

COMMUNE DE BELMONT D'AZERGUES

COMPTE RENDU DE LA REUNION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du vendredi 9 mars 2018

Nombre de conseillers

municipaux :

exercice : 13

présents : 11

votants : 12

L'an deux mil dix-huit

le neuf mars à dix-neuf heures,

le Conseil Municipal de Belmont d'Azergues

régulièrement convoqué s'est réuni en session ordinaire

sous la présidence de Monsieur Jean Luc TRICOT, Maire,

Date de convocation : 2 mars 2018

Présents : M Jean-Luc TRICOT, Mme Marion RIOU, MM Samuel GONNON, Stéphane MOTTET, Bertrand MARION, Guillaume COLOMBANI, Pascal MARUEJOULS, Michel HEQUET, Jérôme LEBEAU, Mmes Sandrine JORLAND et Nathalie COUTURIER.

Excusés : Mme Sophie MOYENIN (1 pouvoir à M Samuel GONNON).

Absent : M Laurent MICAELLI

Secrétaire de séance : M Guillaume COLOMBANI

Monsieur le Maire demande à l'assemblée de bien vouloir ajouter un ordre du jour complémentaire à savoir les tarifs de la prochaine randonnée pédestre. Le conseil accepte à l'unanimité et après approbation du compte rendu du conseil municipal du 2 février 2018, monsieur le Maire passe à l'ordre du jour.

Tarif randonnée pédestre

Monsieur le Maire expose à l'assemblée que la commission animation organise une randonnée pédestre suivie d'un barbecue le dimanche 22 avril 2018.

L'assemblée doit valider le tarif de participation ainsi que celui de la buvette.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal à l'unanimité des membres présents, décide de valider les tarifs suivants :

Randonnée : 5 €

Randonnée et barbecue de midi : 11 €

Barbecue seul : 11 €

Bouteille de vin : 7 €

Verre de vin : 1 €

Les recettes seront encaissées par le régisseur au compte 7588 du budget communal.

Il est décidé par les élus qui ne font pas partie de la commission animation que trois bénévoles qui consacrent du temps à l'organisation de cette manifestation bénéficient d'une entrée gratuite. Il s'agit de mesdames Nathalie Couturier et Sandrine Jorland ainsi que monsieur Guillaume Colombani.

Compte administratif de l'exercice 2017

Monsieur le Maire donne la parole à monsieur Stéphane MOTTET qui présente et détaille le compte administratif de l'exercice 2017 de la commune puis conformément à l'article L2221-14 du Code Général des Collectivités territoriales, monsieur le Maire se retire.

Le Conseil Municipal adopte à l'unanimité, en dehors de la présence du Maire le compte administratif de l'exercice 2017, faisant apparaître les résultats suivants :

➤ **Section de fonctionnement**

• Dépenses : 462 964,01 €

• Recettes : 487 549,72 €

• **Résultat : + 24 585,71 €**

➤ **Section d'investissement**

- Dépenses : 212 208,82 €
- Recettes : 99 505,64 €
- **Résultat - 112 703,18 €**

Soit un déficit de clôture de l'exercice au 31 décembre 2017 de **88 117,47 €** et un résultat de clôture au cumulé de **118 793,53 euros**.

Compte de gestion de l'exercice 2017

Monsieur le Maire informe l'assemblée que nous avons reçu le compte de gestion 2017. Après contrôle, il s'avère que ce compte est en tous points identique aux résultats du compte administratif 2017. Il propose à l'assemblée de l'adopter.

Le conseil municipal à l'unanimité adopte le compte de gestion 2017.

Subventions aux associations

Monsieur le Maire présente le tableau ci-dessous soumis au vote du conseil municipal :

ASSOCIATION	MONTANT
ADMR	560.00 €
Amicale des anciens combattants	60.00 €
Association du site des Pierres Folles	160.00 €
Association Gérontologique du canton de Anse	65.00 €
Association retraités pétanque	125.00 €
Basket Chazay	90.00 €
Cellule emploi	200.00 €
Chambre des métiers	360.00 €
Club Détente et loisirs	125.00 €
Collège de Châtillon d'Azergues foyer	600.00 €
DDEN L'Arbresle	30.00 €
Ecole de musique Charnay	650.00 €
Ecole de musique Chazay	150.00 €
LABA Les Amis de Belmont d'Azergues	125.00 €
Les P'tits Loups	12 500.00 €
Maison Familiale Rurale L'Arbresle	120.00 €
Maison Familiale Saint Laurent de Chamousset	120.00 €
Restaurants du cœur	200.00 €
Société Protectrice des Animaux	258.00 €
Sou des écoles laïques	1350.00 €
Sport Belmont 2000	125.00 €
Société de chasse	125.00 €
Tennis Club des Varennes	125.00 €
UDMSP Union départementale des sapeurs-pompiers	100.00 €

Après délibération, le conseil municipal décide à l'unanimité d'inscrire au budget 2018 l'ensemble des subventions ci-dessus pour un montant global de 18.323,00 € sur le compte 6574.

Revalorisation du loyer du multi commerce O Petit Plaisir

Monsieur le Maire expose que le loyer du multi commerce d'un montant de 502,89 euros par mois doit être revalorisé chaque année sur la variation de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) publié par l'INSEE. L'indice du 4^{ème} trimestre 2017 a été publié au Journal Officiel s'élève à 126,82.

En conséquence, le nouveau loyer s'établit à :

$$\frac{\text{Montant du loyer actuel (502,89 €) X nouvel indice IRL (126,82)}}{\text{Ancien indice IRL (125,50)}} = 508,17 \text{ euros}$$

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide à l'unanimité de la modification du loyer selon la formule ci-dessus et dit que le nouveau montant mensuel du loyer sera de 508,17 euros applicable au 1^{er} mars 2018.

