

Registre des Délibérations du Conseil Municipal

DE LA VILLE DE BEGLES

SÉANCE DU 18 février 2025

DÉLIBÉRATION N°2025_011

OBJET : CONCLUSION ET REGROUPEMENT DU BAIL COMMERCIAL POUR LE LOCAL SITUÉ AU 1 TER PLACE DU 14 JUILLET À BÈGLES

Le 18 février 2025, le Conseil Municipal de la Ville de Bègles s'est réuni Salle du conseil sous la présidence de Monsieur Clément ROSSIGNOL PUECH, Maire de Bègles, en suite de la convocation adressée le **12 février 2025**.

Étaient présents : M. Clément ROSSIGNOL PUECH, Mme Edwige LUCBERNET, M. Marc CHAUVET, Mme Nadia BENJELLOUN-MACALLI, M. Vincent BOIVINET, Mme Amélie COHEN-LANGLAIS, M. Olivier GOUDICHAUD, Mme Fabienne CABRERA, M. Pierre OUALLET, Mme Catherine CAMI, M. Xavier-Marie FEDOU, M. Jacques RAYNAUD, Mme Isabelle TARIS, M. Benoît D'ANCONA, M. Pascal LABADIE, Mme Marie-Laure PIROTH, Mme Typhaine CORNACCHIARI, Mme Laure DESVALOIS, M. Nabil ENNAJHI, M. Idriss BENKHELOUF, M. Aurélien DESBATS, M. Christian BAGATE, M. Mohammed MICHRAFY, M. Alexandre DIAS, Mme Isabelle TEURLAY NICOT, Mme Seynabou GUEYE.

S'étaient fait excuser et avaient donné délégation :

Mme Christelle BAUDRAIS donne procuration à M. Nabil ENNAJHI, Mme Bénédicte JAMET DIEZ donne procuration à Mme Catherine CAMI, Mme Sadia HADJ ALBELKADER donne procuration à Mme Edwige LUCBERNET, Mme Sylvaine PANABIÈRE donne procuration à M. Vincent BOIVINET, M. Guénoé JAN donne procuration à M. Pierre OUALLET, M. Florian DARCOS donne procuration à M. Marc CHAUVET, Mme Fabienne DA COSTA donne procuration à M. Christian BAGATE, M. Christophe THOMAS donne procuration à Mme Isabelle TEURLAY NICOT, M. Kewar CHEBANT donne procuration à M. Xavier-Marie FEDOU.

Secrétaire de la séance : M. Nabil ENNAJHI

Monsieur Xavier-Marie FEDOU expose :

Le local situé au 1 TER place du 14 Juillet à Bègles (33130), dont la Ville de Bègles est propriétaire des murs, accueille l'activité commerciale "Le Poulailier". Ce fonds de commerce a récemment été vendu à la société "LE POULAGA", une SARL représentée par ses deux gérantes, Mme Léa CILLARD MERESSE, née le 01/02/2001 à Champigny-sur-Marne (94), et Mme Marie LEVITA, née le 15/01/1999 à Bayonne (64).

Le bail commercial initial, arrivé à son terme de 9 ans, nécessite d'être renouvelé. Afin de simplifier la gestion locative et d'offrir aux nouvelles repreneuses une sécurité juridique dans l'exploitation de leur activité, il est proposé de regrouper les deux lots existants en une seule entité locative et de conclure un nouveau bail.

Le nouveau bail commercial, d'une durée de 9 ans, sera conclu pour un loyer annuel de 15 700 €, soit 1 308 € par mois, révisable chaque année à la date anniversaire conformément aux dispositions légales. Cette mesure s'inscrit dans le respect des obligations légales et des objectifs patrimoniaux de la Ville de Bègles.

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir, si tel est votre avis, adopter les termes de la délibération suivante :

Le Conseil municipal,

ENTENDU le rapport de présentation

VU le Code général des collectivités territoriales

VU la législation en vigueur relative aux baux commerciaux

VU la décision de vente du fonds de commerce "Le Poulailier"

VU le projet de bail commercial annexé à la présente délibération

CONSIDÉRANT que le bail commercial actuel est arrivé à son terme de 9 ans

CONSIDÉRANT que le regroupement des deux lots existants en un seul bail permettra une gestion locative simplifiée

CONSIDÉRANT qu'il est nécessaire de sécuriser juridiquement les nouvelles repreneuses pour assurer la pérennité de l'activité commerciale

DÉCIDE

Article 1 : De regrouper les deux lots existants situés au 1 TER place du 14 Juillet à Bègles en une seule entité locative.

