

Compte-rendu de CONSEIL MUNICIPAL DU 21 septembre 2016

Étaient présents : Mesdames et Messieurs Christian DEROUET- Laetitia GESLIN – Jean-Claude COQUIO – Véronique BESNARD – François LAUTOUR – Isabelle LANGLOIS – Christophe PELLERIN – Jacqueline GUÉRIN – Samuel POTTIER – Natacha BOUCHARD – Philippe LETONDEUR – Vanessa FOURRÉ – Nicolas BROTHIE – Pascale LESELLIER - Jean-Pierre FOUCHER

Absents : Néant

Secrétaire de séance : Pascale LESELLIER

- Etude du projet de bail boulangerie-bar-tabac

Monsieur Le Maire expose au Conseil municipal que M. et Mme BOHU requièrent les conditions souhaitées pour occuper le poste de locataires-gérants de la future boulangerie-bar-Tabac sis 10 place St Sauveur en cette Commune.

En effet, M. BOHU, titulaire d'un CAP de Boulanger et d'un CAP de Pâtissier, exerce depuis 6 ans comme ouvrier au sein d'une importante Boulangerie Pâtisserie dans l'Eure. Mme BOHU quant à elle, a été serveuse et caissière puis à nouveau serveuse dans une boulangerie depuis 3 ans.

M. Le Maire expose le projet de bail d'une durée de 3-6-9 ans commençant à courir le 01 Novembre 2016, de location-gérance du fonds de commerce qui comprend les éléments incorporels : la clientèle, l'achalandage, l'enseigne et la licence 4 – et les biens corporels qui comprennent le matériel et le mobilier commercial.

Le montant de la location gérance serait fixé à 2 000 € HT mensuellement, soit :

- 100 € HT pour la location gérance du fonds de commerce de bar-tabac,
- 1 000 € HT pour les locaux,
- 900 € HT pour le matériel.

Toutefois, pour encourager les locataires, l'activité de boulanger étant stoppée depuis fin 2014 sur la Commune, Monsieur le Maire propose une location gratuite des locaux pour une durée de 6 mois à compter de l'ouverture de la boulangerie afin d'alléger les charges des locataires, le temps de se constituer une trésorerie, soit 1 000 € à la place des 2 000 €.

D'autre part, le loueur confère au locataire-gérant la faculté d'acquérir si bon lui semble, dans les délais et les conditions indiqués dans l'acte, le fonds de commerce de bar-tabacs et le matériel de boulangerie faisant l'objet de la présente location gérance dont la désignation précède.

Le Conseil Municipal, après avoir délibéré, à l'unanimité, accepte le projet de location-gérance entre M. et Mme BOHU et la Commune.

Il charge Maître PICHEREAU, Huissier de justice à Domfront, d'établir l'état des lieux : les frais liés au procès-verbal de constat seront supportés par la Commune.

Il charge Maître PIGEON, Notaire à DOMFRONT, d'établir le bail dans les conditions ci-dessus énoncées. Les frais d'acte seront supportés par moitié aux preneurs et moitié au bailleur.

Le Conseil Municipal autorise M. le Maire ou ses Adjointes à signer tous documents concernant ce dossier de location gérance.

- **Etude des consultations maîtrise d'œuvre pour station d'épuration complémentaire.**

M. Le Maire rappelle que lors de la précédente réunion, il a été décidé de lancer une consultation pour la maîtrise d'œuvre d'une station complémentaire.

Sur quatre maîtres d'œuvre sollicités, seulement un a répondu aux critères demandés et dans les délais :

Il s'agit de SOGETI dont la proposition est la suivante:

- Sur la réhabilitation des réseaux estimée à 75 000.00 € : un taux d'honoraires de 9.30 %,
- Sur la réalisation d'une station estimée à 390 000 € : un taux d'honoraires de 5.95 %, assortis de missions complémentaires soit un total de **38 730 € HT** de forfait de maîtrise d'œuvre.

Le Conseil Municipal, après avoir délibéré, à l'unanimité, décide de confier à SOGETI la mission de maîtrise d'œuvre pour les travaux de réhabilitation du réseau eaux usées et la construction d'une station complémentaire pour un montant total d'honoraires de 38 730.00 € HT soit 46 476.00 € TTC.

- **Etude des consultations maîtrise d'œuvre pour l'aménagement du presbytère**

M. Le Maire fait part au Conseil Municipal du résultat de la consultation de cabinets de maîtrise d'œuvre concernant l'aménagement de l'espace mutualisé de services au public.

