



**EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL**

**DELIBERATION N°DCM2023\_121**

**CONCLUSION DU BAIL DU MULTISERVICES SITUÉ SUR LA COMMUNE DÉLÉGUÉE DE  
CHERRE POUR LA LOCATION DU COMMERCE ET DU LOGEMENT ATTENANT**

L'an deux mil vingt-trois, le 12 décembre, le Conseil Municipal de la Commune des Hauts-d'Anjou dûment convoqué le 6 décembre 2023, s'est réuni en salle du conseil de la commune déléguée de Champigné, sous la présidence de Madame Maryline LÉZÉ, Maire.

Conseillers en exercice :.....43  
Conseillers présents :.....33  
Pouvoirs : .....6  
Votants :.....39

**Conseillers présents** : LÉZÉ Maryline, BASTARD Estelle, POMMOT Michel, LANGLAIS Véronique, SANTENAC Rachel, THEPAUT Michel, BURON Christelle, FRANCOIS Marie-Jeanne, MASSEROT Christian, FOUIN Dominique, NOILOU Jean-Claude, LAURIOU Jean-Yves, CHIRON Jacky, BERNIER Catherine, PERTUISEL Roselyne, CHABIN Nathalie, BRICHET Stéphane, JOUANNEAU-FERRON Laetitia, JAMIN Grégoire, PAULY-MOREAU Noémie, FOUIN Marion, RICHARD Maud, KLEIN Bernadette, BOURRIER Alain, CHATILLON Jean-Yves, GUILLOT Jean-François, BODIN Freddy, BESSON Bernard, BOULLIER Marine, LEMAIRE Hélène, AUBRY François, BRIAND Tony, POLPRÉ Charlène,

**Conseillers absents ayant donné pouvoir** :

BOUDET Marie-Christine a donné pouvoir à FRANCOIS Marie-Jeanne,  
LETHIELLEUX Jean-Michel a donné pouvoir à SANTENAC Rachel,  
RIVENEAU Annie a donné pouvoir à RICHARD Maud,  
MASSE Stéphane a donné pouvoir à BURON Christelle,  
FLAMENT Sophie a donné pouvoir à LEMAIRE Hélène,  
DESSPORTES Philippe a donné pouvoir à LÉZÉ Maryline.

**Conseillers excusés** : DRIANCOURT Marc-Antoine

**Conseillers absents** : MARTIN Alain, BERTIN Jérémy, LEOST Marie-Hélène,

**Secrétaire de séance** : POLPRÉ Charlène

**DELIBERATION N°DCM2023\_121**  
**Conclusion du bail du multiservices situé sur la commune déléguée de**  
**Cherré pour la location du commerce et du logement attenant**

**Rapporteur : Christian MASSEROT**

La commune déléguée de Cherré était propriétaire du local commercial et logement attenant depuis 2001 ainsi que de la licence IV. Il a été créé un bar, restaurant, épicerie avec une succession de propriétaire.

A suivi une année blanche avec le bénévolat d'habitants pour bénéficier d'un dépôt de pain. Une reprise en 2016 a pu se concrétiser, grâce à l'association SOS Village, le manque de dynamisme du gérant a provoqué la cessation d'activité en août 2019.

En novembre 2019, le préfet de Maine et Loire informe tous les maires d'une initiative « 1000 cafés » en milieu rural à laquelle nos prédécesseurs élus ont candidaté.

En parallèle ils ont lancé une étude de faisabilité auprès de la CCI. Les conclusions sont les suivantes :

Un commerce de proximité en zone peut se maintenir à condition de se démarquer :

- En offrant des services variés : point Poste, relais-colis, point argent, photocopies, horaire souples et élargis, rechargement de portable, wifi, espace pour laver des fruits
- En se spécialisant : dans la vente de fruits et légumes, de produits régionaux, exotiques ou bio, de produits frais de qualité
- En s'adaptant aux besoins de son village : rayon boucherie, produits bios...
- En fidélisant sa clientèle : par la connaissance des habitudes de consommation, la discrétion des informations recueillies par les commerçants, un lien avec les associations locales
- En privilégiant l'accueil : sourire, services, contact, traçabilité des produits
- En faisant participer la clientèle

De plus, une décoration soignée, une restauration de qualité et des projets innovants (co-working, bars à thème...) peuvent faire de ces commerces des lieux de vie et/ou de travail.

