

DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-SAÛNE

Arrondissement d'AVIGNY
Canton de FÉRCIGNES



**M A I R I E
D E
S E R R A V A L**

Serraval, le 11 septembre 2018

Le Maire

A

Mesdames et Messieurs les Habitants de
Serraval

74230 SERRAVAL

Chers Habitants,

J'ai le plaisir de vous inviter à la réunion du Conseil Municipal qui aura lieu, en
Mairie, le :

**Jeudi 20 Septembre 2018
A 20 H 30**

Ordre du jour :

- Approbation du compte-rendu du dernier conseil,
- Occupation du domaine public,
- Dénominer de Prix D'Zeures,
- Location de la Petite Epicerie : choix du candidat,
- Informations et questions diverses.

Je vous prie de croire, Chers Habitants, à l'assurance de mes sentiments les
meilleurs.

Bruno GUIDON

Affichée le : 11/09/2018

74230 SERRAVAL • t 04 50 27 50 09 • Fax 04 50 27 54 21
Courriel : mairie@serraval.fr • Site internet : www.serraval.fr

SEANCE N°10 DU 20 SEPTEMBRE 2018 : DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Le vingt septembre deux mille dix-huit, le Conseil Municipal de la Commune de SERRAVAL s'est réuni à la Mairie sous la présidence de Monsieur Bruno GUIDON, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 11 septembre 2018

Présents : Bruno GUIDON, Nicole BERNARD-BERNARDET, Benoît CLAVEL, Christophe GEORGES, Corinne GOBBER, Nadia JOSSERAND, Julie LATHUILLE, Philippe ROISINE, Jean-Luc THIAFFEY-RENCOREL.

Absents (excusés) : Frédéric GILSON (excusé), Dorothee KNOEPFFLER-CARMINATI (excusée), Jean-Claude LOYEZ (excusé), Stéphane PACCARD.

Julie LATHUILLE a été élue secrétaire de séance.

DEL_10582018.

Objet : REDEVANCE D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC.

Conseillers en exercice : 13
 Conseillers présents : 9
 Conseillers votants : 9
Résultats des votes
 pour : 9
 contre : 0
 abstention : 0

Monsieur le Maire rappelle la délibération n° DEL_02072018 et qui présente la demande occupation du domaine public de Monsieur Sylvain SOBOTA pour l'installation d'un camion pizza « ORIGAN2.0 », sur le parking au "pont du Var". Monsieur Sylvain SOBOTA a fait part d'une autre demande de s'installer au Chef-Lieu, sur le parking à côté de la mairie et demande pouvoir se brancher sur l'installation d'électricité communale.

Monsieur le Maire précise qu'au vu du Code Général de la propriété des personnes publiques et notamment les articles L 2122-1 à L 2122-3 et L 2125-1 et L 2125-6, au vu du Code de la Voirie Routière et notamment les articles L 113-2 que les collectivités territoriale peuvent délivrer, sur leur domaine public, des autorisations d'occupation temporaire. Ces actes unilatéraux sont précaires et peuvent être révoqués à tout moment par la personne publique propriétaire.

Ces actes ne confèrent pas de droits réels à l'occupant et sont soumis au paiement d'une redevance.

Le Conseil Municipal,
Après en avoir délibéré,

- **DECIDE** de fixer la redevance d'occupation du domaine public à 10 €/m² d'emprise au sol.
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer la convention d'occupation du domaine public avec Monsieur Sylvain SOBOTA, ci-annexée sous forme de projet.

ANNEXEDEL_10582018.

ANNEXEDEL_10582018

CONVENTION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL A TITRE PRECAIRE ET REVOCABLE

Entre,

La commune de SERRAVAL, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Bruno GUIDON, agissant en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du 20 septembre 2018, Ci-après désigné « le bailleur » d'une part

Et

Monsieur Sylvain SOBOTA, demeurant Les Millières - 74230 SERRAVAL, ci-après désignée « le preneur » d'autre part,

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Art 1. Objet

Le bailleur autorise le preneur à occuper les terrains sis parcelles B 17 et B 1857 et B 1858, sur le parking, ce terrain étant propriété du bailleur.

Le preneur prendra le terrain, objet de la convention d'occupation, dans l'état où il se trouve actuellement, sans pouvoir exercer aucun recours contre le bailleur, pour quelque cause que ce soit. Le bailleur s'engage à lui fournir l'électricité.