Sur les trois cabinets consultés, deux propositions ont été reçues.

Après analyse des offres suivant les critères retenus, le Conseil Municipal, à l'unanimité, décide de confier au cabinet SICA, la mission de maîtrise d'œuvre pour l'aménagement du presbytère et autorise Monsieur le Maire à signer le marché à intervenir.

D'autre part, considérant que ce projet a pour but :

- une accessibilité aux services
- un développement de l'attractivité : économie, renforcement associatif, ...
- de redynamiser le centre bourg

Le Conseil Municipal, à l'unanimité charge Monsieur le Maire de déposer une demande de subvention au titre du contrat de ruralité pour ce projet.

- **Délibération à prendre clauses restrictives terrain lotissement à 1€**

Par délibération du 17 mai 2016, le Conseil Municipal a décidé de fixer le prix de vente à 1 € TTC le m2 de terrain dans le Lotissement du Grand Jardin.

Suite à cela, la Commune a reçu une vingtaine d'appels téléphoniques, qui ont débouché soit par des courriers, soit par des mails et mieux encore par des rendez-vous avec M. Le Maire. Jusqu'à ce jour, 9 personnes ont confirmé leur intérêt par écrit et 4 à 5 dossiers sont actuellement dans l'attente d'une réponse et ont déjà contacté des constructeurs.

Monsieur le Maire, après avoir reçu les avis et conseils de différentes Communes qui ont pris la même décision, propose de prendre les mesures restrictives suivantes :

« Pendant une durée de 10 ans à compter du présent acte, le terrain nu présentement acquis ne pourra pas être vendu pour un prix excédent le prix d'acquisition, soit 1 € le m². A défaut, la plus-value (au-dessus de 1 € le m²) sera acquise à la Commune.

L'acquéreur s'engage à achever la construction de la maison sur le terrain acquis au plus tard pour le 31 décembre de la 3^{ème} année suivant celle au cours duquel le terrain a été acquis. A défaut, il sera redevable d'une pénalité d'un montant de 5 000 € au profit de la Commune pour chaque année de retard commencée. La notion d'achèvement s'entend d'une maison habitable raccordée aux réseaux d'eau, d'électricité et déclaration d'achèvement de travaux déposée en mairie.»

Après avoir délibéré, à l'unanimité, le Conseil Municipal décide d'apporter les clauses restrictives ci-dessus énoncées.

- **Etude des devis ERDF et EJS - création d'un raccordement électrique pour les 5 logements sociaux et la boulangerie.**

Monsieur le Maire informe le Conseil municipal qu'il y a lieu d'effectuer un raccordement au réseau BT des logements locatifs sociaux 10 place St Sauveur. Le devis présenté par ERDF s'élève à la somme de 10 459.24 € HT soit 12 551.09 € TTC et le devis de l'entreprise EJS pour un montant de 2 499.00 € HT soit 2 998.80 € TTC.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité accepte ces deux devis pour un montant respectif de 12 551.09 € TTC pour ERDF et de 2 998.80 € TTC pour EJS. Ces deux devis sont hors marché, mais étaient prévus dans les frais divers.

- **Délibération à prendre appartement rue Chancerot à M. Levée-Melle Burek et départ Chantal Granger**

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal que Mme Granger a quitté son logement et qu'elle est remplacée par Melle Burek et M. Levée qui remplissent également les conditions de revenus requises.

Le Conseil Municipal, après avoir délibéré, à l'unanimité décide :

- Le préavis de Mme Granger se termine le 15 septembre 2016 et sa caution lui sera remboursée. Les ordures ménagères de l'année 2016 seront également prélevées au prorata du temps passé dans l'appartement.

- d'approuver la location à M. Levée et Melle Burek à compter du 16 Septembre 2016 pour un loyer fixé à 286.75 € par mois (logement conventionné), avec un dépôt de garantie égal à un loyer.

- D'autoriser Monsieur le Maire ou ses Adjoints à signer le contrat de location.

- **Etude du devis HERRY - Equipement frigorifique du bar**

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal qu'il y a lieu de prévoir la fourniture et la pose d'un équipement frigorifique dans le bar (cet équipement n'étant pas à inclure dans le marché). Le montant du devis de l'entreprise HERRY s'élève à 1 676.70 € HT soit 2012.04 € TTC.

