriser les outils contractuels pour mener à bien ces opérations ainsi que leurs procédures de passation.

Au sein du Cabinet, elle intervient principalement dans les domaines du droit de l'aménagement, du droit de l'urbanisme et du droit de la commande publique tant auprès des collectivités territoriales que des aménageurs (EPL ou privés). A cet égard, elle assiste régulièrement les collectivités dans les procédures de désignation de leur opérateurs économiques et dans la rédaction de leurs contrats.

Ses domaines d'activité dominants sont le droit de la commande publique et le droit de l'aménagement. Elle assure, dans le cadre d'un télétravail, la présence du Cabinet sur la Région Bretagne.

## PARCOURS PROFESSIONNEL

Cabinet CARADEUX Consultants

Avocate

SEMAEB  
(1996-2009)

Responsable du Service  
Juridique et Marchés

SEMAEB  
(1991-1996)

Chargée d'Opérations

## DOMAINES DE COMPETENCES

### Droit de l'aménagement

- Assistance des collectivités pour le choix du montage des opérations et la passation des contrats (concession d'aménagement, mandat d'études et de réalisation, mandat LoI/MOP, contrat d'AMO), mise en œuvre de la procédure de passation, analyse des candidatures et des offres, assistance à la négociation et rédaction des contrats.
- Audit des contrats de concession avec identification des risques juridiques et financiers
- Assistance à la clôture ou à la résiliation des contrats – Accompagnement dans la négociation des conditions - Rédaction de note méthodologique sur la procédure de résiliation ou le transfert des contrats et accompagnement dans la mise en œuvre par la rédaction des avenants aux contrats ou des protocoles de résiliation

## FORMATIONS DISPENSEES

- Webconférence du Cabinet Coudray (Novembre 2024) : Actualités des marchés publics
- Bordeaux - Ateliers (Juin 2024) : Quelles stratégies juridiques pour un avenir responsable
- COLLOQUE – BARREAU DE RENNES - TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE RENNES
- Mai 2024 : organisation et intervention Colloque sur « Déontologie et conflit d'intérêts devant le juge administratif »
- Mai 2023 : organisation et intervention Colloque sur « La place de l'avocat dans le procès administratif »
- Avril 2022 : Organisation et intervention Colloque sur « La médiation en matière administrative »
- Tribunal Administratif de Rennes et Faculté de Droit et de Science Politique (Avril 2024) : Journée des métiers du Droit Public
- Salon Terres et Maires (AMF) 6 et 7 juillet 2023 : Le conflit d'intérêt
- EDAGO : Cours annuel sur le montage institutionnel et création d'une SPL
- Webconférence du Cabinet Coudray (Janvier 2022) : Conflits d'intérêts des élus locaux – Connaître les risques, identifier les situations, adopter les bonnes mesures
- IdéalCo (Novembre 2021) : Mutualisation et coopération entre personnes publiques : manier les outils juridiques
- IdéalCo (Septembre 2021) : Carrefour de l'eau Transfert de compétences eau et assainissement avec Cap-Hornier et BG Ingénieurs Conseils
- Forum des élus locaux – AMF53 (Octobre 2021) : « Les enjeux financiers et juridiques du transfert de compétence eau potable et assainissement » avec Cap-Hornier
- Club marchés publics (Monteur) : Actualité du droit des marchés publics et des concessions Cabinet Coudray :
  - La mise en concurrence des occupations du domaine public
  - Les outils institutionnels et conventionnels de mutualisation entre personnes publiques
- Univ'ersité de Rennes I : Master II Conseil et contentieux des personnes publiques : marchés publics, responsabilité pénale des élus, montages contractuels complexes

