



ancenis-saint-gereon.fr

DÉCISION MUNICIPALE N°2025-dec206

SARL SPOCK – LES HALLES - Convention d'Occupation temporaire d'une cellule

LE MAIRE D'ANCENIS-SAINT-GÉREON

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L 2122-22,

VU la délibération n° 072-20 en date du 3 juillet 2020 portant procès-verbal d'élection du Maire,

VU la délibération n° 2024-132 en date du 19 novembre 2024, par laquelle le conseil municipal d'Ancenis-Saint-Géréon a délégué à son maire, et pour la durée du mandat, une partie de ses attributions en le chargeant de prendre des décisions prévues à l'article L 2122-22 susvisé, et notamment de décider la conclusion et le louage de choses pour une durée n'excédant pas douze ans ;

CONSIDÉRANT la propriété par la commune d'un ensemble immobilier, situé 20 place Alsace Lorraine, désigné les Halles, accueillant 5 cellules commerciales et référencée section BC n° 121 au cadastre ;

CONSIDÉRANT la vacance d'une cellule commerciale et du souhait de la collectivité de maintenir l'attractivité du lieu ;

CONSIDÉRANT la demande de mise à disposition sur une période limitée à 3 mois, formulée par la SARL SPOCK, dont le siège est situé au centre commercial des Arcades, boulevard Moutel à Ancenis Saint Géréon (44150), immatriculée au répertoire SIREN n° 888 244 050, d'une cellule pour y installer une activité temporaire de vente de jeux, cadeaux et loisirs créatifs sur la période des fêtes de fin d'année ;

DÉCIDE

Article 1 : de conclure une convention d'occupation temporaire avec la SARL SPOCK, dont le siège est situé au centre commercial des Arcades, boulevard Moutel à Ancenis Saint Géréon (44150), immatriculée au répertoire SIREN n° 888 244 050 pour la location d'une cellule commerciale de 59 m² au sein de l'ensemble immobilier sis 20 Place Alsace Lorraine à Ancenis-Saint-Géréon, du 1^{er} novembre 2025 au 31 janvier 2026 inclus.

Article 2 : La mise à disposition donnera lieu au paiement d'un loyer et d'une provision pour charges, respectivement de 639,16 € HT et de 295 € HT par mois. Une régularisation des charges interviendra à l'issue des 3 mois d'occupation.

Article 3 : Monsieur le Maire, Madame la Directrice Générale des Services et le Comptable public assignataire d'Ancenis-Saint-Géréon sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente décision, dont ampliation sera adressée, au titre du contrôle de légalité, à Monsieur le Préfet de Loire-Atlantique, et qui sera portée à la connaissance des conseillers municipaux lors de la prochaine réunion du Conseil municipal.

Article 4 : La présente décision fera l'objet d'une publication sous format électronique sur le site internet de la mairie.

Fait à Ancenis-Saint-Géréon, le 24/10/2025
Le maire,
Rémy ORHON

24 OCT. 2025

Acte publié ou notifié le :

Cette décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Nantes dans un délai de deux mois à compter de la notification



CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE

COMMUNE D'ANCENIS-SAINT-GEREON

SARL SPOCK (LE CHIFOUMI)

MISE A DISPOSITION D'UNE CELLULE COMMERCIALE

ENSEMBLE IMMOBILIER DES HALLES

20 place Alsace Lorraine 44150 (BC 121)

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La commune d'ANCENIS-SAINT-GÉREON,

place du Maréchal Foch - BP 30217 - 44 156 Ancenis-Saint-Géréon,

n° SIRET 200 083 228 00011,

représentée par son Maire, Monsieur Rémy ORHON,

dûment habilité aux fins des présentes par la délibération municipale n°2024-132b du 19 novembre 2024,

demeurant professionnellement à l'Hôtel de ville d'ANCENIS-SAINT-GEREON, place Maréchal Foch,

désignée ci-après « le Bailleur »

ET

La SARL SPOCK

ayant son siège social centre commercial des Arcades, boulevard Moutel 44 150 Ancenis Saint Géréon

immatriculée au répertoire SIREN n° 888244050,

représentée par ses gérants Mme Mathilde CHAMBON et Mr Romain LECOMTE,

agissant en leurs qualités et dûment habilités à cet effet

ci-après dénommée « le Preneur »

PREAMBULE

La commune d'Ancenis-Saint-Géréon est propriétaire d'un ensemble immobilier, situé 20 place Alsace Lorraine à Ancenis-Saint-Géréon, désigné Les Halles, accueillant 5 cellules commerciales.

