

COMMUNE D'ARCHAMPS

COMPTE-RENDU DE LA SEANCE DU 17 DECEMBRE 2019

Le dix-sept décembre deux mille dix-neuf, le Conseil Municipal de la Commune d'Archamps (Haute-Savoie) dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Xavier PIN, Maire,

Date de convocation du conseil municipal : le 13 décembre 2019

Présents : PIN Xavier, LOUCHART Gaël, CHOPARD-RIDEZ Séverine, BRANGEON Jean-Marc, GIRONDE Christophe, SILVESTRE-SIAZ Olivier, ZORITCHAK Gaëtan, PELLET Yves, JOUVENOZ Bernard, LANCHE Michelle, BAUDET Denis, MANUARD Dessislava, RICHARD Stéphane.

Absents excusés : FONTAINE Serge, WEYER Nicole, SIMEONI Olivia, TCHOULFAYAN Florence.

Absents : DEVIN Laura.

Après avoir constaté que le quorum était atteint, Monsieur le Maire ouvre la séance à 19 h 10.

Lecture des pouvoirs :

- FONTAINE Serge a donné pouvoir à CHOPARD-RIDEZ Séverine,
- DOMENJOUR Mireille a donné pouvoir à PIN Xavier,
- SIMEONI Olivia a donné pouvoir à SILVESTRE Olivier,
- TCHOULFAYAN Florence a donné pouvoir à BAUDET Denis.

Désignation du secrétaire de séance :

Gaël LOUCHART est désigné secrétaire de séance.

Approbation du compte-rendu de la séance du 12 novembre 2019

Le compte-rendu de la séance du 10 décembre 2019 est approuvé à l'unanimité des membres présents.

Délibérations prises

1. Auberge communale - Désaffectation et déclassement du bien du domaine public

Monsieur le Maire rappelle au Conseil municipal la délibération n° DE2019040 du 9 juillet 2019 approuvant le principe d'un non-renouvellement de la délégation de service public pour l'exploitation et la gestion de l'Auberge communale. Le contrat s'achève au 31 décembre 2019. L'exploitation du restaurant se poursuivra sous la forme d'un bail commercial.

Par une délibération n° DE2019061 en date du 8 octobre 2019, le Conseil municipal a désigné Monsieur Guilhem GAZEAU comme preneur du bail commercial à compter du 1^{er} janvier 2020.

Monsieur le Maire rappelle que l'Auberge communale appartient au domaine public de la commune. La conclusion d'un bail commercial implique que le bien ait préalablement été déclassé du domaine public pour intégrer le domaine privé de la commune. Le bien est situé au 31 route de la Bossenaz sur la parcelle cadastrée section AB 67 d'une superficie de 2 400 m². La totalité de la parcelle est dédiée à l'exploitation du restaurant et comprend une terrasse et un parking.

Monsieur le Maire propose ainsi au Conseil municipal de :

- **CONSTATER** la désaffectation de l'Auberge communale et de l'intégralité de la parcelle cadastrée section AB 67 en ce qu'elles ne sont plus utilisées pour le service public ;
- **PRONONCER** le déclassement de l'Auberge communale et de la parcelle AB 67 du domaine public,
- **INTEGRER** l'auberge communale et la parcelle AB 67 au domaine privé de la commune.

Le Conseil municipal,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques et notamment les articles L. 2111-1, L2111-2 et L2141-2,

Vu le contrat de délégation de service public par lequel la commune d'Archamps a confié, à compter du 25 octobre 2015, la gestion du service public de l'Auberge communale à Monsieur GAZEAU pour une durée de quatre ans jusqu'au 31 décembre 2019,

Considérant qu'au 31 décembre 2019, le bien cesse d'être affecté à un service public,

Après avoir entendu l'explosé de Monsieur le Maire :

- **CONSTATE** la désaffectation de l'Auberge communale et de la parcelle AB 67 en ce qu'elles ne sont plus utilisées pour le service public ;
- **PRONONCE** le déclassement de l'Auberge communale et la parcelle AB 67 du domaine public,
- **INTEGRE** l'Auberge communale et la parcelle AB 67 au domaine privé de la commune.

