

COMMUNE DE LONGEVES

Convocation du 02/06/2025

La convocation a été adressée individuellement à chaque membre du conseil municipal pour la réunion qui aura lieu le vendredi 6 juin 2025 à 19 h00.

Ordre du jour :

- Fixation du Loyer Le Longèves
- Bail Le Longèves
- Convention AS ANDILLY
- Questions diverses

Le Maire,

SEANCE DU 6 JUIN 2025

Affiché le 04/07/2025

L'an deux mille vingt-cinq, le vendredi six juin à dix-neuf heures, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est assemblé en séance publique sous la présidence de Monsieur Dominique LECORGNE, maire.

Etaient présents : M. BERTHELOT Philippe, M. CODOGNET Jean-Gaël, M. FERRET Bruno, M. GRENTHE Xavier, M. LECORGNE Dominique, Mme LÉGER Jacqueline, M. MEMON Stéphane, Mme ORDRONNEAU Oihana, M. REDON Lionel.

Absent : M. SARRAZIN Florian.

Excusés : Mme DUBOSQ Cindy, Mme FERRON Sylvie, Mme GONIN Caroline, Mme RIBAGER Marie-Aude.

Mme FERRON Sylvie donne pouvoir à M. LECORGNE Dominique.

Le Conseil a choisi pour secrétaire Monsieur MEMON Stéphane.

Le procès-verbal de la séance précédente est adopté à l'unanimité des membres présents.

Délibération n° 1.- CM06062025A01

Fixation du Loyer Le Longèves

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal que lors de sa séance du 1^{er} avril 2025, le montant du loyer avait été fixé au moment de la préparation du Budget annexe « Local Commercial » 2025.

Le bail avec Madame BLANCHARD Pauline et proposé par le Notaire Maître Elena OROZCO doit mentionner le montant du loyer et être acté par l'assemblée délibérante.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité de ses membres présents :

- **FIXE** le montant du loyer à 500 € HT, auquel sera ajouté une TVA de 20 %, soit un loyer mensuel de 600 € TTC
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tous les documents afférents à ce dossier.

Délibération n° 2.- CM06062025B01

Bail LE LONGEVES

M. le Maire informe le Conseil Municipal que la SNC LONGEVES, actuellement propriétaires du fonds de commerce du « Longèves » cède ce dernier à Madame Pauline BLANCHARD.

La signature du bail commercial entre la Commune de Longèves (bailleur) et Mme Pauline Blanchard (preneur), pour l'exploitation du bar-pizzeria multiservices situé 1 rue du Fief Jolly à longèves est prévue chez Maître Elena OROZCO, notaire à Bourgneuf, le 19 juin 2025.

Cadre juridique

- Type de bail : Bail commercial conforme au Code de commerce (articles L.145-1 et suivants).
- Durée : 9 ans, avec faculté de résiliation tous les 3 ans par la locataire.
- Destination des lieux : commerce multiservices (bar, pizzeria, épicerie, tabac, presse, jeux, relais colis, etc.).
- Montant du loyer :
 - 6 00 € HT par an (soit 500 € HT/mois),
 - TVA applicable (soit 600 € TTC/mois).
 - Paiement par virement mensuel à la SGC de Ferrières

Engagements du bailleur (Commune)

- Réalise les grosses réparations (toiture, murs porteurs, etc.).
- Ne peut installer ni louer un local pour un commerce concurrent (clause d'exclusivité).
- Doit transmettre un état des charges annuelles (obligation issue de la loi Pinel).
- S'engage à assurer une jouissance paisible des lieux.

Engagements du preneur (locataire)

- Prend à sa charge :
 - L'entretien courant des locaux,
 - Les travaux de mise aux normes (hors grosses réparations),
 - La taxe d'enlèvement des ordures ménagères,
 - L'assurance du local et des risques d'exploitation.
- Doit exploiter activement le commerce.
- Ne peut céder ou sous-louer sans autorisation écrite de la commune.
- Respecte les règles ERP (accessibilité, sécurité).