Article 2 : D'approuver les termes du projet de bail commercial d'une durée de 9 ans au profit de la société "LE POULAGA", représentée par Mme Léa CILLARD MERESSE et Mme Marie LEVITA, pour un loyer annuel de 15 700 €, révisable annuellement à la date anniversaire.

Article 3 : D'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer le bail commercial ainsi que tout acte nécessaire à l'exécution de cette décision.

Article 4 : De préciser que la redevance sera perçue sur le chapitre 75, article 752 du budget principal de la Ville - le dépôt de garantie sera perçu sur le chapitre 16, article 165 du budget principal de la Ville.

VOTANTS : 35		VOIX
Pour	35	

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

Fait et délibéré le 18 février 2025

LE/LA SECRÉTAIRE DE SÉANCE,

M. Nabil ENNAJHI

POUR EXTRAIT CONFORME,

LE MAIRE,

M. Clément ROSSIGNOL PUECH



PROJET BAIL COMMERCIAL

LOCAL RESTAURANT 1 TER PLACE DU 14 JUILLET - BÈGLES

L'ANNÉE DEUX MILLE VINGT CINQ

LE

à BÈGLES (Gironde), 77 rue Calixte Camelle, à la Mairie,

IDENTIFICATION DES PARTIES

I /

La VILLE DE BÈGLES, 77 rue Calixte Camelle 33130 Bègles, identifiée sous le numéro SIREN 213300395.

Représentée par Monsieur Clément ROSSIGNOL PUECH, Maire, ayant pouvoir à l'effet des présentes aux termes d'une délibération du conseil municipal en date du 17 novembre 2020 régulièrement transmise au représentant de l'Etat compétent le 18 novembre 2020 et dont une copie est demeurée ci-annexée (annexe n° 1).

Le représentant de la collectivité déclare que la délibération n'a fait l'objet d'aucun recours auprès du Tribunal Administratif.

Ci-après dénommé « la Ville ou Le Bailleur »,

Et :

La Société "LE POULAGA", Société à Responsabilité Limitée (SARL) au capital de [préciser le montant], immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro [à compléter], ayant son siège social à [adresse de la société], représentée par ses gérantes, Mme Léa CILLARD MERESSE, née le 01/02/2001 à Champigny-sur-Marne (94), et Mme Marie LEVITA, née le 15/01/1999 à Bayonne (64), dûment habilitées à cet effet, ci-après désignée "Le Preneur".

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 : Désignation des locaux

Le Bailleur loue au Preneur, qui accepte, les locaux dans un ensemble immobilier situé à situés au 1 TER place du 14 Juillet à Bègles (33130) (FRANCE) (GIRONDE), regroupant les deux lots précédemment existants en une seule entité locative.

Un local commercial d'une surface approximative de 35,60 m² et les 37/1000 de la propriété du sol et des parties communes générales

Un local commercial d'une surface approximative de 54 m² et les 48/1000 de la propriété du sol et des parties communes générales

Tel que le dit bien existe s'étend se poursuit et comporte avec toutes ses aisances dépendances et immeubles par destination servitude et mitoyenneté tout droit et facultés quelconques y attacher sans exception ni réserve autre que celles pouvant être le cas échéant relaté aux présentes

Section	N°	Lieudit	Surface
AL	147	1 TER PL DU QUATOREZE JUILLET 33130 BEGLES	00 ha 00 a 86 ca
AL	148	2B PL DU QUATOREZE JUILLET 33130 BEGLES	00 ha 00 a 40 ca
AL	150	1 RUE CALIXTE CAMELLE	00 ha 02 a 70 ca
AL	151	RUE CALIXTE CAMELLE	00 ha 00 a 30 ca

Les diagnostics techniques obligatoires (DPE, amiante, électricité, plomb, etc.) ont été réalisés le 03/12/2024 et remis au Preneur avant la signature du présent bail.

Article 2 : Destination des locaux

Les locaux sont exclusivement destinés à l'exploitation du fonds de commerce connu sous l'enseigne "Le Poulailier", en conformité avec l'activité exercée par le Preneur. Toute modification d'activité devra faire l'objet d'un accord écrit préalable du Bailleur.

Les locaux faisant l'objet du présent bail devront être consacrés par le preneur à l'exploitation de son activité de salon de thé glace épicerie fine vente sur place et à emporter de petites restaurations vente de boissons dans le cadre d'une licence 3 vente de cadeaux organisation de soirées à thème à l'exclusion de toute autre même temporairement toutefois le preneur pourra adjoindre des activités connexes ou complémentaires dans les conditions prévues par l'article 1 145- 47 du code du commerce où être autorisé à exercer des activités différentes dans les cas prévus par l'activité l'article 1 145 48 du même code

Article 3 : Durée du bail

Le présent bail est consenti pour une durée de 9 (neuf) années, à compter du [date de début du bail], soit jusqu'au [date de fin du bail].

