



DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

N°2022/36

Séance publique du 6 octobre 2022

L'an deux mille vingt-deux, le six octobre à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la Commune de Saint-Hilaire-de-Clisson dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Denis THIBAUD, Maire.

Nombre de conseillers :

En exercice : 18

Présents : 13

Absents : 5

Pouvoirs : 4

Votants : 17

Date d'envoi et

d'affichage de la

convocation : 30/09/2022

Présents : MM. Denis THIBAUD, Fabien MANDIN, Mickael HERVOUET, Silvère REMIGEREAU, Olivier ALBERTEAU, Guillaume POIRON, Catherine TAILLEE-PERRAUD, Dominique VALTON, Sophie RIDEAU, Sylvaine ALBERT, Régis HAMY, Romain RICHARD, Asuman GUNEY

Absents : Nathalie VOLPATO, Laetitia BORTOT, Samuel PITEL, Judith LE STER SCHWARZBARD, Josiane BOSCHE

Pouvoirs : Nathalie VOLPATO à Romain RICHARD, Samuel PITEL à Sophie RIDEAU, Judith LE STER SCHWARZBARD à Denis THIBAUD, Josiane BOSCHE à Fabien MANDIN

Secrétaire de séance : Romain RICHARD

**REDACTION DU BAIL COMMERCIAL
FIXATION DU LOYER ET DES MODALITES D'ETAT DES LIEUX
Pour la surface commerciale supérette
Sise au pôle commercial 26 bis rue du Surchaud - Saint Hilaire de Clisson**

CONTEXTE GENERAL

Seuls les biens relevant du domaine privé peuvent faire l'objet d'un bail commercial par les collectivités territoriales.

Le Code de commerce réglementant le statut du bail commercial s'applique exclusivement.

Pour conclure un bail commercial, le preneur doit être propriétaire du fonds de commerce qu'il exploite (il doit être inscrit au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers selon qu'il détient la qualité de commerçant ou d'artisan).

Sa durée est de neuf ans au minimum. Ce seuil ne s'impose en réalité qu'au bailleur car le preneur peut mettre fin au contrat à l'expiration de chaque période de trois ans. Cependant il demeure possible de résilier le bail en cours en cas de faute du locataire ou par un accord des deux parties ou encore par le jeu d'une clause résolutoire.

À l'expiration du contrat, le preneur dispose d'un droit au renouvellement. Si le bailleur le transgresse, il doit verser une indemnité d'éviction représentant généralement la valeur du fonds de commerce. Celle-ci n'est pas due si l'absence de renouvellement est justifiée par le non-respect de ses obligations par le preneur.

En ce qui concerne l'exercice de l'activité dans les lieux loués, il est impératif que le locataire se conforme aux stipulations du contrat, notamment quant au choix de la spécialité.

Le Code de commerce prévoit expressément que, sauf stipulation contraire au bail ou accord du bailleur, toute sous-location totale ou partielle est interdite (article L. 145-31).

Accusé de réception en préfecture
044-214401655-20221006-DE-2022-36-DE
Date de télétransmission : 07/10/2022
Date de réception préfecture : 07/10/2022

VU

- la délibération du conseil municipal en date du 03 septembre 2020 portant lancement de l'opération pôle commercial avec 2 logements,
- la délibération du conseil municipal en date du 04/06/2020, portant délégation de compétences du Conseil Municipal au Maire de Saint Hilaire de Clisson, en son article 5 par lequel le Maire est autorisé à « décider de la conclusion et de la révision du louage de choses pour une durée n'excédant pas 12 ans »,
- les articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce.

CONSIDERANT

- les travaux réalisés sur le site 26 bis rue du Surchaud qui accueillera à terme 2 cellules commerciales (ou une de service) et 2 logements,
- la réception définitive prévue fin 2022 et la potentielle mise à disposition des biens début décembre 2022,
- deux emplacements commerciaux (ou un espace profession indépendante) au rez-de-chaussée d'une superficie totale de 257 m² (1 espace de 152 m² - surface exploitable hors bureau (7 m²), sanitaires (9 m²) et réserves (29 m²) - et 1 espace de 43 m²).

Le dossier présenté par la SARL 4 M ayant pour objectif l'installation d'une supérette a été étudié par la commune et a reçu un avis favorable. Les conditions de location doivent donc être établies. Le siège social de l'entreprise sera fixé à l'adresse du local commercial.

Il est proposé une tarification du loyer commercial en intégrant une neutralisation des 3 premiers mois de loyer. Ce motif d'intérêt général correspond à l'impulsion souhaitée afin de favoriser la dynamique commerciale en cœur de bourg. Ce concours inclut également l'absence d'un dépôt de garantie.

Les frais d'acte notarié restent à la charge du preneur. L'ensemble des conditions sera édicté dans le bail rédigé par le notaire.

Il sera demandé au locataire de réunir les conditions suivantes :

- exploitation d'un fonds de commerce dans le local,
- immatriculation du locataire du bail au RCS (registre du commerce et des sociétés),
- l'activité indiquée doit être respectée par le locataire. Pour effectuer un changement d'activité en cours de bail, il doit respecter la procédure de déspecialisation. Si cette procédure n'est pas respectée, le propriétaire peut décider de ne pas renouveler le bail sans verser au locataire une somme compensatoire.

Le bail commercial sera conclu pour une durée de 9 années entières et consécutives à partir du 1^{er} décembre 2022.

Le conseil municipal après en avoir délibéré et à l'unanimité :

- **FIXE** le montant du loyer pour le plus grand local commercial (supérette) situé 26 bis rue du Surchaud à la signature du bail commercial comme suit :
 - ↳ 900 euros HT (neuf cent euros par mois hors charges), révisable tous les trois ans à la date anniversaire du bail. L'indice de base retenu est celui des loyers commerciaux du dernier trimestre 2022.

Ce montant comprend le coût des chambres froides.

Il est précisé que les dépenses d'entretien et de réparations courantes, dites dépenses locatives, sont à la charge du locataire :

- ↳ dépenses courantes d'eau, de gaz et d'électricité,
- ↳ dépenses d'entretien et de réparations courantes telles que les peintures, papiers peints, moquettes, appareils de chauffage, compteurs, sanitaires, volets extérieurs, chambres froides et blocs (sous réserve de l'accord sollicité par écrit dans un délai de 3 mois préalables auprès du propriétaire),
- ↳ entretien des parties communes,
- ↳ travaux d'embellissement dont le coût est plus important que les frais de remplacement de l'élément concerné (sous réserve de l'accord sollicité par écrit dans un délai de 3 mois préalables auprès du propriétaire),
- ↳ impôts, taxes et redevances liées à l'usage du local ou de l'immeuble (hors taxe foncière et taxe additionnelle à la taxe foncière),
- ↳ impôts, taxes et redevances liées à un service dont le locataire bénéficie (taxe sur les ordures ménagères, ... -non exhaustif-).

- **DESIGNE** Me DEVOS comme notaire, notaire à Clisson.

“ Pour extrait certifié conforme au registre “

**Le Maire,
Denis THIBAUD**