Autorisation de signature du bail commercial

Monsieur le Maire donne lecture d'une proposition de bail commercial établi avec la société T'M Belmont représentée par monsieur Damien GAUTHIER pour exploiter le multi-commerce O Ptit Plaisir situé 276 rue Guillaume de Varey à Belmont d'Azergues. Ce bail est le fruit d'un travail entre le Centre de Gestion, l'adjoint aux finances et le Maire.

Après discussion, le conseil municipal valide à l'unanimité le bail commercial annexé à la présente et autorise monsieur le Maire à le signer.

Autorisation de signature d'une convention de prêt d'une licence IV

Monsieur le Maire donne lecture d'une proposition de convention de prêt d'une licence IV à titre gratuit avec la société T'M Belmont représentée par monsieur Damien GAUTHIER exploitant le multi-commerce O Ptit Plaisir situé 276 rue Guillaume de Varey à Belmont d'Azergues.

Après discussion, le conseil municipal valide à l'unanimité ladite convention annexée à la présente et autorise monsieur le Maire à la signer.

Tarif des encarts publicitaires sur le bulletin intercommunal

Monsieur le Maire expose au conseil municipal que nous participerons au bulletin intercommunal numéro 39. Comme chaque année, les artisans, commerçants et entreprises de la région seront sollicités pour faire paraître un encart publicitaire dans les pages consacrées à la commune.

Il propose à l'assemblée de conserver les tarifs de l'an passé pour l'année 2018 à savoir :

• 1/16ème de page	50 €
• 1/8ème de page	90 €
• 1/4 de page	145 €
• 1/2 page	190 €
• 1 page	350 €

Le conseil municipal adopte à l'unanimité les tarifs proposés.

Remplacement de monsieur Laurent CHAVEROT : création d'un poste d'agent contractuel

Monsieur le Maire rappelle que monsieur Laurent CHAVEROT fait valoir ses droits à la retraite à dater du 1^{er} août prochain et une annonce est parue sur le site du Centre de Gestion pour recruter un remplaçant. Six candidats ont répondu et ils ont tous été convoqués pour un entretien le lundi 26 février en présence du maire, de l'adjoint à la voirie et aux bâtiments communaux et de la secrétaire de mairie. Deux candidats ont été sélectionnés, tous les deux habitant Lozanne et âgés de 39 ans. C'est finalement monsieur Michel TORRÈS qui a été choisi compte tenu de son expérience de deux ans sur un poste similaire à la mairie de Saint Germain au Mont d'Or.

Monsieur le Maire propose donc d'engager un agent contractuel pour faire face à un accroissement temporaire d'activités lié notamment au prochain départ à la retraite de l'agent polyvalent des services techniques. L'adjoint technique recruté à partir du 26 mars recevra une formation avant le départ de monsieur CHAVEROT. Le contrat proposé en vertu des dispositions de l'article 3 alinéa 1 de la loi du 26 janvier 1984 a une durée déterminée de six mois et pourra être renouvelé si besoin.

Après discussion, le conseil municipal valide à l'unanimité la création de ce poste et autorise monsieur le Maire à signer le contrat.

Réforme de la carte judiciaire : motion du barreau de Villefranche-sur-Saône

Monsieur le Maire donne lecture d'un courrier en provenance du barreau de Villefranche-sur-Saône concernant la réforme de la carte judiciaire. Un transfert partiel des compétences des petites et moyennes juridictions telle Villefranche est prévu au profit des grandes juridictions comme le TGI de Lyon. Un projet de loi doit être déposé à la fin du mois de mars. Les décisions sont rendues actuellement dans un délai raisonnable par le TGI de Villefranche, qui est de taille humaine et proche des habitants. Un transfert vers Lyon déjà saturé augmenterait les délais des procédures. Le conseil de l'Ordre des avocats a voté le 29 janvier dernier une motion qui est lue par monsieur le Maire. Le barreau déplore le manque de communication, appelle à une concertation, s'inquiète des conséquences d'une réforme de la carte judiciaire pour certains justiciables qui se verront éloignés de l'accès à la justice.

Après débat, il est décidé à la majorité absolue (10 votes « oui » et 2 abstentions) de soutenir le barreau de Villefranche-sur-Saône en émettant un avis favorable à la motion votée le 29 janvier dernier.

Prévisions Budget Primitif 2018

Dans le cadre de l'élaboration du budget primitif 2018, des devis sont demandés pour des dépenses à venir sur l'année selon le tableau ci-dessous :

BP 2018

FONCTIONNEMENT		
Article	Achat	Montant
6232	Animation	3500
615231	Nettoyage des rues par balayeuse	1100
61558	Ecole et mairie: Maintenance informatique Mr Schnee	670
61558	Réparation cloches église devis n° 3 (clergé 1700)	
	Police intercommunale	6000
61521	Entretien Les Varennes Bessy + l'Abri (16200)	39000
61521	Clôture jardin Perret	<i>devis à venir</i>
67444	SIEVA Travaux Carlaton (moitié de 25.900)	13000
6068	Bois pour fabrication établi local technique	360
6068	Fleurissement commune	1000
6068	Décoration village	300
6068	Ecole : livres et/ou incorruptibles	400
6228	Heures d'études	2 500
6247	Ecole Transport piscine	1400
INVESTISSEMENT		
Article	Achat	Montant
202	PLU Modif n° 2 Lafarge	22000
op 27	Extension O Ptit Plaisir (à confirmer)	99400
op 26 2135	alarme local voirie et vestiaire agent	3 900
2132	Rénovation appartement O Ptit Plaisir chambre	7124
2135	Pose rideaux occultants école	2351
2135	Remise aux normes des installations électriques	2000
2158	Matériel agent communal	2000
2183	Mairie : 1 ordinateur élus	1200
2183	Ecole : 3 ordinateurs portable à changer+ rep principal	2289
2183	Ecole : installation TBI classe Carole	2124
2188	Harmonium église	250
2188	Armoire pour vaisselle cantine	500
2188	Chauffe plats salle anim (à la place chauffe assiettes)	3684
2188	Armoire pour archives mairie	400
2188	Sono	882
2188	Grand écran de projection	152
2188	Ecole : Tableau blanc	590
2188	Ecole : Escabeau 7 marches avec tablette	100
2188	Ecole : jeux de cour	928
2188	Ecole : panneaux circulation cour	196
2188	Illuminations village	500
Reportés		
	SYDER Travaux Echaubard sur 15 ans à partir de 2018	17500
	Chemin piétonnier	
2152	Panneau d'informations	15000
	Accessibilité bâtiments communaux	
2135	Réhabilitation du lavoir	15000
2135	Confortement mur vers école	8500

