

Délibération n° 2018-05-11

Extrait du registre des délibérations
 du conseil communautaire du 25 octobre 2018

Objet

Modification du bail commercial conclu avec la SAS du plan d'eau pour l'exploitation des locaux à usage commercial de buvette du plan d'eau du Vernet la Varenne, modification du loyer suite à la réalisation de travaux de réhabilitation et assujettissement à la TVA sur option

Rapporteur

LAGARDE Maguy

Date de convocation

18 octobre 2018

Date d'affichage du compte rendu

31 octobre 2018

Nombre de conseillers

En exercice : 126

Présents : 81

Votants : 92

Pour : 92

Contre : 0

Abstentions : 0

L'an deux mille dix-huit, le 25 octobre à 18h00, le conseil communautaire de l'AGGLO PAYS D'ISSOIRE dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire dans la salle multi-activités de la commune d'Ardes-sur-Couze sous la présidence de Monsieur Jean-Paul BACQUET, Président.

Présents avec voix délibérante :

ALETON Danielle		ARCHIMBAUD Guy
ASTIER Raymond	BACQUET Jean-Paul	
	BARRAUD Bertrand	BARRÉ Annick
BARTHOMEUF Serge	BASTIEN Gérard	BAYSSAT Marie
	BERIOT Didier	
	BESSEYRE Fabien	BESSON Jean-Louis
BLANJARD Michel	BONNAFOUX Daniel	BOURG François
BOURGNE Françoise	BOYER Elie	BRONNER Ulrick
		CHABAUD Christian
CHALLET Vincent		SERMAGE André (S)
CHANY Georgette	CHASSANG Jean-Pierre	CHASSANY Georges
CHAZALON Robert		
COLLET Jean-Pierre	THEVENET Emilie (S)	CORRE Jean-Marie
CORREIA Emmanuel	COSTE Yves	COSTON David
	CREGUT François	CROZE Yves-Serge
DABERT Jean-Claude		
	DESGEORGES André	DESVIGNES Jean
	DUBESSY Florence	CASTANEDA Francis (S)
MEZEIX Bruno (S)	EMIREN Bernard (S)	
FANJUL José	MAISONNEUVE Alain (S)	FRAISSE Pierre-Luc
GARNAVAULT Philippe		
		GREGORIS Cécile
GUEUGNOT Jean-Pierre	HERBST Nadine	
IGONIN Bernard	JAFFEUX Sébastien	
MAGAUD Hervé (S)	KAROUTZOS Christian	LABUSSIÈRE Jean-Marc
LAGARDE Maguy	LAMOUREUX Jean-François	LANCRENON Maria
LE GAL Claude		LENEGRE Jean-Louis
		LIVET Bertrand
MAHOUDEAUX Gaëlle	MARAIS René	MARTINANT Pierre
	MASSEBOEUF Claude	MEALLET Roger-Jean
	MOREL Jacques	NICOLLET Michel
	NUÑEZ Aurélia	
	PELLISSIER Patrick	
	PERRON Jean-Yves	
PIERZCHALA Freddie	POMEL Michel	PRADIER Laurent
	RODDIER Gilles	
ROUSSEL Chantal	ROUX Bernard	
SAUVANT Jean-Pierre	SAUX Marie-Pierre	
TINET Georges		TOULOUZE Michel
VARISCHETTI Martine	VEISSIÈRE Bernard	PINTE Emmanuel (S)

Absents ayant donné pouvoir (11) : ALLARD Sébastien à BAYSSAT Marie, BERTHELOT Pascal à EMIREN Bernard, BRUN Pascale à CORREIA Emmanuel, CHANAL Jean-Paul à CHANY Georgette, ESPEIL Michel à CHALLET Vincent, JAMON Marc à NICOLLET Michel, LETELLIER Josiane à SAUVANT Jean-Pierre, MONIET-FIEVET Jean-Marc à BARRÉ Annick, PEREIRA-MAURIAT Christine à BOURG François, PÉTHEIL Sandra à BRONNER Ulrich, THÉVIER Gérard à COLLET Jean-Pierre.

Absents représentés (8) : CHANIMBAUD Lionel, CONTOUX Michel, DUBOST Philippe, DYNDAIS Éric, ESBELIN Nicole, FRADIN Guy, JOLIVET Sylvie, ZANIN Nathalie.

Absents (34) : BARBET Laurent, BARDY André, BERENBAUM Emeric, BERNARD Jean-Paul, BRUNETTI Graziella, CHEYNOUX Gérard, CODRON Maryse, COSTON Marie, DE MULDER Jean-Pierre, DENAIVES Catherine, DESCOUTEIX-GENILLIER Juliette, DRUELLE Jean-Claude, GAUDRIAULT Damien, GAUTHIER Isabelle, GELLY Guy, GIMEL Edwige, GOUEZEC Jean-François, GRAILLE Jean-Louis, GREGOIRE Nathalie, HERCEGFI Serge, LEGENDRE Denis, LEROY Véronique, MARUCA Vincent, NÔ Lucien, OLIVIER Christian, PAILLONCY Brigitte, PELOU Michel, RAVEL Pierre, RKINA Mohamed, ROCHE Roger, ROCHETTE Christophe, ROUBERTOU Didier, SALVINI Luc, TIXIER Luc.