Art 2 : Durée

La convention entre en vigueur à la date de la notification par le bailleur au preneur après accomplissement des formalités indispensables de contrôle de légalité, pour la durée d' **UN AN**, renouvelable par tacite reconduction.

Art 3 : dispositions financières

La présente convention est consentie moyennant le paiement d'une redevance de 10 € / m² d'emprise au sol, payable à terme échu au Trésor Public de Thônes.

Art 4 : Sanctions - Fin de la convention

- sanction résolutoire - résiliation pour faute du preneur

- cas : sauf cas de force majeure ou de survenance d'un évènement exonératoire de responsabilité, en cas de manquement grave du preneur à ses obligations contractuelles, le bailleur peut prononcer la résiliation du présent bail pour faute du preneur, cette résiliation entraînant la déchéance du preneur au titre de la convention d'occupation.
- procédure : la résiliation doit être précédée d'une mise en demeure, dûment motivée et notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception au preneur, et restée sans effet à l'expiration d'un délai de 2 mois.
- conséquences : les conséquences financières de la résiliation sont à la charge du preneur.
- **résiliation unilatérale** :
 - Le bailleur peut résilier unilatéralement la présente convention pour un motif d'intérêt général ; la résiliation doit être précédée d'un préavis, dûment motivé et notifié au preneur par lettre recommandée avec accusé de réception, dans un délai d'au moins **UN MOIS**.
 - Le preneur s'engage à prévenir le bailleur au moins **UN MOIS** avant de résilier la convention.

Fait àle

Lu et approuvé :

Le preneur,

Le bailleur,

DEL_10592018.

Objet : CONTRAT DE LOCATION-GERANCE DES LOCAUX ET DU FONDS DE COMMERC ENTRA LA COMMUNE ET LA SOCIETE V.D

| |
|---|
| Conseillers en exercice : 13 Conseillers présents : 9 Conseillers votants : 9 <u>Résultats des votes</u> pour : 9 contre : 0 abstention : 0 |
|---|

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal que, suite au départ de Madame Virginie PERRON à compter du 31 décembre 2018, un appel à candidature a été lancé afin de mettre en location-gérance ce commerce. Cette location concerne le fonds de commerce ainsi que les locaux appartenant à la commune pour l'exercice de l'exploitation d'un commerce d'alimentation générale.

Monsieur le Maire présente à l'Assemblée les différentes candidatures.

Le Conseil Municipal,
Après en avoir délibéré,

- **DECIDE** d'attribuer la location-gérance du fonds de commerce « La Petite Epicerie » à la Société V.D. représentée par Madame Corinne dite Vinca RICHARD à partir du 1^{er} janvier 2019 pour un montant annuel de 1.200 € HT ;

- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer le présent contrat de location-gérance ci annexé sous forme de projet.

ANNEXEDEL_10592018.

ANNEXEDEL_10592018 CONTRAT DE LOCATION GERANCE

Entre les soussignés :

La Commune de SERRAVAL, représentée par Monsieur Bruno GUIDON, Maire, dûment habilité par délibération du 20 septembre 2018, collectivité territoriale dont le siège est situé au « Chef-Lieu de SERRAVAL », ci-après dénommée « le bailleur »,

D'une part,

Et

La SOCIETE V.D, représentée par Madame Corinne dite Vinca RICHARD, née le 11 février 1964 à Saint-Ouen (Seine Saint-Denis), demeurant à Champ Portier, 967 route de Sulens à LES CLEFS, de nationalité française, ci-après dénommée « le locataire-gérant »,

D'autre part,

PROJET
Il a été convenu ce qui suit :

Article 1 – Objet

Le bailleur concède au locataire-gérant qui l'accepte, l'exploitation d'un fonds de commerce d'alimentation générale, quincaillerie, souvenirs, droguerie, gaz, carburants et objets artisanaux, exploité au Chef-Lieu à

SERRAVAL, et pour lequel il est immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés d' Annecy.

Le bailleur déclare qu'il remplit les conditions énoncées à l'article L. 144-3 du Code de commerce.

Le locataire-gérant exploitera le fonds pour son compte personnel à ses risques et périls.

Tel que ce fonds existe, sans exception ni réserve, et sans qu'une plus ample désignation soit nécessaire, le locataire-gérant déclarant bien le connaître.

