

Délibération n° 2019-01-12

Extrait du registre des délibérations
du conseil communautaire du 21 février 2019

Objet

Signature d'un bail commercial, fixation du loyer et assujettissement à la TVA sur option des locaux à usage commercial pour l'exercice de l'activité extraction, conditionnement et commercialisation de miel

Rapporteur

BARRAUD Bertrand

Date de convocation

14 février 2019

Date d'affichage du compte rendu

01 mars 2019

Nombre de conseillers

En exercice : 125
Présents : 81
Votants : 93
Pour : 93
Contre : 0
Abstentions : 0

L'an deux mille dix-neuf, le 21 février à 18h00, le conseil communautaire de l'AGGLO PAYS D'ISSOIRE dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire dans la salle du Centre Culturel de la commune de Brassac-les-Mines sous la présidence de Monsieur Jean-Paul BACQUET, Président.

Présents avec voix délibérante :

	ALLART Sébastien	ARCHIMBAUD Guy
	BACQUET Jean-Paul	
BARDY André	BARRAUD Bertrand	
BARTHOMEUF Serge	BASTIEN Gérard	BAYSSAT Marie
	BERIOT Didier	
	BESSEYRE Fabien	BESSON Jean-Louis
BLANJARD Michel	BONNAFOUX Daniel	BOURG François
		BRONNER Ulrick
BRUN Pascale		
CHALLET Vincent	CHANAL Jean-Paul	SERMAGE André (S)
CHANY Georgette	CHASSANG Jean-Pierre	CHASSANY Georges
CHAZALON Robert		
COLLET Jean-Pierre		CORRE Jean-Marie
CORREIA Emmanuel	COSTE Yves	COSTON David
	CREGUT François	CROZE Yves-Serge
MALLET Philippe (S)		DENAIVES Catherine
	DESGEORGES André	DESVIGNES Jean
DRUELLE Jean-Claude		DUBOST Philippe
MEZEIX Bruno (S)	EMIREN Bernard (S)	
FANJUL José	MAISONNEUVE Alain (S)	
	GAUDRIAULT Damien	
		GOUEZEC Jean-François
	GREGORIS Cécile	GUEUGNOT Jean-Pierre
HERBST Nadine	HERCEGFI Serge	IGONIN Bernard
PAULZE Marie-Hélène (S)	JAMON Marc	JOLIVET Sylvie
KAROUTZOS Christian		
LAMOUREUX Jean-François		LE GAL Claude
	LENEGRE Jean-Louis	
PAGESSE Pierre (S)	LIVET Bertrand	MAHOUDEAUX Gaëlle
MARAIS René	MARTINANT Pierre	
MASSEBOEUF Claude	MEALLET Roger-Jean	
	NICOLLET Michel	
SAUTEREAU Catherine (S)		PAILLONCY Brigitte
PELISSIER Patrick	PELOU Michel	PEREIRA-MAURIAT Christine
PERRON Jean-Yves		POMEL Michel
POULOSSIER Marie-Laure		RAVEL Pierre
RKINA Mohamed		ROCHETTE Christophe
		ROUSSEL Chantal
ROUX Bernard		SAUVANT Jean-Pierre
SAUX Marie-Pierre		TINET Georges
	TOULOUZE Michel	
VEISSIERE Bernard	ZANIN Nathalie	

Absents ayant donné pouvoir (12) : ALETON Danielle à KAROUTZOS Christian, BARRÉ Annick à JAMON Marc, BOURGNE Françoise à PERRON Jean-Yves, CONTOUX Michel à DESGEORGES André, ESPEIL Michel à CHALLET Vincent, FRAISSE Pierre-Luc à FANJUL José, MONIET-FIEVET Jean-Marc à NICOLLET Michel, PETEILH Sandra à BRONNER Ulrick, RODDIER Gilles à BACQUET Jean-Paul, SALVINI Luc à BLANJARD Michel, THÉVIER Gérard à COLLET Jean-Pierre, VARISCHETTI Martine à BARRAUD Bertrand.

Absents représentés (8) : CHANIMBAUD Lionel, DABERT Jean-Claude, DYNDAZ Éric, ESBELIN Nicole, FRADIN Guy, JAFFEUX Sébastien, LETELLIER Josiane, NUÑEZ Aurélia.

Absents (32) : ASTIER Raymond, BARBET Laurent, BERENBAUM Émeric, BERNARD Jean-Paul, BERTHELOT Pascal, BOYER Élie, BRUNETTI Graziella, CHABAUD Christian, CHEYNOUX Gérard, CODRON Maryse, COSTON Marie, DE MULDER Jean-Pierre, DESCOUTEIX-GENILLIER Juliette, DUBESSY Florence, GARNAVAULT Philippe, GAUTHIER Isabelle, GELLY Guy, GIMEL Edwige, GRÉGOIRE Nathalie, LABUSSIÈRE Jean-Marc, LAGARDE Maguy, LANCRENON Maria, LEGENDRE Denis, LEROY Véronique, MARUCA Vincent, MOREL Jacques, NÔ Lucien, OLIVIER Christian, PRADIER Laurent, ROCHE Roger, ROUBERTOU Didier, TIXIER Luc.

