

Commune de MESQUER (Loire-Atlantique) Conseil Municipal du Lundi 27 octobre 2025	DATE DE CONVOCATION : 15 octobre 2025 DATE D'AFFICHAGE : 16 octobre 2025 Nombre de Conseillers en exercice : 19 Nombre de Conseillers présents : 17 Nombre de Conseillers votants : 17
--	---

L'an deux mil vingt-cinq, le lundi 27 octobre, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie de MESQUER, en séance ordinaire, sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre BERNARD, Maire.

Présents : Messieurs Thierry GUYON, Éric ROULIER, Mesdames Catherine FOUCAULT, Chantal LEYE, Monsieur Rémy CHATTON, adjoints et Madame Aurélie RIALLANT-BESLAND, Monsieur Yves LEBEAUPIN, Madame Delphine JOFFRAUD, Monsieur Yves LINGER, Madame Monique TATTEVIN, Monsieur Gilles CHASSIER, Monsieur Nicolas CITEAU, Mesdames Bernadette BROSSEAU et Anne GROLEAU, Monsieur Jean-Pierre BUCHEL et Monsieur Joël NEVEUX, conseillers municipaux.

Absentes : Madame Anne-Gwenn ALEXANDRE, Madame Estelle HERVY

Madame Bernadette BROSSEAU a été élue secrétaire de séance.

CONTRAT DE LOCATION AVEC LA SOCIETE « LES TONTONS TRAITEURS »

La société « Les tontons traiteurs » a pour principales activités : la production de plats préparés et traiteur.

Jusqu'à présent, elle les exerçait sur un site privé. Suite au changement de propriétaire, la société ne pourra plus les exercer, alors même qu'elle a su développer son chiffre d'affaires et qu'elle a un fort potentiel de développement.

Considérant que la salle de l'Artymès dispose d'une cuisine qui est sous-utilisée et qui pourrait répondre aux besoins de la société.

Il est proposé de signer un contrat de location entre la société « Les tontons traiteurs » et la commune pour la cuisine de l'Artymès afin qu'elle puisse poursuivre son activité et la développer.

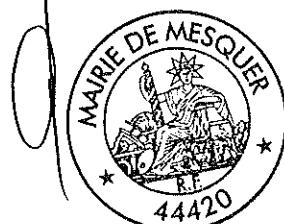
La commission finances du 13 octobre a émis un avis favorable.

Pièce jointe : contrat de location

Le conseil municipal approuve le contrat de location joint à la présente délibération entre la commune de Mesquer et la société « Les tontons traiteurs » et autorise M. le Maire à signer tout document relatif à celui-ci.

Reçu au contrôle de légalité
 le 28/10/2025
 Publié ou notifié
 le 29/10/2025
 Le Maire,

Jean-Pierre BERNARD
 Maire





CONTRAT DE LOCATION CUISINE DE L'ARTYME

Entre les soussignés,

La commune de Mesquer, place de l'hôtel, 44 420 Mesquer, représentée par M. Jean-Pierre BERNARD, Maire et ci-après dénommé « Le propriétaire »

Et

La société « Les tontons traiteurs », dont le siège est situé au 1900 route de Kerlagadec – 44 420 Mesquer, SIRET 900 131541 00022, NAF 5610, ci-après dénommé « le locataire »

Désignation du bien mis en location

Le local mis à disposition se situe dans la salle Artymès. Il comprend la cuisine et local de nettoyage d'une superficie de 60 m². Ce local est alimenté en eau et électricité et comprend les équipements suivants :

- > 2 frigos avec 15 grilles inox,
- > 1 table de réchauffe,
- > 1 table de travail,
- > 1 lave main,
- > 2 éviers,
- > 1 piano,
- > 1 four avec 5 grilles inox,
- > 1 lave-vaisselle et 1 table de desserte

Afin de permettre au locataire de mener à bien son exploitation commerciale, il lui est autorisé, sous son entière responsabilité, de compléter l'équipement du local faisant l'objet du présent contrat des équipements suivants :

- > meuble de stockage,
- > marmite basculante électrique
- > operculeuse
- > frigo 2 portes
- > congélateur bahut
- > cellule de refroidissement
- > Sous videuse
- > divers petit matériel

Il est autorisé au locataire de stationner une remorque réfrigérée à l'extérieur de la cuisine.