## PUBLICATIONS

- Contrats publics n° 263 – Avril 2025 : La mutualisation : une réduction des dépenses à quel prix ?
- Contrats publics n° 256 – Septembre 2024 : « Avenant ou décision de poursuite : quelle(s) distinction(s) »
- Contrats publics n° 242 – Mai 2023 : « Bien rédiger le contrat d'AMO »
- Contrats publics n° 237 – Décembre 2022 : « La clause environnementale lors de la phase d'offre : conseils et recommandations »
- 7 Jours - Novembre 2021 : « L'occupation par les terrasses des bars et des restaurants »
- Achatpublic.com - Février 2020 : « Les délinquants environnementaux absents du code de la commande publique »
- Contrats publics n° 204 - Décembre 2019 « Quels critères d'attribution peuvent être mis en œuvre dans les marchés de partenariats ? »
- Contrats publics n° 174 - Mars 2017 : « Aperçu des incidences de la réforme de la réglementation des marchés publics sur les MAPA »
- Contrats publics n° 152 - Mars 2015 : « Les documents pouvant être demandé aux candidats »
- Contrats publics n° 140 - Février 2014 : « Evaluation des besoins et recours à variante »



**ANNE-FRANCOISE PINSON**  
Avocate  
34 ans d'expérience

Ligne directe 09 65 01 00 87

Message directe [af.pinson@caradeux-consultants.fr](mailto:af.pinson@caradeux-consultants.fr)

De formation universitaire en droit public, elle a intégré l'équipe du Cabinet d'avocats CARADEUX Consultants en 2006, en tant que Juriste puis d'Avocate.

Son parcours professionnel comme chargée d'opérations d'aménagement puis de Responsable juridique et marchés d'une SEM. Régionale [SEMAEB] lui permet d'appréhender l'ensemble des aspects des opérations complexes et de maîtriser les outils contractuels pour mener à bien ces opérations ainsi que leurs procédures de passation.

Au sein du Cabinet, elle intervient principalement dans les domaines du droit de l'aménagement, du droit de l'urbanisme et du droit de la commande publique tant auprès des collectivités territoriales que des aménageurs (EPL ou privés). A cet égard, elle assiste régulièrement les collectivités dans les procédures de désignation de leur opérateurs économiques et dans la rédaction de leurs contrats.

Ses domaines d'activité dominants sont le droit de la commande publique et le droit de l'aménagement. Elle assure, dans le cadre d'un télétravail, la présence du Cabinet sur la Région Bretagne.

## PARCOURS PROFESSIONNEL

Cabinet CARADEUX Consultants

Avocate

SEMAEB  
(1996-2009)

Responsable du Service  
Juridique et Marchés

SEMAEB  
(1991-1996)

Chargée d'Opérations

## DOMAINES DE COMPETENCES

### Droit de l'aménagement

- Assistance des collectivités pour le choix du montage des opérations et la passation des contrats (concession d'aménagement, mandat d'études et de réalisation, mandat LoI/MOP, contrat d'AMO), mise en œuvre de la procédure de passation, analyse des candidatures et des offres, assistance à la négociation et rédaction des contrats.
- Audit des contrats de concession avec identification des risques juridiques et financiers
- Assistance à la clôture ou à la résiliation des contrats – Accompagnement dans la négociation des conditions - Rédaction de note méthodologique sur la procédure de résiliation ou le transfert des contrats et accompagnement dans la mise en œuvre par la rédaction des avenants aux contrats ou des protocoles de résiliation

### Droit de l'urbanisme

- Procédure ZAC, régime du lotissement
- Fiscalité de l'urbanisme : TA, PUP, ZAC,
- Rédaction de convention de participations
- Cahier des charges de cession de terrains
- Procédure de mise en sécurité des immeubles

### Droit de la commande publique

- Assistance au choix des procédures et à la passation des marchés et des concessions (travaux, fournitures, services, délégations de service public)
- Rédaction de trames de documents marchés
- Suivi de l'exécution administrative et financière des contrats
- Assistance à la modification des contrats en cours d'exécution et à la rédaction des avenants
- Rédaction de guide interne des procédures pour les marchés en procédure adaptée
- Convention constitutive d'un groupement de commande
- Montages immobiliers complexes au regard des règles de la commande publique