Décisions prises à la majorité des membres présents :

- Un vote contre (Michelle LANCHE);
- 17 votes pour.

2. Auberge communale - autorisation de signature d'un bail mixte commercial/habitation.

Monsieur le Maire rappelle que la commune est propriétaire d'une Auberge communale sise au 31 route de la Bossenaz à Archamps. Le bâtiment est composé d'un rez-de-chaussée à usage commercial et comprend à l'étage un appartement de type T4 destiné à l'habitation.

L'établissement est exploité en délégation de service public dont l'échéance est fixée au 31 décembre 2019. Par une délibération en date du 8 octobre 2019, le Conseil municipal a validé la candidature de Monsieur Guilhem GAZEAU pour poursuivre l'exploitation de l'établissement à compter du 1^{er} janvier 2020.

Monsieur le Maire donne lecture au Conseil municipal du projet de bail mixte commercial/habitation entre la commune et Monsieur Guilhem GAZEAU pour la location du bâtiment. Il précise que la commune est assistée dans la rédaction de ce bail par un conseil juridique.

Monsieur le Maire présente aux conseillers les clauses substantielles du contrat :

- Nature du contrat :

Le contrat est un bail mixte commercial/habitation.

- Durée du contrat :

Conformément à l'article L145-4, la durée du contrat de location est de neuf ans. Le preneur a la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, au moins six mois à l'avance.

- Conditions financières

Le montant du loyer proposé est de 5 600 euros par mois. Le paiement interviendra à échéance mensuelle ; le dépôt de garantie correspondra à un mois de loyer. Le loyer sera indexé sur l'indice national des loyers commerciaux publié par l'INSEE.

Certains points doivent encore être négociés, notamment l'assujettissement ou non à la TVA. Monsieur le Maire précise que le bailleur peut décider à tout moment de soumettre le bail à la TVA, notamment si des travaux doivent intervenir.

De ce fait il est proposé aux conseillers municipaux de l'autoriser à poursuivre les négociations avec le futur preneur. Il rappelle que le Conseil municipal lui a accordé une délégation pour tout louage de chose n'excédant pas douze ans.

Monsieur le Maire précise également que pour satisfaire aux exigences du Code du commerce, un état prévisionnel des travaux envisagés dans les trois ans ainsi qu'un état des travaux réalisés dans les trois dernières années devra être réalisé et annexé au contrat.

Un état des lieux sera réalisé par un huissier.

Bernard JOUVENOZ prend la parole pour dire que le projet tel qu'il est présenté est très différent de l'appel à projet initial. Cet appel à projet fixait le montant mensuel de loyer commercial à 5 500 euros H.T avec appartement à négocier¹. Le contrat de bail prévoit un loyer à 5 600 euros donc l'appartement est en cadeau. C'est le locataire qui semble décider de

¹ L'appel à projet prévoyait un loyer mensuel de 5 000 euros H.T hors prix de l'appartement à négocier.

tout. La valeur d'un fonds de commerce peut s'estimer à 60 % du chiffre d'affaires, qui s'élève à 400 000 euros, on en est très loin.

Monsieur le Maire répond que c'est le précédent conseil municipal qui avait consenti à l'aubergiste un cadeau avec un loyer mensuel de 1 200 euros et la promesse de vente du fonds de commerce après quatre ans.

Monsieur le Maire explique que le matériel sera racheté pour 120 000 euros et que le preneur versera en plus à la commune une indemnité de 60 000 euros faisant office de « pas de porte ».

Denis BAUDET dit qu'il n'y a pas de différence entre la situation actuelle et celle d'il y a quatre ans ayant conduit à la conclusion d'une délégation de service public.

Bernard JOUVENOZ demande si une clause est prévue dans le bail pour protéger la commune en cas de cession du fonds de commerce par le locataire car si ce scénario se produit, le locataire en retirera bien plus que 60 000 euros. Il demande également si le bail prévoit que la commune ait un droit de regard sur l'acquéreur du fonds de commerce, car le bail autorisant les activités de restauration, rien n'empêche l'installation d'un fast-food...

Monsieur le Maire répond que la cession du bail devra être agréée par écrit par la commune et que cette situation a été anticipée de même que pour la boulangerie.

