

# Commune de BAZOGES-EN-PAREDS

Membre de la communauté de communes du Pays de La Châtaigneraie

Arrondissement de Fontenay-le-Comte

Département de la Vendée

Région des Pays-de-la-Loire

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié le

ID : 085-218500148-20250516-D2025\_051603023-DE



## SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU VENDREDI 16/05/2025

### EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ, LE 16 DU MOIS DE MAI, À VINGT HEURES TRENTE, LE CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE BAZOGES EN PAREDS DÛMENT CONVOQUÉ LE 12 MAI 2025, S'EST RÉUNI EN SESSION ORDINAIRE, À LA SALLE DU CONSEIL MUNICIPAL, SOUS LA PRÉSIDENTE DE MADAME LELOT CHRISTINE, MAIRE.

Le secrétaire de séance : Marion JOUBERT

ELU (7 avril 2024) <i>par ordre alphabétique</i>	EN EXERCICE	PRESENT (Signature)	ABSENT EXCUSE	ABSENT	MANDATAIRE (Signature)
AVRIL Jérôme	Conseiller				
BRUSSEAU Laurence	Conseillère				
CAILLEAUD Véronique	Adjointe				
FRON Régis	Conseiller				
GABORIAU Emie	Conseillère				
GERBAUD Pascal	Conseiller				
JOUBERT Marion	Conseillère				
LANNOY Sophie	Conseillère				
LELOT Christine	Maire				
MACE Joëlle	Adjointe				
MARSAUD Christia	Conseillère				
MAURIN Emmanuel	Adjoint				
MATHIVET Joël	Conseiller				
PELTIER Cyrille	Conseiller				
ROUAUD Benoist	Conseiller				M. MAURIN Emmanuel
15	15	12	3	0	1

D2025\_05\_16\_03\_023

### AVENANT N°1 AU BAIL COMMERCIAL DE L'ÉPICERIE DU DONJON

Mairie de Bazoges-en-Pareds – 4 rue du Maréchal de Lattre de Tassigny – 85390 BAZOGES-EN-PAREDS –

Tél : 02 51 51 25 19

Courriel : [mairie@bazoges-en-pareds.fr](mailto:mairie@bazoges-en-pareds.fr)

Code commune : 85014

Siret : 21850014800075

# Commune de BAZOGES-EN-PAREDS

Membre de la communauté de communes du Pays de La Châtaigneraie

Arrondissement de Fontenay-le-Comte

Département de la Vendée

Région des Pays-de-la-Loire

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié le

ID : 085-218500148-20250516-D2025\_051603023-DE



VU

- La délibération D2020-03-09 du 6 Mars 2020 renouvelant le bail commercial avec l'épicerie pour une durée de 9 années du 01/10/2019 au 30/09/2028,
- La délibération D2022-06-051 du 24 juin 2022 rectifiant la délibération D2020-03-09 du 6 mars 2020,
- Le bail du 12 mars 2020,

## CONSIDÉRANT

Pour rappel, le bail commercial initialement signé avec M. et Mme POIRIER Serge le 30 septembre 2010, puis transféré à M. GROSOS Eric et Mme AGENEAU-GROSOS Nathalie lors de la cession du fonds de commerce le 2 janvier 2018 est arrivé à son terme le 30 septembre 2019. Le bail a été renouvelé à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2019 jusqu'au 30 septembre 2028 pour une durée de neuf ans. A ce moment, le loyer a été fixé à 720,53 € TTC (600,44 € HT). La révision du loyer est annuelle et celui-ci est indexé sur l'indice trimestriel des loyers commerciaux publiés par l'INSEE.

Le loyer actuel est de 838,82 € TTC (699,02 € HT).

Par ailleurs, il est rappelé que conformément au 3<sup>o</sup> de l'article « IMPÔTS - CHARGES » du bail commercial en date du 12 mars 2020, la participation annuelle au titre des charges récupérables prend la forme d'acomptes mensuels versés en plus du loyer du mois. Le montant de ces acomptes est fixé d'un commun accord entre le preneur et le bailleur et peut être réévalué à tout moment. Actuellement, ce montant est de 100 € TTC (83,33 € HT).

