

Département de la
GIRONDE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Canton du
NORD MÉDOC

**PROCES-VERBAL
DU CONSEIL MUNICIPAL**

Commune de
VENDAYS-MONTALIVET

SÉANCE DU 22/06/2023

Date convocation : 16/06/2023

Date affichage : 16/06/2023

Nombre de membres :

en exercice :	19
présents :	11
absent excusé représenté	0
absents excusés	5
absents :	3
de votants :	11

L'an deux mille vingt-trois, le vingt-deux juin à onze heures et trois minutes, les membres du Conseil Municipal de la commune de Vendays-Montalivet se sont réunis dans la salle du Conseil, à l'Hôtel de Ville, sur convocation qui leur a été adressée par le maire, conformément aux articles L.2121-10 et L.2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales, sous la présidence de M. Pierre BOURNEL, Maire.

PRÉSENTS

BOURNEL Pierre
TRIOULET-LASSUS Jean
BARTHELEMY Laurent
PEYRUSE Chloé
SIROUGNET Bruno
PION Jean-Paul
BRUN Véronique

CARME Jean
BOUCHEZ Sophie
FABRE Michel
AMOUREUX Marie

**ABSENT EXCUSÉ
REPRESENTÉ**

/

ABSENTS EXCUSÉS

DA COSTA OLIVEIRA Valérie
PAPILLON Françoise
BERTET Jean-Marie
DZALIAN Irène
ARNAUD Elie

ABSENTS

GUESDON Cécile
DASSE Julien
BAHAIN Marie-Noëlle

Les conditions du quorum étant réalisées, Monsieur le Maire ouvre la séance à 11 heures et 3 minutes.

Monsieur le Maire fait appel au Secrétaire de séance : M. BARTHELEMY Laurent

Il est assisté par Madame Stéphanie SIROUGNET, Directrice Générale des Services, en qualité d'auxiliaire.

Monsieur le Maire déclare ne pas être en possession de pouvoir.

Conformément à l'article L 2313-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, une présentation brève et synthétique retraçant les informations financières essentielles est à publier, afin de permettre aux citoyens d'en saisir les enjeux.

Aussi, nous vous avons transmis cette note qui sera publiée prochainement sur notre site comme les précédentes.

Monsieur le Maire passe à l'ordre du jour.



ORDRE DU JOUR

PROCÈS-VERBAL

- Approbation du procès-verbal de la séance du 28 avril 2023.

ADMINISTRATION GÉNÉRALE

1. Approbation du nouveau bail avec le camping du Soleil d'Or et du protocole transactionnel mettant fin au contentieux devant le juge du loyer commercial.



DÉCISIONS

Dans le cadre des délégations qui sont accordées à Monsieur le Maire, il informe le Conseil Municipal, en vertu des articles L.2122-22 et L.2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales, qu'il a pris trois (03) décisions depuis la dernière séance du Conseil Municipal :

- Décision n° 24-2023 du 24 avril 2023 portant sur l'attribution du marché n° 2023-05 relatif à la réalisation d'un court de Padel avec l'entreprise PADEL COURT pour un montant de 62 046,00€ HT.
- Décision n° 25-2023 du 5 mai 2023 portant sur l'attribution du marché n° 2023-02 relatif à la fourniture d'un tracteur agricole neuf avec l'entreprise SAS ETS GUENON pour un montant de 162 500,00€ HT.
- Décision n° 26-2023 du 12 mai 2023 portant sur l'avenant n° 02 au marché n° 2022-11-02 relatif aux travaux de menuiseries extérieures dans le cadre de la réhabilitation de l'accueil de loisirs sans hébergement avec l'entreprise DEZAUZIER GOUTTIERES ET MENUISERIES pour un montant de 4 284,28€ HT.



PROCES-VERBAL DE LA SÉANCE PRÉCÉDENTE

Le procès-verbal de la séance du 28 avril dernier a été transmis avec les convocations. Monsieur le Maire le soumet au vote et s'enquiert des éventuelles remarques et commentaires.

Le procès-verbal est approuvé à l'unanimité des membres présents.



ADMINISTRATION GÉNÉRALE

Monsieur le Maire donne la parole à Monsieur TRIJOLET-LASSUS Jean pour le sujet suivant :

101-2023 – APPROBATION DU PROTOCOLE TRANSACTIONNEL ET DE L'AVENANT AU BAIL COMMERCIAL ENTRE LE CAMPING DU SOLEIL D'OR ET LA COMMUNE

VU l'article L 2221-1 du code général de la propriété des personnes publiques relatif à la gestion du domaine privé des personnes publiques ;

VU l'article 1104 du Code civil relatif ;

VU le projet d'avenant au bail commercial du CAMPING SOLEIL D'OR ci-annexé ;

VU le projet de protocole transactionnel ci-annexé ;

CONSIDÉRANT que les objectifs de revalorisation de loyers poursuivis par la commune dans la gestion de son domaine privé sont largement atteints ;

CONSIDÉRANT que le protocole transactionnel garanti à la commune un versement intégral et à brèves échéances des arriérés de loyer ;

CONSIDÉRANT l'intérêt économique pour la commune de conclure les projets de protocole transactionnel et d'avenant au bail commercial ;

Suivant acte notarié en date du 23 décembre 1980, la Commune a donné à bail commercial un terrain à usage de camping-caravaning situé sur la commune de Vendays Montalivet.

