

L'an deux mille vingt-trois, le 31 du mois de mai à 18 heures, le Conseil Municipal de Cenon, régulièrement convoqué par courrier en date du 25 mai 2023, s'est assemblé à la Salle du Conseil Municipal à Cenon, sous la présidence de Monsieur Jean-François EGRON, Maire.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 35
Nombre de pouvoirs : 7

Nombre de conseillers présents : 27
Nombre de conseillers votants : 34

Etaient Présents : Jean-François EGRON, Michaël DAVID, Laïla MERJOUI, Dominique ASTIER, Huguette LENOIR, Jean-Marc SIMOUNET, Fernanda ALVES, Laurent PERADON, Marie HATTRAIT, Cihan KARA, Hürizet GÜNDER, Anne LAOUILLEAU, Patrice BUQUET, Françoise BERISSET, Max GUICHARD, Patrice CLAVERIE, Seye SENE, Claudine CHAPRON, Fatiha BARKA, Ingrid LAFON, Anne LEPINE, Jérémy RINGOT, Florence DAMET, Olivier COMMARIEU, Fabrice MORETTI, Fabrice DELAUNE, Christine HERAUD.

Absents ou excusés ayant donné pouvoir : Alexandre MARSAT ayant donné procuration à Monsieur Laurent PERADON, Ludovic ARMOËT ayant donné procuration à Monsieur Michaël DAVID, Marjorie CARVEL ayant donné procuration à Madame Anne LEPINE, Saïd SAÏDANI ayant donné procuration à Monsieur Dominique ASTIER, Léa RAINIER ayant donné procuration à Madame Marie HATTRAIT, Philippe TARDY, Yannick POULET ayant donné procuration à Monsieur Olivier COMMARIEU, Jean-Pierre BERTEAU ayant donné procuration à Monsieur Fabrice MORETTI.

Objet | Restaurant Ze Rock – Signature de l'avenant n°1 au bail commercial

Par délibération n°2010-19 en date du 3 février 2010, la Ville de Cenon a signé un bail commercial avec la SARL ZE ROCK pour une durée de neuf ans, moyennant un loyer annuel de 46 404 € hors taxes et hors charges, soit 3 867 € par mois, indexé chaque année sur l'indice national du coût de la construction.

Une demande de renouvellement a été effectuée par voie d'huissier le 27 mars 2019, renouvellement que la ville a accepté tacitement.

La société ZE ROCK a informé la collectivité de difficultés fragilisant son activité, au regard de plusieurs facteurs :

- augmentation du loyer indexé sur l'indice du coût de la construction (ICC) de plus de 35% depuis 2010, passant ainsi de 3 867 € à 5 283.01 € HT par mois ;
- crise sanitaire covid ;
- hausse du prix de l'énergie ;
- explosion du prix des matières premières ;
- baisse de l'activité liée à la baisse du pouvoir d'achat et la généralisation du télétravail.

L'augmentation exponentielle du loyer ajoutée au contexte économique global nécessite aujourd'hui de rééquilibrer la situation pour pérenniser l'activité de la société.

Le preneur a ainsi demandé la révision de son loyer et la modification de l'indice d'indexation.

Ainsi, il est proposé de réviser le loyer par avenant pour permettre à la société ZE ROCK de pérenniser son activité :

1. Révision du loyer et réaménagement sur une période de 36 mois

Au regard des caractéristiques du local considéré et des prix pratiqués dans le secteur, il est proposé de fixer le loyer annuel à 57 828 € soit 4 819 € par mois hors taxes et hors charges.

Au regard du contexte économique, une baisse de 619 € du loyer est consentie sur une période de 36 mois à compter du 1^{er} juin 2023, soit un loyer mensuel de 4 200 € hors taxes et hors charges.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de son affichage et de sa réception par le représentant de l'Etat.

2. Modification de l'indice d'indexation

Le loyer sera indexé sur l'indice des Loyers commerciaux (ILC) sur la base de l'indice du 4ème trimestre de l'année 2022 qui s'élève à 126.05.

Ceci étant exposé,

Vu, la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises ;

Vu, le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu, le Code de Commerce et notamment les articles L145-33 et suivants ;

Vu, le décret n°2008-1139 du 04 novembre 2008 relatif à l'indice national trimestriel des loyers commerciaux ;

Vu, le décret n°2022-357 du 14 mars 2022 modifiant le décret n°2008-1139 du 04 novembre 2008 relatif à l'indice national trimestriel des loyers commerciaux ;

Vu, la délibération n°19-2010 du 03 février 2010 relative à la signature du Bail Commercial avec la SARL Ze Rock ;

Vu la demande de renouvellement du bail commercial en date du 27 mars 2019 ;

Vu le courrier de la société Ze Rock en date du 11 mai 2023 ;

Considérant les difficultés économiques de la société ZE ROCK qui fragilisent son activité ;

Considérant la possibilité pour les parties au bail de modifier le loyer et l'indice de référence par avenant :

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré par,

26 voix pour

2 abstentions

5 voix contre

1 NPPPV

Approuve l'avenant n°1 ci-annexé au bail commercial signé avec la société Ze Rock portant modification des dispositions relatives au loyer et son indexation ;

Fixe le loyer mensuel à 4819 € HT et hors charges ;

Approuve une baisse de loyer sur une période de 36 mois à compter du 1^{er} juin 2023 jusqu'au 31 mai 2026, soit un loyer mensuel de 4 200 € HT et hors charges ;

Approuve l'indexation sur l'Indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) selon le dernier indice INSEE publié comme indiqué ci-dessus ;

Autorise Monsieur le Maire à signer l'avenant et tout document se rapportant à la présente délibération.

Fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus.

Ont signé au registre les membres présents.

Jean-François EGRON

Maire de Cenon

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

033-213301195-20230531-2023-88-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 07/06/2023

Publication : 07/06/2023

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de son affichage et de sa réception par le représentant de l'Etat.