Questions diverses

***Etude d'un sens de circulation chemin des Pierres**

Plusieurs personnes ont attiré l'attention de monsieur le Maire sur la nécessité d'étudier un sens de circulation unique chemin des Pierres. Il est vrai que le haut du chemin des Pierres est étroit et deux voitures ne se croisent pas.

Après débat, il est décidé que monsieur Samuel GONNON réunirait la commission voirie afin de débattre sur le sujet. L'étude de circulation réalisée en avril 2010 dans le cadre du projet du lotissement Les Lavandières servira de support de travail.

***Sécurisation de la route de Villefranche**

Le département du Rhône a réalisé fin janvier des comptages et des relevés de vitesses sur la RD 70 au niveau du cimetière afin de cerner si des aménagements sont nécessaires pour sécuriser ce secteur classé en agglomération.

En conclusion, les vitesses pratiquées restent peu excessives dans le sens Charnay-Lozanne ce qui s'explique par la présence d'un aménagement de voirie à l'entrée du village ralentissant les véhicules. Par contre, les vitesses sont importantes dans le sens Lozanne - Charnay. Un rendez-vous va être pris avec le technicien qui a fait la synthèse de ces comptages et l'analyse.

***Urbanisme**

Lotissement Les Lavandières : les travaux prévus ont été réalisés à l'entrée du lotissement pour canaliser l'eau qui descend du chemin des Pierres (bordure A2 et grille de 30 centimètres en travers de la voirie). La voirie sera goudronnée la semaine prochaine.

***Réunion OPAC**

L'OPAC du Rhône a organisé une réunion salle Jean-Baptiste Lacroix le vendredi 2 mars où étaient invités les locataires des logements du Paradis 1 mis en vente. 11 étaient présents sur 18. Les conditions de vente semblent intéressantes et des travaux vont être réalisés : réfection peinture volets et portes, remplacement des cumulus et des VMC, mise en conformité électrique...Les locataires non intéressés resteront comme locataires.

***Ecole**

La mise en place des études dirigées a commencé le lundi 26 février. Actuellement, il n'y a pas d'inscrit pour le mardi.

CR Commissions et syndicats

Commission communication : Monsieur Michel HEQUET confirme que le flash infos va être distribué la semaine prochaine. C'est le village de Charnay qui va être responsable du prochain bulletin intercommunal dont le thème n'est pas encore arrêté.

Musée des Pierres Folles : Monsieur Jérôme LEBEAU a assisté à l'assemblée générale du 9 février dernier et à la conférence qui a suivi. Une nouvelle exposition temporaire est proposée.

Divers :

Madame Nathalie COUTURIER propose d'organiser un pot d'accueil pour les nouveaux arrivants des Lavandières. Monsieur le Maire lui indique attendre l'arrivée de tous les propriétaires pour le faire.

Le prochain conseil est fixé au vendredi 13 avril 2018 à 19 heures et le conseil d'adjoints le vendredi 6 avril à 18 heures 30.

La séance est levée à 21 heures 10.

Bail commercial (soumis au Code de commerce)

ENTRE

La commune de Belmont d'Azergues, située dans le département du Rhône, arrondissement de Villefranche-sur-Saône, SIRET 21690020900018

Représentée aux fins des présentes par **Monsieur Jean-Luc TRICOT**, en qualité de **Maire de la commune de Belmont d'Azergues**, en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 29 mars 2014 et d'une délibération en date du 9 mars 2018 autorisant le maire à signer le bail commercial dont une copie restera ci-après annexée (annexe 1),
Ci-après dénommée « Le Bailleur »

D'une part,

ET

La société T'M Belmont, société par actions simplifiée au capital de 1 000 euros, dont le siège est 276, rue Guillaume de Varey 69380 BELMONT D'AZERGUES, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Villefranche-Tarare sous le n° 821 263 381,
Représentée aux présentes par Monsieur Damien GAUTHIER, en sa qualité de Président associé unique, dûment habilité à cet effet,
Ci-après dénommée « Le Preneur »
D'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 : DETERMINATION DES LOCAUX

ARTICLE 1-1 : ADRESSE

Les locaux sont situés 276 rue Guillaume de Varey à Belmont d'Azergues (69380).

ARTICLE 1-2 : CONSISTANCE ET DESIGNATION

Le bailleur donne à bail au preneur, qui accepte, les locaux dont il est propriétaire, tels qu'ils sont délimités sur le plan joint au bail et composés de :

- Au rez-de-chaussée : des locaux commerciaux d'une superficie de 87,34 m² comprenant une salle de bar et restaurant, une salle avec coin cuisine, hotte d'extraction, point d'eau, un WC et un couloir avec penderie,
- A l'étage : des locaux d'habitation d'une superficie de 84,91 m² comprenant une salle de séjour, deux chambres, une cuisine, une salle de bain et un wc.