Le preneur à bail est actuellement la société ABRITOIT, en vertu du dernier renouvellement en date qui a pris effet le 1er janvier 2017 pour une durée de 9 ans. Elle exploite sur ledit terrain un fonds de commerce de camping sous l'enseigne « CAMPING LE SOLEIL D'OR ».

À l'occasion de ce renouvellement un litige est survenu entre les parties quant à la fixation du loyer du bail renouvelé.

Le loyer annuel a été fixé initialement à la somme de 12.428 euros HT, à compter du 1er janvier 2008, puis réévalué à la somme de 13.138,20 euros HT à compter de l'année 2011.

En date du 20 avril 2016, la commune de Vendays Montalivet a signifié par acte d'huissier au preneur, un congé avec offre de renouvellement du bail commercial, moyennant un nouveau loyer annuel s'établissant à 45.226 euros TTC.

Par courrier expédié par Lettre Recommandée avec Avis de Réception le 15 décembre 2016, la société LE SOLEIL D'OR, qui a été depuis absorbée par la société ABRITOIT, a refusé le montant du nouveau loyer proposé.

Les parties n'étant pas parvenues à trouver un accord amiable, la Commune a saisi le juge des loyers commerciaux, par assignation délivrée à ABRITOIT le 18 décembre 2020.

Selon un jugement intervenu le 7 juillet 2021, le juge a désigné un expert judiciaire aux fins de donner tous éléments de nature à évaluer la valeur locative de l'immeuble à la date du renouvellement et d'évaluer ladite valeur, et de manière générale donner tout avis utile à la solution du litige.

L'expert judiciaire a déposé son rapport définitif le 4 mars 2022, aux termes duquel la valeur locative du terrain pour l'usage de camping-caravaning a été évaluée à la somme annuelle de 48.750 euros hors taxes et hors charges.

Pour sa part ABRITOIT a contesté à titre principal la validité dudit rapport d'expertise, sollicité la désignation d'un nouvel expert judiciaire, et demandé à titre subsidiaire la fixation du loyer annuel au montant de 15.114,50 euros hors taxes et hors charges.

Il est rappelé par ailleurs qu'au 1er janvier 2023, ABRITOIT acquitte un loyer annuel d'un montant de 14.177,50 euros non soumis à la TVA.

Aux termes d'un compromis de vente sous conditions suspensives en date du 24 février 2023, la société ABRITOIT a souhaité céder le fonds de commerce de camping désigné « CAMPING LE SOLEIL D'OR » à la société SE LE SOLEIL D'OR qui s'est montrée intéressée.

Le projet de protocole transactionnel, signé entre la commune, la société ABRITOIT et la société SE LE SOLEIL D'OR vise à :

- fixer le montant des arriérés de loyer dus par ABRITOIT depuis le 1er janvier 2017 et ce jusqu'au 1er juillet 2023 à 224 000€

- éteindre le contentieux initié par la ville devant le juge des loyers commerciaux

L'avenant au bail commercial, signé entre la commune et société SE LE SOLEIL D'OR, a pour caractéristiques essentielles quant à lui :

- de fixer le loyer annuel à compter du 1er janvier 2024 à 48 000€

- de renouveler le bail commercial pour une durée de 9 ans à compter du 1er juillet 2023 au profit du nouveau preneur.

Monsieur TRIJOLET-LASSUS Jean propose au Conseil Municipal de :

- **APPROUVER** le protocole transactionnel joint à la présente à intervenir entre la commune, la société ABRITOIT et la société SE LE SOLEIL D'OR.
- **AUTORISER** la cession du droit au bail commercial à intervenir entre la société ABRITOIT et la société SE LE SOLEIL D'OR.
- **APPROUVER** l'avenant au bail commercial du camping LE SOLEIL D'OR joint à la présente à intervenir entre la commune et la société SE LE SOLEIL D'OR.

- **AUTORISER** Monsieur le Maire à signer lesdits protocole transactionnel et avenant au bail commercial et procéder à toutes démarches nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Monsieur le Maire soumet au vote des conseillers la proposition, après avoir entendu le présent rapport, après en avoir délibéré et s'enquiert des éventuelles remarques et commentaires.

La proposition est approuvée à l'unanimité.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 11h08.

Avant de quitter la salle, Monsieur le Maire invite les élus présents à bien vouloir signer la feuille de présence.

Le Maire

Le secrétaire de séance,

Pierre BOURNEL

Laurent BARTHELEMY



