

## **PROCES VERBAL**

### **Conseil Municipal du 03 Juillet 2025**

L'an 2025 et le 3 Juillet à 18h00, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, salle du conseil, Mairie de Pamfou, sous la présidence de Pierre-François PRIOUX, le Maire.

**Présents** : Mesdames : CASTANO Nadège, MAIGNAN Fabienne, BOURGOIN Béatrice, JOURDAN Patricia.  
Messieurs : PRIOUX Pierre-François, MEUNIER Dominique, BARAIZE Dominique, DUBOIS Jérémy, GRANDI Marc, LE SQUER Yann, GUILLEMARD Philippe, MARTIN-LIMOUSIN Guy.

**Absents excusés** : Madame JUDET-CHERET Camille (procuration à Nadège CASTANO), Madame COUSIN Nicole (procuration à Dominique MEUNIER), Madame BOUCHER Krystel (procuration à Pierre-François PRIOUX).

**Nombre de membres :**

- Afférents au Conseil municipal : 15
- Présents : 12

**Date de la convocation** : 27/06/2025

**Date d'affichage** : 27/06/2025

**Secrétaire de Séance** : Mme Nadège CASTANO

**Objet des délibérations**

***SOMMAIRE***

- *Approbation du compte rendu de la séance du 23 Juin 2025,*
- *Baux commerciaux pour le local situé 2 A Zone Artisanale du Ru des Caves – Avenue André Guédon,*
- *Questions diverses.*

**APPROBATION DU COMPTE RENDU DE LA SEANCE DU 23 Juin 2025**

Aucune observation n'étant soulevée, le compte rendu de la séance est adopté à l'unanimité.

**Bail commercial pour le local situé au 2 A zone artisanale du ru des Caves – Avenue André Guédon - LOCAL 1**

*réf: 03072025\_01*

Vu le Code de commerce, notamment ses articles L.145-1 et suivants relatifs aux baux commerciaux,

Vu la nécessité de mettre à disposition un local commercial au profit de YOUPICHEZVOUS

Considérant la proposition d'occupation du local n°1 situé au 2 A zone artisanale du ru des Caves – Avenue André Guédon, destiné à l'activité de d'épicerie,

Considérant la volonté de dynamiser le tissu économique local et de favoriser l'implantation de nouvelles activités,

## **Article 1 – Objet**

Un bail commercial est consenti à YOUPICHEZVOUS pour le local n°1 situé au 2 A zone artisanale du ru des Caves – Avenue André Guédon, aux fins d’exploiter une activité d’épicerie.

## **Article 2 – Conditions financières**

Le loyer est fixé à 583.34 € HT, 700.00 € TTC par mois, payable par prélèvement automatique mensuel.

Le loyer est fixe les 3 premières années et est révisable conformément aux dispositions légales en vigueur.

## **Article 3 – Durée du bail**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives, prenant effet le 01 juillet 2025 pour se terminer le 30 juin 2034, sauf résiliation anticipée conformément aux dispositions légales et contractuelles.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-4 du Code de commerce, le preneur aura la faculté de résilier le présent bail à l’expiration de chaque période triennale, soit au terme de trois (3) ans, six (6) ans ou neuf (9) ans, en respectant un préavis de six (6) mois notifié par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le bailleur, sauf cas prévus par la loi, ne pourra mettre fin au bail avant son expiration, sauf manquement du preneur à ses obligations contractuelles.

## **Article 4 – Gratuité conditionnelle**

Le preneur bénéficie d’une exonération de loyer pendant les huit (8) premiers mois du bail.

Cependant, cette gratuité est subordonnée à l’ouverture effective du commerce au plus tard le 1er mars 2026

En cas de non-ouverture à cette date, les huit mois de loyer initialement offerts seront automatiquement exigibles.

## **Article 5 – Travaux à réaliser**

Les travaux suivants seront réalisés par le preneur, à ses frais et sous sa responsabilité, après accord préalable du bailleur sur leur nature et leur conformité :

- Aménagement intérieur nécessaire à l’activité d’épicerie (mobilier, équipements, ventilation, hygiène, etc.).
- Travaux de mise en conformité avec les normes sanitaires, de sécurité et d’accessibilité applicables à l’activité envisagée.
- Tous les travaux devront respecter les normes en vigueur et ne pourront porter atteinte à la structure ou à la destination de l’immeuble.

Le bailleur prendra en charge

- Séparation de l’alimentation électrique du local en deux lignes distinctes, avec installation de compteurs individuels.

- Séparation d'un compteur d'eau divisionnaire ; A compter de la date de mise en service, la consommation d'eau froide sera calculée dans les charges mensuelles à hauteur de 50€. Une régularisation des charges sera appliquée en fin d'année selon la consommation et le tarif en vigueur du fournisseur d'eau.
- Les travaux de rénovation ou d'aménagement de la vitrine du local 1 à hauteur de 10 000 € TTC maximum

Le local devra être restitué en bon état en fin de bail, sauf accord contraire.