Et tels que les locaux figurent aux attestations de surface établies le 31 octobre 2017 par la société Norma Diagnostics, dont une copie restera ci-après annexée (annexe 2).

La location sera considérée pour le tout et individuellement comme à usage commercial.

ARTICLE 2 : DUREE

Le bail est consenti pour une durée de 9 ans. Il prendra effet le 1^{er} avril 2018 pour venir à échéance le 31 mars 2027.

Le preneur pourra mettre un terme au bail à l'expiration de chaque période triennale, sous réserve d'en avertir le bailleur 6 mois à l'avance par acte extra-judiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

ARTICLE 3 : DESTINATION

Les locaux sont donnés à usage de commerce et d'habitation et pour l'exercice des activités suivantes : café, restauration, traiteur, vente à emporter, dépôt de pain et presse.

Le preneur ne pourra en aucun cas modifier la destination des lieux sans autorisation du bailleur, ou sans avoir suivi la procédure prévue aux articles L.145-47 et suivants du Code de commerce.

Il est interdit au Preneur d'utiliser à un titre quelconque la partie « habitation » des locaux loués pour les besoins de son commerce.

Les locaux d'habitation sont destinés exclusivement au logement de l'exploitant ou de son personnel.

ARTICLE 4 : DOSSIER DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (DPE) ET DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE (DTA)

Conformément aux articles L.134-1 et L.134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, est annexé au présent bail le diagnostic de performance énergétique des locaux (annexe 3). Le preneur s'engage à communiquer au bailleur, chaque année et pendant toute la durée du bail une copie des factures qui lui seront adressées par son fournisseur d'énergie, afin de permettre au bailleur d'actualiser ce dossier.

Le dossier technique amiante (DTA) mis à jour conformément aux dispositions des arrêtés des 12 et 21 décembre 2012 a été communiqué au preneur avant la conclusion du présent bail ainsi qu'il le reconnaît. Il restera tenu à sa disposition par le bailleur.

Le preneur déclare avoir pris connaissance des éléments contenus dans ce dossier ainsi que des consignes de sécurité à respecter en cas de présence d'amiante, et s'il y a lieu pour la gestion des déchets amiantés, et s'engage à en aviser toute entreprise mandatée par ses soins ou par ses préposés ou mandataires amenée à effectuer des travaux dans les locaux loués.

Conformément à l'article R.1334-29-5 du Code de la santé publique, est annexée au présent bail la fiche récapitulative du DTA relative aux locaux loués, ainsi qu'aux parties communes dont le preneur a l'usage. Cette fiche récapitulative est établie conformément aux prescriptions de l'annexe 2 de l'arrêté du 21 décembre 2012 et contient les recommandations générales de sécurité établies selon l'annexe 1 dudit arrêté (annexe 4).

ARTICLE 5 : ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERS, TECHNOLOGIQUES OU SISMIQUES

En application des articles L.125-5 et R.125-26 du Code de l'environnement, un état des risques naturels, miniers et technologiques établi depuis moins de 6 mois avant la date de conclusion du contrat, ainsi, que, le cas échéant la liste des dommages consécutifs à la réalisation desdits risques

et des indemnités versées au titre catastrophes technologiques et naturelles sont annexées au contrat (annexe 5).

Le bailleur déclare que l'immeuble dont dépendent les locaux n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, minières ou technologiques.

ARTICLE 6 : LOYER

Le présent bail est consenti moyennant un loyer annuel de 508,17 € (cinq cent huit euros et dix-sept centimes).

Le loyer est payable mensuellement à terme échu.

Le loyer est payable à la Trésorerie de Chazay d'Azergues, 3 rue de la Mairie, sans qu'il soit nécessaire que le bailleur en fasse la demande. 1^{er} paiement 30 avril 2018.

Dans l'hypothèse où des travaux seraient réalisés par le bailleur afin d'agrandir l'espace commercial, un avenant au présent bail sera proposé afin de prendre en compte la surface nouvelle disponible et de fixer le montant du nouveau loyer.

ARTICLE 7 : RÉVISION

Le loyer pourra être révisé tous les trois ans, à la demande de l'une ou l'autre des parties, en fonction de la valeur locative des locaux, sans que cette révision ne puisse excéder la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC).

La demande de révision du loyer sera formée par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en précisant le montant du loyer demandé ou offert (en fonction d'une initiative du preneur ou du bailleur).

ARTICLE 8 : INDEXATION

Le montant du loyer sera réajusté chaque année à la date anniversaire du bail en fonction de l'évolution de *l'indice INSEE trimestriel des loyers commerciaux*¹(ILC).

L'indice de base est celui du 3^{ème} trimestre 2017 soit 110,78.

Cette indexation se fera automatiquement sans qu'il soit nécessaire de la demander.

Si l'indice de référence venait à disparaître, les parties conviennent d'utiliser l'indice qui serait publié en remplacement, ou, à défaut, de l'indice le plus voisin parmi ceux existant ; à défaut de remplacement ou d'accord entre elles, les parties conviennent de le faire fixer par un expert qui sera désigné judiciairement à la requête de la partie la plus diligente et à frais partagés.

ARTICLE 9 : CHARGES

IDENTIFICATION ET REPARTITION DES CHARGES PRIVATIVES

Le preneur devra se manifester et souscrire les contrats auprès des différents fournisseurs et régler les charges privatives :

¹ Conformément à l'article D.112-2 du Code monétaire et financier, sont concernées par cet indice les activités commerciales, et artisanales. En revanche, l'application de cet indice trimestriel des loyers commerciaux est interdite aux activités commerciales exercées dans des locaux à usage exclusif de bureaux, y compris les plates-formes logistiques, ainsi que sur des activités industrielles (entreprise de manufactures, de commission, de transport par terre ou par eau).