Compte-tenu d'une vacance de l'une des cellules commerciales et du souhait de la collectivité de maintenir l'attractivité du lieu par une offre diversifiée, la commune a répondu favorablement à la demande de mise à disposition d'une cellule de la SARL SPOCK. Sur la période des fêtes de fin d'année, celle-ci prévoit d'y installer une activité temporaire de vente de jeux, cadeaux et loisirs créatifs, d'organisation d'événements à thèmes autour des jeux de société et de plateau, en lien avec sa boutique principale « le Chifoumi » localisée au centre commercial des Arcades, boulevard Moutel, à Ancenis-Saint-Géréon.

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de fixer les conditions de mise à disposition du local décrit à l'article 2 au profit du Preneur, sous la responsabilité de son représentant, conformément à l'article L.1311-5 du Code général des collectivités territoriales.

ARTICLE 2 : DESIGNATION DES LOCAUX

Le bien, objet de la mise à disposition, concerne une cellule commerciale d'une superficie intérieure brute de 59 m² au sein de l'ensemble immobilier les Halles, sis à Ancenis-Saint-Géréon, et répertorié au cadastre :

Section	N°	Adresse	Surface en m ²
BC	121	20 place Alsace Lorraine	1 329

Le bâtiment sus-désigné est propriété de la commune d'Ancenis-Saint-Géréon.

L'accès principal de la surface louée s'effectue via la galerie centrale, elle-même accessible depuis l'espace public par la place Alsace Lorraine côté beffroi à l'Ouest, et par le passage des Halles côté mairie à l'Est.

Un accès secondaire existe également par la rue Rayer au Nord.

La galerie centrale des halles est exclusivement un lieu d'accès aux divers commerces, et ne peut donner lieu à l'installation d'équipements en débordement de la cellule commerciale.

Le local mis à disposition du Preneur est vide de tout meuble ou agencement de la responsabilité du Bailleur.

Le Preneur déclare avoir une parfaite connaissance desdits lieux pour les avoir préalablement visités et s'être fait communiquer tous éléments d'information utiles.

Des travaux de gros œuvre ont été réalisés par le Bailleur pour rendre le bien conforme à l'usage que le Preneur entend en faire (cloison intermédiaire Est remontée sur l'ensemble de sa hauteur). Le Preneur se réserve les opérations d'aménagement intérieur, en vue de rendre le bien conforme à sa destination.

ARTICLE 3 : DESTINATION DES LOCAUX

Le Preneur jouira d'une mise à disposition à titre unique des locaux et déclare utiliser les locaux dans le cadre strict de son activité : boutique de vente de jeux, cadeaux et loisirs créatifs, organisation d'événements autour de jeux de société / plateau.

Compte-tenu de l'activité projetée, le Preneur sera seul responsable des questions de sécurité particulières.

ARTICLE 4 : OBLIGATIONS GENERALES DU PRENEUR

Le Preneur devra occuper les locaux par lui-même, paisiblement et raisonnablement.

La présente convention est consentie aux conditions et charges habituelles en la matière, à savoir pour le Preneur :

- se conformer aux lois et règlements en vigueur notamment en ce qui concerne l'ordre public, la voirie, l'hygiène, la salubrité, la sécurité, l'inspection du travail, tant dans les locaux qu'aux abords immédiats,
- se conformer pour l'exploitation de son activité aux lois, règlements et prescriptions administratives et s'abstenir d'exercer dans les locaux toute activité non soumise à autorisation administrative avant d'avoir obtenu cette dernière.

En outre, les obligations suivantes devront être observées par le Preneur, de même que par les personnes qu'il aura autorisées, sous sa responsabilité, à entrer dans les lieux :

- respecter les lieux,
- trier et évacuer ses déchets,
- s'interdire tout acte pouvant nuire à la sécurité des personnes et des biens,
- user paisiblement des lieux occupés, avec le souci de respecter la tranquillité et le repos du voisinage,
- ne pas utiliser d'appareils dangereux, ne pas détenir de produits explosifs ou inflammables, autres que ceux d'un usage domestique courant, autorisés par les règlements de sécurité,
- avoir un comportement correct dans l'enceinte des halles.

Le Preneur utilisera les locaux suivant leur destination, telle qu'elle est indiquée à l'article 3. Il demeurera responsable de toutes atteintes ou dégradations causées aux locaux mis à disposition.

Le Preneur déclare également avoir pris connaissance du règlement intérieur des Halles, et s'y conformer. **Le règlement intérieur des halles est annexé à la présente convention.**

ARTICLE 5 : HORAIRES D'OUVERTURE DES HALLES

Les jours et horaires d'ouverture des halles, l'amplitude maximale d'ouverture au public et les conditions d'accès des commerçants à leurs espaces propres sont détaillés à l'article 2 (fonctionnement) du règlement intérieur des halles annexé à la présente convention.