### Droit des collectivités locales et EPCI

- Domaine public, domaine privé
- Procédure de passation d'une cession domaniale avec charges
- Mise en œuvre de la VEFA publique
- Procédure de cession de biens immobiliers
- Avis des Domaines

### Droit de l'immobilier

- Rédaction des avant-contrats (Promesse unilatérale de vente ou compromis de vente)
- Rédaction des baux commerciaux et dérogatoires,
- Rédaction de conventions d'occupation précaire,
- Rédaction baux emphytéotiques



**CLAIRE GALLOIS**

Avocate  
Docteur en droit  
26 ans d'expérience



Ligne directe 09 77 90 33 63

Messagerie directe [c.nico@caradeux-consultants.fr](mailto:c.nico@caradeux-consultants.fr)

Avocate et Docteur en droit public, spécialisée en droit de l'urbanisme et en droit de l'environnement, elle exerce également une activité de conseil en aménagement durable.

Elle a intégré le Cabinet d'avocats CARADEUX Consultants en 2003 après 4 ans de pratique professionnelle au sein de la SCET (Groupe Caisse des Dépôts).

Elle assure, dans le cadre d'un télétravail, la présence du Cabinet sur la Région Aquitaine.

### PARCOURS PROFESSIONNEL

#### CABINET CARADEUX CONSULTANTS

[depuis 2003]

Avocate

#### SCET

[1999-2003]

Consultante juridique

### DOMAINES DE COMPETENCES

#### Droit de l'aménagement et de l'urbanisme

- Documents d'urbanisme (procédure, interprétation, contenu...)
- Fiscalité de l'urbanisme (TA, convention de participation ZAC, PUP, ...)
- Opérations et autorisations d'urbanisme (ZAC, lotissement, permis variant division, ...)
- Archéologie préventive

#### Droit foncier

- accompagnement en négociation amiable
- droit de délaissement
- préemption
- expropriation ...

#### Droit de l'environnement :

- Etude d'impact, enquête publique
- Loi sur l'eau
- ICPE
- Sols pollués



**Marceau DUBOS**  
Avocat spécialiste en Droit public  
10 ans d'expérience



Ligne directe 06 65 81 21 10

Messagerie directe [m.dubos@caradeux-consultants.fr](mailto:m.dubos@caradeux-consultants.fr)

Titulaire d'un Master 2 en droit public économique obtenu en 2012 et diplômé de l'Institut de droit public des affaires (IDPA), Me DUBOS a rejoint l'équipe du Cabinet d'avocats CARADEUX CONSULTANTS en 2020 en tant qu'avocat collaborateur, après avoir travaillé cinq ans dans des cabinets parisiens spécialisés en droit public des affaires. Maître DUBOS est titulaire d'un certificat de spécialisation en Droit public.

Son activité au sein du cabinet est presque exclusivement tournée vers la pratique du contentieux, notamment devant les juridictions administratives avec la gestion intégrale des recours formés contre les autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, non-opposition à déclaration préalable, PLU, ...).

Il peut être amené à travailler en conseil quand les dossiers contentieux le nécessitent et à proposer des alternatives au contentieux.

## PARCOURS PROFESSIONNEL

### CABINET CARADEUX CONSULTANTS

Avocat

### Cabinet HDLA Avocats

Avocat

### Cabinet D4 Avocats Associés

Avocat

### Cabinet Landot et associés

Avocat

## DOMAINES DE COMPETENCES

- Droit de l'aménagement et de l'urbanisme**
- Gestion de contentieux des autorisations du droit des sols (TA, CAA)
    - o Maîtrise des procédures au fond / en référé
  - Gestion de contentieux des documents d'urbanisme (TA, CAA)
    - o Maîtrise des procédures au fond / en référé
  - Documents d'urbanisme (procédure, interprétation, contenu...)
  - Fiscalité de l'urbanisme (TA, convention de participation ZAC, PUP ...)
  - Opérations et autorisations d'urbanisme (ZAC, lotissement, permis valant division, ...)
  - Archéologie préventive