Nature des charges privatives

Eau

Électricité

Assurances

Le preneur paiera directement les charges privatives ci-dessus listées auprès des fournisseurs.

ARTICLE 10 : IMPOTS ET TAXES

Le preneur devra acquitter tous impôts, contributions et taxes (taxe d'habitation ...) qui lui incombent et dont le bailleur pourrait être rendu responsable pour lui à un titre quelconque. Il devra justifier de ses règlements à toute réquisition et notamment à l'expiration du bail, ou à son départ avant tout déménagement.

Le bailleur s'acquittera de toutes les taxes qui lui incombent en sa qualité de propriétaire.

ARTICLE 11 : CONDITIONS GENERALES DU BAIL

Le présent bail est consenti aux conditions générales de droit, et plus particulièrement aux conditions suivantes :

ARTICLE 11-1 : ETAT DES LIEUX

Le preneur déclare prendre les lieux dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger aucuns travaux ni remise en état par le bailleur.

Il sera réputé les avoir reçus en bon état à défaut d'avoir fait établir dans la quinzaine de la prise de possession un état des lieux, à ses frais, en présence du bailleur ou celui-ci dûment appelé.

L'état des lieux est joint au présent bail à *l'annexe 6*

Un état des lieux de sortie sera également dressé à la remise des clés.

Si l'état des lieux ne peut pas être établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par eux, il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire.

Le preneur reconnaît que les locaux loués lui permettent l'exercice de l'activité autorisée en vertu du présent bail.

ARTICLE 11-2 : ENTRETIEN, RÉPARATIONS, TRAVAUX

Le preneur aura la charge de toutes les réparations de quelque nature que ce soit et de l'entretien de la chose louée, à l'exception des grosses réparations de l'article 606 du Code civil qui restent à la charge du bailleur.

Il sera tenu d'effectuer l'entretien et les réparations au fur et à mesure qu'ils seront rendus nécessaires et de déférer à toute injonction du bailleur sur ce point, même en cours de bail.

Le preneur devra aviser immédiatement le bailleur de toutes réparations qui pourraient être à la charge de ce dernier, et dont la nécessité apparaîtrait dans les lieux loués, sous peine d'être tenu pour responsable des dégradations qui pourraient survenir du fait de son silence ou de son retard.

Le preneur souffrira l'exécution de toutes réparations qui pourraient devenir nécessaires ainsi que de tous travaux d'amélioration, d'aménagement, de construction ou de surélévation que le propriétaire estimerait nécessaires et qu'il ferait exécuter en cours de bail, dans les lieux loués ou dans l'immeuble. Ces travaux devront être préalablement notifiés au preneur. Par dérogation à l'article 1724 du Code civil, aucune indemnité ni diminution de loyer ne pourra être mise à la charge du bailleur même si la durée des travaux excède 21 jours, le bailleur s'engageant, en contrepartie, à tout mettre en œuvre afin de limiter la gêne que de tels travaux pourraient causer au preneur.

Le preneur ne pourra opérer aucune démolition, construction, aucun changement de distribution ou installation, cloisonnement, percement d'ouverture sans le consentement exprès et par écrit du bailleur : les travaux, dans ce cas, seront réalisés sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du bailleur aux frais du preneur. Celui-ci devra par ailleurs exécuter les travaux à ses frais dans les règles de l'art et faire son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives éventuellement requises. Le preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations formulées par des tiers et autres occupants de l'immeuble et s'engage en conséquence à en garantir le bailleur.

Les travaux, aménagements ou modifications qui pourraient être prescrits par les autorités administratives, notamment les travaux liés à l'accessibilité et à la mise en sécurité, ou rendus nécessaires en raison de l'activité exercée par le locataire seront à la charge de celui-ci, quelle que soit leur nature, et qu'ils se situent à l'intérieur ou à l'extérieur des locaux loués, ces travaux étant réalisés dans ce cas dans les conditions prescrites au paragraphe précédent.

Les précisions ci-dessus ne constituent pas un engagement du bailleur à autoriser lesdits travaux, si ceux-ci ne sont pas compatibles avec la destination de l'immeuble, constituent un danger pour celui-ci ou dépendent d'une autorisation de la copropriété sur laquelle le bailleur ne peut pas s'engager.

En tout état de cause, les travaux, embellissements, installations, et décors quels qu'ils soient, qui seront faits dans les lieux loués par le preneur ou à l'extérieur, même avec l'autorisation du bailleur, resteront la propriété de ce-dernier à l'expiration du bail ou au départ du preneur, quelle qu'en soit la cause sans indemnité.

Toutefois, le bailleur se réserve la faculté au départ du preneur, même s'il a autorisé les travaux et sauf dérogation écrite, de demander la remise des lieux dans leur état primitif aux frais exclusifs du preneur.

En outre, en application des conditions générales du louage, le preneur restera responsable de toutes dégradations survenues dans les lieux loués ou à l'extérieur de ceux-ci, par son fait ou par celui de l'un de ses préposés ou de toute personne qu'il aura introduite dans les lieux.

Pour permettre de vérifier la bonne exécution des clauses qui précèdent, le preneur devra laisser le bailleur ou son représentant pénétrer dans les lieux loués. Le bailleur notifiera cette visite au moins 48 heures à l'avance.

En cas d'urgence, le bailleur ou son représentant pourra pénétrer dans les lieux sans préavis.