Secrétaire de séance : ROUSSEL Chantal.

VU le projet de bail commercial ci-annexé ;

CONSIDÉRANT que, dans le cadre du TEPCV (Territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte) et suite à l'obtention des financements, l'Agglo Pays d'Issoire réalise un projet de création d'un espace complet dédié à l'accompagnement de la filière locale « Miel » et à la préservation de la biodiversité et des populations d'abeilles ;

CONSIDÉRANT que cet espace sera ouvert aux producteurs amateurs et professionnels, et qu'un protocole d'accord visant à préciser les engagements et les conditions de mise à disposition de cet outil dénommé « miellerie collective » a été signé entre API et quatre apiculteurs professionnels le 17 septembre 2017 ;

CONSIDÉRANT que ce bâtiment dénommé « miellerie collective » est en cours de construction sur le hameau d'ancrage situé sur la commune de Ludesse, et que ce bâtiment, d'une surface d'environ 201,40 m², comprendra les espaces suivants :

- Mise en pot et étiquetage : 100,70 m² ;
- Sas : 23,50 m² ;
- Espace de convivialité : 24,00 m² ;
- Zone d'extraction amateurs : 34,80 m² ;
- Espace sanitaire/douche : 9,20 m² ;
- Local technique : 9,20 m² ;

CONSIDÉRANT que la livraison du bâtiment est prévue pour mars 2019 ;

CONSIDÉRANT que le coût de construction de cet équipement est de 351 000,00 € hors taxes, et que le montant du subventionnement s'élève à 240 000,00 € ;

CONSIDÉRANT que les quatre apiculteurs signataires du protocole d'accord ont depuis créé une société dénommée les 4 APIS, et qu'il est donc proposé, pour faire suite aux engagements du protocole, de conclure un bail commercial avec la SAS les 4 APIS, formalisant la mise à disposition de cet outil dont une partie sera réservée aux apiculteurs amateurs ;

CONSIDÉRANT le projet de bail commercial portant sur la propriété bâtie et non bâtie qui consiste en un bâtiment d'une surface totale de 201,40 m² environ et terrain attenant, et qui figure ainsi au cadastre section A numéro 165 (désignation provisoire Lot 1) sur la commune de Ludesse ;

CONSIDÉRANT que ce bail prendra effet à compter de la livraison et de la mise à disposition de l'ouvrage à la SAS les 4 APIS, prévue en mars 2019 ;

CONSIDÉRANT que le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 7 200,00 € HT, que le loyer convenu, soit 600,00 € mensuel hors taxes, sera payable par trimestre et d'avance, et que le montant du loyer est fixé au regard du montant du coût d'investissement des travaux, déduction faite des aides, ramené sur une durée d'amortissement de quinze ans ;

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

CONSIDÉRANT que ce bail ainsi que les charges et travaux incombant au propriétaire pourraient donc être intégrés au budget annexe « Immobilier d'Entreprises » ;

CONSIDÉRANT qu'API, pour son activité de bailleur commercial, génère un chiffre d'affaire bien supérieur à la franchise de 32 900,00 € pour les prestations de service commercial (82 200,00 € pour les activités de livraisons de biens, de ventes de produits à consommer sur place ou de logement de particuliers), et qu'il convient donc d'assujettir la comptabilité de cette opération à la TVA ;

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

- de valider la mise à disposition du bâtiment d'une surface totale de 201,40 m² environ et terrain attenant, figurant au cadastre section A numéro 165 (désignation provisoire Lot 1) sur la commune de Ludesse à la SAS les 4 APIS, représentée par Monsieur Gabriel PAGÈS, par voie de bail commercial, dans les conditions ci-dessus exposées ;
- de valider le projet de bail commercial, tel qu'il figure en annexe, et d'autoriser le Président à signer ledit bail avec la SAS les 4 APIS, ou toute autre personne morale s'y substituant après accord préalable du bailleur ;
- de fixer le montant du loyer annuel hors taxe à 7 200,00 € ;
- d'intégrer la gestion du bâtiment loué à la SAS les 4 APIS au budget annexe « Immobilier d'Entreprises » ;
- d'opter auprès de la DGFIP pour acquitter la TVA sur cette activité de location de locaux nus à usage 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 28/02/2019

Transmis à la Sous-Préfecture d'Issoire le 28/02/2019