ARTICLE 6 : ETAT DES LIEUX - ENTRETIEN

Le Preneur prendra les locaux loués dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du Bailleur, ni réparation, ni remise en état. Cet état des lieux sera constaté par un document établi contradictoirement le jour de l'entrée en vigueur de la présente.

Le Preneur entretiendra la totalité des locaux loués en parfait état de réparations locatives pendant toute la durée de la convention, et les rendra à sa sortie en parfait état de réparations locatives et d'entretien. Aucune modification à l'enseigne actuelle ne pourra être apportée.

Le Preneur ne pourra, en aucun cas, faire ou laisser quoi que ce soit qui puisse détériorer les locaux mis à disposition. Il s'engage à prévenir immédiatement le Bailleur de toute atteinte qui serait portée aux locaux et de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire.

Compte-tenu de la durée réduite de mise à disposition, le Preneur n'est pas autorisé à effectuer de travaux structurants dans le local. Si des travaux d'embellissements devaient toutefois être réalisés, ceux-ci devront être soumis pour accord préalable à la commune, dès le stade de projet.

Tous aménagements et installations réalisés par le Preneur devront être amovibles et non fixés à demeure. Les équipements, matériels et installations non considérés comme immeuble par destination, notamment l'installation téléphonique, bureautique et informatique resteront de la propriété du Preneur et devront être enlevés, par lui, lors de son départ, à charge pour lui de remettre les lieux en état, après enlèvement.

Le Preneur fera son affaire des abonnements et contrats propres à son activité ou à l'utilisation du local auprès des entreprises concernées (ouverture du compteur électricité notamment).

Pour sa consommation en eau nécessaire au nettoyage du local (entretien du sol notamment), le Preneur est autorisé au regard de la période limitée de l'occupation, à utiliser l'eau des sanitaires situés dans les parties communes. Il s'engage à en faire une utilisation raisonnée, strictement limitée aux besoins d'entretien de la cellule mise à disposition.

ARTICLE 7 : DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention prend effet à compter du 1^e novembre 2025 et jusqu'au 31 janvier 2026 inclus, soit une durée de 3 mois.

ARTICLE 8 : LOYERS ET CHARGES

La mise à disposition des locaux est consentie moyennant un loyer mensuel hors taxe de **six cent trente-neuf euros et seize centimes (639,16 € HT)** que le Preneur s'oblige à payer auprès du service de gestion comptable de Nort-sur-Erdre ou en tout autre endroit indiqué par lui, à réception de l'avis des sommes à payer.

8.1 - Charges :

Le Preneur versera au bailleur, en même temps que chaque terme de loyer, une provision sur les charges, taxes et prestations à sa charge, au prorata de la surface louée, soit :

- Electricité et eau : abonnements et consommations sur les espaces et équipements communs,
- Ménage des parties communes et des locaux communs,
- Vitreries,
- Contrats de maintenance et d'entretien :
 - Gestion technique des bâtiments (GTB),
 - Extracteur d'air, climatisation et VMC,
 - Installations techniques chauffage et ECS,
 - Sécurité incendie -Extincteurs, RIA,
 - Alarme anti-intrusion,
 - Blocs de secours,
 - Portes automatiques accès galerie et issues de secours,
- Contrôles et vérifications périodiques ERP,
- Redevance incitative ordures ménagères,
- Taxes foncières.

Cette provision mensuelle est fixée à **deux cent quatre-vingt-quinze euros hors taxes (295 € HT)**.

Sur la base d'un état détaillé, la régularisation des charges interviendra à l'issue des 3 mois d'occupation, par l'émission d'un titre ou d'un mandat spécifique par le Bailleur.

Le Preneur fera en outre son affaire de ses contributions personnelles, mobilières, taxe locative et autres de toute nature le concernant particulièrement ou relatives à son commerce, auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis, supporter les taxes municipales pouvant être mises à la charge des locataires ou du Bailleur, de toute nature et sous quelque dénomination que ce puisse être, et de rembourser au Bailleur sur simple requête de sa part les sommes payées ou à payer par lui sur ce sujet.

8-2 - Paiement du loyer

Le loyer et la provision pour charges seront payables d'avance les premiers de chaque mois, sur la base de l'avis des sommes à payer établi par le Bailleur.

8-3 - Taxe sur la valeur ajoutée

Le Bailleur déclare, en vertu des dispositions de l'article 260 2^e du Code général des impôts, assujettir le bail à la taxe sur la valeur ajoutée qui sera à la charge du Preneur en sus du loyer ci-dessus fixé, et acquittée entre les mains du Bailleur en même temps que chaque règlement, ce que le Preneur accepte en tant que de besoin.