Le fonds comprend :

- l'enseigne, le nom commercial et la clientèle ;
- le matériel et le mobilier commercial servant à l'exploitation, décrits dans l'inventaire dressé entre les parties le jour de l'entrée en jouissance et annexé au présent contrat ;
- le droit à la jouissance des locaux dans lesquels le fonds est exploité dont le bailleur est lui-même propriétaire : au rez-de-chaussée d'un bâtiment un magasin et un bureau, au rez-de-chaussée de la résidence La Bajulaz un local à usage de stockage et le terrain d'emprise à l'exploitation d'installations annexes ;

Article 2 – Durée

Le présent contrat est conclu pour une durée d'un an qui commencera à courir le 1^{er} janvier 2019. Et sera renouvelable par tacite reconduction pour la même durée, sauf dénonciation du contrat par l'une ou l'autre des parties, adressée par lettre recommandée avec accusé de réception, 3 mois avant l'expiration de la période en cours.

Article 3 – Conditions et charges

Le présent contrat est consenti par le bailleur et accepté par le locataire-gérant aux charges et conditions suivantes que ce dernier s'oblige à exécuter :

- Obligations commerciales – Responsabilité

Acquitter exactement à leur échéance toutes sommes quelconques et charges dues pour l'exploitation du fonds, payer les marchandises nécessaires à cette exploitation et remplir toutes les formalités et obligations résultant de la loi, de façon que le bailleur n'ait pas à encourir les conséquences de la responsabilité solidaire de l'article L. 144-7 du Code de commerce.

Notamment :

~ Comptabilité commerciale

Tenir régulièrement les registres de comptabilité et les documents ou livres commerciaux ou en usage dans le commerce et de les laisser à la libre consultation du bailleur au moins une fois par an.

~ Formalités commerciales

Faire apparaître sa qualité de locataire-gérant, son numéro d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés en tête de sa correspondance commerciale, notamment sur ses factures, notes, commandes, tarifs, documents publicitaires et récépissés.

~ Taxes et impôts

Acquitter, à compter de la prise de possession, les taxes ou impôts ou contributions de toute nature relatives au fonds loué, même si elles sont portées au nom du bailleur, ainsi que celles qui seraient créées ultérieurement ;

Faire toutes déclarations nécessaires aux administrations fiscales, aux organismes sociaux, ainsi qu'à toutes administrations intéressées ;

En conséquence, justifier au bailleur qu'il se trouve en situation régulière.

~ Contrats et Abonnements

Exécuter, aux lieux et place du bailleur, les divers abonnements à l'électricité, eau, téléphone, etc..., à compter de la prise de possession, et en assumer tous les frais et charges nécessaires à l'exploitation du fonds.

~ Assurances

Souscrire et renouveler à ses frais toutes les polices d'assurances nécessaires à la garantie suffisante de tous les risques qu'il encourt en sa qualité de locataire-gérant et pour tous les dommages (incendie, vol, ...) que pourraient subir le fonds.

~ Non-concurrence

Ne pouvoir, pendant la durée du présent contrat, s'intéresser directement ou indirectement à l'exploitation d'un fonds similaire, en outre, s'interdire, à l'expiration du contrat de location-gérance, de participer directement ou indirectement à l'exploitation d'un fonds de même nature dans un rayon de 10 kilomètres pendant un délai de 2 ans.

- ***Entretien du fonds***

Prendre le fonds dans l'état où se trouvent les éléments le composant sans pouvoir exercer aucune réclamation contre le bailleur ; un état des lieux sera établi contradictoirement lors de la prise de possession ;

Veiller à la conservation des éléments du fonds et notamment entretenir les locaux, le mobilier commercial et le matériel en bon état et les restituer en fin de location. Toutes améliorations apportées par le locataire-gérant resteront acquises au bailleur en fin de contrat, sans indemnité ;

Le matériel hors d'usage pour cause de vieillissement sera remplacé par le bailleur ;

N'apporter aucune modification à l'agencement des locaux, sans l'autorisation expresse écrite du bailleur ;

En aucun cas, disposer sous quelque forme que ce soit, des éléments composant le fonds, ni les aliéner, ni les nantir ou gager, ni les enlever, sous peine de nullité de tous actes contraires à cette clause et paiement de dommages et intérêts.

