

Situation du commerce « La Féé Malgane »

CHÈRES HABITANTES, CHERS HABITANTS,



Depuis son ouverture au printemps 2023, le commerce « **La Féé Malgane** » occupait une place importante dans la vie du village. Plusieurs d'entre vous nous ont interrogés au sujet de sa situation actuelle. Il nous paraît donc nécessaire de partager **les éléments objectifs** dont dispose aujourd'hui la commune.



Le Tribunal de commerce a récemment prononcé la **liquidation judiciaire** de l'entreprise qui exploitait le commerce. Cette décision met un terme à l'activité et au contrat. Commence une période transitoire, durant laquelle la commune travaille avec les instances compétentes (notamment le liquidateur judiciaire) afin que la procédure se déroule dans les meilleures conditions.



Dans ce contexte, la municipalité veille également à ce que le locataire-gérant dispose du **temps nécessaire** pour organiser sa situation personnelle. Cette attention est apportée alors même que les pièces d'habitation situées à l'étage (qui n'étaient pas prévues dans le contrat pour un usage résidentiel) avaient été occupées sans formalisation préalable. La commune n'en avait pas été informée. Aucune autorisation n'avait été sollicitée. **La collectivité a été mise devant le fait accompli.** Malgré tout, la commune a choisi de ne pas créer de charges nouvelles à ce titre, afin de faciliter la phase de transition.



Dans un souci de transparence, nous rappelons également le **cadre contractuel** dans lequel s'inscrivait cette exploitation. Comme pour tout commerce communal confié en **location-gérance**, un ensemble d'obligations précises structurait l'activité : usage et respect des locaux, conformité réglementaire, tenue de la comptabilité, obligations financières et règles d'exploitation définies dès l'origine. Ce contrat, **dûment accepté et signé en connaissance de cause** par les deux parties - locataire-gérant et commune - définissait clairement les **engagements** de chacun. Nous rappelons ci-après les **obligations établies et connues des parties**.



La municipalité reste pleinement mobilisée pour préparer l'avenir du commerce, dans l'esprit d'intérêt général qui guide son action.

ANNEXE – OBLIGATIONS DU LOCATAIRE-GÉRANT

Usage des locaux

- Le locataire-gérant n'utilise à l'étage que la seule pièce mise à sa disposition en tant que bureau (p. 4).
- Le locataire-gérant respecte le partage du hangar et du préau avec l'association utilisatrice, conformément à la convention annoncée (p. 4).
- Le locataire-gérant ne peut se prévaloir d'un droit au bail commercial du fait de la location-gérance (p. 9).
- **Le contrat prend fin de plein droit en cas de résiliation amiable ou judiciaire.** Le locataire-gérant rendra toutes les clefs des locaux le jour où finira la location-gérance (p. 10).

Travaux, aménagements et conformité

- **Tous les aménagements nécessaires à l'exploitation sont réalisés aux frais du locataire-gérant**, sous la surveillance d'un architecte (honoraires à sa charge) (p. 5–6).
- Le locataire-gérant met les locaux aux normes dès l'entrée en vigueur de toute réglementation applicable à son activité. Les travaux de mise en conformité - dès lors qu'ils ne relèvent pas des grosses réparations définies par l'article 606 du Code civil - sont entièrement à la charge du locataire-gérant (article 606 du Code civil : relèvent du propriétaire les grosses réparations concernant la structure du bâtiment (gros murs, voûtes, charpentes, couvertures entières, murs de soutènement et de clôture). Tout le reste, y compris les travaux imposés par l'évolution des normes professionnelles, sanitaires ou administratives, reste à la charge du locataire-gérant (p. 6)
- Le locataire-gérant supporte les travaux liés à la rénovation énergétique (chauffage, vitrines, menuiseries, etc.) (p. 6).
- Aucune démolition ou modification de distribution ne peut être effectuée sans l'autorisation écrite du loueur (p. 6).
- Les améliorations fixées aux locaux restent au loueur sans indemnités, sauf exigence de remise en état à la charge du locataire-gérant (p. 7).

Exploitation du fonds

- Le locataire-gérant exploite le fonds conformément aux meilleurs usages professionnels (p. 13).
- Le locataire-gérant conserve la destination du fonds : bar, restaurant, dépôt de journaux/pains, tabac (p. 13).
- **Le locataire-gérant respecte strictement les horaires suivants :**

Lundi, Mardi, Jeudi : 8h–20h
Vendredi : 8h–22h
Samedi : 8h–20h
Dimanche : 9h–13h
Mercredi : fermeture

Les congés annuels sont limités à 5 semaines, affichés pour information de la clientèle (p. 13).

Remarque - Les horaires n'ont jamais cessé d'évoluer sans que la municipalité en ait été avertie.

Comptabilité

- Le locataire-gérant tient une comptabilité régulière conforme à ses obligations juridiques (p. 15).
- Le locataire-gérant permet au loueur **deux consultations annuelles** des livres et documents comptables (p. 15).
- Les livres comptables sont restitués au loueur à la fin de la location-gérance (p. 15).

Obligations financières

- Le locataire-gérant règle la redevance aux échéances convenues, sous peine d'application de la clause résolutoire (p. 21).

Remarque - La municipalité a exonéré le locataire de payer la redevance lors des trois premiers mois de son activité.

- Le locataire-gérant prend en charge l'ensemble des abonnements nécessaires : eau, gaz, électricité, internet (p. 14).
- Le locataire-gérant acquitte toutes les taxes liées à l'exploitation (CET, TLPE, taxes diverses), même lorsqu'elles sont établies au nom du loueur (p. 14).
- Le locataire-gérant effectue toutes déclarations fiscales et sociales nécessaires dès le début d'exploitation (p. 14).
- Le locataire-gérant règle toutes dettes afférentes à l'exploitation afin d'éviter la mise en jeu de la solidarité légale du loueur (p. 16).

Obligations du loueur (Commune) quant aux travaux

- La commune supporte les travaux dits « gros œuvres » assurant la solidité du bâtiment : gros murs, voûtes, charpentes, couvertures entières, murs de soutènement et de clôture (p. 5). Ces éléments constituent la liste limitative des grosses réparations définies par l'article 606 du Code civil.
- Lorsque la mise en conformité impose des travaux structurels qui relèvent des grosses réparations, ceux-ci demeurent à la charge du loueur, conformément aux dispositions du code du commerce (p. 6).

Éléments contractuels acceptés par les deux parties, dans le cadre d'un contrat établi devant notaire et précédé d'un état des lieux contradictoire ayant permis au locataire-gérant de prendre acte de l'état du fonds.

Document complet consultable en mairie.