



MAIRIE de CONQUEREUIL

PROCES-VERBAL
du
CONSEIL MUNICIPAL

11 avril 2023

Le 11 avril 2023

Le Conseil Municipal de la Commune de CONQUEREUIL, dûment convoqué s'est réuni à la Mairie de CONQUEREUIL sous la présidence de Monsieur Jacques POULAIN, Maire de la Commune de CONQUEREUIL.

Date de convocation : 6 avril 2023

ÉTAIENT PRÉSENTS : M. POULAIN Jacques – Mme CAER Marie – M. VINOUBE Philippe – Mme BENARD Sylvie – M. BOUJU Joseph – M. BEUPERIN Jean – Mme BIGNON Sylvie – M. CHAUVIN François – Mme MOUSSEAU Madara – M. SALMON Sébastien – Mme MAISONNEUVE Agnès.

ÉTAIT ABSENT : M. FORTUN Luc a donné pouvoir à M. BEUPERIN Jean – Mme DELETANG Fabienne a donné pouvoir à Mme MOUSSEAU Madara – Mme CLERET Christelle – M. CHAUSSEE Lucien

Secrétaire de séance : M. SALMON Sébastien

1) Proposition d'achat du fonds de commerce de la boulangerie,

Rappel du contexte :

La boulangerie « le fournil du Don » de Conquereuil est fermée depuis le mardi 22 février. Cette fermeture fait suite à une décision du tribunal du commerce de St-Nazaire qui a prononcé sa liquidation judiciaire simplifiée. Le fonds de commerce appartient à M. François Denigot (au mandataire Cleoval) et les murs à M. Daniel Peuzé.

Un liquidateur a été nommé, sa mission est d'estimer le montant des biens liés au fonds de commerce et de procéder à leur vente en vue de couvrir les dettes de l'entreprise. La procédure de liquidation judiciaire simplifiée permet, elle, de garantir par l'intermédiaire d'un fonds les indemnités de la salariée de la boulangerie.

Lors du dernier conseil municipal, le Maire a fait savoir aux conseillers qu'un couple s'est montré intéressé pour reprendre la gérance de la boulangerie. Toutefois, au vu de l'inventaire et de la vétusté du matériel présent dans le fournil (four, laminoir, frigo...) le couple n'est pas en mesure d'assumer la charge financière de ce renouvellement de matériel pour démarrer son activité.

Le 5 avril dernier les conseillers ont été conviés à visiter les locaux : boulangerie et logement. Ces derniers sont dégradés et des travaux importants sont à prévoir (électricité, isolation, agencement intérieur...).

L'installation de nouveaux boulangers est donc conditionnée à l'action de la mairie.

Il y a lieu, de bien distinguer le bail commercial et le contrat de location gérance.

- La location-gérance est le contrat par lequel le propriétaire d'un fonds de commerce concède l'exploitation de ce fonds à une autre personne moyennant un certain prix et certaines conditions. Le contrat de location-gérance permet au propriétaire d'un fonds de commerce de donner le droit à une personne, appelée le locataire-gérant, de l'exploiter en échange du paiement d'une redevance convenue entre eux. Le fonds de commerce doit être entendu comme un ensemble d'éléments permettant l'exploitation de l'activité professionnelle, comme la clientèle, le local, la marchandise, les contrats, le site internet, le mobilier. Concrètement, le propriétaire conserve son droit de propriété sur le fonds de commerce. Il concède au locataire-gérant sa seule exploitation à ses propres risques et périls.
- Le bail commercial est quant à lui un louage d'immeuble (un local ou un immeuble complet est donné en location) tandis que la location gérance est un louage de meuble incorporel (c'est le fonds de commerce). Le bail commercial ne porte que sur la location des murs du local afin d'y constituer, puis d'y exploiter un fonds de commerce au fur et à mesure du développement commercial. Cette location est consentie en contrepartie d'un loyer.