- ***Jouissance et occupation du fonds***

Exploiter personnellement le fonds loué à compter de la prise de possession, notamment en poursuivant pour son propre compte, les marchés et engagements conclus par le bailleur avant la prise de

possession par le locataire-gérant, de façon à ce que le bailleur ne soit pas inquiété ni sa garantie recherchée ;

Tenir le fonds ouvert et achalandé pour répondre à l'exécution des charges du présent contrat et pour conserver la clientèle ;

Ne faire aucun retranchement à l'activité initiale du fonds loué et de n'y faire d'adjonction qu'avec l'accord exprès et par écrit du bailleur ;

Ne pouvoir céder ses droits au présent contrat ni sous-louer, ni l'apporter en société, même partiellement, si ce n'est avec le consentement exprès et par écrit du bailleur ;

Ne pouvoir transférer le fonds en d'autres locaux que ceux où il est actuellement exploité sans autorisation expresse et par écrit du bailleur.

Article 4 – Redevance

La location-gérance est consentie et acceptée moyennant :

Une redevance annuelle fixe de 1200 € hors taxes réglé mensuellement ;

La dite redevance est payable mensuellement et à terme échu au domicile du bailleur, le premier paiement ayant lieu le 1^{er} février 2019.

Indexation :

La redevance fixe sera révisée dans les mêmes proportions que variera l'indice suivant, choisi par les parties, à savoir l'indice I.N.S.E.E. du coût de la construction, base 1671 du 1^{er} Trimestre 2018, chaque révision s'effectuant une fois l'an à la date de référence du paiement.

En cas de modification affectant la composition et/ou la définition, du taux ou de l'indice auquel il est fait référence dans la présente convention, de même qu'en cas de disparition de ce taux ou de cet indice et de substitution d'un taux ou d'un indice de même nature ou équivalent, ainsi qu'en cas de modification de l'organisme le publiant ou les modalités de publications, le taux ou l'indice issu de cette modification ou de cette substitution s'appliquera de plein droit.

Article 5 – Responsabilité et exigibilité des créances

Les parties reconnaissent les conséquences juridiques de la location-gérance et notamment :

L'article L. 144-7 du Code de commerce dispose que « jusqu'à la publication du contrat de location-gérance et pendant un délai de six mois à compter de cette publication, le bailleur est solidairement responsable avec le locataire-gérant des dettes contractées par celui-ci à l'occasion de l'exploitation du fonds ».

L'article L.1684-3 du Code général des impôts dispose que le propriétaire d'un fonds de commerce est solidairement responsable avec l'exploitant, des impôts directs établis à raison de l'exploitation de ce fonds.

L'article L.144-6 du Code de commerce prévoit qu'« au moment de la location-gérance, les dettes du loueur du fonds afférentes à l'exploitation du fonds peuvent être déclarées immédiatement exigibles par le tribunal de commerce de la situation du fonds, s'il estime que la location-gérance met en péril leur recouvrement ».

Enfin, selon l'article L. 144-9 du même code « la fin de la location-gérance rend immédiatement exigibles les dettes afférentes à l'exploitation du fonds ou de l'établissement artisanal, contractées par le locataire-gérant pendant la durée de la gérance ».

Article 6 – Vente de fonds de commerce

Il est convenu entre les parties que dans la mesure où le bailleur souhaiterait céder son fonds, objet de la présente convention, il s'oblige à donner à prix et à conditions égales, la préférence au locataire-gérant pour le rachat dudit fonds.

Dans cette hypothèse, le bailleur s'oblige à avertir le locataire-gérant par lettre recommandée avec accusé de réception en lui communiquant le prix de cession, les modalités de paiement et les conditions de vente.

Le locataire disposera d'un délai de 2 mois pour faire connaître sa volonté de préempter par courrier recommandé avec accusé de réception. Dans ce cas, la vente devra être réalisée dans un délai de 2 mois suivant son acceptation. En cas de refus ou de silence, le bailleur pourra librement céder le fonds, tout en s'obligeant à imposer à l'acquéreur la poursuite du contrat de location-gérance dans toutes ses dispositions.

Article 7 – Clause résolutoire

En cas de non-paiement à son échéance d'une redevance, d'inexécution de l'une des clauses et conditions ci-dessus énoncées, le présent contrat sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, un mois après une sommation faite par lettre recommandée avec avis de réception restée infructueuse, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire. Dans ce cas, le locataire-gérant devra cesser l'exploitation, libérer les locaux mis à sa disposition, restituer le matériel et les objets mobiliers, régler immédiatement toutes ses dettes et en justifier au bailleur.