L'état récapitulatif des travaux réalisés par le bailleur dans les trois années précédentes, précisant leur coût et l'état prévisionnel des travaux envisagé par le bailleur dans les trois prochaines années, assorti d'un budget prévisionnel sont joints au présent bail (annexe 7).

ARTICLE 11-3 : CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

Le preneur devra jouir paisiblement des lieux conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil et plus généralement respecter les textes et la réglementation en vigueur.

Le preneur devra maintenir en permanence les lieux en état d'exploitation sans pouvoir cesser même provisoirement son activité, et plus généralement respecter les conditions prévues au Code de commerce, pour bénéficier de la législation spéciale et du maintien du présent bail.

Il fera son affaire de l'obtention de toutes autorisations administratives ou autres, nécessaires à l'utilisation professionnelle ou commerciale des lieux loués pour l'activité considérée.

Le preneur devra tenir les lieux constamment garnis pendant toute la durée du bail, de telle sorte que le mobilier et le matériel puissent répondre à tout moment des sommes dues au bailleur, au titre des loyers, des accessoires ou de l'exécution du présent bail. Toute sortie des locaux du mobilier ou du matériel listé dans l'état des lieux devra être autorisée par le bailleur.

Le preneur ne devra pas faire supporter au plancher une charge supérieure à sa résistance et devra se faire communiquer à ce sujet toutes indications nécessaires par l'architecte de l'ensemble immobilier sous peine de réparation à ses frais et de dommages-intérêts.

Il devra faire son affaire personnelle, de sorte que le bailleur ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués ; au cas où le bailleur serait directement recherché pour les conséquences de l'activité du preneur, celui-ci devrait le garantir de toute somme, obligation ou condamnation qui pourraient être mises à sa charge.

Le preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire, salubrité et autres charges dont les locataires sont ordinairement tenus et à celles qui sont propres à son activité, de manière que le bailleur ne puisse être ni inquiété ni recherché à ce sujet.

Le preneur ne pourra installer aucune plaque, enseigne lumineuse sur la façade de l'immeuble, sans avoir obtenu préalablement l'autorisation par écrit du bailleur.

Le preneur devra faire ramoner à ses frais au moins une fois par an toutes les conduites d'évacuation de fumée existant dans les lieux loués.

D'une façon générale, le preneur ne pourra commettre aucun abus de jouissance, sous peine de résiliation immédiate du présent bail, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée.

ARTICLE 12 : ASSURANCES

Le preneur devra faire assurer par une compagnie notoirement solvable son mobilier, son matériel et ses marchandises contre les risques d'incendie, d'ouragan, de tempête, de foudre, d'explosion, de dommages causés par l'électricité, de dégâts des eaux, des bris de glace ; il assurera les risques locatifs et les recours des voisins et des tiers.

Il devra justifier de cette assurance à son entrée dans les lieux puis de sa tenue à jour à tout moment de son occupation sur simple demande du bailleur.

Au cas où l'activité du preneur entraînerait des surprimes d'assurances pour l'immeuble, celui-ci devra rembourser au bailleur le coût de cette surprime.

ARTICLE 13 : VISITE DES LIEUX

Dans les six mois qui précéderont l'expiration du bail, ou à son départ, le preneur devra laisser visiter les lieux loués tous les jours ouvrables de 9 h à 12 h et de 14 h à 17 h, par toute personne munie de l'autorisation du bailleur. Il devra, pendant la même période, laisser le bailleur apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer.

Le même droit de visite et d'affichage existera en tout temps en cas de mise en vente des locaux.

ARTICLE 14 : OCCUPATION / SOUS-LOCATION

Le preneur devra occuper et exploiter personnellement les lieux et ne pourra héberger aucun occupant (à l'exception de son personnel) même provisoirement et à titre gratuit, ni prêter les lieux en tout ou en partie et même occasionnellement.

Toute sous-location est interdite.

ARTICLE 15 : CESSION OU APPORT EN SOCIETE

Le preneur ne pourra céder ou apporter son droit au présent bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce et en totalité.

La cession ou l'apport ne pourra être réalisé qu'après qu'un projet aura été communiqué au bailleur et à condition qu'il ait donné son agrément et qu'il ait été appelé à la signature des actes.

Un exemplaire original de la cession ou de l'apport dûment enregistré devra être remis au bailleur pour lui servir de titre dans les 15 jours de sa signature.

Le preneur restera garant solidaire du ou des bénéficiaires successifs du bail à la suite des cessions ou apports, pour une durée de trois ans à compter de la date de la cession ou de l'apport du droit au bail, du paiement des loyers et charges, échus ou à échoir, et de l'exécution des conditions du présent bail ; de même, le ou les cessionnaires resteront garants solidaires du cédant pour toute somme qui resterait due par celui-ci, pour la même durée. Conformément à l'article L.145-16-1 du Code de commerce, le bailleur informera le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire dans le délai d'un mois à compter de la date d'exigibilité des sommes dues au titre du bail.

À la date d'effet de la cession, un état des lieux devra être établi entre le cédant, le bailleur et le cessionnaire. Cet état des lieux sera dressé contradictoirement et à l'amiable ou, à défaut, par un huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés entre le bailleur, le cédant et le cessionnaire. Le bailleur pourra exiger du cédant la remise en état des locaux conformément aux clauses du bail.

ARTICLE 16 : NON-RESPONSABILITE

La responsabilité du bailleur n'est pas engagée en cas de trouble apporté à la jouissance du preneur ou de dommage causé par les tiers, en cas de vol ou de cambriolage, en cas d'interruption dans les services de l'immeuble et notamment en cas d'interruption du service des eaux, de l'électricité ou tous autres services, soit du fait de l'administration, soit de travaux, réparations, gelées ou force majeure.