Après avoir analysé le montant des loyers commerciaux alentours, il est proposé de revoir à la baisse le montant du loyer afin de soutenir ce commerce de proximité.

De plus, afin de garantir l'ouverture au public du commerce, il est proposé de mentionner dans le bail commercial une obligation minimale d'ouverture.

## PROPOSITION DU MAIRE :

- d'abroger la délibération D2020-03-09 du 6 mars 2020 pour la disposition relative au montant du loyer
- de fixer le montant du loyer à **270 € HT**
- de fixer les conditions du maintien du loyer selon les conditions ci-jointes
- autorise le Maire à signer l'avenant au bail commercial ci-joint

RÉSULTAT DU VOTE									
MODE DE SCRUTIN : ORDINAIRE									
EFFECTIF LÉGAL	MEMBRES EN EXERCICE	QUORUM	PRÉSENTS	PROCURATIONS	VOTANTS	ABSTENTIONS	SUFFRAGES EXPRIMÉS	POUR	CONTRE
15	15	8	12	1	13	5	8	8	0

Le Maire, Christine LELOT

Le 27/06/2025

Date de mise en ligne de la délibération sur le site internet <https://bazoges-en-pareds.fr> : 30/06/2025

A compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat (Préfet) dans un délai de deux mois, la présente délibération peut faire l'objet de trois recours :

- d'un recours administratif « gracieux » auprès du Maire et/ou
- d'un recours administratif « hiérarchique » auprès du Préfet de Vendée et/ou
- d'un recours contentieux « pour excès de pouvoir » devant le Tribunal Administratif de Nantes - 6, Allée de l'Île Gloriette 44041 NANTES CEDEX.

Le Tribunal administratif peut aussi être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyen » accessible sur le site Internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr). L'utilisation de l'un de ces recours suspend le délai des deux mois.

Mairie de Bazoges-en-Pareds – 4 rue du Maréchal de Lattre de Tassigny – 85390 BAZOGES-EN-PAREDS –

Tél : 02 51 51 25 19

Courriel : [mairie@bazoges-en-pareds.fr](mailto:mairie@bazoges-en-pareds.fr)

Code commune : 85014

Siret : 21850014800075

# AVENANT N°1 AU BAIL COMMERCIAL EN DATE DU

Entre les soussignés :

**La Commune de BAZOGES EN PAREDS**, représentée par Madame Christine LELOT, Maire, dûment habilitée par délibération du Conseil Municipal du 16 mai 2025,

Ci-après dénommée « le Bailleur »,

**Et**

**Monsieur Éric GROSOS et Madame Nathalie AGENEAU GROSOS**, preneurs à bail commercial d'un local sis 2 rue Georges Clémenceau, 85390 Bazoges-en-Pareds,

Ci-après dénommés « les Preneurs »,

Il a été préalablement exposé et convenu ce qui suit :

*La commune de Bazoges-en-Pareds, soucieuse de préserver un tissu commercial de proximité indispensable à la qualité de vie de ses habitants, reconnaît l'importance stratégique du maintien d'un commerce multiservices en cœur de bourg. Le local situé au 2 rue Georges Clémenceau accueille une activité qui, au-delà de la simple vente de produits, assure également des services essentiels à la population, tels que la distribution de pain, les fonctions postales, la vente de tabac et une offre de première nécessité.*

*Dans cet esprit, la commune accepte de consentir une réduction conditionnelle du loyer, pour soutenir durablement cette activité, tout en garantissant une continuité de service, des horaires adaptés et un engagement fort des preneurs envers la vie locale et le définit dans le présent avenant.*

## Article 1 – Objet de l'avenant

Le présent avenant a pour objet de fixer, à compter du 1er JUILLET 2025, un nouveau loyer mensuel hors taxes de 270 € (deux cent soixante dix euros) HT, hors charges, pour le local objet du bail initial signé le 12 mars 2020, sans modification de la durée du contrat ni des autres clauses et notamment de la clause de revisions du prix qui s'appliquera à ce nouveau loyer.