Vu le matériel de la boulangerie,

Vu la volonté pour la commune de conserver une boulangerie dans son centre-bourg et de développer les services de proximité,

Vu la valeur des biens composant le fonds de commerce ;

Vu la volonté pour la commune de proposer ensuite un contrat de location gérance à un boulanger,

Après en avoir débattu, à l'unanimité, le conseil municipal décide :

- **De faire une offre d'achat du fonds de commerce de la boulangerie auprès du liquidateur judiciaire Cléoval pour la somme 5 000 €.**
- **D'autoriser le maire à faire les démarches et à signer tout document concernant cette affaire,**

Plusieurs élus s'interrogent sur le montant du loyer à appliquer au futur boulanger. Le maire précise que le montant du loyer n'est pas encore déterminé et que celui-ci fera l'objet d'une délibération. Il est précisé qu'il faudra distinguer le loyer du logement de celui du fonds de commerce.

2) Proposition d'achat des murs de la boulangerie,

Rappel du contexte :

Les murs de la boulangerie (+ maison) appartiennent à M. Daniel Peuzé où un bail commercial court toujours désormais avec le mandataire. Le bail commercial est « un louage d'immeuble. Le bail commercial ne porte que sur la location des locaux afin d'y constituer, puis d'y exploiter un fonds de commerce.

Désignation des biens actuellement loués au boulanger :

- N°36 place de l'église : maison d'habitation à usage commercial comprenant :
 - Rez-de-chaussée : magasin, réserve, fournil avec vieux four et cellier,
 - Etage : 3 chambres, salle d'eau et WC
 - Grenier au-dessus du fournil,

- Grenier au-dessus des autres pièces
- N°40 place de l'église :
 - Maison à usage d'habitation :
 - Rez-de-chaussée : garage, couloir, salle d'eau avec WC
 - A l'étage cuisine, 2 chambres
 - Faux grenier au-dessus
- Cour et jardin avec petit local en pierre à l'arrière

Le tout cadastré :

- G 731 de 237 m², G 732 de 205 m², G 233 de 277 m², G 1041 de 85 m², G 1131 de 8 m². Soit un total de 812 m²

Vu l'état des locaux actuels,

Vu la volonté pour la commune de conserver une boulangerie dans son centre-bourg et de développer les services de proximité,

Vu la valeur des biens composant le bail commercial,

Vu la volonté pour la commune de proposer un contrat de location gérance à un boulanger,

Vu la volonté de la commune de pérenniser ce commerce,

Considérant qu'il convient d'ajouter une condition suspensive dans l'acte de vente indiquant que l'achat est conditionné au préalable à l'acquisition du fonds de commerce.

Après en avoir débattu, le conseil municipal décide (2 abstentions M. Jean Beaupérin et M. Luc Fortun) :

- **De faire une offre d'achat afin d'acquérir les murs : boulangerie et maison d'habitation pour la somme 75 000 € net vendeur appartenant à M. Daniel PEUZE.**
- **D'inscrire dans la promesse de vente une condition suspensive indiquant que l'achat est conditionné à l'acquisition du fonds de commerce de la boulangerie,**
- **D'autoriser le maire à signer une promesse de vente avec Me Janvier notaire de Guémené-Penfao.**

3) Informations et questions diverses.

- Réunion sur les subventions aux associations mercredi 12 à 18h00,
- Commission mobilité le mercredi 12 avril à 18h00,
- Commission cimetière le mardi 18 avril à 14h30,
- Organiser une réunion avec le conseil pour étudier les aménagements futurs du centre bourg : mairie, ancienne périscolaire, maison Delanoë, ...
- Réunion publique jeudi 13 avril à 19h30 concernant l'aménagement de la rue de la Renaissance et des Châtaigniers.
- Chasse aux œufs organisée par le CME aux grands prés,
- Désignation des délégués titulaires/suppléants pour les élections sénatoriales le 9 juin.
- Le site internet de la commune a besoin d'être mis à jour,