ARTICLE 17 : CLAUSE PENALE

En cas de retard dans le paiement des loyers, des provisions pour charges ou de toute somme due au bailleur, le preneur devra une indemnité égale à 10% des sommes dues sans qu'il soit nécessaire de le mettre en demeure préalablement, par dérogation à l'article 1230 du Code civil, et sans que cela fasse obstacle pour le bailleur au paiement des sommes dues ou à toutes autres poursuites.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers d'avance ainsi que le dépôt de garantie resteront acquis au bailleur à titre d'indemnisation forfaitaire du dommage causé par cette résiliation. Le bailleur se réserve le droit de demander le remboursement de tous autres dus et des dommages et intérêts en réparation des préjudices de tous ordres qu'il aura subis.

ARTICLE 18 : CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer, de charges ou de prestations qui en constituent l'accessoire, ou plus généralement de toute somme due par le preneur, et notamment des réajustements de loyer, ou en cas d'inexécution de l'une ou l'autre des conditions du présent bail, et un mois après un simple commandement de payer ou de faire délivré par acte extra judiciaire et resté sans effet, et contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, sans qu'il soit besoin de le demander en justice.

Dans le cas où le preneur se refuserait à évacuer les lieux, son exclusion pourrait avoir lieu avec une simple ordonnance de référé exécutoire par provision nonobstant appel.

En outre, et si le locataire persistait à occuper les lieux malgré le défaut de titre d'occupation, il devrait payer, en plus d'une indemnité d'occupation, une somme correspondant à 1/30e du dernier loyer dû, par jour de retard à quitter les lieux.

ARTICLE 19 : TOLERANCES

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent bail ne pourra jamais être considérée comme une modification ou une suppression de ces clauses et conditions.

ARTICLE 20 : ANNEXES

Le présent bail comprend les annexes suivantes :

- *Annexe 1 : Délibérations du conseil municipal du 24 mars 2014 et du 9 mars 2018.*
- *Annexe 2 : Le plan des locaux et les diagnostics des surfaces établies le 31/10/2017 par la société Norma Diagnostics*
- *Annexe 3 : Le diagnostic de performance énergétique (DPE) conformément aux articles L.134-1 et L.134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation.*
- *Annexe 4 : Le dossier technique amiante (DTA) relatif aux locaux loués ainsi qu'aux parties communes dont le preneur a l'usage conformément à l'article R.1334-29-5 du Code de la santé publique, ainsi que, le cas échéant, les consignes de sécurité à respecter en cas de présence d'amiante.*
- *Annexe 5 : l'état des risques naturels, miniers et technologiques conformément aux articles L.125-5 et R.125-26 du Code de l'environnement].*
- *Annexe 6 : L'état des lieux.*
- *Annexe 7 : L'état récapitulatif des travaux réalisés par le bailleur dans les trois années précédentes, précisant leur coût (145.861,57 €TTC pour le commerce et 19.154,40 €TTC pour l'appartement).*
- *L'état prévisionnel des travaux envisagés par le bailleur dans les trois prochaines années, assorti d'un budget prévisionnel. (99.400 € TTC pour l'extension)*

ARTICLE 21 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent contrat et de ses suites, les parties font élection de domicile à la mairie de Belmont d'Azergues.

Le bailleur
(Prénom, nom et signature)

Le preneur

Fait à

Le

En exemplaires

ENTRE

La commune de BELMONT D'AZERGUES, sis 41 rue du Château représentée par Monsieur Jean-Luc TRICOT, le Maire agissant en vertu de la délibération du conseil municipal du 9 mars 2018 dénommée ci-dessous « la commune »

d'une part,

ET

La société T'M BELMONT, société par actions simplifiée au capital de 1 000 euros, dont le siège est 276, rue Guillaume de Varey 69380 BELMONT D'AZERGUES, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Villefranche-Tarare sous le n° 821 263 381,

Représentée aux présentes par Monsieur Damien GAUTHIER, en sa qualité de Président associé unique, dûment habilité à cet effet, dénommée ci-dessous « le commerçant »

d'autre part,

EXPOSE

L'article L.2251-3 du Code général des collectivités territoriales dispose que « Lorsque l'initiative privée est défailante ou insuffisante pour assurer la création ou le maintien d'un service nécessaire à la satisfaction des besoins de la population en milieu rural [...] la commune peut accorder des aides, sous réserve de la conclusion avec le bénéficiaire de l'aide d'une convention fixant les obligations de ce dernier. »

Monsieur le Maire de BELMONT D'AZERGUES a proposé l'installation de la société T'M BELMONT sur la commune afin de gérer un multi-commerces proposant une activité de café, restauration, traiteur, vente à emporter, dépôt de pain et presse.

Les activités autorisées par le bail commercial sont nécessaires dans la mesure où plus aucun commerce ne se situe dans le centre bourg et qu'elles permettent de créer un tissu social et de satisfaire aux besoins de la population, notamment celle qui n'a pas de moyen de se déplacer.

Cette convention prend le relais d'une convention précédente devenue caduque. Afin de pérenniser le commerce et d'apporter son aide au maintien de celui-ci qui répond à la satisfaction des besoins de la population en milieu rural, la commune souhaite continuer de mettre à disposition sa licence IV à titre gracieux.

La présente convention régit les conditions de versement de cette aide, conformément à l'article L.2251-3 du Code général des collectivités territoriales.

En application des dispositions susmentionnées, la commune de BELMONT D'AZERGUES a acquis pour un montant de 2.200 euros une licence IV suite à la fermeture du café en 1999, à l'accord de monsieur le Procureur de la République de proroger la date de validité jusqu'au 28 février 2002, à l'autorisation donnée au maire le 9 février 2002 de pouvoir signer un compromis avec monsieur Stéphane Bruyat, propriétaire.

