Publié le 18 novembre 2026

Envoyé en préfecture le 13/11/2026
Reçu en préfecture le 13/11/2026
Publié le
ID : 059-215900283-20261110-DEL_20261110_09-DE

VILLE D'AUBY – DEPARTEMENT
Registre des délibérations du Cons

Séance ordinaire du 10 novembre 2026

L'an deux mille vingt-six, le 10 novembre à 18 heures, le Conseil Municipal, convoqué le quatre novembre, s'est réuni en séance ordinaire, salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur Bernard CZECH, Maire

Le Maire de la ville d'Auby certifie que la convocation du Conseil Municipal et le compte-rendu de la présente délibération ont été publiés sur le site de la ville, conformément à la loi

Conseillers en exercice :

Etaient présents : Bernard CZECH, Aline LAUTRIE, Lydie VALLIN, Abdelmalik SINI, Dorothée LORTHIOS, Rudy CARLIER, Chantal WAGON, Djamel BOUTECHICHE, Brahim NOUI, Christophe LOURDAUX, Marie-Paule PLESSIS, Bernard MOREL, Corinne DESPREZ, Ludovic ALVAREZ, Miguel VALLADARES, Amel SAIDI, Isabelle DOGIMONT, Anne-Sophie TASZAREK, Nicolas SKRZYSZOWSKI, Peggy ARTISSON, Laëtitia DEVAUX Mohamed GUENDOUZ, Freddy KACZMAREK, Walid TRARI

Absents ayant donné procuration : Anne-Cécile LEVRAY à Rudy CARLIER, Alexandra DANIELCZYK à Walid TRARI

Excusée : Françoise PLATEAU

Absents : Didier SZYMANEK, Eric ZELAZNY

Monsieur Rudy CARLIER a été désigné secrétaire de séance

9 - AMENAGEMENTS ET TRAVAUX DANS LES LOCAUX PROFESSIONNELS ET COMMERCIAUX

Monsieur le Maire rappelle à l'assemblée que la Ville est propriétaire de différents locaux qui sont mis à disposition de professionnels dans le cadre de baux commerciaux ou de baux à usage professionnel.

L'installation de chaque professionnel dans les locaux municipaux est susceptible de nécessiter des aménagements particuliers, directement liés à la nature et aux conditions d'exercice de son activité. Ces aménagements peuvent notamment concerner la distribution intérieure des locaux, les équipements spécifiques, les installations techniques, les revêtements, l'agencement ou encore les équipements nécessaires à l'accueil de la clientèle et à l'exercice de la profession.

Par nature, ces travaux répondent donc à des besoins propres à chaque preneur et ne présentent pas nécessairement d'utilité pour la collectivité ou pour les futurs occupants des locaux. Leur prise en charge par la Ville reviendrait, dans ces conditions, à faire supporter au budget communal des dépenses correspondant à l'exercice d'une activité professionnelle privée et à des choix d'aménagement propres au preneur.

Sur le plan juridique, il convient de distinguer les travaux relevant des obligations générales du bailleur de ceux qui résultent des besoins particuliers du locataire. En application des articles 1719 et 1720 du Code civil, le bailleur est notamment tenu de délivrer la chose louée et de l'entretenir en état de servir à l'usage prévu au contrat, ainsi que de réaliser les réparations nécessaires autres que les réparations locatives.

Envoyé en préfecture le 13/11/2026
Reçu en préfecture le 13/11/2026
Publié le
ID : 059-215900283-20261110-DEL_20261110_09-DE

À l'inverse, les réparations locatives et travaux d'entretien sont, sauf stipulation contraire, déterminés notamment par civil.

Il résulte de ces dispositions que la Ville doit naturellement continuer à assumer les travaux qui relèvent de ses obligations légales ou contractuelles en qualité de bailleur. En revanche, les travaux d'aménagement rendus nécessaires par les besoins spécifiques de l'activité du preneur, qui ne relèvent ni des obligations légales du bailleur ni des travaux expressément mis à la charge de la Ville par le contrat de location, ont vocation à être financés par le preneur.

Cette répartition apparaît d'autant plus justifiée que les besoins d'aménagement peuvent varier considérablement d'un professionnel à l'autre. Un aménagement réalisé pour répondre aux contraintes d'une activité déterminée peut ainsi ne présenter aucune utilité pour un éventuel successeur ou pour la destination générale du local.

La prise en charge systématique de tels travaux par la Ville pourrait, en outre, conduire à faire bénéficier certains professionnels d'un avantage financier correspondant à des dépenses directement liées à leur activité et à leurs choix d'exploitation. Une telle prise en charge doit donc être appréciée avec une particulière prudence au regard des principes régissant l'utilisation des deniers publics et des conditions dans lesquelles une collectivité peut accorder un avantage à un opérateur privé.

En conséquence, il apparaît opportun de retenir le principe selon lequel :

- 1 : la Ville prend en charge les travaux relevant de ses obligations légales et contractuelles en qualité de propriétaire et de bailleur ;
- 2 : les travaux d'entretien et réparations mis à la charge du preneur par les dispositions légales ou par le contrat de bail sont financés par celui-ci ;
- **3 : les travaux d'aménagement, de décoration (revêtement de sol, peinture, etc...) ou d'équipement rendus nécessaires par les besoins propres à l'activité du preneur, ainsi que ceux correspondant à ses choix d'agencement ou d'exploitation, sont réalisés et financés par le preneur, sous réserve de l'accord préalable de la Ville lorsque la nature des travaux le requiert.**

Cette distinction permet ainsi de préserver une répartition claire et juridiquement sécurisée des responsabilités entre la Ville, en sa qualité de propriétaire et de bailleur, et les professionnels occupants, en leur qualité de preneurs et d'exploitants.

Après avis favorable de la commission urbanisme en date du 20 octobre 2026 et du bureau municipal en date du 3 novembre 2026, il est demandé au conseil municipal :

- d'entériner ce principe de répartition des travaux entre la Ville et les preneurs et d'acter le point 3 à savoir que les travaux d'aménagement, de décoration (revêtement de sol, peinture, etc...) ou d'équipement rendus nécessaires par les besoins propres à l'activité du preneur, ainsi que ceux correspondant à ses choix d'agencement ou d'exploitation, sont réalisés et financés par le preneur, sous réserve de l'accord préalable de la Ville lorsque la nature des travaux le requiert.

Le Conseil Municipal,

Après en avoir délibéré,

Envoyé en préfecture le 13/11/2026
Reçu en préfecture le 13/11/2026
Publié le
ID : 059-215900283-20261110-DEL_20261110_09-DE

A l'unanimité,

Entérine ce principe de répartition des travaux entre la Ville et les preneurs et d'acter le point 3 à savoir que les travaux d'aménagement, de décoration (revêtement de sol, peinture, etc...) ou d'équipement rendus nécessaires par les besoins propres à l'activité du preneur, ainsi que ceux correspondant à ses choix d'agencement ou d'exploitation, sont réalisés et financés par le preneur, sous réserve de l'accord préalable de la Ville lorsque la nature des travaux le requiert.

Le Maire :

- Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,
- Informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de 2 mois à compter de la présente notification.
Le Tribunal Administratif peut aussi être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Le Secrétaire de Séance

Rudy CARLIER

Pour copie conforme,
Le Maire

MAIRIE D'AUB 59940

Bernard CZECH

Envoyé en préfecture le 13/11/2026
Reçu en préfecture le 13/11/2026
Publié le
ID : 059-215900283-20261110-DEL_20261110_09-DE