N° 2023/004/014

SEEZ
PORTE DU COL DU PETIT SAINT-BERNARD

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Arrondissement
D'ALBERTVILLE
Commune de SEEZ (73)

L'an deux mille vingt-trois, le 1er juin,
Le Conseil Municipal de la commune de SEEZ, légalement convoqué, s'est réuni en séance publique, sous la présidence de Monsieur Lionel ARPIN, Maire, en session ordinaire, en salle du conseil municipal à la Savoyarde.
Conformément au Code Général des Collectivités Territoriales, le quorum est atteint.

Présents : Christelle **BRIU**, Alexine **LAFAY**, Anne-Emmanuelle **LECLERE**, Christel **MAILHÉ**, Coline **MARGUERETTAZ**, Marie-Claude **SORREL**, Lionel **ARPIN**, Corentin **BOUCHER**, Romain **BOUVET**, Mathieu **LECLERCQ**, Frédéric **LIMBARINU**, Alain **MARGUERETTAZ**.

Absents excusés : Joël **ARPIN**, Joëlle **CAMPERS** (pouvoir à Anne-Emmanuelle **LECLERE**), Michel **CLAIR**, Christine **CLEMENT** (pouvoir à Christel **MAILHE**), Michèle **FERRARIS** (pouvoir à Lionel **ARPIN**), Eric **JACQUEMOUD**.

Secrétaire de séance : Romain **BOUVET**
Nombre de conseillers en exercice : 18 - Présents : 12 - Votants : 15
Date de la convocation : le 25 mai 2023.
Date de publication : 7 juin 2023 au 7 août 2023

****

PROTOCOLE DE RESILIATION ANTICIPEE DU BAIL COMMERCIAL DE M ET MME PEROCHON

Monsieur Le Maire expose au Conseil municipal qu'il est envisagé de réhabiliter un bâtiment vétuste - Ancienne Maison Morin situé à l'entrée du centre-bourg de Séez.

Aux termes d'un acte reçu le 4 juillet 1980 par Maître Bernard BRUNET, Notaire exerçant au sein de l'Office Notarial de BOURG-SAINT-MAURICE, Madame Marie-Louise RAYMOND épouse MORIN a donné à bail à M. Jean-Jacques PEROCHON un immeuble sis au 27 rue Célestin Freppaz, 73700 SEEZ, implanté sur la parcelle cadastrale n° AD 284, et dont la désignation suit :

Une maison comprenant :

- Au rez-de-chaussée : un commerce de boulangerie comprenant un magasin, un fournil, une cuisine, une cave et un garage.
- Au 1er étage : un appartement avec trois chambres, une salle de bains, un WC

Ce bail commercial a été consenti moyennant un loyer annuel de 14.400 francs.

Aucun versement de « pas de porte » ou de « droit au bail » n'avait été prévu.

Le bail commercial initial en date du 4 juillet 1980 a fait l'objet d'un premier renouvellement express par acte notarié pour la période courant du 15 juin 1989 au 14 juin 1998, moyennant un loyer annuel de 30.000 (trente mille) francs.

Accusé de réception en préfecture
073-217302850-20230601-2023-004-014-DE
Date de télétransmission : 06/06/2023
Date de réception préfecture : 06/06/2023

-Le bail commercial a fait l'objet d'un second renouvellement par acte notarié du 21 janvier 2009 reçu par Maître Guy BANNAY, Notaire exerçant au sein de l'Office Notarial de BOURG-SAINT-MAURICE.

Suite à une opération de donation-partage, les bailleurs étaient alors M. Jean MORIN et Madame Eliane MORIN épouse GRANDJEAN.

Les preneurs étaient toujours Monsieur et Madame PEROCHON.

Ce nouveau bail avait été conclu pour une période courant du 15 juin 2007 au 14 juin 2016, moyennant un loyer annuel de 12.720 (douze mille sept-cent vingt) euros, non soumis à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA).

Le bail commercial a ensuite été tacitement renouvelé à compter du 15 juin 2016, pour une durée de 9 ans s'achevant le 14 juin 2025.

Aux termes d'un acte reçu le 8 juillet 2021 par Maître Sébastien VALENTINO, Notaire exerçant au sein de la SCP FALCY-BECOT-FALCY, VALENTINO et MATHEL-TARIN, Notaires Associés à BOURG-SAINT-MAURICE, la commune de SEEZ s'est rendue acquéreur de l'intégralité de l'immeuble sis 27 rue Célestin Freppaz, 73700 SEEZ.