Durée

Le présent contrat est conclu pour 3 années consécutives à compter du 17 novembre 2025.

Le contrat est renouvelable par tacite reconduction. Le locataire, comme le propriétaire, s'il souhaite résilier ce contrat, devra le faire par courrier en accusé réception au moins deux mois avant l'échéance.

Destination du lieu loué

Le local faisant l'objet du présent contrat devra être utilisé par le locataire uniquement à l'exploitation de son activité de traiteur, pour la production de plats cuisinés et à emporter et diverses prestations.

Etat des lieux

Le locataire prendra les lieux loués en leur état actuel, sans pouvoir exiger aucune réparation autre que celles le cas échéant expressément envisagées aux présentes. Un état des lieux sera dressé et validé par les deux parties.

Entretien et réparations

Le propriétaire s'engage à procéder à toutes réparations liées au local. Il sera responsable du suivi de la maintenance des équipements communaux.

Le locataire devra maintenir en parfait état, notamment sanitaire, le local et les équipements mis à sa disposition.

Le locataire devra aviser immédiatement, par écrit, le propriétaire de toute dégradation ou disfonctionnement qu'il pourra constater.

Le locataire ne pourra s'opposer en aucun cas à la venue du propriétaire ou de son représentant.

Transformations du local

Aucune transformation du local par le locataire ne pourra être faite sans l'accord écrit préalable du propriétaire. En fonction des modifications souhaitées et acceptées par le propriétaire, le locataire s'engage à les financer, notamment l'installation d'une ligne électrique triphasée.

Sécurité

Le local est équipé d'une alarme de détection de présence. Le propriétaire s'engage à remettre au locataire un pass et un badge. Dès la fin du contrat, le locataire devra restituer le pass et le badge. Pendant les périodes de son utilisation, il sera responsable de l'arrêt et de la remise en route de l'alarme.

En cas de perte du pass ou du badge, le propriétaire s'engage à en fournir un autre. Le coût de ce nouveau pass ou badge sera facturé au locataire.

Changement de distribution, améliorations

Le locataire ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement express et par écrit du propriétaire aucune démolition, percement, ni aucun changement de distribution.

Tous travaux, embellissements ou améliorations quelconques qui seraient du fait du locataire, avec l'autorisation du propriétaire, deviendront la jouissance du propriétaire.

Cependant les équipements, matériels et installations non fixes resteront la propriété du locataire et devront être enlevés par lui par son départ, en remettant les lieux en l'état.

Travaux

Afin que ce local soit exploitable par le locataire, des travaux électriques étant nécessaires (installation de prises triphasées), il est convenu que ces travaux seront effectués par le propriétaire et refacturés dans leur intégralité au locataire.

Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le locataire souffrira l'exécution de toutes les réparations, les travaux quelconques que le propriétaire estimerait nécessaires dans le local loué. Il ne pourra pas demander aucune indemnité, ni de diminution de loyers, quelles que soient l'importance des travaux et leur durée.

Toutefois si la durée des réparations ou des travaux devait se traduire par la fermeture du local, pendant plus d'un mois consécutif empêchant l'activité du locataire, une réduction de loyer serait faite au prorata du temps d'inexploitation subit par celui-ci.

Jouissance des lieux

Le locataire devra jouir des lieux en bon père de famille. Notamment, il devra prendre toutes les précautions pour éviter tous bruits, odeurs et l'introduction d'animaux nuisibles et se conformer à tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, d'hygiène et de salubrité.

Le locataire ne pourra pas faire entrer, ni entreposer des marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni aucune décharge ou déballage, même temporaire devant le local. Il ne pourra, en outre, faire supporter une charge supérieure à la résistance du sol, sous peine d'être responsable de tous les désordres et accidents qui pourrait en découler.

Le propriétaire s'engage à mettre à disposition le local les lundis, mardis et mercredis. En cas d'imprévu, il se réserve le droit de pouvoir annuler un jour de mise à disposition prévu initialement dans le planning sans que le locataire puisse demander une modification de son loyer mensuel.