En ce qui concerne le projet sur la commune déléguée de Cherré, la CCI établie que

- La commune est traversée par un axe routier majeur, la RD 859 qui draine un flux routier important de 1 961 véhicules/jour dont 8.32% de poids lourds
- Le local commercial a besoin de travaux importants, de remise en état et de mise aux normes
- L'activité est difficilement viable pour un repreneur en l'état actuel, seul. Il serait souhaitable d'avoir un revenu extérieur si couple.
- La réussite tiendra aux vues des compétences et expériences de l'exploitant en restauration et en commerce
- La viabilité économique du projet tient à la volonté de chacun (habitants, associations collectivités) de se mobiliser dans une participation active.

L'association 1.000 cafés est une initiative entrepreneuriale en faveur du lien social et l'activité dans les communes rurales avec comme objectif de reprendre 1.000 cafés dans 1.000 communes rurales pour ramener un lieu de convivialité sur la localité.

Les critères pour être retenus par 1.000 cafés sont :

- Commune rurale de – 3.500 habitants (dérogation accordée à LHA en tenant compte de la population de la commune déléguée)
- Absence de café ou menace de fermeture

**DELIBERATION N°DCM2023\_121**  
**CONCLUSION DU BAIL DU MULTISERVICES SITUE SUR LA COMMUNE DELEGUEE DE**  
**CHERRÉ POUR LA LOCATION DU COMMERCE ET DU LOGEMENT ATTENANT**

Envoyé en préfecture le 20/12/2023

Reçu en préfecture le 20/12/2023

Publié le



ID : 049-200084903-20231218-DCM2023\_121-DE

- Présence d'un local adapté
- Volonté d'engagement de la Commune et des habitants par le retour des questionnaires

L'association apporte un accompagnement financier et une aide à la gestion au repreneur afin de faciliter leur installation.

Par la délibération n°DCM20201020-6 en date du 20 octobre 2020, la commune Les Hauts-d'Anjou a validé le partenariat avec le programme « 1000 Cafés » du groupe SOS pour la reprise du bar-restaurant situé au 13 rue Albert Prieur sur la commune déléguée de Cherré, fermé depuis 2019.

A travers cette décision, les élus ont souhaité que ce commerce soit repris d'une manière pérenne et puisse dynamiser le bourg de Cherré et participer à la revitalisation des Hauts-d'Anjou.

Le principe du projet est de concevoir un espace de convivialité proposant un panel de services de proximité répondant aux besoins de la commune : restauration, bar, épicerie de produits locaux, agence postale, dépôt de pain, point relais, presse.

Le projet est co-porté par 3 parties prenantes :

- La commune Les Hauts-d'Anjou, propriétaire du local commercial et du logement
- Le gérant de la société d'exploitation
- La SAS 1000 cafés.

L'association 1000 Cafés assure le recrutement, l'installation, la formation et l'accompagnement technique et financier du gérant.

L'établissement sera animé par un(e) gérant(e) mandataire social assimilé salarié auprès du régime de la sécurité sociale, rémunéré sur une base SMIC pour débiter l'activité et intéressé aux résultats de l'entreprise. Le(a) gérant(e) aura la responsabilité légale de la société créée.

La commune a réhabilité le local commercial qui représente une surface de 168 m<sup>2</sup> ainsi que le logement à l'étage qui se compose de 8 pièces (1 pièce de vie, 1 cuisine non équipée, 1 local, 4 chambres, 1 salle de bain et 1 WC) et représente une surface de 135 m<sup>2</sup>.

Ces travaux de rénovation permettent d'offrir un local commercial aux normes (accessibilité PMR, sécurité incendie, hygiène) et un logement refait à neuf (isolation aux normes). Il est à noter que la mise à disposition d'un logement attenant à la surface commerciale est une condition déterminante à la candidature d'un gérant et à la pérennité de son engagement. Il apparaît donc indispensable et indissociable à l'activité commerciale.

La délibération n°DCM20201020-6 en date du 20 octobre 2020 doit être complétée et modifiée puisqu'en effet elle ne fixe pas les conditions de location du logement et que celles du local commercial ont été revues en vue d'assurer une plus grande pérennité au projet au regard de l'évolution de la situation économique nationale comme locale.

