Envoyé en préfecture le 22/04/2026
Reçu en préfecture le 22/04/2026
Publié le
ID : 035-200084010-20260416-DCM2026567-DE

2026/5/67

Commune de RIVES-DU-COUESNON
35 140

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt-six, le seize avril à dix-neuf heures et trente minutes, le conseil municipal, légalement convoqué par Monsieur LEBOUVIER David, Maire de la commune de Rives-du-Couesnon, s'est réuni à la mairie de Rives-du-Couesnon.

Date de la convocation et de l'affichage : 10 avril 2026

Présents (25) :

M.	LEBOUVIER	David
Mme	GILLETTE	Corinne
M.	ROY	Johann
Mme	GEORGEAULT	Valérie
M.	FROC	Dominique
Mme	PIGEON	Véronique
M.	CHARRAUD	Michel
Mme	KAZUMBA	Lelu
M.	RONDIN	Joachim
Mme	JEANNE	Aline
Mme	VAUTIER	Patricia
M.	HUBERT	Ewen
Mme	TALBOT	Céline

M.	GOGDET	Freddy
Mme	DECORBIN	Sandrine
M.	ROYER	Didier
M.	JAGU	Thomas
Mme	RIBAULT	Amélie
M.	BRARD	Mickaël
Mme	MARNIER	Anne
M.	CARRIQUE	Ludovic
Mme	DELAGE	Camille
M.	PASQUET	Martin
Mme	MACÉ	Marine
M.	FEUILLET	Jean-Claude

Absents excusés (2) dont (2) pouvoir :
Monsieur CHAPELLE Mathieu a donné pouvoir à Monsieur Johann ROY.
Madame LETOURNEUR Sévrine a donné pouvoir à Madame Valérie GEORGEAULT.

Absents (0) :

Secrétaire de séance : Monsieur Michel CHARRAUD.

Envoyé en préfecture le 22/04/2026
Reçu en préfecture le 22/04/2026
Publié le
ID : 035-200084010-20260416-DCM2026567-DE

OBJET DE LA DELIBERATION 2026.5.67

22– COMMERCE DE SAINT-MARC-SUR-COUESNON – BAIL DE LOCATION-GERANCE

Vu le Code général des collectivités territoriales (CGCT), et notamment ses articles L.2121-29 et L.2241-1 relatifs aux délibérations du conseil municipal et à la gestion du patrimoine communal,

Vu les articles L.144-1 à L.144-13 du Code de commerce relatifs au contrat de location-gérance,

Vu l'article L.2241-1 du CGCT disposant que le conseil municipal délibère sur la gestion des biens et opérations immobilières de la commune,

Vu la procédure de recrutement menée par la commune en vue de la reprise de l'activité commerciale sise 11 rue Marcel Trémion, Saint-Marc-sur-Couesnon,

Considérant que le bail de location-gérance actuellement en cours arrivera à terme le 31 juillet 2026 et qu'il convient de statuer sur les conditions du nouveau bail à compter du 1er août 2026 ;

Considérant que Madame Angélique LETOURNEUR, résidente de Saint-Marc-sur-Couesnon, a présenté sa candidature à la reprise du fonds de commerce « Le Relais du Couesnon » et que sa candidature répond aux exigences de la procédure de recrutement ;

Monsieur le Maire rapporte à l'assemblée l'avancement de la procédure de recrutement engagée pour assurer la continuité de l'activité commerciale au sein du bâtiment communal situé 11 rue Marcel Trémion, à Saint-Marc-sur-Couesnon, comprenant un fonds de commerce (« Le Relais du Couesnon ») et un logement.

Au terme de cette procédure, la candidature de Madame Angélique LETOURNEUR, résidente de Saint-Marc-sur-Couesnon, a été retenue. Dans l'optique de la reprise de l'activité à l'issue du bail en cours, Monsieur le Maire propose au conseil municipal de statuer sur les conditions principales du bail de location-gérance.

Le bail prendra effet le 1er août 2026, sous réserve de la résiliation effective du bail en cours au 31 juillet 2026. Afin de faciliter la prise en main progressive de l'activité commerciale par la preneuse, une redevance progressive est proposée pour le commerce sur une période de neuf mois, avant d'atteindre le loyer plein à compter de mai 2027. Le loyer du logement est quant à lui fixé à taux plein dès la prise d'effet du bail.

Les deux composantes du loyer feront l'objet d'une révision annuelle au 1er août, indexée respectivement sur l'ILC (Indice des Loyers Commerciaux) pour la partie commerce et sur l'IRL (Indice de Référence des Loyers) pour la partie logement, conformément à la réglementation en vigueur.

Envoyé en préfecture le 22/04/2026
Reçu en préfecture le 22/04/2026
Publié le
ID : 035-200084010-20260416-DCM2026567-DE

S'agissant des charges afférentes au bien loué, il est proposé que l'entretien courant du bâtiment ainsi que l'ensemble des contrats liés à son occupation et à son exploitation soient intégralement pris en charge par le preneur. Cette disposition, conforme aux pratiques usuelles en matière de location-gérance, vise à responsabiliser le locataire-gérant dans la conservation du bien mis à sa disposition et à préserver le patrimoine communal. Seules les grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil (gros œuvre, toiture, structure porteuse) demeurent à la charge de la commune, sauf dégradations directement imputables au preneur. Un état des lieux contradictoire sera établi à l'entrée et à la sortie du bail afin de sécuriser les droits des deux parties.

