

PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU JEUDI 27 OCTOBRE 2022

Convocation : 21/10/2022	L'an deux mil vingt-deux et le vingt-sept octobre à vingt heures, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans la salle de réunion de la Mairie, sous la présidence de Monsieur Xavier DUVIGNAUD, Maire.
Affichage : 21/10/2022	Etaient présents : M Xavier DUVIGNAUD, Mme RAUX Eliane, Mme SAURA Chantal, M DESCHAMPS Patrick, M BILLET Florian, M BRIET Christophe, M PERRODIN Clément, Mme ZWAENEPOEL Nathalie.
Nombre de membres : En exercice : 11 Présents : 8 Pouvoirs : 2	Etaient excusés : Mme TILLET Joelle, M ROSZAK Jean-François Etait absent : M GERMAIN Vincent Secrétaire de séance : Mme ZWAENEPOEL Nathalie

Le Conseil Municipal approuve le procès-verbal de la réunion du 10 octobre 2022.

1/ Loyer du logement de la Cure

Point de situation sur le logement de la Cure :

Les travaux de réfection de la salle de bain se feront d'ici cette fin d'année, par l'entreprise Bouillet. Par ailleurs la mairie a contacté un second bureau d'études, le 1^{er} ne nous répondant pas depuis début juillet, pour mener une étude sur la structure porteuse du bâtiment. Un 1^{er} rendez-vous a été fixé avec la société Alkedis, de Oyé, ce jeudi 27 octobre. Il s'agissait d'un rdv de prise en main du dossier, à l'issue duquel l'ingénieur nous fournira un devis pour ses prestations. Il affirme être en mesure de mener l'expertise et nous remettre ses préconisations de travaux d'ici cette fin d'année, pour que le Conseil puisse inscrire au budget 2023 l'enveloppe budgétaire nécessaire à leur réalisation.

Dans l'attente, les locataires ont été informés de ce point de situation et ont réitéré leur demande de réduction de loyer au vu de la gêne occasionnée.

Pour mémoire, le Conseil Municipal avait ainsi délibéré le 27 juin dernier (DEL2022036) :

« Le Conseil DECIDE de geler le montant des loyers et ne pas appliquer la hausse liée à l'évolution de l'indice INSEE des loyers à date anniversaire du bail le 23 juin 2022, et ce jusqu'à la fin des travaux « réfection de la salle de bain » et « changement du portail »

L'augmentation des charges du logement est quant à elle maintenue.

VOTES CONTRE : 0

ABSTENTIONS : 0

VOTES POUR : 9 »

Le loyer mensuel actuel de la Cure s'élève donc à 573,29 € charges comprises.

M. Catala, locataire du logement, est présent. Xavier Duvignaud, Maire, expose le sujet.

Suite au passage de l'entreprise Bouillet, une contre expertise a été demandée, bureau qui est passé ce jour, au matin ; Xavier Duvignaud et Eliane Raux s'excusent de n'avoir pas pu être présents lors du rendez-vous.

Le locataire signale que l'expert dit qu'il faut « décoffrer » pour évaluer la situation. Mathias Catala signale les désagréments, et informe que la VMC ne fonctionne plus dans la salle de bain en haut. Il demande une réduction de loyer.

Les désagréments possibles évoqués sont : poussière qui tombe des trappes qui restent ouvertes, passage des entreprises, expert, etc.

Le Conseil et le locataire déplorent la lenteur des expertises...

L'entretien de la VMC doit être fait par le locataire ; Eliane Raux propose de le faire faire par la mairie et de le faire ensuite payer, sous forme de charges, au locataire.

Patrick Deschamps demande à ce que l'on « mette la pression » sur l'expert pour enclencher au plus tôt les travaux nécessaires.

Proposition : réduction de la moitié du loyer (473,79 € /2) à partir du 1^{er} novembre 2022, le temps des décisions des experts et des travaux (en acceptant les désagréments occasionnés) et si les travaux s'avèrent très importants, pas de loyer le temps des travaux, voire un relogement ailleurs si nécessaire (ces décisions seront prises suite à l'avis de l'expert).

DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL :

VOTES CONTRE : 0

ABSTENTIONS :

VOTES POUR : 10

2/ Restaurant

Intervention prévue des locataires – gérant(s) du restaurant (convoqués par courrier à la séance de ce jour)

Bilan comptable de l'activité et requêtes éventuelles.

Les locataires -gérant(s) ne sont pas présents.

Bail de location – gérance du restaurant : point de situation

1 Absence de bail sur la période juin – septembre 2022

Un 1^{er} bail de location-gérance a été proposé à Mme Coralie Desfachelle à la mi-juin 2022. Il couvre la période du 27 juin 2022 au 27 septembre 2022.

