Envoyé en préfecture le 31/07/2026
Reçu en préfecture le 31/07/2026
Publié le
ID : 035-200084010-20260709-DCM20269105-DE

2026/9/105

Commune de RIVES-DU-COUESNON
35 140

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt-six, le neuf juillet 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 : 3 juillet 2026

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 27

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
M.	CHAPELLE	Mathieu
Mme	VAUTIER	Patricia
M.	HUBERT	Ewen

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

Absents excusés (2) dont (2) pouvoir :
Madame TALBOT Céline a donné pouvoir à Madame Corinne GILLETTE.
Monsieur FEUILLET Jean-Claude a donné pouvoir à Monsieur Michel CHARRAUD.

Absent (0) :

Secrétaire de séance : Monsieur Mathieu CHAPELLE.

Envoyé en préfecture le 31/07/2026
Reçu en préfecture le 31/07/2026
Publié le
ID : 035-200084010-20260709-DCM20269105-DE

17– 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 la délibération n° 2026.5.67 du 16 avril 2026 approuvant les conditions principales du bail de location-gérance du commerce « Le Relais du Couesnon » sis 11 rue Marcel Trémion à Saint-Marc-sur-Couesnon, consenti à Madame Angélique LETOURNEUR ;

Vu l'avis de la commission économie locale réunie le 30 juin 2026, portant révision des loyers du parc bâti communal ;

Considérant que la commission économie locale, dans le cadre de la révision des loyers du parc bâti, a proposé un ajustement du montant du loyer du commerce « Le Relais du Couesnon » ;

Considérant qu'il convient, en conséquence, d'arrêter les conditions financières définitives du bail de location-gérance consenti à Madame Angélique LETOURNEUR, à prise d'effet au 1er août 2026, et d'y intégrer la clause de sous-location ainsi que les modalités relatives au matériel professionnel mis à disposition ;

Monsieur le Maire expose que le bail de location-gérance du commerce « Le Relais du Couesnon », situé 11 rue Marcel Trémion à Saint-Marc-sur-Couesnon, est consenti à Madame Angélique LETOURNEUR, avec prise d'effet au 1er août 2026. La clause de sous-location est intégrée au bail.

Faisant suite à l'avis de la commission économie locale du 30 juin 2026, le loyer du commerce fait l'objet d'une progressivité sur une période de neuf mois avant d'atteindre le loyer plein, selon les modalités suivantes : 25 % du 1er août au 31 octobre 2026, soit 80,00 € par mois ; 50 % du 1er novembre 2026 au 31 janvier 2027, soit 160,00 € par mois ; 75 % du 1er février au 30 avril 2027, soit 240,00 € par mois ; puis 100 % à compter du 1er mai 2027, soit 320,02 € par mois.

Le loyer du commerce est indexé sur l'ILC (Indice des Loyers Commerciaux — 4e trimestre 2025 : 134,62), avec révision annuelle au 1er août. Le loyer mensuel du logement est fixé à 279,17 €, indexé sur l'IRL (Indice de Référence des Loyers — 4e trimestre 2025 : 145,78), avec révision annuelle au 1er août.

Le matériel professionnel mis à disposition fait l'objet d'une estimation assortie d'un taux d'usure de 10 % par an ; un remboursement sera dû en fin de bail dans l'hypothèse où le coût du matériel, diminué de l'usure, excéderait la valeur initiale retenue.

Le tableau récapitulatif ci-après précise les conditions révisées du bail :

Envoyé en préfecture le 31/07/2026
Reçu en préfecture le 31/07/2026
Publié le
ID : 035-200084010-20260709-DCM20269105-DE

I. IDENTIFICATION DES PARTIES	
Bailleur	Commune de Rives-du-Couesnon, représentée par son Maire, M. David LEBOUVIER
Preneuse	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 intégrée au bail
Activité	Exploitation du commerce « Le Relais du Couesnon » (café / commerce de proximité)
III. DURÉE ET PRISE D'EFFET	
Prise d'effet	1er août 2026
Durée	Bail conclu pour une durée minimale d'un an, renouvelable dans les conditions fixées par les parties
IV. LOYER — COMMERCE (loyer mensuel HT progressif)	
Loyer plein	**320,02 € / mois (100 %)**
Progressivité	• 1er trimestre (août – octobre 2026) — 25 % : 80,00 € / mois • 2e trimestre (novembre 2026 – janvier 2027) — 50 % : 160,00 € / mois • 3e trimestre (février – avril 2027) — 75 % : 240,00 € / mois • À compter de mai 2027 — 100 % : 320,02 € / mois
Révision annuelle	Au 1er août de chaque année
Indice de révision	ILC (Indice des Loyers Commerciaux) — 4e trimestre 2025 : 134,62
V. 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
VI. MATÉRIEL PROFESSIONNEL	
Estimation / usure	Matériel professionnel estimé avec application d'un taux d'usure de 10 % par an
Remboursement	Remboursement en fin de bail si le coût du matériel diminué de l'usure excède la valeur initiale retenue
VII. CHARGES ET ENTRETIEN DU BÂTIMENT	
Entretien courant	À la charge exclusive de la preneuse : entretien courant et maintenance des locaux, équipements et installations intérieurs
Contrats liés au bien	À la charge de la preneuse : assurance multirisque, énergie, eau et assainissement, téléphonie/internet, maintenance des équipements et tout contrat nécessaire à l'exploitation
Grosses réparations	Article 606 du Code civil (gros œuvre, toiture, structure) à la charge du bailleur, sauf dégradations imputables à la preneuse

Envoyé en préfecture le 31/07/2026
Reçu en préfecture le 31/07/2026
Publié le
ID : 035-200084010-20260709-DCM20269105-DE

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

APPROUVE les conditions du bail de location-gérance du commerce « Le Relais du Couesnon », telles que révisées et présentées ci-dessus, avec prise d'effet au 1er août 2026, incluant la clause de sous-location et les modalités relatives au matériel professionnel ;

FIXE le loyer du commerce selon la progressivité suivante : 80,00 € / mois du 1er août au 31 octobre 2026, 160,00 € / mois du 1er novembre 2026 au 31 janvier 2027, 240,00 € / mois du 1er février au 30 avril 2027, puis 320,02 € / mois à compter du 1er mai 2027, indexé sur l'ILC (4e trimestre 2025 : 134,62) avec révision annuelle au 1er août ;

FIXE le loyer mensuel du logement à 279,17 €, indexé sur l'IRL (4e trimestre 2025 : 145,78) avec révision annuelle au 1er août ;

AUTORISE Monsieur le Maire à signer le bail de location-gérance et tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération ;

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

Cette délibération annule et remplace la délibération n°2026.5.67 en date du 16 avril 2026.

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

Le Maire,
David LEBOUVIER

Le secrétaire de séance,
Mathieu CHAPELLE