Le locataire, suite à chaque période de mise à disposition du local, s'engage à le restituer propre (matériel nettoyé, poubelles sorties et triées).

Impôts et charges

Le locataire devra acquitter les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle dont le propriétaire pourrait être taxé au motif de l'activité mise en place par le locataire.

Assurances

Le locataire souscrira sous sa seule responsabilité, avec effet au jour de l'entrée en jouissance, les différentes garanties relatives à son activité. Il devra adresser une attestation au propriétaire les polices d'assurance souscrites.

Dans l'hypothèse où l'activité exercée par le locataire entraînerait pour le propriétaire, des surprimes d'assurance, il sera tenu de prendre en charge le montant de la surprime.

Le locataire s'assurera pendant la durée du présent contrat contre l'incendie, l'explosion, la foudre, les ouragans, les tempêtes et dégât des eaux, compte tenu des impératifs de l'activité exercée dans le lieu loué, le matériel, les aménagements, les équipements, les marchandises et tous les objets mobiliers le garnissant. Il assurera également le recours des voisins, de tiers et les risques locatifs.

Le locataire s'engage à souscrire un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages causés aux tiers du fait de son exploitation.

Cession – Sous-location

Le locataire ne pourra sous-louer le local sans le consentement du propriétaire.

Destruction

Si le local loué venait à être détruit en totalité ou en partie par cas fortuit, le présent contrat sera résilié de plein droit et sans indemnité.

Restitution des lieux loués

Le locataire, lors de la fin du contrat ou le jour du déménagement, si celui-ci précédait le terme du contrat, devra rendre le pass et le badge mis à sa disposition. Il devra rendre les lieux et équipements mis à sa disposition dans l'état où ils se trouvaient lors de l'état des lieux entrant. Il devra retirer tout matériel lui appartenant mis dans le local qui lui permettait d'assurer son activité.

Un état des lieux contradictoire sera effectué. Au cas échéant, cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incomptant au locataire. Il sera alors redevable du coût des réparations.

Non responsabilité du propriétaire

Le propriétaire ne garantit pas le locataire et, par conséquent, décline toute responsabilité dans les cas suivants :

- > en cas de vol, cambriolage ou autres délictueux et généralement en cas de troubles apportés par des tiers par voie de fait,
- > en cas d'interruption, ainsi qu'il a été dit ci-dessus dans le service des installations des locaux, étant précisé ici qu'il s'agit des eaux, de l'électricité et tous autres services provenant soit du fait de l'administration qui en dispose, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de tous autres cas de force majeur,
- > en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués.

Loyer et révision

Le présent contrat est consenti et accepté moyennant un loyer forfaitaire mensuel de cinq cents euros (500 €) hors taxe, auquel s'ajoute la TVA en vigueur, actuellement à 20 %.

Le locataire s'oblige à payer au propriétaire ledit loyer avant le 17 de chaque mois et pour la première fois le 17 novembre 2025. Il sera donné la possibilité au locataire d'effectuer un virement mensuel au vu d'un titre annuel émis par la commune.

Les modalités de règlement sont déterminées comme suit après réception d'un titre de recettes : virement auprès de la Perception de Pontchâteau sur le RIB 30001 00752 F4480000000 87. Un RIB est joint en annexe du présent contrat.

La révision du loyer est soumise à l'indice des loyers commerciaux, publié par l'INSEE. A cet effet, un réajustement du loyer s'effectuera chaque année à la date anniversaire. Le nouveau montant applicable sera calculé au moyen d'une règle proportionnelle ayant pour données :

- > le montant initial du loyer,
- > L'indice de départ : dernier indice connu au 1^{er} novembre 2025,
- > Et le dernier indice connu au mois anniversaire précédent immédiatement l'indexation.

Au cas où, à l'expiration d'une année de loyers, une ou plusieurs échéances afférentes à cette année resteraient impayées, le montant de base de chaque fraction impayée sera réévalué en se référant au dernier indice publié à la date du paiement effectif de cette fraction sans que la présente stipulation autorise le preneur à se libérer après la date normale de l'échéance et sans que le montant de la fraction impayée réévaluée, comme il vient d'être dit, puisse être inférieur au montant effectivement dû à la date prévue de son exigibilité.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer cesserait d'être publié, cette indexation sera faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice conventionnellement choisi.

