

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**DEPARTEMENT DE TARN ET GARONNE**

**GRAND MONTAUBAN – COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

**SESSION ORDINAIRE**  
**Séance du 29 novembre 2018**

**DELIBERATION N° 213/11/2018 : COMMERCE MULTI SERVICES DU FAU - 5087 ROUTE DU FAU  
A MONTAUBAN - BAIL COMMERCIAL A MONSIEUR FABRICE SOLDAN**

*L'an deux mille dix-huit, le jeudi 29 novembre à 17h00, les membres du Conseil Communautaire du Grand Montauban-Communauté d'Agglomération, se sont réunis dans la grande salle de l'Hôtel de Ville, sur convocation qui leur a été adressée par la Présidente, conformément à l'article L2121.10 du Code Général des Collectivités Territoriales, le 23 novembre 2018.*

**Présents Titulaires : 34**

Mesdames, Messieurs, Brigitte BAREGES, Alain ABADIE, Danielle AMOUROUX, Danielle BEDOS, Maxime BERAUDO, Marie-Claude BERLY, Pierre BONNEFOUS, Marc BOURDONCLE, Didier CLAMENS, Alain CRIVELLA, Thierry DEVILLE, Daniel DONADIO, Philippe FRANCOIS, Alain GABACH, Jean-François GARRIGUES, Jacques GAYRAL, Bernard GISQUET, José GONZALEZ, Paul GRAND, Annie GUILLOT, Clarisse HEULLAND, Benoit IBRES, Jean-Louis IBRES, Sophie LARAN, Pierre-Antoine LEVI, Christine MOLLIN, Christian MOULIS, Bernard PAILLARES, Christian PEREZ, Françoise PIZZINI, Rodolphe PORTOLES, Thierry VIALON, Claude VIGOUROUX, Michel WEILL.

**Absents ayant donné pouvoir : 10**

Mesdames, Messieurs, Mathieu ALBERT à Alain GABACH, Jean-Luc BUDOIA à Marie-Claude BERLY, Nadia CHEKLIT à Brigitte BAREGES, Jean-Martial DEJEAN à Philippe FRANCOIS, Francis LABRUYERE à Pierre-Antoine LEVI, Pauline MINER à Bernard PAILLARES, Paulette MULLER-DUPONT à Bernard GISQUET, Laurence PAGES à Clarisse HEULLAND, Bernadette SERIEYS à Alain ABADIE, Gaël TABARLY à Rodolphe PORTOLES.

**Absents Excusés : 4**

Mesdames, Nadine BOUVET, Aurore KOTHE, Valérie RABAULT, Monique VALAT.

**Secrétaire de Séance : Monsieur Claude VIGOUROUX**

**Madame Annie GUILLOT donne lecture du rapport suivant :**  
**Mesdames, Messieurs,**

Vu les dispositions du code général des collectivités territoriales,

Vu les dispositions du code général de la propriété des personnes publiques,

Vu les dispositions de l'article L 145-1 et suivants du code de commerce, en ce compris les dispositions de la loi ALUR, en date du 24 mars 2014 et de la loi Pinel en date du 18 juin 2014,

Vu la délibération n°2014/4/42, en date du 23 avril 2014 portant délégation à Madame la Présidente,

Vu la délibération n°85/4/2017, en date du 27 avril 2017 relative à la conclusion d'un bail commercial pour l'exploitation du commerce multiservices du Fau à Monsieur et Madame LITTAUDON,

Par délibération, en date du 15 décembre 2005, le Grand Montauban a conclu avec Mme Danielle MALBREIL, un bail commercial, en date du 26 décembre 2005 en vue de l'exploitation du commerce multiservices du Fau (commerces de proximité), situé à Montauban et dont il est le propriétaire. Ce bail a été conclu pour une durée de 9 ans et est arrivé à échéance le 31 décembre 2014. Il est donc tacitement prolongé depuis cette date.

Mme MALBREIL souhaitant cesser son activité, Monsieur et Madame LITTAUDON se sont portés acquéreurs du fonds de commerce comprenant le droit au bail. Dans le cadre de cette reprise d'activité, Monsieur et Madame LITTAUDON ont souhaité qu'un nouveau bail soit conclu pour l'exploitation du commerce multiservices du Fau. Ainsi, un bail commercial, en date du 9 mai 2017 a été conclu pour une durée de 9 ans pour un loyer d'un montant mensuel hors taxes de 978 euros (TVA en sus).

Monsieur et Madame LITTAUDON souhaitent, à leur tour, arrêter leur activité. Monsieur Fabrice SOLDAN s'est porté acquéreur du fonds de commerce et souhaite donc reprendre l'activité d'alimentation générale en y enjoignant une activité de consommation sur place avec licence III.

La cession du fonds est prévue pour le courant du mois de novembre 2018 et en application de la délibération n°85/4/2017, en date du 27 avril 2017 ci-dessus citée, Madame la Présidente a, par délégation, autorisé la reprise du bail du 9 mai 2017, par Monsieur SOLDAN. En outre, le Grand Montauban interviendra à l'acte de cession en tant que bailleur.