Il est convenu ce qui suit :

Les parties décident d'un commun accord de ne pas se soumettre pendant la durée de la présente convention aux règles régissant le statut des baux commerciaux, la présente convention, imposant des sujétions exceptionnelles à l'exploitant.

ARTICLE 1. OBJET

La commune prête, pour s'en servir comme moyen d'exploitation de son commerce, dans les conditions et pour la durée ci-après indiquées, à la société T'M BELMONT, qui accepte, la licence d'exploitation de débit de boissons et spiritueux de 4^{ème} catégorie, acquise par la commune en 2002.

ARTICLE 2. DUREE

La licence dont il s'agit est prêtée à compter du 1^{er} avril 2018, date de début du bail commercial consenti et pour la durée de celui-ci soit, jusqu'au 31 mars 2027.

Si le bail commercial dont est titulaire la société T'M BELMONT vient à prendre fin, la présente convention prend fin en même temps.

En cas de renouvellement du bail commercial, la poursuite de cette aide ne sera accordée que par une nouvelle convention et que dans l'hypothèse où les conditions de l'article L.2251-3 du Code général des collectivités territoriales sont toujours réunies.

ARTICLE 3. CONDITIONS ET FORMALITES ADMINISTRATIVES POUR LE PRÊT DE LA LICENCE

Le présent prêt de licence est fait sous les conditions suivantes que Monsieur Damien GAUTHIER s'oblige à exécuter et accomplir, à peine de résiliation prévue à l'article 7 :

1° Monsieur Damien GAUTHIER fera son affaire de l'ensemble des demandes, formalités et déclarations utiles et relatives à l'exploitation d'un débit de boissons, et ce dans les délais prescrits par le Code de la santé publique.

2° Il acquittera personnellement toutes les taxes relatives à la licence louée, à compter du jour où elle a été transférée à son nom.

3° Il bénéficiera, à l'expiration de la présente convention, et sous réserve du respect des obligations fixées par l'article 4, d'un droit de priorité pour l'acquisition cette licence (en cas de cession de celle-ci par la commune).

De son côté, la commune s'oblige à apporter son concours à Monsieur Damien GAUTHIER pour effectuer sans délai toutes démarches et déclarations nécessaires et à produire à l'Administration toutes pièces justificatives qu'elle pourrait réclamer.

ARTICLE 4 OBLIGATIONS LIEES A L'ACTIVITE

Monsieur Damien GAUTHIER s'engage à :

1° mettre en œuvre tous les moyens nécessaires à la réalisation de l'activité suivante :

- exploiter la licence raisonnablement,,
- maintenir dans les locaux une activité de café, restauration, traiteur, vente à emporter, dépôt de pain et presse pendant toute la durée de la convention dans les locaux loués à cet effet,
- faciliter la mise à disposition des locaux aux associations et au personnel communal afin que le café constitue un lieu privilégié d'échanges et de convivialité,
- ne rien faire ni laisser faire qui puisse avoir pour conséquences d'entraîner la dépréciation, la cessation même provisoire, la fermeture définitive des activités,
- se conformer aux lois, notamment en ce qui concerne le bruit, et aux règlements administratifs,

2° justifier à tout moment, et sur simple demande de la commune, de l'exploitation effective de la licence de boisson, objet de la présente aide accordée par la commune ;

3° communiquer sans délai à la commune copie des déclarations relatives aux changements intervenus dans la gestion ou la direction de la société ou l'exploitation du fonds de commerce ;

4° Suivre la formation spécifique pour les débits de boissons prévue par l'article L.3332-1 du Code de la santé publique

ARTICLE 5 SOUS-OCCUPATION - CESSION

Le commerçant ne pourra ni sous-louer, ni céder, ni échanger la licence IV, même temporairement, en totalité ou en partie.

ARTICLE 6 LOYER

La licence IV est mise à disposition gratuitement de la société T'M BELMONT dans le cadre de l'exploitation du fonds de commerce.

ARTICLE 7 CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut par le Commerçant d'exécuter l'une des clauses, charges et conditions du présent contrat, sa résiliation sera encourue de plein droit, un mois après une mise en demeure d'exécuter restée sans effet et énonçant la volonté de la Commune d'user du bénéfice de la présente clause, sans qu'il soit besoin d'autres formalités ni de verser une quelconque indemnité.

ARTICLE 8 RESILIATION ET RESTITUTION

La liquidation de la société T'M BELMONT mettra fin de plein droit au présent contrat.

En cas de cession de son fonds par le commerçant, le présent contrat ne pourra en aucun cas être cédé au cessionnaire. Une telle cession de fonds de commerce mettra fin de plein droit au présent contrat.

Le commerçant et la Commune peuvent résilier la présente convention au terme de chaque année de la convention en observant un préavis de six mois, par lettre recommandée avec accusé de réception.

La Commune peut demander la restitution de la licence IV, à tout moment, en cas de force majeure ou nécessité relative à l'intérêt général, en respectant un préavis de 3 mois à compter de la réception de sa notification par lettre recommandée avec accusé réception.

ARTICLE 9 ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent acte et de ses suites, les parties font élection de domicile chacune en leurs coordonnées sus-indiquées.

CERTIFICATION DE L'IDENTITE DES PARTIES

Monsieur le Maire de BELMONT D'AZERGUES certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leurs noms et dénomination lui a été régulièrement justifiée.

Lecture du présent acte a été prise directement par chacune des parties qui toutes le reconnaissent et déclarent avoir reçu toutes explications nécessaires.

DONT ACTE sur quatre pages.

Fait à Belmont d'Azergues, le

(Suivent les noms, prénoms et signatures de tous les comparants).