## Droit foncier

- Accompagnement en négociation amiable
- Contentieux de la DUP / et de l'arrêté de cessibilité devant le Juge administratif
- Gestion de la phase judiciaire en fixation d'indemnités (notification des offres / saisine du Juge de l'expropriation / transport sur les lieux) en première instance et en appel
- Droit de délaissement
- Prémption
- Expropriation

## Droit administratif général

- Recours administratifs préalables
- Recours en excès de pouvoir
- Responsabilité indemnitaire
- Procédures de référé (suspension, libéré, provisions, mesures utiles)
- Police administrative
- Contestation de titres exécutoires

## Droit institutionnel et vie locale

- Droit de l'intercommunalité et de la coopération locale
- Fonctionnement institutionnel des collectivités locales
- Finances publiques
- Fonction publique
- Droit électoral

## Droit de la commande publique

- Contentieux de la passation
- Contentieux de l'exécution
- Accompagnement dans la négociation
- Suivi d'expertise

## Droit des entreprises publiques locales

- Vie sociale
- Droit public appliqué aux EPL



**Marceau DUBOS**  
Avocat spécialiste en Droit public  
10 ans d'expérience



Ligne directe 06 65 81 21 10

Messagerie directe [m.dubos@caradeux-consultants.fr](mailto:m.dubos@caradeux-consultants.fr)

Titulaire d'un Master 2 en droit public économique obtenu en 2012 et diplômé de l'Institut de droit public des affaires (IDPA), Me DUBOS a rejoint l'équipe du Cabinet d'avocats CARADEUX CONSULTANTS en 2020 en tant qu'avocat collaborateur, après avoir travaillé cinq ans dans des cabinets parisiens spécialisés en droit public des affaires. Maître DUBOS est titulaire d'un certificat de spécialisation en Droit public.

Son activité au sein du cabinet est presque exclusivement tournée vers la pratique du contentieux, notamment devant les juridictions administratives avec la gestion intégrale des recours formés contre les autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, non-opposition à déclaration préalable, PLU, ...).

Il peut être amené à travailler en conseil quand les dossiers contentieux le nécessitent et à proposer des alternatives au contentieux.

## PARCOURS PROFESSIONNEL

### CABINET CARADEUX CONSULTANTS

Avocat

### Cabinet HDLA Avocats

Avocat

### Cabinet D4 Avocats Associés

Avocat

### Cabinet Landot et associés

Avocat

## DOMAINES DE COMPETENCES

- Droit de l'aménagement et de l'urbanisme**
- Gestion de contentieux des autorisations du droit des sols (TA, CAA)
    - o Maîtrise des procédures au fond / en référé
  - Gestion de contentieux des documents d'urbanisme (TA, CAA)
    - o Maîtrise des procédures au fond / en référé
  - Documents d'urbanisme (procédure, interprétation, contenu...)
  - Fiscalité de l'urbanisme (TA, convention de participation ZAC, PUP ...)
  - Opérations et autorisations d'urbanisme (ZAC, lotissement, permis valant division, ...)
  - Archéologie préventive

### 3. Méthodologie

#### 1. Réunion de démarrage de la mission

Une première réunion en visio-conférence sera organisée avec les services de la collectivité afin notamment de :

- prendre connaissance du contexte et des problématiques soulevées ;
- définir les objectifs prioritaires de la Ville dans le but d'établir une hiérarchie dans les missions commandées par la ville et un échéancier de la mission ;
- prendre connaissance de tout élément utile pour appréhender le fonctionnement actuel et les problématiques soulevées par la location des halles commerciales ...
- lister les pièces indispensables à la réalisation de la mission d'audit.

A la suite de la réunion, la ville s'engage à fournir toutes les pièces utiles au cabinet pour la réalisation de ses missions. Elle déterminera l'ordre de réalisation des missions détaillées ci-après.