Un état des lieux d'entrée des locaux lui a été remis fin septembre 2022 en complément.

A ce jour, nous ne possédons en mairie ni bail signé, ni état des lieux signé, ni attestation d'assurance du locataire-gérant. Il y a donc urgence à ce qu'un bail soit signé. En l'absence de bail, la mairie n'est pas couverte en cas d'incident dans les locaux car ceux-ci ne sont pas censés être occupés.

2 Incapacité à facturer les loyers et les charges

En l'absence de bail signé, la mairie ne peut pas facturer de loyer ou de charges car la trésorerie demande systématiquement en pièce justificative du titre de paiement du 1^{er} loyer la délibération du Conseil Municipal autorisant le Maire à signer le contrat de location + le bail. Sans ces 2 pièces justificatives, le titre de paiement est rejeté par le SGC d'Autun. Par conséquent, le loyer fixé par la délibération DEL2022033 en date du 27 juin 2022 et les charges fixées par délibération en date du 25 juillet 2022 (DEL2022042) n'ont pas pu être appliqués à ce jour.

3 Quid du bail à compter du 27 septembre 2022 ?

Lors du Conseil Municipal du 10 octobre 2022, le Conseil Municipal a délibéré pour un second bail de location-gérance, dans des termes qu'il a défini.

Les locataires – gérants ont fait part à M. le Maire de leur désaccord sur ce second contrat et de leur volonté de rester sur les termes du contrat initial, possiblement reconduit.

Au vu de l'intervention des locataires – gérants en 1^{ère} partie de séance, et de leurs requêtes éventuelles, le Conseil Municipal doit statuer sur un bail à faire appliquer.

3 options s'offrent à lui :

- reconduire le bail initial
- mettre en application le second bail délibéré
- délibérer sur un bail autre, à définir en séance

Nota Bene

- Comparatif des loyers appliqués par la mairie dans ses différentes locations (à titre indicatif) :

	Local commercial du restaurant	Logement du restaurant	Logement mairie	Logement cure
surface	150 m2	135 m2	105 m2	160 m2
Loyer actuel / mois	452,62 € en temps normal, remis à 0 € de juin à septembre	208,79 €	449,34 €	485,02 € remis à 473,29 € dans l'attente de travaux
Charges actuelles / mois	20 € en temps normal, remis à 0 € de juin à septembre	Pas de charges supportées par la mairie en temps normal – forfait de 89 € fixé en juillet	30 €	100 €
Total dû chaque mois par les locataires		661,41 €	479,34 €	585,02 € remis à 573,29 € avant travaux

Le bail de location-gérance du 27 juin au 27 septembre 2022 a été rendu en mairie signé de la gérante le 27 OCTOBRE...

L'état des lieux a été initié par Eliane Raux en juillet, finalisé en septembre. Eliane précise « différents désaccords, dont un marbre ». Cet état des lieux nous est revenu le 27 octobre, signé par la gérante.

L'attestation d'assurance a été remise en mairie le 27 octobre, et signale qu'elle démarre au 1^{er} septembre 2022 (jusque août 2023) (qui de juillet et août 2022 ...?).

Question : Suite ? Que faire ? La commune a largement soutenu la mise en route du Bistrot. Le Conseil Municipal doit faire face à beaucoup de questionnements sur la gestion et sur la suite du projet.

Un mail de Mme Desfachelle envoyé ce jour à 19h à Xavier Duvignaud signifie qu'après réflexion, elle souhaite cesser l'activité du Bistrot.

Réflexions du Conseil : date de restitution des lieux ? INVENTAIRE et état des lieux de sortie à faire. Proposition de leur laisser un certain délai afin de leur permettre d'écouler leur stock.

Effectuer un retour officiel (courrier en recommandé avec accusé de réception) pour prendre acte de leur décision et prendre rendez-vous pour la cessation d'activité et la restitution des locaux.

Date : 30 NOVEMBRE (maximum) ?

DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL : préparer un courrier en recommandé pour la cessation d'activité et la restitution des locaux, fixés au maximum au 30 novembre.

VOTES CONTRE : 0

ABSTENTIONS : 0

VOTES POUR : 9

(le pouvoir de M. ROSZAK n'est pas pris en compte pour ce vote dans la mesure où il est lié à la gérance)

QUESTIONS DIVERSES

1ère friteuse défectueuse / endommagée du restaurant

Pour rappel, point abordé en séance du 10 octobre 2022 :

Les gérants du restaurant ont rencontré un problème avec une friteuse professionnelle, acquise au début de l'été. Le fournisseur, PROMOCASH, a accepté de leur livrer une seconde friteuse pour pouvoir retourner la 1ère, celle-ci ayant un problème technique constaté, au constructeur. Aujourd'hui le délai de renvoi de l'appareil défectueux est dépassé et PROMOCASH demande à la mairie de régler le second appareil, dans la mesure où ils n'ont plus la main sur les remboursements possibles.