#### **Article 6 – Prise d'effet**

Le bail prendra effet à compter du 01 juillet 2025 par les parties.

Le preneur s'engage à réaliser l'ouverture potentielle de son commerce au plus tard le 1er Mars 2026, sous peine de perdre le bénéfice des mois de loyer offerts.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, *à l'unanimité*,

**FIXE** les conditions citées et énumérées dans chaque article au préalable pour le local situé au 2 A zone artisanale du ru des Caves – Avenue André Guédon - LOCAL 1

**AUTORISE** Monsieur le Maire à signer le contrat de location nécessaire.

#### **Bail commercial pour le local situé au 2 A zone artisanale du ru des Caves – Avenue André Guédon - LOCAL 2**

*réf: 03072025\_02*

Vu le Code de commerce, notamment ses articles L.145-1 et suivants relatifs aux baux commerciaux,

Vu la nécessité de mettre à disposition un local commercial au profit de Sellerie 3000,

Considérant la proposition d'occupation du local n°2 situé au 2 A zone artisanale du ru des Caves – Avenue André Guédon, destiné à l'activité de Bar, Brasserie, Restauration Rapide,

Considérant la volonté de dynamiser le tissu économique local et de favoriser l'implantation de nouvelles activités,

#### **Article 1 – Objet**

Un bail commercial est consenti à de Sellerie 3000 pour le local n°2 situé au 2 A zone artisanale du ru des Caves – Avenue André Guédon, aux fins d'exploiter une activité de Bar, Brasserie, Restauration Rapide.

#### **Article 2 – Conditions financières**

Le loyer est fixé à 300 € HT, 360 € TTC par mois, payable par prélèvement automatique mensuel.

Le loyer est révisable conformément aux dispositions légales en vigueur, au 01 juillet de l'année suivante.

#### **Article 3 – Durée du bail**

Le bail est conclu pour une durée initiale de 1 an, reconductible pour 2 ans, puis pour 3 ans, par tacite reconduction, sauf dénonciation par l'une des parties dans les conditions prévues par la loi.

#### **Article 4 – Gratuité conditionnelle**

Le preneur bénéficie d'une exonération de loyer pendant les trois (3) premiers mois du bail.

Cependant, cette gratuité est subordonnée à l'ouverture effective du commerce au plus tard le 1er octobre 2025.

En cas de non-ouverture à cette date, les trois mois de loyer initialement offerts seront automatiquement exigibles.

#### **Article 5 – Travaux à réaliser**

Les travaux suivants seront réalisés par le preneur, à ses frais et sous sa responsabilité, après accord préalable du bailleur sur leur nature et leur conformité :

- Aménagement intérieur nécessaire à l'activité de Bar, Brasserie, Restauration Rapide (mobilier, équipements, ventilation, hygiène, etc.) dont la mise en place des cloisons des sanitaires, le mur séparatif intérieur afin de séparer le local actuel en deux parties soit local 1 et local 2.
- Travaux de mise en conformité avec les normes sanitaires, de sécurité et d'accessibilité applicables à l'activité envisagée.
- Tous les travaux devront respecter les normes en vigueur et ne pourront porter atteinte à la structure ou à la destination de l'immeuble.

Le bailleur prendra en charge

- La mise en place des sanitaires.
- Séparation de l'alimentation électrique du local en deux lignes distinctes, avec installation de compteurs individuels.
- Séparation d'un compteur d'eau divisionnaire ; A compter de la date de mise en service, la consommation d'eau froide sera calculée dans les charges mensuelles à hauteur de 50€. Une régularisation des charges sera appliquée en fin d'année selon la consommation et le tarif en vigueur du fournisseur d'eau.

Le local devra être restitué en bon état en fin de bail, sauf accord contraire.

#### **Article 6 – Prise d'effet**

Le bail prendra effet à compter du 01 juillet 2025 par les parties.

Le preneur s'engage à réaliser l'ouverture de son commerce au plus tard le 1er octobre 2025, sous peine de perdre le bénéfice des mois de loyer offerts.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

**FIXE** les conditions citées et énumérées dans chaque article au préalable pour le local 2 situé au 2 A zone artisanale du ru des Caves – Avenue André Guédon

**AUTORISE** Monsieur le Maire à signer le contrat de location nécessaire.

**Information** : Monsieur le Maire informe que le rapport d'activité 2024 de la communauté de communes Brie des Rivières et Châteaux est disponible sur leur site internet.

La séance s'est levée à 18H16.

La secrétaire de séance,  
Nadège CASTANO.

Le Maire,  
Pierre-François PRIOUX.