Cette réduction du loyer est expressément conditionnée au respect intégral des engagements définis ci-après.

## Article 2 – Conditions liées à la réduction du loyer

Les Preneurs s'engagent à maintenir les conditions d'exploitation suivantes pendant toute la durée de l'application du tarif réduit :

### 2.1 Horaires d'ouverture minimum :

- Période normale (du 25 août de l'année N-1 au 5 juillet de l'année N) :
  - Mardi au samedi : 7h30 – 13h00 et 14h30 – 19h00
  - Dimanche : 8h00 – 12h30
- Haute saison (du 6 juillet au 24 août de l'année N) :
  - Mardi au samedi : 7h30 – 13h00 et 14h30 – 19h30
  - Dimanche : 8h00 – 13h

### 2.2 Fermetures annuelles

- Tranches maximales de deux semaines consecutives.
- Cinq semaines maximum par année civile
- Une seule semaine pendant les vacances scolaires d'octobre et de Pâques
- Pas de congés en haute saison



## 2.3 Activités obligatoires

- Dépôt de pain
- Point Poste
- Tabac
- Activité d'épicerie Générale et vente de produits essentiels
- Bar licence 3

### Article 3 – Conséquence du non-respect des engagements

Sauf accord contraire sous forme de nouvel avenant, en cas de manquement aux obligations énumérées à l'article 2 du présent avenant, et après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de 30 jours, le loyer applicable sera rétabli à son niveau initial fixé contractuellement, soit 699,02 € HT/mois, augmenté des révisions légales intervenues ou qui seraient intervenues depuis la signature du bail du 12 mars 2020.

Cette disposition s'appliquera de plein droit, sans que cela ne constitue une résiliation du bail.

### Article 4 – Transmissibilité

Les présentes conditions, notamment celles ouvrant droit au loyer réduit, sont expressément liées à l'activité exploitée dans les lieux et s'imposent à tout éventuel acquéreur du fonds de commerce ou successeur des preneurs, dans les mêmes termes et conditions.

### Article 5 – Maintien des autres clauses

Toutes les autres clauses du bail initial du 12 mars 2020 demeurent inchangées, et notamment :

- la durée initiale de 9 ans expirant le 30 septembre 2028,
- la clause de révision légale du loyer qui s'appliquera sur le nouveau montant
- les règles relatives aux charges, travaux, assurances et obligations générales d'exploitation.

### Article 6 – Force majeure

Les parties conviennent qu'en cas de survenance d'un événement de force majeure au sens de l'article 1218 du Code civil, rendant impossible ou manifestement excessivement difficile l'exécution des obligations prévues à l'article 2 du présent avenant, les obligations en question seront suspendues pour la durée de l'empêchement, sans que cela puisse entraîner de sanction contractuelle ou de révision automatique du loyer.

Le preneur devra informer le bailleur sans délai de toute circonstance susceptible de relever de la force majeure et justifier de la réalité et de la durée de l'empêchement.

À l'issue de cette période, les obligations contractuelles reprendront leur cours normal.

### Article 7 – Entrée en vigueur

Les dispositions du présent avenant, et notamment le nouveau loyer mensuel ainsi que les conditions particulières prévues à l'article 2, entreront en vigueur à compter du **1er juillet 2025**. Elles s'appliqueront de plein droit à compter de cette date, sous réserve du respect par les preneurs des obligations définies aux présentes.

Fait à Bazoges-en-Pareds, le 26/06/2025, en trois exemplaires originaux.

**Le Bailleur**  
**La Commune de Bazoges-en-Pareds**  
Christine LELOT, Maire

**Les Preneurs**  
**Monsieur Éric GROSOS**  
**Madame Nathalie AGENEAU**

]