Madame Emilie QUARTON a posé sa candidature auprès de l'association 1000 Cafés pour gérer le multiservices de Cherré. Mme la Maire et ses adjoints l'ont rencontré et, les échanges ayant été très satisfaisants, ils ont émis un avis favorable à son recrutement.

Madame Emilie QUARTON constitue actuellement le dossier administratif pour la création de la société d'exploitation. Le contrat de location du local commercial est un élément indispensable à la constitution de ce dossier.

**DELIBERATION N°DCM2023\_121****CONCLUSION DU BAIL DU MULTISERVICES SITUE SUR LA  
CHERRÉ POUR LA LOCATION DU COMMERCE ET DU LOGEMENT ATTENANT**

Ainsi, il est proposé de conclure avec la future société d'exploitation du multiservices de Cherré, représentée par Mme Emilie QUARTON, un contrat de location qui mettra à sa disposition à la fois le local du rez-de-chaussée pour l'exploitation de son activité commerciale et le local de l'étage qui lui servira d'habitation. Ce contrat à usage mixte commercial et d'habitation principale est considéré comme un bail commercial. Il est soumis aux dispositions du Code de commerce.

Le statut des baux commerciaux permet au locataire de bénéficier de différents avantages : le droit au renouvellement du bail au bout de 9 ans, le versement d'une indemnité d'éviction en cas de non-renouvellement ou la révision du loyer tous les 3 ans.

Pour la commune, la conclusion d'un contrat unique plutôt que de deux baux différents et autonomes permet de diminuer les risques : le preneur devra libérer le logement s'il met fin au bail commercial.

Concernant les montants des loyers, il est proposé de fixer :

Montant du loyer commercial :

Le loyer pour la partie commerce est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel, hors taxes et hors charges, progressif selon le calendrier suivant :

- Première année : 150 € par mois
- Deuxième année : 175 € par mois
- A partir de la troisième année : 200 € par mois

Montant du loyer d'habitation est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel hors charge de 350 € par mois.

Les conditions de révision de ces loyers sont précisées dans le projet de bail.

Il est par ailleurs précisé que les parties s'engagent à faire un point annuel sur l'activité du multiservice.

Enfin, il est proposé de mettre à disposition de la future société d'exploitation du multiservices de Cherré, représentée par Mme Emilie QUARTON, la licence communale d'exploitation de quatrième catégorie de débit de boissons à consommer sur place qui avait été ouverte sur Cherré en 2016.

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L1511-3, L2121-29 et L2251-3 ;

Vu le Code de commerce et notamment ses articles L145-1 et suivants et R145-1 et suivants,

Vu la délibération n°DCM20201020-6 en date du 20 octobre 2020 relative au partenariat avec l'association « 1000 Cafés » et fixant le loyer du local commercial ;

Vu le projet de bail commercial ;

Vu l'avis favorable de la Commission transversale adhoc,

Vu l'avis favorable Bureau municipal,

Entendu l'exposé du rapporteur ;

**Il est proposé au Conseil Municipal :**

- D'approuver les termes du bail commercial à conclure avec la société d'exploitation du multiservices de Cherré représentée par Mme Emilie QUARTON, pour une durée de 9 ans, reconductible tacitement pour une même durée.

**DELIBERATION N°DCM2023\_121**  
**CONCLUSION DU BAIL DU MULTISERVICES SITUE SUR LA**  
**CHERRE POUR LA LOCATION DU COMMERCE ET DU LOGEMENT ATTENANT**

Envoyé en préfecture le 20/12/2023  
Reçu en préfecture le 20/12/2023  
Publié le  
ID : 049-200084903-20231218-DCM2023\_121-DE



- D'autoriser Madame la Maire ou son représentant à signer ledit bail ;
- D'autoriser Madame la Maire ou son représentant à effectuer les démarches et à signer tous documents utiles à la présente délibération.

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

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus

Pour extrait certifié conforme  
A Champigné, le 13 décembre 2023

**Maryline LÉZÉ,**  
**Maire des Hauts-d'Anjou**



*Certifié exécutoire par le Maire*

*Compte tenu de la transmission en Préfecture le 13 décembre 2023*

*Et de la publicité par voie d'affichage, publication ou notification le 13 décembre 2023*

*Mention des voies et délais de recours : La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Nantes – sis 6 All. de l'Île Gloriette, 44000 Nantes – dans le délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates précédentes. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site Internet <http://www.telerecours.fr>.*