Bernard JOUVENOZ demande si une convention à part est prévu pour l'acquisition du matériel car le bail ne le mentionne pas. Monsieur le Maire répond que oui.

Le Conseil municipal,

Après avoir pris connaissance du projet de bail commercial,

Après en avoir délibéré,

- **VALIDE** les propositions de Monsieur le Maire concernant les clauses substantielles du contrat de bail mixte commercial/ habitation ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à poursuivre les négociations avec le futur preneur ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant à signer le bail mixte commercial/ habitation à intervenir avec Monsieur Guilhem GAZEAU, ainsi que tout document afférent à ce dossier.

Décisions prises à la majorité des membres présents :

- 4 oppositions (JOUVENOZ Bernard, LANCHE Michelle, BAUDET Denis, TCHOULFAYAN Florence)
- 14 votes pour.

3. Convention de mise à disposition d'une licence IV propriété de la commune pour l'exploitation d'une Auberge communale

Monsieur le Maire rappelle au Conseil municipal que la commune est propriétaire d'une licence IV de débit de boisson mise à disposition de Monsieur Guilhem GAZEAU dans le cadre d'un contrat de délégation de service public pour l'exploitation et la gestion d'une « Auberge communale – Bar – Licence IV ».

Le contrat de délégation de service public arrivant à terme le 31 décembre 2019, il convient de définir les nouvelles conditions de mise à disposition de la licence IV dans le cadre d'un contrat de bail commercial conclu avec Monsieur Guilhem GAZEAU.

Monsieur le Maire précise que Monsieur Guilhem GAZEAU a fait une demande de location de la licence IV pour une durée d'un an. Il atteste être en possession du permis d'exploiter correspondant.

Monsieur le Maire propose donc au Conseil municipal de mettre à disposition de Monsieur Guilhem GAZEAU la licence IV de débit de boissons moyennant une redevance mensuelle de 200 euros avec possibilité d'assujettissement de la redevance à la TVA.

Le Conseil municipal,
Après en avoir délibéré,

- **ACCEPTE** de mettre à disposition la licence IV appartenant à la commune à Monsieur Guilhem GAZEAU moyennant la somme de 200 euros mensuels,
- **DIT** que la redevance mensuelle pourra être assujettie à la TVA,
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer la convention ci-annexée.

Décisions prises à l'unanimité des membres présents.

L'ordre du jour étant épuisé, Monsieur le Maire passe aux « questions et informations diverses ».

Informations et questions diverses

Michelle LANCHE demande pourquoi le micro n'était pas activé ce soir.
Gaëtan ZORITCAHK répond qu'il n'a pas pris son ordinateur.

Bernard JOUVENOZ regrette qu'il n'y ait pas davantage d'historique de la commune sur le site Internet, notamment concernant les comptes rendus de réunions. Gaëtan ZORITCAHK répond que cela ne faisait pas partie de la commande lors de la mise en place du site mais que cela peut être modifié facilement.

Michelle LANCHE demande si la liste des personnes en difficulté pour le déneigement a été transmise aux services. Séverine CHOPARD répond que c'est chose faite.

Séance levée à 19 h 45.

Prochain conseil municipal : le mardi 14 janvier 2020.

Fait à Archamps,
Le 24 décembre 2019.

Le secrétaire de séance

Gaël LOUCHART



Le Maire

Xavier PIN



Le conseil municipal de la commune de ... a délibéré le ... et a décidé de ...

Le conseil municipal de la commune de ... a délibéré le ... et a décidé de ...

Le conseil municipal de la commune de ... a délibéré le ... et a décidé de ...

Le conseil municipal
de la commune de ...

- Le conseil municipal de la commune de ... a délibéré le ... et a décidé de ...
- Le conseil municipal de la commune de ... a délibéré le ... et a décidé de ...

Le conseil municipal de la commune de ...

Le conseil municipal de la commune de ... a délibéré le ... et a décidé de ...

Le conseil municipal de la commune de ...

Le conseil municipal de la commune de ... a délibéré le ... et a décidé de ...

Le conseil municipal de la commune de ... a délibéré le ... et a décidé de ...

Le conseil municipal de la commune de ... a délibéré le ... et a décidé de ...

Le conseil municipal de la commune de ...