



## PROCÈS-VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL SÉANCE DU VENDREDI 25 OCTOBRE 2024

**Date de convocation :** 05/09/2024

**En exercice :** 19

**Présent(s) :** 12

**Absent(s) :** 07

**Procuration(s) :** 00

**Votant(s) :** 12

**Présent(s) :** Alain LOURY, Michèle BARY, Patrice LAMBERT, Sabrina FACON, Jean-François SILVAN, Florence MOULINET, Frédéric BAUVOIS, Eric CHAUVIN, Fabien HERVÉ, Bruno GUEUX, Wilfried GUEUX, Fabien MONCOMBLE

**Absents représenté(s) :**

**Absents excusé(s) :**

**Absents non excusé(s) :** Morgan BARNIER, Leila BOUCHROU, Nicolas CEREZA, Joana DA SILVA NATARIO, Jérôme FRANCK, Émilie RITZ, Floriane ROBIN

**Secrétaire de séance :** Jean-François SILVAN

L'an deux mil vingt-quatre, le 11 septembre à 18<sup>h</sup>32, le conseil municipal de Deux Rivières, régulièrement convoqué, s'est réuni salle du conseil de la mairie de Cravant, sous la présidence de Monsieur Alain LOURY, maire de Deux Rivières.

L'ordre du jour était le suivant :

- 1 - Approbation du procès-verbal de séance du 11 septembre 2024

### AFFAIRES IMMOBILIÈRES

- 2 - Boulangerie d'Accolay

### QUESTIONS DIVERSES

- 3 - Informations et questions diverses

\* \* \*

#### 1 - APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL SÉANCE DU 11 SEPTEMBRE 2024

DÉLIBÉRATION N° 2024/088

Rapporteur : Alain LOURY

Le maire invite l'assemblée à approuver le procès-verbal de séance du conseil municipal du 11 septembre 2024.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents ou représentés,

- **approuve** le procès-verbal de séance du conseil municipal du 11 septembre 2024 sans modification.

## AFFAIRES IMMOBILIÈRES

### 2 - BAIL COMMERCIAL – BOULANGERIE D'ACCOLAY

DÉLIBÉRATION N° 2024/089

*Rapporteur : Alain LOURY*

Dans le cadre de la valorisation de son patrimoine immobilier, le Maire expose un projet de bail commercial à passer entre la commune (le Bailleur) et la société « Les saveurs de Cathy » représentée par Madame Cathy LETEUR (le Preneur), pour la location du local communal situé au 5 bis rue de la Mairie à Accolay.

**Les principales clauses** de ce bail qui prendrait effet à compter du 04 novembre 2024 seraient les suivantes :

#### Bail commercial

Le "Bailleur" donne à bail commercial, conformément aux articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, au "Preneur" qui accepte, les locaux sis 5 bis rue de la Mairie à ACCOLAY.

#### Désignation

Locaux faisant partie de l'immeuble communal sis à Deux Rivières (Yonne) 5 bis rue de la Mairie - Accolay, cadastré section AD numéro 960. L'ensemble d'une surface totale de 72 m<sup>2</sup> comprend :

- 1 four à pain => état neuf.
- 4 grands meubles en bois de hêtre => état neuf.
- 1 meuble réfrigéré en inox => bon état.
- 1 table de travail en inox => bon état.
- 1 évier de plonge => bon état.
- 1 comptoir en bois => bon état.
- 1 comptoir en bois => état neuf.

Durée du bail : 9 ans, renouvelable tacitement

#### Destination des lieux :

Le Preneur est autorisé à utiliser les lieux loués pour y exercer les activités suivantes : Commerce de détail de pain, pâtisserie, confiserie et épicerie. Toutefois, le preneur peut, à condition d'en aviser le bailleur conformément à l'article L. 145-47 du Code de commerce, adjoindre à l'activité prévue au présent contrat des activités connexes et complémentaires. Il peut également demander au bailleur, dans les conditions prévues aux articles L.145-48 et suivants du Code de commerce, l'autorisation d'exercer dans les locaux loués une ou plusieurs activités différentes de celles prévues au présent contrat.

Loyer annuel : 3 240 €, le preneur prend à sa charge tous les fluides liés à l'occupation ainsi que les impôts, taxes et redevances en lien avec l'activité du locataire et l'usage du local. Le loyer sera révisable chaque année.

La grange attenante ainsi que la cour cadastrée AD 384 seront mises à disposition du bénéficiaire et sont comprises dans le loyer. Le preneur ne sera pas autorisé à accéder au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble et par conséquent ne devra pas en faire usage.

Destination des locaux : Commerce de détail de pain, pâtisserie, confiserie et épicerie.

Dépôt de garantie : 3 mois.

#### Autres clauses particulières :

Le locataire aura à sa charge :

Les dépenses d'entretien et de réparations courantes telles que les peintures, papiers peints, sol, appareils de chauffage, compteurs, sanitaires ...

Les travaux d'embellissement dont le coût est plus important que les frais de remplacement de l'élément concerné.

La signature de ce bail permettra à la commune de tirer parti de son patrimoine immobilier tout en soutenant l'activité économique locale.

Le Conseil municipal, après avoir entendu l'exposé du Maire, délibère sur l'autorisation de signature d'un bail commercial pour le local communal situés 5 bis rue de la Mairie à Accolay et décide ;

**D'approuver** les termes du projet de bail commercial entre la commune de Deux Rivières et la société « Les saveurs de Cathy » ;

**D'autoriser** Le Maire à signer le bail au nom de la commune, selon les conditions énumérées précédemment ;

**De Préciser** que la recette en résultant sera imputée aux chapitres 75 (autres produits de gestion courante), articles 752 (revenus des immeubles) du budget principal.

**D'autoriser** le Maire à prendre toutes les mesures nécessaires pour l'exécution de cette délibération.

*Commentaires :*

*Bruno GUEUX questionne sur l'avenir du premier étage. Le maire explique que cet espace a été mis « hors feu » pour un futur usage locatif. L'inauguration des locaux aura lieu le samedi 2 novembre.*

## QUESTIONS DIVERSES

### TOUR DE TABLE

Alain LOURY : prochain conseil municipal le 15 novembre 2024.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 18 heures 48 minutes.

**Le Maire**  
**Alain LOURY**

**Le Secrétaire de séance**  
**Jean-François SILVAN**

## RÉCAPITULATIF - SÉANCE DU 11 SEPTEMBRE 2024

### CONSEIL MUNICIPAL

N° 2024/088 - APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL  
SÉANCE DU 11 SEPTEMBRE 2024

p. 71

### AFFAIRES IMMOBILIÈRES

N° 2024/089 - BAIL COMMERCIAL - BOULANGERIE D'ACCOLAY

p. 72