Secrétaire de séance : ROUSSEL Chantal.

CONSIDÉRANT que l'exploitation de l'espace buvette/restauration du plan d'eau du Vernet-la-Varenne a été confiée à Monsieur Pascal CHABROL, gérant de la SAS du Plan d'eau, par voie de bail commercial conclu le 20 février 2013 par devant l'Etude de Maîtres Philippe RENARD et Matthieu MANGON, notaires à ARLANC, avec la commune du Vernet-la-Varenne ;

CONSIDÉRANT que le terme du bail, d'une durée de 9 années, est fixée au 31 décembre 2021, et qu'il est précisé que le bail commercial est renouvelable au-delà de cette durée ;

CONSIDÉRANT que l'Agglo Pays d'Issoire a pris, au 1^{er} janvier 2018, la compétence « Définition et mise en œuvre d'une stratégie de développement des activités accessoires au plan d'eau du Vernet la Varenne : stationnement, signalétique et accueil/restauration » ;

CONSIDÉRANT que, dans ce cadre, l'Agglo Pays d'Issoire se substitue de plein droit à la commune du Vernet-la-Varenne dans tous ses droits et obligations, et tous ses actes et délibérations, et qu'ainsi, le transfert de la compétence à l'Agglo Pays d'Issoire a emporté mise à disposition de plein droit à cette dernière du bâtiment dans lequel la SAS du Plan d'eau exerce son activité, ainsi que le transfert automatique du bail commercial ;

CONSIDÉRANT que, dans le cadre de l'exercice de la compétence, l'Agglo Pays d'Issoire a décidé, en concertation avec le locataire, de réaliser des travaux d'amélioration et de requalification du bâtiment et des travaux d'aménagement des abords du plan d'eau, et qu'ils débiteront cette fin d'année 2018 ;

CONSIDÉRANT que le bâtiment de la buvette va subir d'importants travaux de mise à niveau et d'extension, et qu'API et le locataire ont convenu de modifier le montant du loyer annuel, fixé à 2 400 € HT, afin de prendre en compte ces travaux de mise en valeur du bien loué ;

CONSIDÉRANT qu'à cette fin, il est proposé de fixer le nouveau montant de la redevance du bail commercial sur la base du coût des travaux d'investissement, déduction faite des financements obtenus, soit un montant de redevance annuelle de 4 271,40 € HT (soit 5 125,68 € TTC) ;

CONSIDÉRANT que le projet d'avenant, validé par le locataire, est joint en annexe à la présente délibération ;

CONSIDÉRANT qu'à ce jour, l'activité de loueur de surfaces industrielles, artisanales ou commerciales est exercée par l'Agglo Pays d'Issoire dans son budget annexe « Immobilier d'Entreprises » (à l'exclusion d'Evol'yss) ;

CONSIDÉRANT que, dans le cadre de la qualification des installations du plan d'eau du Vernet-la-Varenne, il est indiqué que ce bail, tout comme les charges et travaux incombant au propriétaire, sera intégré au budget annexe « Immobilier d'Entreprises », et qu'il convient donc d'assujettir la comptabilité de cette opération à la TVA ;

CONSIDÉRANT qu'API, pour son activité de bailleur commercial, génère un chiffre d'affaires bien supérieur à la franchise de 32 900 € pour les prestations de services commerciales ;

CONSIDÉRANT que le bail couvrira le reste à charge des travaux réalisés par API, subvention déduite ;

Les membres du conseil communautaire, ouï l'exposé de Madame le Rapporteur et après en avoir délibéré, décident à l'unanimité :

- de valider la modification du bail commercial, telles que présentées dans le projet d'avenant ci-annexé ;
- de fixer la redevance annuelle du bail commercial à 4 271,40 euros HT ;
- d'autoriser le Président à signer l'avenant au bail commercial tel qu'il figure en annexe ;
- d'intégrer la gestion de la buvette du plan d'eau du Vernet-la-Varenne au budget annexe « Immobilier d'Entreprises » ;
- de demander à la DGFIP l'assujettissement à la TVA de cette activité de loueur commercial.

Fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus

Au registre sont les signatures

Pour copie conforme :

Le Président,

Jean-Paul BACQUET



Publié et certifié exécutoire

Issoire, le 09/11 /2018

Transmis à la Sous-Préfecture d'Issoire le 09/11 /2018