I. IDENTIFICATION DES PARTIES	
Bailleur	Commune de Rives-du-Couesnon, représentée par son Maire, M. David LEBOUVIER
Preneur	Mme Angélique LETOURNEUR, résidente de Saint-Marc-sur-Couesnon
II. OBJET DU BAIL	
Bien loué	Bâtiment situé 11 rue Marcel Trémion, Saint-Marc-sur-Couesnon, comprenant le logement et le fonds de commerce « Le Relais du Couesnon »
Sous-location	Clause de sous-location à intégrer dans le bail
Activité	Exploitation du commerce « Le Relais du Couesnon » (activité de café/commerce de proximité)
III. CHARGES ET ENTRETIEN DU BÂTIMENT	
Entretien courant	À la charge exclusive du preneur : entretien courant et maintenance des locaux, équipements et installations intérieurs (plomberie courante, électricité, chauffage, vitrerie, serrurerie, peintures, revêtements de sols et murs, espaces extérieurs attenants)
Contrats liés au bien	Le preneur prend en charge l'ensemble des contrats liés à l'exploitation et à l'occupation du bâtiment, notamment : — Contrat d'assurance multirisque (locaux commerciaux et logement) — Contrats d'énergie (électricité, gaz, fuel ou autre) — Contrats d'eau et d'assainissement — Contrat de téléphonie et accès internet — Contrat de maintenance des équipements (chaudière, extincteurs, etc.) — Tout autre contrat nécessaire à l'exploitation de l'activité
Grosses réparations	Les travaux relevant de l'article 606 du Code civil (gros œuvre, toiture, structure) restent à la charge du bailleur, sauf dégradations imputables au preneur

Envoyé en préfecture le 22/04/2026
Reçu en préfecture le 22/04/2026
Publié le
ID : 035-200084010-20260416-DCM2026567-DE

État des lieux	Un état des lieux contradictoire d'entrée sera établi à la prise d'effet du bail. Un état des lieux de sortie sera réalisé à la fin du bail. Tout dommage constaté sera à la charge du preneur.
Dépôt de garantie	Un dépôt de garantie de 500 € fixé dans le bail définitif sera versé par le preneur à la signature, destiné à couvrir d'éventuelles dégradations ou impayés
IV. DURÉE ET PRISE D'EFFET	
Prise d'effet	1er août 2026, sous réserve de la résiliation du bail en cours au 31 juillet 2026
Durée	Bail conclu pour une durée minimale d'un an, renouvelable dans les conditions fixées par les parties
V. REDEVANCE – COMMERCE (loyer mensuel HT progressif)	
Période progressive	**25 % – 1er trimestre (août – octobre 2026) : 75,78 € / mois** **50 % – 2e trimestre (novembre 2026 – janvier 2027) : 151,56 € / mois** **75 % – 3e trimestre (février – avril 2027) : 227,33 € / mois** **100 % – à compter de mai 2027 : 303,11 € / mois**
Révision annuelle	Au 1er août de chaque année
Indice de révision	ILC (Indice des Loyers Commerciaux) – 4e trimestre 2025 : 134,62
VI. LOYER – LOGEMENT	
Loyer mensuel	279,17 € / mois
Révision annuelle	Au 1er août de chaque année
Indice de révision	IRL (Indice de Référence des Loyers) – 4e trimestre 2025 : 145,78

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité :

APPROUVE les conditions principales du bail de location-gérance tel que présentées ci-dessus, à conclure avec Madame Angélique LETOURNEUR pour l'exploitation du commerce « Le Relais du Couesnon » et la location du logement situés 11 rue Marcel Trémion, Saint-Marc-sur-Couesnon ;

DIT que le bail prendra effet au 1er août 2026, sous réserve de la résiliation du bail actuellement en cours au 31 juillet 2026 ;

PRÉCISE que l'entretien courant du bâtiment ainsi que l'ensemble des contrats liés à son occupation et à son exploitation (assurance, énergie, eau, téléphonie, maintenance des équipements) sont mis à la charge exclusive du preneur, conformément aux stipulations du bail et dans les conditions détaillées au tableau récapitulatif ci-dessus ; que seules les grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil restent à la charge du bailleur, sauf dégradations imputables au preneur ;

Envoyé en préfecture le 22/04/2026
Reçu en préfecture le 22/04/2026
Publié le
ID : 035-200084010-20260416-DCM2026567-DE

AUTORISE Monsieur le Maire à signer le bail de location-gérance et tout avenant ou document afférent à l'exécution de la présente délibération, dans les conditions approuvées par le présent conseil ;

CHARGE Monsieur le Maire de procéder aux formalités administratives et comptables nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération, et notamment à la notification de la présente au contrôle de légalité.

Fait et délibéré les jours,
mois et ans ci-dessus pour extrait conforme,

Le Maire,
David LEBOUVIER

Le secrétaire de séance,
Michel CHARRAUD

MAIRIE de RIVES-DU-COUESNON
Ille-et-Vilaine