

Séance du 26 septembre 2023

N° 2023.08.10

Objet : FINANCES – Fixation du loyer du bail commercial du bien situé 1 place Jacques Drake 37260 MONTS

Date de Convocation Le vingt-six septembre deux mille vingt-trois, à vingt heures, les membres du Conseil Municipal, légalement convoqués le vingt septembre deux mille vingt-trois, se sont réunis en séance ordinaire à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Monsieur Laurent RICHARD, Maire.

Le 20 septembre 2023

Nombre de conseillers

En exercice : 24

Présents : 20

Représentés : 03

Votants : 23

Etaient présents :

M. Laurent RICHARD, Maire,
Mme Guylène BIGOT, M. Pierre LATOURRETTE, Mme Sandrine PERROUD,
Mme Katia PREVOST, M. Alain JAOUEN, Mme Bénédicte BEYENS, Maires-adjoints,
M. Daniel BATARD, M. Eric HENNEGUELLE, M. Philippe BEAUVAIS, M. Alain BARON,
M. Frédéric GRILLET, M. Alain SALMON, Mme Béatrice ODINK, Mme Martine DELIGEON,
M. Dominique GALLOT, Mme Dominique BOSA, Mme Katia CHAUVET,
Mme Silvia GOHIER-VALERIoT, M. Hervé CALAS, Conseillers Municipaux.

Pouvoirs :

Mme Sophie RANDUINEAU à Mme Guylène BIGOT,
Mme Christelle ROMEO à Mme Katia PREVOST,
Mme Karine WITTMANN-TENEZE à Mme Béatrice ODINK.

Absente excusée : Mme Cécile CHEMINEAU

Secrétaire de séance : Mme Katia PREVOST

Monsieur le Maire rappelle que la Commune est propriétaire d'un bien situé 1 place Jacques Drake à Monts, d'un fonds de commerce et d'une licence IV de débit de boissons.

Il rappelle également que par délibération n°2020.09.11 en date du 15 décembre 2020, le Conseil Municipal a autorisé la mise en location-gérance du bien, du fonds de commerce et de la licence IV de débit de boissons avec les conditions suivantes :

- A compter du 1^{er} janvier 2021, le loyer mensuel du local commercial situé 1 place Jacques Drake 37260 MONTS, du fonds de commerce et de la licence de débit de boisson sera fixé à la somme de 900 euros HT net de charges locatives. Exceptionnellement pour soutenir le démarrage de l'activité, la première année le loyer mensuel est fixé à 450 € HT puis majoré de 150 € HT les années suivantes :

Année	Loyer
1 ^{ère} année	450 euros HT
2 ^{ème} année	600 euros HT
3 ^{ème} année	750 euros HT
4 ^{ème} année	900 euros HT
A partir de la 5 ^{ème} année	Actualisation du montant N-1 selon les modalités définies ci-après

- Les locataires en place et à jour de leurs loyers, auront la possibilité de procéder à l'acquisition des murs, du fonds de commerce et de la licence de débit de boissons au terme de 5 années de location pour un montant de 213.800 € ;

- Au terme de 4 années de location, le montant du loyer sera révisable annuellement selon la variation de l'indice de référence des loyers de l'INSEE, valeur de l'indice au 1^{er} janvier 2021 ;

Monsieur le Maire indique que la location-gérance avec la SARL LES 3BS a été résiliée à la date du 31 juillet 2023.

Il informe que le bien est de nouveau occupé depuis le 18 août 2023, par la SARL CHEZ TOTO, par le biais d'une convention d'occupation précaire, dans l'attente de la conclusion d'un nouveau contrat de location-gérance et bail commercial.

Monsieur le Maire explique aux membres du Conseil Municipal qu'il souhaite revoir les conditions de mise en location-gérance du bien définies par la délibération n°2020.09.11 avant signature du nouveau contrat, et différencier, par deux contrats de location distincts, la location du fonds de commerce et de la licence IV de débit de boissons de la location des murs du bien.

Monsieur le Maire informe que la présente délibération concerne la définition des conditions de mise en location des murs du bien par un bail commercial.

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment son article L. 2121-22 ;

Vu le code de la santé publique et notamment ses articles L3332-1 et suivants relatifs à la gestion des débits de boisson ;

Vu la délibération n°2020.09.10 en date du 15 décembre 2020 approuvant l'acquisition du bien sis 1 place Jacques Drake à MONTS (37260), d'un fonds de commerce, d'une licence IV de débit de boissons et la mise en place d'une copropriété ;

Vu la délibération n°2020.09.11 en date du 15 décembre 2020 autorisant la mise en location-gérance du bien sis 1 place Jacques Drake à MONTS (37260), d'un fonds de commerce, d'une licence IV de débit de boissons et fixant le loyer dudit bien ;

Vu le projet de bail commercial annexé à la présente délibération ;

Considérant la nécessité de définir le montant du loyer qui sera appliqué pour la location du bien (hors fonds de commerce et licence IV de débit de boissons) ;

Considérant que Monsieur le Maire ne peut conclure aucun bail sans que le montant de la location n'ait été préalablement fixé par délibération du Conseil Municipal ;

Le Conseil Municipal,

Après en avoir délibéré, décide, à l'unanimité,

- **D'autoriser** la mise en location du bien sis 1 place Jacques Drake à MONTS (37260) ;
- **De fixer** à compter du 1^{er} octobre 2023, le loyer mensuel du local commercial situé 1 place Jacques Drake 37260 MONTS, à la somme de 700 euros HT net de charges locatives. Exceptionnellement pour soutenir le démarrage de l'activité, la première année le loyer mensuel est fixé à 500 € HT puis majoré de 100 € HT les années suivantes :

Année	Loyer
1 ^{ère} année	500 euros HT
2 ^{ème} année	600 euros HT
3 ^{ème} année	700 euros HT
A partir de la 4 ^{ème} année	Actualisation du montant N-1 selon les modalités définies ci-après

- **De dire** qu'au terme de 3 années de location, le montant du loyer sera révisable automatiquement à échéance annuelle, selon la variation de l'indice de référence des loyers commerciaux de l'INSEE (valeur du dernier indice connu au 1^{er} trimestre 2026) ;
- **D'autoriser** Monsieur le Maire ou son représentant dûment habilité à signer tous les documents nécessaires la mise en œuvre de la présente délibération et notamment le bail commercial ;
- **De dire** qu'en application des dispositions de l'article R.421-1 du Code de Justice Administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif d'Orléans dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou de sa transmission aux services de l'État. Le Tribunal Administratif peut être saisi par voie postale (28 rue de la Bretonnerie 45057 Orléans) ou par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Pour extrait conforme,

**La secrétaire de séance,
Katia PREVOST**

**Le Maire,
Laurent RICHARD**