Cependant, Monsieur Fabrice SOLDAN a émis le souhait de pouvoir bénéficier d'une diminution temporaire du loyer afin de pouvoir démarrer son activité notamment pendant les deux premières années d'exploitation et en conséquence a demandé la résiliation amiable du bail initial et la conclusion d'un nouveau bail, à compter du 1er janvier 2019.

Au regard du contexte économique et notamment en ce qui concerne la difficulté pour les commerces de proximité de se maintenir et afin d'encourager la pérennité de l'exploitation dans le quartier, le Grand Montauban est favorable à cette proposition.

Par conséquent, il est proposé, après avoir résilié amiablement, à la demande du preneur et sans indemnité le bail initial, de conclure un nouveau bail commercial, pour une durée de 9 ans, à compter du 1er janvier 2019 entre le Grand Montauban et Monsieur Fabrice SOLDAN ou toute société qui s'y substituerait suivant les conditions ci-après décrites et conformément au projet de bail commercial joint à la présente :

- Le local pourra être utilisé à l'exploitation de toute activité commerciale et notamment une activité complémentaire de consommation sur place avec licence III.
- Monsieur Fabrice SOLDAN s'engage à respecter les horaires d'ouverture suivants :
  - 7h-12h30/16h-20h du lundi au samedi,
  - 7h-13h le dimanche.
- Pendant les deux premières années d'exploitation, le loyer mensuel sera de 750 € HT (au lieu de 978 € HT), TVA en sus et hors les charges. A l'issue des deux premières années, soit à compter du 1er janvier 2021, le loyer initial sera de nouveau appliqué à savoir un loyer mensuel de 978 € HT, hors charges et hors indexation.
- Le loyer sera indexé selon les conditions prévues au contrat de bail joint en annexe, soit tous les ans à la date d'anniversaire selon la clause d'indexation prévue au contrat.

- Le bail est soumis à la législation sur les baux commerciaux.

Au vu de ces éléments, et conformément à l'avis favorable de la Conférence des Vice-Présidents en date du 19 novembre 2018, il vous est proposé de bien vouloir :

- prendre acte des termes du bail,
- autoriser Madame la Présidente à résilier amiablement le bail commercial initial dont la cession a été agréée, à la demande de Monsieur Fabrice SOLDAN, sans indemnité et à conclure, dans la foulée, le bail commercial, tel qu'il est annexé à la présente, pour un loyer d'un montant mensuel hors taxes et hors charges de 750 euros (sept cent cinquante euros), TVA en sus pendant les deux premières années d'exploitation et un loyer mensuel hors taxe, hors charges et hors indexation de 978 euros (neuf cent soixante-dix-huit euros) à l'issue des deux premières années.
- plus généralement, et par dérogation aux dispositions de la délibération n°2014/4/42, en date du 23 avril 2014, autoriser Madame la Présidente à régulariser et signer l'ensemble des actes à prendre en application du bail commercial, tels que notamment les actes autorisant ou refusant une sous-location, les actes portant agrément des repreneurs en cas de cession, les actes de mise en œuvre de la clause résolutoire ou de changement de dénomination de la personne du locataire, y compris les avenants et les actes nécessaires au renouvellement, au congé ou à la résiliation du bail commercial.
- dire que Madame la Présidente est chargée de l'exécution de la présente délibération.

Entendu le présent exposé,

Après en avoir délibéré,

Le conseil communautaire décide :

- de prendre acte des termes du bail,
- d'autoriser Madame la Présidente à résilier amiablement le bail commercial initial dont la cession a été agréée, à la demande de Monsieur Fabrice SOLDAN, sans indemnité et à conclure, dans la foulée, le bail commercial, tel qu'il est annexé à la présente, pour un loyer d'un montant mensuel hors taxes et hors charges de 750 euros (sept cent cinquante euros), TVA en sus pendant les deux premières années d'exploitation et un loyer mensuel hors taxe, hors charges et hors indexation de 978 euros (neuf cent soixante-dix-huit euros) à l'issue des deux premières années.
- plus généralement, et par dérogation aux dispositions de la délibération n°2014/4/42, en date du 23 avril 2014, d'autoriser Madame la Présidente à régulariser et signer l'ensemble des actes à prendre en application du bail commercial, tels que notamment les actes autorisant ou refusant une sous-location, les actes portant agrément des repreneurs en cas de cession, les actes de mise en œuvre de la clause résolutoire ou de changement de dénomination de la personne du locataire, y compris les avenants et les actes nécessaires au renouvellement, au congé ou à la résiliation du bail commercial.
- de dire que Madame la Présidente est chargée de l'exécution de la présente délibération.

#### ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ

La Présidente certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que celui-ci peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de TOULOUSE dans un délai de deux mois à compter :

De sa transmission en Préfecture le :

**06 DEC. 2018**

De sa publication le :

**06 DEC. 2018**

et/ou notification le :

Pour extrait certifié conforme,

Montauban, le 29 novembre 2018

La Présidente,  
Brigitte BAREGES