Les parties sont averties que le déplaçonnement du loyer s'applique si, à la suite d'une tacite prorogation (absence de renouvellement express). Le bail s'étant à 12 années supérieur (article 1 145- 34 3e alinéa du code du commerce)

Toutefois, conformément aux dispositions des articles 1 145- 4 et 1 145- 9 du code du commerce virgule le preneur à la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale et ce par huissier adressé au bailleur 6 mois avant la fin de la période triennale en cas de congé tardif ou donné selon des formes irrégulières virgule le bail se poursuivra pour une nouvelle période de 3 ans avec toutes les obligations qui en découleront pour le preneur point à la ligne en période de tacite prorogation du bail, le congé du preneur devra être donné au moins 6 mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre il est rappelé par ailleurs que le bailleur tient de l'article 1 145 tiret 4 du code du commerce la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale s'il entend invoquer les dispositions des articles 1 145 - 6 du code de commerce, L145-6, L 145-21, L145 – 18, L145-24.

Droit au renouvellement

Le preneur bénéficiera du droit au renouvellement et du droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration du bail sous réserve du respect des présentes de telle sorte que le statut des baux commerciaux sera applicable au présent bail le bail devra adresser au preneur plus de 6 mois avant l'expiration du bail exclusivement par voie d'huissier un congé avec offre de renouvellement

Le bailleur devra adresser au preneur plus de 6 mois avant l'expiration du bail exclusivement par voie d'huissier un congé avec offre de renouvellement

A défaut de congé avec cette offre de renouvellement de la part du bailleur dans le délai sus indiqué le preneur devra dans les 6 mois précédant l'expiration du bail former une demande de renouvellement et ce exclusivement par voie d'huissier

A défaut de congé de la part du bailleur et de demandes de renouvellement de la part du preneur dans les délais et formes sus indiqués le bail constituera par tacite prorogation pour une durée indéterminée au clauses et conditions du bail expiré

Article 4 : Loyer

Le loyer annuel est fixé à 15 700 € (quinze mille sept cents euros), soit 1 308 € (mille trois cent huit euros) par mois.

Le loyer est payable mensuellement à terme à échoir, le [date de paiement, par exemple "1er de chaque mois"], par titre émis par le trésor public chaque mois.

Le loyer sera révisé chaque année à la date anniversaire, conformément aux dispositions de l'article L.145-38 du Code de commerce. Conformément au calcul suivant :

Loyer en cours x (dernier indice publié au moment de la révision (année n) / indice de référence lors de la dernière révision (année n-1)).

Indice utilisé ILC. Indice des loyer commerciaux

Article 5 : Charges et taxes

Le Preneur sera tenu au paiement des charges locatives liées aux locaux, comprenant notamment :

Les frais d'entretien courant des locaux,

La taxe foncière et, le cas échéant, la taxe sur les ordures ménagères,

Les consommations d'eau, d'électricité, et autres services.

Les fournitures et prestations individuelles ou collectives récupérables sur le preneur

Le preneur s'acquittera directement toute consommation personnelle pouvant résulter d'abonnements individuels de manière que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet

Article 6 : Obligations du Bailleur

Le Bailleur s'engage à garantir au Preneur la jouissance paisible des locaux loués et à effectuer les réparations qui ne sont pas à la charge du Preneur, conformément à l'article 606 du Code civil.

Article 7 : Obligations du Preneur

Le Preneur s'engage à :

Utiliser les locaux conformément à leur destination ;

Maintenir les locaux en bon état d'entretien courant ;

Effectuer les réparations locatives définies par l'article 1754 du Code civil ;

Ne pas céder ni sous-louer les locaux sans autorisation écrite préalable du Bailleur ;

Souscrire une assurance multirisque pour les locaux loués et en fournir une attestation annuelle au Bailleur.

Article 8 : Résiliation anticipée

Chacune des parties pourra résilier le présent bail à l'expiration de chaque période triennale, sous réserve de respecter un préavis de 6 (six) mois, notifié par lettre recommandée avec accusé de réception, conformément aux dispositions légales.

Article 9 : État des lieux

Un état des lieux d'entrée sera établi contradictoirement entre le Bailleur et le Preneur lors de la remise des clés. Un état des lieux de sortie sera également établi au terme du bail ou en cas de résiliation anticipée.

Le preneur prendra les lieux loués dans leur actuelle état sans pouvoir faire aucune réclamation à ce sujet au bailleur ni exiger de lui aucune réparation et remise en état une copie détient otique de performance sera transmis aux preneur par le bailleur.

