

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL N° 2024-08**

Nombre de Conseillers en exercice : 16

Présents : 11

Votants : 12

OBJET : ACCORD DE MEDIATION ENTRE MME PEYAUD VIRGINIE ET LA COMMUNE DE GRENAY

L'an deux mille vingt-quatre, le onze mars, à 20 heures 30,

Le Conseil Municipal de la Commune de **GRENAY**, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de M. CAUQUIL Alain, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 7 mars 2024

Présents : M. CAUQUIL Alain, Mme MILITI Vincenzo, M. VERGNAIS Didier, Mmes FASSINOT Christine, ROCLE Nathalie, MM. ABADIE Frédéric, BERCIMUELLE Laurent, JARRIGE Jérôme, DESSERTINE Sébastien, Mmes CHENAVIER Christelle, CORNET Sophie

Absents : M. THIMONIER Franck, Mmes LONGEARD Gaëlle, BAUDEQUIN Christelle, DE ALMEIDA Marielle, M. PLOCH Romain (*pouvoir à Jérôme JARRIGE*)

Secrétaire de séance : Mme CORNET Sophie

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal que Mme PEYAUD Virginie née FESSAGUET exploite le « bar, tabac, jeux, restauration Le Panorama », depuis le **1^{er} avril 2012**, moyennant un loyer annuel de 16 729 €, indexé à 17 232 € à effet du 1^{er} avril 2015.

Par acte d'huissier délivré le **6 avril 2018**, Madame PEYAUD Virginie a sollicité le renouvellement du bail relatif à ce local communal à usage commercial, situé 8 Grande Place à Grenay. Par courriers du **14 mars 2019** et du **18 juin 2019**, puis par acte du **1^{er} août 2019**, suite à la fermeture définitive de la boulangerie le 14 février 2019 (*située dans le local mitoyen*), Madame PEYAUD est revenue sur les conditions du projet de bail en cours d'élaboration et a demandé :

- une diminution de loyer à la somme de 13 165 € (*loyer indexé au 1^{er} avril 2006*),
- la réalisation, par la Commune, des travaux nécessaires en vue d'améliorer l'état de performance énergétique du local,
- le retrait de la partie habitation incluse dans le bail.

Par acte d'huissier du **11 juillet 2019**, une première assignation a été délivrée à la Commune de Grenay, en vue de la prise en charge des travaux d'isolation et de l'indemnisation du preneur.

Par acte d'huissier du **19 septembre 2019**, la Commune de Grenay a reçu la notification d'une deuxième assignation en fixation de loyer à la somme précitée, en raison de l'évolution notable des facteurs locaux de commercialité. L'affaire, prévue initialement à l'audience du 7 novembre 2019, a fait ensuite l'objet de plusieurs renvois successifs à la demande des parties, avant d'être retenue à l'audience du 3 septembre 2020. **Par jugement du 5 novembre 2020, un sursis à statuer a été ordonné**, dans l'attente de l'issue de la procédure pendante devant le Tribunal Judiciaire de Vienne, relative à la mise en conformité des locaux loués.

Par ordonnance du Juge de la mise en état en date du **13 janvier 2021**, une **expertise judiciaire** portant à la fois sur les réparations et sur la valeur locative a été ordonnée. Les conclusions du **rapport d'expertise définitif** déposé le **10 octobre 2022** sont les suivantes :

- une valeur locative de 20.500 €, par an, soit 7 900 € pour le logement et 12 600 € pour le local commercial ;
- l'état des locaux, dû à la vétusté, nécessite le remplacement des menuiseries extérieures et porte ainsi que l'isolation sous toiture de la salle de restauration.

Seule la poursuite de la procédure judiciaire permettrait au Juge de statuer sur l'imputabilité de ces travaux au locataire, comme stipulé dans le bail. Aussi, **par ordonnance du 12 juillet 2023**, en accord avec les parties, le Juge de la mise en état du Tribunal Judiciaire de Vienne **a ordonné l'organisation d'une médiation pour permettre une résolution amiable du litige**.

Ainsi, au terme de deux réunions, un **protocole d'accord** a été établi, portant sur les points principaux suivants :

- **rédaction d'un nouveau bail commercial, confiée à Maître LECHNER et associés, Notaires à Saint-Georges-d'Espéranche,**
- **loyer mensuel fixé à la somme de 886 €, à compter du 1^{er} mars 2024,**
- **réalisation, par la Commune, impérativement en août 2024, des travaux de remplacement des menuiseries extérieures, d'isolation de la partie du plafond rampant et de la révision de la climatisation,**
- le montant des arriérés de loyers est arrêté à la somme de 28 352 €, pour la période du 1^{er} juin 2021 au 29 février 2024 ;
- une décote mensuelle rétroactive est appliquée, au titre du **délotage depuis le 1^{er} avril 2018** jusqu'au 1^{er} mars 2020, puis du 1^{er} juin 2020 au 31 octobre 2020, soit 28 mois à raison de 550 € d'où une somme globale de 15 400 € ; **après déduction, la dette locative s'élève à 12 952 €, payable en deux échéances, soit 50 % lors de la présentation du planning des travaux validé et le solde, sur présentation du procès-verbal de réception des travaux sans réserve.**

Après délibération, le Conseil Municipal autorise, par 10 voix pour et 2 abstentions, la signature du protocole d'accord précité.

Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus
Pour copie conforme :
Au registre sont les signatures.

En Mairie, le 11 avril 2024

Le Maire,



Alain CAUQUIL