La facture de la friteuse est de 1187,32 € TTC. La mairie a déjà réglé le premier appareil, au même montant.

Décision du Conseil Municipal (DEL2022062) « Suite au défaut de mise en retour au fournisseur par les gérants de la friteuse défectueuse tel que constaté au mois de juin 2022, le vendeur Promocash exige auprès de la mairie le remboursement. Xavier DUVIGNAUD se propose de contacter Promocash en direct afin d'obtenir les renseignements de retour et s'en occuper en direct afin d'éviter le paiement de l'appareil.

DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL :

VOTES CONTRE : 0

ABSTENTIONS : 0

VOTES POUR : 6 »

Depuis le 10 octobre dernier, Mme RAUX a contacté les locataires – gérants pour récupérer la friteuse défectueuse. Mme Raux a trouvé porte close pour l'enlèvement du matériel et celui-ci n'a pas non plus été porté en mairie. En parallèle, M. le Maire a contacté le directeur de PROMOCASH, lequel lui a répondu qu'à ce stade il ne peut plus intervenir pour le renvoi de la friteuse et que la mairie doit régler cette facture.

M. Roszak a proposé à M. le Maire de rédiger un mail, qui serait envoyé au nom de la mairie à l'attention de PROMOCASH, pour les informer que la mairie refuse de payer ce matériel, en vertu de l'absence d'instructions délivrées par ce fournisseur lors de la livraison de la friteuse, et porterait ce dossier en justice si besoin.

M. Roszak a par la suite transmis à la mairie, ce mardi 25 octobre, par mail la réponse ci-dessous :

« La friteuse défectueuse est à disposition au Bistrot depuis juin 2022. Cordialement. »

Il est demandé au Conseil Municipal de prendre une nouvelle décision sur la suite à donner à ce dossier :

- régler la friteuse ?
- envoyer le mail proposé par M. Roszak à PROMOCASH pour refuser le paiement ?
- autre à définir

DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL : Il faut que des membres du Conseil Municipal aillent voir le directeur de PROMOCASH pour négocier à l'amiable

VOTES CONTRE : 0

ABSTENTIONS : 0

VOTES POUR : 9

(le pouvoir de M. ROSZAK n'est pas pris en compte pour ce vote dans la mesure où il est lié à la gérance)

Nouvelle date de rendez-vous avec l'agence d'architecture – paysagisme EJO

Il est proposé au Conseil Municipal d'organiser un nouveau rdv avec EJO pour revoir avec eux le projet proposé et définir clairement quels éléments garder ou supprimer.

Définir une enveloppe budgétaire dédiée au projet.

Le projet sera étalé sur 2 ans (2 exercices budgétaires) avec 80 % de subventions, soit un coût d'environ 30 000 € / an à la commune.

Xavier Duvignaud précise qu'il faut aussi prévoir le coût des honoraires (sur un budget de 250 000 €, ce coût est estimé à environ 13 % du budget total, à comptabiliser en plus).

Le Conseil dispose aujourd'hui d'un avant-projet (pour la construction de la halle et l'aménagement de la butte).

Xavier Duvignaud propose comme budget possible 300 000 € honoraires compris, avec 80 % de subventions.

Le Maire : « On lance le projet, et s'il manque des subventions ou que le coût est trop élevé, le projet s'arrête. »

DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL : redéfinir un rendez-vous avec la personne mandatée par EJO pour éclaircir toutes ces questions, sur la semaine du 7 novembre, le mardi ou jeudi en début d'après-midi

VOTES CONTRE : 0

ABSTENTIONS : 0

VOTES POUR : 10

Informations sur le dépôt de voitures à la Praye, chez un particulier

La mairie a demandé au propriétaire de procéder à une opération de dératisation. Nous n'avons reçu aucun retour de sa part.

Le propriétaire a ensuite eu la visite de la DREAL, qui a dressé un compte-rendu par mail de son enquête à la commune. Elle conclut que ce dossier n'a rien d'illégal depuis le giron de son domaine d'action et qu'il revient au Maire de statuer, en vertu des pouvoirs de police qui sont les siens, sur la suite à donner à ce dossier.

Xavier Duvignaud s'interroge sur les suites à donner et les fondements juridique d'une quelconque autre action.

Dates à venir et autres informations

- cérémonie du 11 novembre
- Marché de Noël le samedi 3 décembre
- Les élus ont rencontré le candidat au poste de cantonnier, M. Guinot, qui démarrera au 1^{er} novembre un CDD pour 8h de travail hebdomadaire.



Pour extrait conforme

Le Maire,

Xavier DUVIGNAUD