

Registre des Délibérations du Conseil Municipal

DE LA VILLE DE BEGLES

SÉANCE DU 18 février 2025

DÉLIBÉRATION N°2025_012

OBJET : BAIL COMMERCIAL POUR LE LOCAL SITUÉ AU 1 PLACE DU 14 JUILLET À BÈGLES - AUTORISATION DE SIGNATURE

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 commercial situé au 1, place du 14 Juillet à Bègles, dont la Ville de Bègles est propriétaire, est actuellement disponible à la location.

Madame Amélie DUPRAT, gérante de l'entreprise "Au Méli-Mélo du Vrac", implantée à proximité immédiate au 5, place du 14 Juillet, a exprimé son intérêt pour ce local. Plus spacieux et offrant une meilleure visibilité, ce local permettra à cette activité de commerce de vrac de poursuivre son développement dans des conditions optimales.

L'entreprise "Au Méli-Mélo du Vrac" s'inscrit pleinement dans les engagements de la Ville en matière de développement durable. Elle propose des produits biologiques, de saison, issus de circuits courts, en limitant les emballages et en soutenant l'économie locale. Ces valeurs sont en parfaite adéquation avec celles de la Ville de Bègles, qui s'attache à promouvoir une consommation responsable, les initiatives écologiques et les produits locaux.

La mise en location de ce local contribuera également à la dynamique économique et à l'animation de la place du 14 Juillet. L'entreprise, déjà bien ancrée sur le territoire et bénéficiant d'une clientèle fidèle, garantit l'installation d'un commerce stable et cohérent avec les ambitions économiques et environnementales de la Ville.

Le bail commercial proposé sera d'une durée initiale de 9 ans, assorti d'une clause de tacite reconduction à l'issue de cette période, conformément aux dispositions légales en vigueur.

Le projet de bail, détaillant l'ensemble des conditions, est annexé à la présente délibération.

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 disponibilité du local commercial situé au 1 place du 14 Juillet à Bègles

VU le projet de bail annexé à la présente délibération

CONSIDÉRANT l'intérêt manifesté par Mme Amélie DUPRAT, gérante de "Au Méli-Mélo du Vrac", pour le local

CONSIDÉRANT que ce nouvel emplacement permettra d'améliorer la visibilité et le développement de l'activité commerciale sur la place du 14 Juillet

CONSIDÉRANT que l'entreprise "Au Méli-Mélo du Vrac" s'inscrit pleinement dans les engagements écologiques et responsables de la Ville de Bègles

CONSIDÉRANT que la remise en location de ce local représente un point clé pour la dynamique et l'animation de la place du 14 Juillet

DÉCIDE

Article 1 : D'approuver le projet de bail commercial annexé à la présente délibération.

Article 2 : D'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer le bail commercial ainsi que tout acte nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Article 3 : D'imputer cette recette sur le budget principal de la Ville, chapitre 75, article 752 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 COMMERCIAL 1 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 "**AU MELI MELO DU VRAC**", Société à Responsabilité Limitée (SARL) au capital de 1 000,00 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS) de Bordeaux sous le numéro 878 587 518, ayant son siège social au 5, place du 14 Juillet, 33130 Bègles, et inscrite au Registre National des Entreprises (RNE) depuis le 31 octobre 2019, sous le code NAF ou APE 47.11B (Commerce d'alimentation générale).

L'activité principale déclarée de la société est le commerce d'alimentation générale, de produits d'hygiène et d'entretien, exercée sous une forme commerciale dans le domaine du commerce de détail,

La société est représentée par Mme **Amélie Duprat**, née le 05 1987 à [préciser le lieu de naissance], dûment habilitée 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 place du 14 Juillet à Bègles (33130) (FRANCE) (GIRONDE),

Un local commercial d'une surface approximative de 52 m² et d'un sous-sol d'environ 30 m². des WC. Un double vitrine à l'angle de rue de place du 14 Juillet 33130 Bègles.



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	573	1 PL DU QUATOREZE JUILLET 33130 BEGLES	00 ha 00 a 52 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 de l'activité principale déclarée de la société est le commerce d'alimentation générale, de produits d'hygiène et d'entretien, exercée sous une forme commerciale dans le domaine du commerce de détail.

Article 3 : Durée du bail

Le présent bail est consenti pour une durée de 9 (neuf) années, à compter du 1 septembre 2025, soit jusqu'au 30 août 2034. Il sera reconduit tacitement.

Les parties sont averties que le dé plafonnement 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 L 145- 34 3e alinéa du code du commerce)

Toutefois, conformément aux dispositions des articles L 145- 4 et L 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 L 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 L 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 12 000 € (douze mille euros), soit 1 000 € (mille 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 preneurs 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.

Article 11 : Clause résolutoire

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.....

Pour le Ville,
Le Maire

Clément ROSSIGNOL PUECH

Pour le Preneur,
Gérante de la SARL « AU MELI MELO DU
VRAC »

Mme Amelie DUPRAT ,

PROJET