A défaut de se mettre d'accord sur le choix d'un nouvel indice à adopter, les parties s'en remettent d'ores et déjà à la désignation d'un expert judiciaire désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation du bien objet des présentes, statuant en matière de référé à la requête de la partie la plus diligente.

La modification ou la disparition de l'indice de référence n'autoriseront pas le locataire à retarder le paiement des loyers qui devront continuer à être réglés à leur échéance sur la base du dernier indice connu, sauf redressement et règlement de la différence à l'échéance du premier terme suivant la fixation du loyer.

Considérant que cette activité peut être fortement consommatrice en électricité, un compteur électrique sera installé afin de facturer, en plus du loyer, les charges d'électricité. Considérant les délais pour la mise en place de ce compteur et la nécessité à la société de bénéficier du local mi-novembre pour lui permettre de poursuivre son activité, il sera proposé un avenant au contrat de location dès la mise en place de ce compteur.

Dépôt de garantie

D'un commun accord entre le propriétaire et le locataire, aucun dépôt de garantie sera demandé.

Clause résolutoire

Il est expressément convenu qu'en cas de non-exécution par le locataire de l'un des quelconques de ses engagements ou en cas de non-paiement à son échéance de loyer convenu et impôts, le présent contrat sera résilié de plein droit un mois après la mise en demeure délivrée au locataire lui intimant de régulariser sa situation et contenant la déclaration du propriétaire d'user du bénéfice de la présente clause.

En outre, le propriétaire pourra demander la résiliation judiciaire ou faire constater la résiliation de plein droit du contrat pour des causes antérieures soit au jugement de liquidation judiciaire, soit au jugement d'ouverture d'une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire qui aurait précédé la liquidation judiciaire ou soit par défaut de paiement des loyers à une occupation postérieure au jugement de liquidation.

Taxe sur la valeur ajoutée

Le propriétaire déclare être assujetti sur la valeur ajoutée.

Le locataire s'engage à payer son loyer à chaque terme en TTC. Le propriétaire s'engage à faire la déclaration de la TVA ainsi collectée auprès des services des impôts.

Environnement

Le propriétaire déclare qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouve le local loué n'a pas été utilisé aux fins d'activité nuisible pour l'environnement ou réglementé dans ce cadre, et notamment qu'il n'a accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée n'ayant pas respecté les dispositions légales et réglementaires, notamment en matière de cessation d'activité et de dépollution totale du site.

Le locataire ayant l'obligation de remettre au propriétaire en fin de jouissance, le local exempt de substances dangereuses pour l'environnement ainsi que les résidus de son activité, devra, si nécessaire, produire les justifications d'enlèvements et dépollution. Il supportera en tant que de besoin toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état du local.

Clause Compromissoire

Les parties déclarent expressément se soumettre à la présente clause compromissoire. Elles ne pourront s'en délier que d'un commun accord.

A l'occasion d'un différend qui pourrait intervenir entre elles, les parties désigneront chacune un arbitre, lesquels désigneront eux-mêmes un troisième arbitre pour ainsi constituer une juridiction arbitrale. En cas d'empêchement à cette désignation par le ou les parties ou les arbitres, quel qu'en soit la cause, ce sera au Président du Tribunal de Commerce qui effectuera cette désignation. En cas de décès ou d'empêchement d'un arbitre, toute instance en cours sera suspendue en attendant la désignation d'un nouvel arbitre par le Président du Tribunal du Commerce.

Chacune des parties supportera la rémunération de son arbitre et la moitié de celle du troisième arbitre, qu'ils soient choisis par elles pour le Président du Tribunal.

Les parties, du fait de leur soumission à la présente clause, renoncent, à toute action devant les tribunaux de droit commun relativement au présent contrat, ainsi qu'à former appel de la sentence arbitrale. La sentence arbitrale, une fois rendue, pourra faire l'objet, si nécessaire d'une exécution forcée.

Fait à Mesquer le

Pour le propriétaire

Jean-Pierre BERNARD

Maire de Mesquer

Pour le locataire

« Les tontons traiteurs »