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité des membres présents, en ce qui concerne la cession du fonds de commerce, donne pouvoir au maire pour :

- **AGRÉER** la cession et **ACCEPTER** Madame Pauline BLANCHARD, comme successeur du CEDANT (la SNC LONGEVES),
- **FAIRE** réserve de tous droits et recours contre le CEDANT, notamment pour les loyers et charges exigibles ;
- **DÉCLARER** n'avoir à ce jour, à l'encontre du CEDANT, aucune instance relative à l'application des conditions du bail dont il s'agit ;
- **DISPENSER** que lui soit faite la signification des présentes prévue par les dispositions de l'article 1690 du Code civil,
- **DÉCLARER** que l'immeuble objet du bail n'est frappé d'aucune expropriation et qu'il n'est grevé d'aucune servitude susceptible de constituer une gêne pour le locataire ;
- **DÉCLARER** qu'à notre connaissance ledit immeuble où est exploité le fonds :
 - a) ne fait l'objet d'aucune procédure d'expropriation totale ou partielle, procédure assimilée ou enquête préalable à de telles procédures et d'une manière générale qu'ils n'ont reçu aucune notification susceptible de déprécier la valeur du fonds
 - b) n'a pas fait l'objet d'un arrêté de péril
- **ATTESTER** que la mairie mettra à disposition gratuite au profit de Madame Pauline BLANCHARD la licence IV à condition du maintien de l'activité d'épicerie,
- **DÉCLARER** qu'aucune procédure de suppression de la licence IV ou de fermeture judiciaire n'a été engagée à ce jour et que la licence peut faire l'objet d'une exploitation normale par Madame Pauline BLANCHARD.

En ce qui concernant le bail, le Conseil Municipal à l'unanimité des membres présents :

- **VALIDE** le projet de bail
- **DONNE** pouvoir à Monsieur le Maire pour signer le contrat de bail
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tous les documents afférents à ce dossier

Délibération n° 3.- CM06062025C

Convention AS ANDILLY

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal que la convention le club de football AS Andilly a été corrigée suite à une erreur matérielle avant la signature.

Le plan de financement a été adressé en décembre à la CdC Aunis Atlantique pour la demande de fonds de concours pour la remise en état du stade.

	SANS FOND DE CONCOURS CdC	AVEC FOND DE CONCOURS CdC
Montant total HT	9349,43	9349,43
TOTAL TTC	11219,32	11219,32
Club d'Andilly	4674,72	4674,72
Commune	4674,72	2337,36
FONDS DE CONCOURS CdC	0,00	2337,36
TVA à 20 %	1869,89	1869,89
TOTAL Commune avant retour	6544,60	4207,24
TOTAL TTC	11219,32	11219,32
retour FCTVA	1840,42	1840,42
Après retour du FCTVA	4704,18	2366,83

Sachant que nous retoucherons la TVA, il était donc convenu que le club d'Andilly prenait en charge la moitié du montant HT. Le montant inscrit dans la convention n'était pas celui-ci, il a été convenu avec le Président que la convention serait représentée avec les termes qui correspondent à ce montant HT divisé par 2. Ainsi, le reste à charge « net » pour la commune est de 2 366,83 €. Il faudra rajouter ce qui correspondra à l'arrosage.

Dans la convention, il sera mentionné que le club d'Andilly s'engage à hauteur de 4 674,72 €, et la commune à hauteur de $11\,219,32 - 4\,674,72 = 6\,544,60$ €, auxquels on avait rajouté 3 000 € d'arrosage. Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal par 9 pour et 1 abstention :

- **APPROUVE** la modification de la convention de mise à disposition du terrain de football avec l'ASA d'Adilly ci-annexée,
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer la convention et tous les documents afférents à ce dossier.

QUESTIONS DIVERSES

- Prochain Longèves Infos
- Appareil « brosse de désherbage » livré
- Devenir des biens acquis – visites.
- Point DECI
- Point Voirie
- Projet Racine : commune non retenue

Ne restant rien à l'ordre du jour, le président clôt la séance. La séance est levée à 20h05.

Le Maire, M. Dominique LECORGNE



Le Secrétaire, M. MEMON