Article 10 : Travaux et entretien :

Le preneur entretiendra les lieux loués en bon état de réparation grosse ou menue à l'exclusion des grosses réparations au sens de l'article 606 du code civil restant à la charge du bailleur et les rendra à sa sortie quel qu'en soit le motif en bon état de réparation il est toutefois précisé que cette clause au sens de la jurisprudence de la Cour de cassation doit s'interpréter extensive Le Mans les grosses réparations ne concernent que la structure et la solidité générale de l'immeuble

Transformation

Le preneur aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité ces transformations ne pourront être faites qu'après avis favorable et surveillance et contrôle de l'architecte du bailleur dont les honoraires et vacations seront à la charge du preneur

Mise aux normes

Par dérogation de l'article 1719 alinéa premier du code civil le preneur aura la charge exclusive des travaux prescrits par l'autorité administrative que ces travaux concernent la conformité générale de l'immeuble loué où les normes de sécurité d'hygiène de salubrité spécifique à son activité et même s'il touche aux grosses œuvres ainsi qu'à la toiture ces mises aux normes ne pourront être faites que sous la surveillance et le contrôle

du bailleur le preneur exécutera ses travaux dès l'entrée en vigueur de la réglementation concernée sans attendre un contrôle ou injonction de sorte que le local loué soit toujours conforme aux normes administratives

Changement de distribution le preneur ne pourra faire dans les locaux sans le consentement express et écrit du bailleur ni démolition ni percement de mur ou de cloison ni changement de distribution en cas d'autorisation du bailleur les travaux devront être soumis préalablement hé il est rappelé au preneur que dans les locaux loués d'un immeuble en copropriété les travaux affectant les parties communes de l'immeuble ou sont affectés extérieurs doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée que le bailleur a compté de son accord sur les travaux envisagés devra solliciter et s'efforcer d'obtenir dans les meilleurs délais

Amélioration

Tout travaux embellissement et amélioration quelconque qui seraient faites par le prôneur même avec l'autorisation du bailleur deviendront à la jouissance quel qu'en soit le motif la propriété du bailleur sans indemnité à moins que le bailleur ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en l'état antérieur aux frais du preneur cependant les équipements matériels et installations non fixées demeurent resteront à la propriété du preneur et devront être enlevées par lui lors de son départ en remettant les lieux en état

Jouissance des lieux le preneur devra jouir des lieux en se conformant à l'usage et aux règles s'il existe de l'immeuble et ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou de nuisance aux autres occupants.

Etablissement Recevant du public

Le preneur est informé que les établissements recevant du public doivent se conformer à des règles de sécurité particulières et être accessible aux personnes atteintes d'un handicap moteur auditif visuel ou mental ainsi qu'aux personnes à mobilité réduite ces établissements sont nomenclatures en fonction de leur seuil d'accueil en 5 catégories et chacune des catégories sont attachées à des obligations spécifiques à remplir lors de travaux ou de changements d'affectation des locaux à défaut de travaux ou de changement d'affectation de la mise aux normes d'accessibilité devant être effectué au plus tard au 1 janvier 2015 le preneur déclare être informé que les caractéristiques des dégagements du local commercial doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité

les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes outre les dégagements évoqués ci-dessus tenir un registre de sécurité incendie installer des équipements de sécurité instructeurs alarme éclairage de sécurité incendie antivol matériaux ayant fait l'objet de réactions au feu pour les aménagements intérieurs afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes incendies et le numéro d'appel de secours utiliser des installations et des équipements techniques présentant des garanties de sécurité de bon fonctionnement ne pas stocker ou utiliser des produits toxiques explosifs inflammables dans les locaux et dégagements accessibles au public

Enseigne

le preneur pourra apposer sur la façade du magasin des enseignes en rapport direct avec son activité sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de l'obtention des autorisations nécessaires en charge pour lui de remettre les lieux en état à l'expiration du bail l'installation se aux frais et aux risques et périls du preneur celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que ça pose ou son existence pourrait occasionner lors de tous travaux de ravalement le preneur devrait déplacer à ses frais toute enseigne qui aurait pu être installée.



En cas de non-paiement du loyer ou des charges, ou de non-respect des obligations du Preneur, le Bailleur pourra résilier le présent bail de plein droit après mise en demeure restée infructueuse dans un délai de 1 mois, conformément à l'article L.145-41 du Code de commerce.

Fait à **Bègles**, en 3 exemplaires originaux,
le.....

<p>Pour le Ville, Le Maire</p> <p>Clément ROSSIGNOL PUECH</p>	<p>Pour le Preneur, Gérante de la SARL « LE POULAG »</p> <p>Mme Léa CILLARD MERESSE ,</p>
---	---

PROJET