

DATE DE
CONVOCATION

Le 20 juin 2024

OBJET :

SIGNATURE D'UN BAIL
COMMERCIAL

Nombre de Conseillers en

Exercice : 23

Présents : 14

Votants : 16

Le Maire certifie avoir fait afficher aujourd'hui, à la porte de la Mairie, le compte rendu de la délibération ci-contre et qu'il n'a été fait aucune observation.

Fait à CHAUMONTEL,
Le 25 juin 2024

Le Maire,
Sylvain SARAGOSA

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-quatre juin, à vingt heures, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, en séance publique, retransmise en direct audio et vidéo sur le site www.ville-chaumontel.fr, sous la présidence de Monsieur Sylvain SARAGOSA, Maire.

Etaient présents : Monsieur Sylvain SARAGOSA, Madame Isabelle SUEUR-PARENT, Monsieur Jacques GAUBOUR, Madame Corinne TANGE, Monsieur Ernest COLLOBER, Madame Virginie VIEVILLE, Monsieur Thierry SUFFYS, Madame Marguerite FONT, Monsieur Julien WHYTE, Madame Jocelyne BORDE, Monsieur Marc ZAPIOR, Madame Maryse POSTOLLE, Monsieur José DA ROCHA, Monsieur Frédéric HERMOSILLA

Procuration(s) : Madame Stéphanie PETIAUX donne pouvoir à Monsieur Sylvain SARAGOSA, Madame Nathalie SORTAIS donne pouvoir à Monsieur Ernest COLLOBER

Excusé(s) : Madame Véronique PETIT, Monsieur Alexandre VIEGAS, Madame Gwendoline PLUQUET, Madame Kongprachanh SIRIMANOTHAM

Absent(s) : Monsieur Christopher PETIT, Madame Katya SCHMITT, Monsieur Christophe VIGIER

Secrétaire de Séance : Madame Jocelyne BORDE

oooooooooooo

Vu le Code des Collectivités Territoriales ;

Vu le bureau municipal en date du 14 mai 2024 ;

Vu la commission des Finances en date du 07 juin 2024 ;

Considérant que le bâtiment situé sur les parcelles cadastrées ZA N°29, 30, 287 et 291, inoccupé depuis une décennie sans cloisons et aménagement d'intérieur, dépourvu de raccordement électrique est actuellement utilisé à des fins de stockage pour le service technique de la commune de Chaumontel ;

Considérant la proposition de location de ce local qui sera entièrement aménagé intérieurement et extérieurement par le preneur ;

Considérant que sa destination sera « bar-restaurant, cabaret et évènementiel » ;

Monsieur Julien WHYTE expose :

Afin de continuer à développer les zones économiques sur son territoire, la municipalité souhaite contracter un bail de neuf ans avec la société Baryton pour l'implantation d'un bar-restaurant cabaret évènementiel en périphérie de la route départementale 316. Ladite société s'engage à procéder à des travaux d'aménagement du local à effet de le rendre compatible à l'exploitation de l'activité susnommée des lieux loués ainsi qu'il résulte du descriptif des travaux établi par la société BT Créative concept prévoyant également la création d'un espace de stationnement.

A ce titre, le preneur est spécialement autorisé par le bailleur à réaliser les travaux conformément aux prescriptions stipulées. Le bailleur informe le preneur que les travaux de raccordement d'assainissement au réseau collectif sur le domaine public devront être assumés en vertu d'un projet urbain partenarial par ses soins.

Le bailleur entend soumettre le présent bail à une clause résolutoire pour le cas où les travaux, objet de la notice descriptive, ne seraient pas réalisés dans les délais ou réalisés imparfaitement de manière à ce que le bien loué ne puisse être exploité.

Compte tenu du montant global des travaux pris en charge par le preneur, les parties conviennent les conditions suivantes :

En ce qui concerne les 3 premières années à l'issue de la réalisation des travaux majorés de 1 mois à leur achèvement :

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de TRENTE-SIX MILLE EUROS (36 000,00 EUR) hors taxes et hors charges pour une première période de 3 ans que le preneur s'oblige à payer au domicile ou siège du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui, en 12 termes égaux de TROIS MILLE EUROS (3 000,00 EUR) hors taxes et hors charges chacun dont le 1er terme sera réglé à l'issue des travaux + 1 mois, étant ici précisé que pendant les travaux majorés de 1 mois à leur achèvement, les biens seront mis à disposition en franchise de loyer compte tenu du montant des travaux effectués par le preneur est assimilé à un règlement en nature et non une gratuité.

En ce qui concerne les 3 années suivantes :

Passé ces 3 premières années soit le versement de 36 mensualités, le loyer sera revalorisé à hauteur de SIX MILLE EUROS (6 000,00 EUR) par mois hors taxes, hors charges, pour une nouvelle période de 3 ans.

Pour la période restant à courir :

Pour la période restant à courir sur la durée des 9 ans, objet du présent bail, le loyer sera revalorisé à hauteur de NEUF MILLE EUROS (9 000 EUR) par mois hors taxes, hors charges. Ces loyers correspondent à la valeur locative et s'entendent hors droits, taxes et charges.

Cette prise en charge des travaux revêt la qualification du règlement en nature d'une partie du montant des loyers sur la période fixée contractuellement et non d'une gratuité consentie par le preneur ; le montant des loyers en numéraire ayant été fixé compte tenu du montant global des travaux pris en charge par le preneur.

L'achèvement des travaux sera constaté soit par un état des lieux amiable contradictoire entre le bailleur et le preneur, soit à défaut, par l'établissement d'un exploit d'huissier constatant l'achèvement des travaux réalisés à la demande de la partie la plus diligente, aux frais du preneur.

Il est convenu entre les parties que le loyer fixé pour la dernière période du présent bail constituera la référence du montant du loyer dans le cadre d'un renouvellement. Les parties sont averties que le déplaçonnement du loyer s'applique si, notamment à la suite d'une tacite prorogation (absence de renouvellement exprès), le bail est supérieur à douze années (article L 145-34 troisième alinéa du Code de commerce). Il s'applique également en cas d'extension de l'exploitation sur le domaine public, autorisée et payante ou non.

Le preneur versera au bailleur, en même temps que chaque terme de loyer, une provision sur les charges, taxes et prestations à sa charge. Cette provision est fixée à la somme de 50 € T.T.C soit 41,67 € H.T. mensuellement et sera ajustée chaque année en fonction des dépenses effectuées l'année précédente.

Il est donc demandé aux membres du Conseil municipal d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer ledit bail et tous documents s'y rapportant.

Le Conseil municipal ;
Après en avoir délibéré ;
A l'unanimité :

AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant à signer le bail passé entre la Commune de Chaumontel et la société Baryton.

Fait et délibéré en séance, les jour, mois et an susdits et ont, les membres présents, signé après lecture faite.



#signature#