#### 2. Etude sur la qualification juridique des services marchands et la domanialité publique ou privée des halles

Avant d'initier les démarches nécessaires à la remise à plat des conditions locatives des halles communales, il apparaît nécessaire de qualifier les activités au regard des critères jurisprudentiels de définition du service public des « halles et marchés » et déterminer la domanialité de ces halles.

En fonction de la domanialité des halles, le régime d'occupation des cellules commerciales sera soit le régime de droit privé (baux commerciaux, baux dérogatoires et conventions d'occupation précaires), soit celui des AOT avec versement d'une redevance.

Nous déclinons dans l'étude les conséquences de la domanialité publique et les scénarios envisageables pour sécuriser la gestion locative des cellules commerciales

Dans l'hypothèse où l'étude conclurait à la domanialité publique des halles et à la nécessité de revoir le régime des baux actuels, le cabinet adaptera le contenu de sa mission en fonction des décisions de la Ville de manière à sécuriser le dispositif de mise à disposition des cellules commerciales.

#### 3. Mission d'audit des baux en vigueur et du protocole envisagé par la ville

##### 3.1. Analyse critique des baux en vigueur

Le cabinet procédera à une lecture critique des baux en vigueur (baux commerciaux et convention d'occupation précaire) afin d'identifier notamment les points d'améliorations et/ou d'actualisation ainsi que les clauses applicables en matière de charges.

Il produira à cet effet un support présentant les clauses à améliorer dans le cadre de la rédaction d'une nouvelle trame de bail commercial.

### 3.2. Analyse du projet de protocole concernant le remboursement des charges

Le cabinet analysera le projet de protocole établi par la commune pour régler le différend portant sur le remboursement de charges indûment payées par les locataires au regard des dispositions des baux en cours. Il proposera les adaptations nécessaires pour la formalisation de ce protocole.

### 4. L'assistance à la passation des avenants aux baux en cours

A l'issue de la mission d'audit des baux en cours, le cabinet préparera la trame des avenants aux baux en cours afin de prendre en compte les adaptations nécessaires des conditions locatives.

### 5. La préparation d'une nouvelle trame de bail commercial

Le cabinet assistera la commune dans la rédaction d'une nouvelle trame de bail commercial et de baux dérogatoires pour les locations de courte durée.

### 6. La préparation des délibérations de la ville pour acter les évolutions des baux en cours

Le cabinet assistera la commune dans la formalisation des délibérations nécessaires à la remise à plat des baux en vigueur.

## 4. Honoraires



## 1. Honoraires

L'honoraire de base est calculé :

- au temps passé suivant un taux horaire de 180,- € HT [216 € TTC] soit 1.440,- € HT [1.728 € TTC] par jour.

La présente convention s'applique jusqu'au 31 décembre 2026. Le taux horaire sera réévalué chaque année.

La Collectivité ayant souhaité connaître une estimation globale par type de mission, il est arrêté la grille d'honoraires suivante, étant précisé qu'il ne s'agit que d'une estimation et qu'elle pourra être modifiée d'un commun accord entre les parties pour la faire correspondre au temps réellement passé en fonction de la complexité du dossier traité :

Prestations	MONTANT HT	TVA 20 %	MONTANT TTC
1- Réunion en visio-conférence : 5 réunions dont 1 au démarrage	360,00 € / réunion en visio	72,00 € / réunion en visio	432,00 € / réunion en visio
2- Etude juridique relative à la qualification des services marchands dans les halles et à la domanialité publique ou privée (y compris 1 réunion de présentation en visio)	2 160,00 €	432,00 €	2 592,00 €
3.1 Audit de la trame de bail commercial (3 baux) et de la convention d'occupation précaire (avec proposition d'améliorations)	2 160,00 €	432,00 €	2 592,00 €
3.2 - Analyse du projet de protocole sur le remboursement des charges	720,00 €	144,00 €	864,00 €
4- Rédaction d'un projet d'avenant pour les baux en cours	540,00 €	108,00 €	648,00 €
5- Rédaction d'une trame de bail actualisée	1 080,00 €	216,00 €	1 296,00 €
6- Assistance à la rédaction des trames de délibération (3 à 5 délibérations)	1 080,00 €	216,00 €	1 296,00 €

Nos prestations seront facturées au fur et à mesure de l'avancée de la mission et feront l'objet d'acomptes

Missions complémentaires non prévues dans la proposition	Au temps passé suivant un taux horaire de 180 € HT [216 € TTC] soit 1.440 € HT [1.728 € TTC] par jour
--	---

## 2. Frais et débours

### 2.1 Frais de déplacement

Les déplacements par la route feront l'objet d'une facturation au tarif de 0,80 € HT /km.

