

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL  
DE LA COMMUNE DE VAULX**

<b>Nombre de conseillers</b>		L'an deux mille vingt-cinq, le 26 juin à 20 heures 30, le Conseil Municipal de la commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances sous la présidence de Madame Isabelle VENDRASCO, Maire.
<b>En exercice</b>	14	
<b>Présents</b>	12	
<b>Votants</b>	13	
<b>Absents</b>	2	
<b>Exclus</b>	0	
Date de convocation 18 juin 2025	<b>Présents :</b> Isabelle VENDRASCO, Chantal MARCHAND, Philippe HELF, Emmanuel SERRIER, Cédric VERNEY, Cécile FANTINI, Murielle NAGEL, Philippe BREVET, Danielle DEPLANTE, Gil BENICHOU, Damien MISSILLIER, Christophe DOUARD.	
Date d'affichage 19 juin 2025	<b>Absents excusés :</b> Christophe BOCQUET, Marie-Noëlle NOIREAUX-FATTAZ	
<b>DEL 20250626-028</b>	<b>Procurations :</b> Christophe BOCQUET à Gil BENICHOU	
<b>OBJET :</b>		
<b>Signature d'un contrat de location gérance sur un bien porté par l'EPF 74 - Boulangerie</b>	<i>Philippe HELF a été nommé secrétaire de séance</i>	

Madame le Maire rappelle que suite à la sollicitation de la commune en date du 4 septembre 2024, l'EPF a accepté d'acquiescer le fonds de commerce de boulangerie/pâtisserie, les murs commerciaux ainsi que l'appartement situé 60 route de Sillingy au centre de la Commune.

Cette acquisition s'intègre dans le projet global de réaménagement du centre village porté par la commune, et va permettre à cette dernière de compléter sa maîtrise foncière, laquelle sera déterminante pour la suite. Dans un premier temps, cette acquisition doit permettre la poursuite de l'exploitation du commerce, par l'installation d'un boulanger. Qui, à terme, verra sa pérennisation au sein des futurs aménagements.

- Vu la convention pour portage foncier, volet « Maintien du tissu économique existant », en date du 18 décembre 2024 entre la Commune et l'EPF74, fixant les modalités d'intervention, de portage et de restitution du bien ci-après mentionné :

Propriété à usage de commerce (boulangerie-pâtisserie) et habitation comprenant :

- Au RDC, les murs commerciaux de la boulangerie-pâtisserie (espace de vente, laboratoires boulangerie et pâtisserie, et locaux plonge, stockage, vestiaire et bois)
- Au 1<sup>er</sup> étage, un appartement T4 mansardé d'environ 75 m<sup>2</sup>

Et le fonds de commerce de boulangerie-pâtisserie.

Ensemble immobilier cadastré comme suit :

Situation	Section	N° Cadastral	Surface
60 route de Sillingy	A	1180	329 m <sup>2</sup>

- Vu la volonté de la municipalité de pérenniser une activité de boulangerie-pâtisserie ;
- Vu la candidature de M. BERARD Lionel représentant de la Société PAN Y PASSION, en cours d'immatriculation, pour la reprise de l'exploitation de la boulangerie-pâtisserie et l'occupation de l'appartement ;
- Vu les débats entre les élus ayant conduit à la soumission au vote de 2 scénarii de franchise de loyer (3 mois ½ ou 5 mois ½ )

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

✓ **A l'unanimité autorise** l'EPF à consentir un contrat de location gérance au profit de la Société PAN Y PASSION (en cours d'immatriculation) représentée par M. BERARD Lionel pour le fonds de commerce de boulangerie-pâtisserie, les murs commerciaux et l'appartement,

✓ **A la majorité demande** que le contrat soit conclu aux conditions suivantes :

Type de contrat : Location Gérance

Durée : 3 ans avec possibilité de renouvellement

Redevance mensuelle :

- Au titre de la location gérance du fonds de commerce et de l'occupation du local artisanal, une redevance mensuelle de **2 500,00 euros HT, TVA en sus\***
- Au titre de l'occupation de l'appartement du 1<sup>er</sup> étage, une redevance mensuelle de **700,00 euros HT, TVA en sus\***

Soit une redevance mensuelle totale **hors taxes** de **3 200,00 euros, T.V.A.** en sus.

Régime Fiscal : TVA au taux en vigueur (20% actuellement)

Franchise de loyer : détail du vote

*3 mois et demi (mi-juillet, août, septembre et octobre 2025) : 6 élus ont voté pour = Isabelle VENDRASCO, Philippe HELF, Emmanuel SERRIER, Murielle NAGEL, Cédric VERNEY, Christophe DOUARD*

*5 mois et demi (mi-juillet, août, septembre, octobre, novembre et décembre 2025) : 7 élus ont voté pour = Chantal MARCHAND, Cécile FANTINI, Gil BENICHOU + pouvoir de Christophe BOCQUET, Damien MISSILLIER, Danielle DEPLANTE, Philippe BREVET*

La franchise de loyer appliquée sera donc de 5 mois ½, uniquement sur la redevance de la gérance du fonds de commerce et de l'occupation du local soit 13 750 € HT.

Taxe foncière à la charge du bailleur

Taxe d'ordure ménagère à la charge du preneur

Indexation annuelle des redevances : Indice ILC sur le fonds de commerce et le local / Indice IRL sur l'appartement.

Dépôt de garantie : 2 mois de redevance hors taxes et hors charges, soit 5 000,00 € pour le fonds de commerce et le local et 700,00 € pour l'appartement (1 mois de loyer), soit la somme totale de 5 700,00 €, non productive d'intérêts, appelé en 2 fois : pour moitié en décembre 2025 et l'autre moitié en janvier 2026

Prise d'effet du bail : 15/07/2025

✓ **A l'unanimité donne** tout pouvoir à l'EPF, propriétaire, pour signer le contrat de location gérance et s'occuper de l'ensemble de la gestion locative liée à ces biens.

Le Secrétaire de séance,  
**Philippe HELF**

Le Maire,  
**Isabelle VENDRASCO**