Pour l'y contraindre, il suffira d'une ordonnance rendue en référé par Monsieur le Président du Tribunal de Commerce d'Annecy.

Article 8 – Publicité et enregistrement

Le locataire-gérant devra, à ses frais, faire les publications prévues par la loi et ce, dans la quinzaine de la signature des présentes, et, le cas échéant, requérir son immatriculation au Registre du Commerce.

Les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seraient la suite ou la conséquence sont à la charge du locataire-gérant qui s'engage à leur paiement.

Article 9 – Interprétation du contrat

Si l'une quelconque des stipulations du présent contrat est nulle au regard d'une règle de droit en vigueur, elle sera réputée non écrite mais n'entraînera pas la nullité du contrat.

Au cas où l'un des titres d'un article perturberait la compréhension de l'une quelconque des clauses du contrat, les titres concernés seront déclarés inexistantes.

Chaque clause du présent acte ne devra pas être interprété isolément mais conformément à l'esprit de l'ensemble du contrat et à ce qui est d'usage en la matière.

En cas de conflit d'interprétation entre l'ensemble du présent contrat et tout autre document qui pourrait être établi au cours de l'exécution dudit contrat, les dispositions du contrat prévaudront sauf dans le cas où les dispositions dudit document annuleront et remplaceront expressément le présent contrat.

Le fait pour une partie de ne pas exercer un droit qui lui est conféré par les présentes n'équivaut pas, de sa part, à une renonciation de ce droit.

Article 10 – Attribution de juridiction

En cas de différend sur l'interprétation ou l'exécution du présent contrat que les parties n'auraient pu résoudre à l'amiable, tout litige devra être soumis au Tribunal d'Annecy.

Article 11 – Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

Le locataire-gérant : au siège du fonds de commerce ;

Le bailleur : à la Mairie de Serraval.

Tous pouvoirs sont donnés au porteur des présentes pour l'exécution des formalités légalement requises.

Fait à SERRAVAL

Le

En 3 exemplaires

LE BAILLEUR

LE LOCATAIRE-GERANT

ANNEXE 1

INVENTAIRE DU MATERIEL ET DU MOBILIER COMMERCIAL

BUREAU

- 1 BUREAU
- 1 CHAISE
- 1 ESCABEAU
- 1 RAYONNAGE BUREAU
- 1 TELEPHONE

MAGASIN

- 1 PRESENTOIR A PAIN
- 1 PORTE-BOUTEILLES
- 1 PRESENTOIR A CONFISERIE
- 1 BALANCE
- 1 VITRINE SEDA REFRIGEREE
- 1 EXTINCTEUR A POUVRE *révision annuelle à la charge du locataire (avril 2018 ok) et remplacement tous les 10 ans à la charge du bailleur (puisque listé dans l'inventaire du matériel du bailleur)*
- 1 EXTINCTEUR 6L EAU ADDITIF *révision annuelle à la charge du locataire (avril 2018 ok) et remplacement tous les 10 ans à la charge du bailleur (puisque listé dans l'inventaire du matériel du bailleur)*
- 1 ETALAGE PRIMEUR
- 1 ENSEMBLE RAYONNAGE
- 1 PRESENTOIR A JOURNAUX
- 1 PRESENTOIR CHALET
- 1 PRESENTOIR A CARTES POSTALES
- 1 CONGELATEUR

CAVE

- 2 PRESENTOIRS A GRAINES
- 1 RAYONNAGE FERALP
- 1 PRESENTOIR CHALET
- 1 PRESENTOIR A POTERIE

POSTES A ESSENCE

- 2 VOLUCOMPTEURS (ESSENCE ET GAS-OIL) dont 1 (ESSENCE) ne fonctionne pas
- 1 CITERNE DOUBLE COMPARTIMENTS dont 1 compartiment (ESS) percé et donc vide. Non utilisation

| | | | |
|---|------------------------------|-----------------|--------------------|
| SEANCE N°10 : DEL_10582018 . ANNEXEDEL_10582018 ; DEL_10592018 ; ANNEXEDEL_10592018. AFFICHAGE DU COMPTE-RENDU LE : 2 OCTOBRE 2018 | | | |
| Bruno GUIDON | Nicole BERNARD- BERNARDET | Benoît CLAVEL | Christophe GEORGES |
| Corinne GOBBER | Nadia JOSSERAND | Julie LATHUILLE | Philippe ROISINE |
| Jean-Luc THIAFFEY- RENCOREL | | | |