L'assujettissement du bail à la taxe sur la valeur ajoutée dispense du paiement de la contribution sur les revenus locatifs.

ARTICLE 9 : IMPOTS ET CHARGES

Le Preneur devra s'acquitter de l'ensemble des impôts et contributions lui incombant conformément à la réglementation en vigueur.

Les charges locatives propres à la cellule seront à la charge exclusive du Preneur.

Le Preneur fera son affaire personnelle, de manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet, de tous abonnements et contrats relatifs aux lieux mis à disposition et contractés. Ils en acquitteront les redevances ainsi que le coût de location éventuels des appareils.

ARTICLE 10 : ASSURANCES - RESPONSABILITE -RECOURS

Le Preneur devra faire assurer et maintenir assurés, pendant toute la durée de la convention, par une compagnie notoirement solvable les risques locatifs, le matériel et le mobilier qui garnissent les lieux mis à disposition, de même que toutes les installations, aménagements et équipements.

Cette assurance couvrira les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux, de bris de glace, de vol, d'effraction et de vandalisme. Les polices ainsi souscrites devront en outre couvrir le recours des voisins et des tiers.

Le Preneur devra également s'assurer en sa qualité de locataire contre le risque de responsabilité civile pour tous dommages corporels ou matériels pouvant être causés à des tiers, soit du fait de l'occupation des locaux, soit du fait de l'usage des installations, équipements et matériels.

Le Preneur devra adresser à la signature de la convention, une attestation de la souscription des polices d'assurances attendues sur toute la durée de la convention.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur, de tous dégâts causés dans les lieux mis à disposition du fait de troubles, émeutes, attentats ainsi que des troubles de jouissance en résultant.

Le Bailleur ne pourra en aucun cas être tenue responsable des vols ou détournements dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux mis à disposition, le Preneur devant faire son affaire personnelle d'assurer, comme il le jugera convenable la garde et la surveillance des locaux loués.

Il en sera de même en cas de dégâts causés aux locaux mis à disposition et aux objets s'y trouvant par suite de fuites, d'infiltrations d'humidité ou d'interruptions de tous services publics ou pour toute autre circonstance, le Preneur devant s'assurer contre ces risques, sans recours contre le Bailleur.

En outre, le Preneur renonce à tout recours en responsabilité contre le Bailleur. Il est subrogé dans tous les droits de celui-ci vis-à-vis des tiers pour tout ce qui concerne la jouissance des locaux

ARTICLE 11 : RESILIATION

La présente convention pourra prendre fin par anticipation, par :

- la résiliation amiable entre les parties,
- la résiliation par le Bailleur, après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, en cas d'inobservation par le Preneur des obligations lui incombant, sans préavis, ni indemnité d'aucune sorte.

ARTICLE 12 : VISITE ET RESTITUTION DES LOCAUX

Le preneur devra laisser les représentants de la commune, ses agents et ses entrepreneurs pénétrer dans les lieux mis à disposition pour visiter, réparer ou entretenir le bâtiment. Cet accès pourra se faire en dehors des heures d'ouverture, et après information du Preneur.

Au plus tard le jour du départ du Preneur, quelle qu'en soit la cause, il sera établi contradictoirement un état des lieux qui comportera éventuellement le relevé des réparations locatives, remise en état et travaux d'entretien à la charge du Preneur.

Celui-ci devra, immédiatement après son déménagement, faire le nécessaire pour que ces réparations locatives, remise en état et travaux d'entretien soient exécutés, dans le délai fixé par le Bailleur. La remise des clés aura lieu après exécution par le preneur de toutes ses obligations.

ARTICLE 13 : AVENANTS

Toute modification des conditions ou modalités d'exécution de la présente convention, définie d'un commun accord entre les parties, fera l'objet d'un avenant. Celui-ci précisera les éléments modifiés de la convention, sans que ceux-ci ne puissent conduire à une remise en cause en profondeur.

ARTICLE 14 : REGLEMENT DES LITIGES

Les parties s'engagent à rechercher, en cas de litige sur l'interprétation ou sur l'application de la présente convention, toute voie amiable de règlement avant de soumettre tout différend à une instance juridictionnelle. En cas d'échec des voies amiables de résolution, tout contentieux devra être porté devant le Tribunal Administratif de Nantes.

ARTICLE 15 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, leurs suites et leurs conséquences, les parties font élection de domicile aux adresses indiquées en tête des présentes.

Convention établie en deux exemplaires originaux dont un est remis à chacune des parties,

Fait à Ancenis-Saint-Géréon, le

2025

Le Bailleur,

Monsieur Rémy ORHON
Maire d'Ancenis-Saint-Géréon

Le Preneur,

M
gérant SARL SPOCK (Le Chifoumi)