### 2.2 Frais et débours

Les autres frais et débours engagés par le Conseil lui seront intégralement remboursés par le Client sur justificatifs (envoi de lettres recommandés, ...).

## 3. Modalités de paiement

Les factures de frais et honoraires sont payables à réception.

Toute somme non payée dans les trente jours est susceptible de porter intérêts au taux légal (Lui n° 92-442 du 31 décembre 1992) et une indemnité forfaitaire d'un montant minimal de 40 € pour les frais de de recouvrement pourra être exigible.

Le Conseil peut demander en outre le règlement d'une provision à valoir sur les honoraires.

## 4. Suspension de la mission

En cas de non-paiement des factures de frais et honoraires, le Conseil se réserve le droit de suspendre l'exécution de sa mission, ce dont il informera son client en attirant son attention sur les conséquences éventuelles.

## 5. Dessaisissement

Dans l'hypothèse où le Client souhaiterait dessaisir le Conseil et transférer son dossier à un autre Avocat, le Client s'engage à régler sans délai les honoraires, frais et débours ainsi que les dépens dus au Conseil pour les diligences effectuées antérieurement au dessaisissement.

## 6. Traitement des données personnelles

Les informations recueillies durant le traitement de la mission font l'objet d'un traitement informatique destiné au suivi du dossier (consultation, rédaction d'actes juridiques, procédures contentieuses,...) et à l'envoi de notes d'actualités.

Le destinataire des données est Maître Marie SAULNIER, Avocat associé, inscrit auprès du Barreau de Nantes, exerçant 26 boulevard Vincent Gâche – 44200 NANTES, Tél. 02 40 20 68 80, mail : [avocats@caradeux-consultants.fr](mailto:avocats@caradeux-consultants.fr).

Conformément aux articles 13 et 14 du règlement (UE) général sur la protection des données 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 et à l'article 32 de la loi n°78-17 « Informatique et libertés » du 6 janvier 1978 modifiée, le Client est informé que le responsable des fichiers est Me Marie SAULNIER dont les coordonnées sont précisées ci-dessus.

La finalité du traitement de ces données est le suivi du dossier confié au Conseil conformément au mandat donné et détaillé dans la présente proposition d'intervention.

Le destinataire est l'avocat qui traite le dossier soit Me Marie SAULNIER mais pourra également être un Confrère, avocat correspondant ou postulant si son intervention est nécessaire.

Ces données seront conservées durant 5 ans à compter du dernier acte juridique.

Le Client bénéficie d'un droit d'accès, de rectification ou d'effacement de ses données personnelles, du droit de demander une limitation du traitement de ses données personnelles, du droit de s'opposer au traitement de ses données personnelles et du droit à la portabilité de ses données.

Le Client pourra, à tout moment par écrit, retirer son consentement au traitement de ses données personnelles.

Le Client pourra introduire une réclamation auprès de la CNIL (site de la CNIL : [www.cnil.fr](http://www.cnil.fr)) s'il estime que la protection de ses données personnelles n'a pas été assurée dans le cadre du traitement de son dossier.

Fait à NANTES  
Le 27 mai 2026

En 2 exemplaires originaux



La Commune d'Angenis – Saint-Géron

Représentée par  
Monsieur Remy ORHON,  
Maire en exercice

La Selari CARADEUX Consultants

Représentée par  
Maître Marie SAULNIER,  
Avocat associé - Gérant