Après avoir délibéré, à l'unanimité, le conseil municipal accepte ce devis (hors marché pour un montant de 2 012.04 € TTC).

- **Délibération à prendre rapport diagnostique assainissement collectif et non collectif**

M. Le Maire informe le Conseil Municipal que comme le prévoit la loi, le rapport du diagnostic d'assainissement non collectif 2015 présenté par la CDC, ainsi que le rapport d'assainissement collectif de l'année 2015 sont à la disposition du public.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité, approuve ces deux rapports.

- **Etude des devis vérification DAC (incendie) de la station-service.**

M. Le Maire demande à M. BROTHIE de l'entreprise LP Sécurité de sortir afin de ne pas délibérer sur un sujet dont il est intéressé.

M. Le Maire explique au Conseil Municipal que l'extincteur automatique des pompes à essence doit être vérifié annuellement au même titre que les autres extincteurs.

Après étude des 3 devis et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide, à l'unanimité, de retenir le devis de M. BROTHIE, mieux-disant de l'entreprise LP Sécurité pour un montant de 200.00 € HT soit 240.00 € TTC.

- **Délibération à prendre autorisant le Maire à signer l'acte de vente du terrain du Lotissement du Grand jardin au Logis familial (emprise des 8 logements)**

M. Le Maire rappelle au Conseil Municipal l'engagement du Logis Familial pour la construction des logements locatifs, et la décision de cession pour l'euro symbolique, de l'emprise du terrain au Logis Familial.

Les logements étant construits et leur numéros de parcelles au cadastre étant attribués.

Le Conseil Municipal, après avoir délibéré, à l'unanimité, décide de céder les parcelles AC 212.213.214.215 pour une superficie de 1 342 m² et d'autoriser M. le Maire à signer l'acte notarié à intervenir chez Maître Pigeon, Notaire à Domfront, les frais d'actes restant à la charge de l'acquéreur.

- **Etude du devis désamiantage anciens vestiaires du foot**

M. Le Maire rappelle au Conseil Municipal que la Commune avait laissé en attente le devis de désamiantage des anciens vestiaires de foot, à cause notamment du prix élevé du désamiantage.

Or, ce bâtiment se détériore et M. Le Maire propose au Conseil Municipal de faire effectuer les travaux. Après avoir étudié les offres, le Conseil Municipal, à l'unanimité, accepte le devis de Amiante Service pour un montant de 6 231.97 € HT soit 7 478.36 € TTC pour effectuer le désamiantage de la toiture.

En ce qui concerne l'ossature, une annonce sera mise au tableau afin que des personnes éventuellement intéressées puissent faire une offre.

- **Questions diverses**

❶ M. Le Maire explique au Conseil Municipal que pendant le mois d'août, afin de ne pas retarder un dossier de droit de préemption urbain pour une maison située Rue St Nicolas et n'ayant pas de projet sur cet immeuble, il a pris la décision, en accord avec ses adjoints, de renoncer à exercer le droit de préemption, le Conseil Municipal prend acte.

❷ M. Le Maire fait lecture d'un courrier, adressé au Conseil Municipal, émanant de M. Antony Chevalier et de Mme Christelle GIAT. Ils font part au Conseil Municipal de leur mécontentement concernant la vente des parcelles du Lotissement le Grand Jardin à 1 € le m². En effet, quand ils ont achetés leur terrain il y a deux ans, ils ont dû payer 16 € le m². De plus, ils font également part au Conseil Municipal que depuis quelques temps, il y a une odeur nauséabonde qui se dégage. Le Conseil Municipal prend acte.

❸ Le Conseil Municipal renonce à exercer son droit de préemption sur la maison située 3-4 place Jules Levée.

❹ M. Le Maire fait lecture d'un courrier émanant de Mme Lucie Jouanne, domiciliée 2 rue de Stogursey, qui demande à la Commune de faire des réparations dans son logement au niveau des fenêtres. M. Le Maire informe le Conseil Municipal que des travaux sont bien prévus et qu'ils vont avoir lieu très prochainement.

❺ Mme Fourré Vanessa, fait part au Conseil Municipal qu'avec quelques personnes elle a visité une MAM (Maison d'Assistante Maternelle) à Saint Fraimbault de Prières. La création de cette MAM a été prise en charge par la collectivité, ce sont 4 assistantes maternelles qui accueillent 16 à 20 enfants sur des plages horaires allant de 6h30 à 20h15. Ce projet s'avère intéressant et pourra éventuellement être étudié.