La commune de SEEZ a donc endossé la qualité de bailleur de Monsieur et Madame PEROCHON et a poursuivi l'exécution tant du contrat de bail commercial tacitement renouvelé le 15 juin 2016 que du bail d'habitation pour l'occupation du 1er étage de l'immeuble.

Toutefois, la commune de SEEZ projette désormais de détruire l'immeuble dans son intégralité afin de sécuriser cette partie du centre bourg.

Ceci exposé, les comparants conviennent de résilier le bail sus-énoncé.

RÉSILIATION DU BAIL COMMERCIAL renouvelé le 15 juin 2016

Article 1er : Date de la résiliation

Il est convenu entre Les Parties que le bail commercial tacitement renouvelé le 15 juin 2016 est résilié à compter du 31/05/2023 à 24 heures.

Article 2 : Obligations des locataires

Comme conséquence de la résiliation du bail, Monsieur et Madame PEROCHON s'obligent à laisser libres les locaux loués et à en remettre les clés au plus tard le 01/06/2023 à 12 heures. S'ils ne s'exécutaient pas dans le délai convenu, ils encouraient une astreinte de 200 (deux-cents) euros par jour de retard, et leur expulsion pourrait être ordonnée par simple ordonnance du juge des référés.

Ils s'obligent également à acquitter, au plus tard à leur sortie des lieux les loyers, charges et accessoires dus au titre du bail, et à justifier de l'acquit de toutes taxes et contributions leur incombant.

Article 3 : Indemnité de résiliation

La résiliation du bail, objet du présent acte, est convenue moyennant versement par la commune de SEEZ (bailleresse) à Monsieur et Madame PEROCHON (locataires) **d'une indemnité d'un montant de 70.000 €** (soixante-dix mille euros) représentant la valeur marchande du fonds de commerce et la valeur vénale des agencements financés par ces derniers.

Les Parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité de l'indemnité de résiliation convenue.

Accusé de réception en préfecture
073-217302850-20230601-2023-004-014-DE
Date de télétransmission : 06/06/2023
Date de réception préfecture : 06/06/2023

Cette indemnité ne sera pas soumise à la TVA.

Elle fera l'objet d'un versement sur le compte bancaire de Monsieur et Madame PEROCHON dans un délai maximum de 30 (trente) jours à compter de la signature des présentes.

Article 4 : Absence de créanciers inscrits

Il est précisé, vérifications faites auprès du Greffe du Tribunal de Commerce de CHAMBERY, qu'il n'existe actuellement sur le fonds de commerce aucune inscription de privilège ou de nantissement.

Article 5 : Etat des lieux de sortie

Conformément aux dispositions de l'article L.145-40-I du Code de commerce, et bien que l'immeuble occupé soit destiné à être détruit, il sera établi contradictoirement un état des lieux de sortie.

Article 6 : Frais afférents à la résiliation

La commune de SEEZ prendra en charge les honoraires du conseil juridique chargé de la rédaction du présent acte, ainsi que le coût de consultation du greffe du tribunal de commerce de CHAMBERY quant à la présence de créanciers inscrits sur le fonds de commerce.

L'ensemble des autres frais d'enregistrement, de déclaration, de publicité ou de notification liés à la suppression du fonds de commerce et à ses conséquences sont à la charge des locataires, qui s'obligent à leur paiement.

Article 7 : Entrée en vigueur du présent acte

Le présent protocole entrera en vigueur au jour de sa signature par l'ensemble des Parties.

Toutefois, sauf décision contraire et unanime des Parties, le présent protocole serait résolu immédiatement et sans indemnité d'aucune sorte en cas d'introduction d'un recours administratif ou contentieux, quels qu'en soient le ou les auteurs, à l'encontre de la délibération du conseil municipal de la commune de SEEZ en date du 1er juin 2023 autorisant Monsieur le Maire le à signer au nom de la commune.

En conséquence, le Conseil municipal, après en avoir délibéré,

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment son article L.2121-29 ;

Considérant les termes de l'exposé des motifs ci-dessus ;

- ➔ **APPROUVE** le protocole de résiliation anticipée du bail avec les PEROCHON avec versement d'une indemnité de 70 000 €
- ➔ **AUTORISE** le Maire à signer toutes pièces issues de la présente
- ➔ **S'ENGAGE** à inscrire les crédits nécessaires au versement de l'indemnité de rupture du bail au budget de la Commune

Adoption à l'unanimité.

Le Maire,
Lionel ARPIN

MAIRIE DE SEEZ (Savoie)

Le secrétaire de séance,
Romain BOUVET

Accusé de réception en préfecture
073-217302850-20230601-2023-004-014-DE
Date de télétransmission : 06/06/2023
Date de réception préfecture : 06/06/2023