

COMMUNE D'ETAULES

PROCES VERBAL du CONSEIL MUNICIPAL
du JEUDI 15 JUIN 2017 à 20h30

Convocations du 08.06.2017

Présents : 18

Votants : 19

BARRAUD Vincent, WATRIN Béatrice, ETIENNE Jean, FETARD Jean-Michel, TURPIN Sylvie, BOUCHALAIS David, PIOUS Gérard, MOTARD Daniel, BLAIS Céline, LEQUES Nelly, de LACOUR SUSSAC Hugues, DION Dominique, DELOFFRE Chantal, LOUIS Gilles, MOULINEAU Catherine, RENAUDIN Didier, KOEBERLE Maryse, JEUNESSE André, BUREAU Nadia

Absents : /

Absents ayant donné pouvoir : BOUCHALAIS David à BARRAUD Vincent

Secrétaire de séance : Daniel MOTARD

Madame Sylvie BOUTEILLER, Directrice Générale des Services assiste à la séance, sur prescription de monsieur le Maire, conformément à l'article L.2541-7 du Code Général des Collectivités Territoriales, mais sans participer aux délibérations, votes et décisions.

A l'ouverture de la séance, le maire propose de modifier l'ordre du jour comme suit :

- retrait des points :
 - Convention pour l'utilisation du bassin de rétention du lotissement « les Côteaux de la Seudre »
 - Rapport annuel sur le prix et la qualité de l'eau
- remplacement du point : modification du bail bloc tabac presse place Verdun
par : modification du bail bloc point-chaud place Verdun
nouveau bail bloc tabac presse place Verdun
- ajout du point : modification du permis d'aménager les Niels

La modification de l'ordre du jour est adoptée à l'unanimité.

DE 025-2017/06-001 APPROBATION DES PROCES-VERBAUX DE LA RÉUNION
DE CONSEIL MUNICIPAL DU 27 AVRIL 2017

Le maire soumet à l'approbation du conseil municipal le procès-verbal de la dernière séance du conseil municipal.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré par 19 voix POUR

- ***APPROUVE le procès-verbal de la dernière séance sans modification***

DE 026-2017/06-002 DECISIONS MODIFICATIVES BUDGETAIRES

Le maire informe les élus qu'il convient de procéder aux écritures d'ordre et à l'ajustement du compte de prévision budgétaire suite à la cession du véhicule de police rurale et à l'acquisition du nouveau véhicule de police rurale, il propose les mouvements suivants :

Dépenses d'investissement

2111	Terrain nu	Opération 9900 réserve foncière	-500.00
21561	Matériel roulant	Opération 3050 Matériel Tech.	500,00
Total dépenses			0,00

Le conseil municipal, après en avoir délibéré par 19 voix POUR

- ***ACCEPTE les modifications budgétaires proposées.***

DE 027- 2017/06-003 DEMANDE DE SUBVENTION AUPRES DU FONDS NATIONAL DE PREVENTION

Le Maire rappelle au conseil municipal que la prévention des risques professionnels entre dans le champ des obligations légales des employeurs du secteur public territorial.

A ce titre, le Fonds National de Prévention (FNP) de la Caisse Nationale de Retraite des Agents des Collectivités Locales (CNRACL) a été créé pour soutenir les actions entreprises dans ce domaine, grâce notamment à la mise en place d'une démarche de prévention des risques professionnels.

Monsieur le Maire énonce qu'une demande de subvention sera faite auprès du Fonds National de Prévention en vue d'initier une démarche de prévention des risques professionnels et de réaliser le document unique.

Dans cette optique, le maire demande le bénéfice de la subvention à la commune d'Etaules afin de financer le temps mobilisé par l'ensemble des acteurs autour de la démarche

Ces explications entendues, le maire demande au conseil municipal de se prononcer sur la présente délibération.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré par 19 voix POUR,

- ***DONNE acte au rapporteur des explications ci-dessus détaillées,***
- ***APPROUVE l'engagement dans la réalisation de la démarche de prévention des risques professionnels,***
- ***DECIDE de déposer un dossier de demande de subvention auprès du Fonds National de Prévention pour la mise en place de cette action,***
- ***AUTORISE le maire à prendre toutes les dispositions nécessaires pour ce qui concerne le suivi administratif, technique et financier de la présente délibération, et pour signer les pièces s'y rapportant.***

DE 028- 2017/06-004 COMPLEMENT A LA DEMANDE DE SUBVENTION AUPRES DE L'AGENCE DE L'EAU ADOUR-GARONNE POUR L'ACQUISITION DE MATERIEL DE DESHERBAGE

Jean ETIENNE rappelle au conseil municipal que par délibération n°DE-024-2016/03-10 ce dernier avait sollicité une subvention auprès de l'agence de l'eau pour l'acquisition de matériel de désherbage. La demande a reçu un avis favorable de l'agence de l'eau et fait l'objet d'une décision d'attribution d'aide n°2016/2816 en matière de lutte contre la pollution à hauteur de 2.986 € pour un montant de matériel éligible estimé à 4266 € HT. Cependant la sollicitation portait sur l'acquisition de deux matériels : desherbeuse à moteur et réciprocatrice sur batterie. Après démonstration du matériel seul le réciprocatrice est adapté à l'utilisation souhaité par le service technique, mais en version thermique et non sur batterie. Aussi il convient d'informer l'agence Adour-Garonne de la modification portée au matériel éligible, de solliciter le maintien du dossier n°180 17 1869 mais pour le matériel suivant : réciprocatrice thermique à 707,50 € HT.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré par 19 voix POUR

- *VALIDE ce choix d'acquisition de matériel*
- *SOLLICITE la révision du montant éligible de 4.266 €HT à 707,50 €HT*
- *CHARGE le maire de mener à bien ce dossier et l'autorise à signer tout document à intervenir.*

DE 029- 2017/06-005 : NOUVEAU BAIL BLOC TABAC-PRESSE PLACE DE VERDUN

Le maire indique aux élus que le tabac-presse va changer d'exploitant. Le futur commerçant souhaite actualiser le bail qui avait été validé par délibération du 27 janvier 2005 et propose la rédaction par Maître **BOURDERY –ROME Notaire à La Tremblade** d'un nouveau bail, voir document annexé.

L'AN DEUX MILLE SEIZE,
LE

A ROYAN (Charente-Maritime), 1, Boulevard de Cordouan, au siège de l'Office Notarial de ROYAN, ci-après nommé,

Maître Julie BOURDERY-ROME, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle " Alain PLANTIVE, Philippe NAVET, Thierry GILBERT, Hugues LE BRETTEVILLOIS, Sophie GIRERD-DENIS, Julie BOURDERY-ROME " titulaire d'un Office Notarial dont le siège social est à ROYAN, avec bureaux annexes à GEMOZAC et la TREMBLADE,

A reçu le présent acte contenant BAIL COMMERCIAL,

A LA REQUETE DE :

- "BAILLEUR" -

La **COMMUNE D'ETAULES**, personne morale de droit public située dans le département de Charente-Maritime, dont l'adresse est à ETAULES (17750), 27 rue Charles Hervé, identifiée au SIREN sous le numéro 211701552.

- "PRENEUR" -

Madame Mathilde **GOMBEAUD**, aide à domicile, demeurant à LA TREMBLADE (17390) 11 Allée des Chardonnerets RONCE LES BAINS.

Née à SAINTES (17100) le 17 février 1977.

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La COMMUNE D'ETAULES est représentée à l'acte par

- Madame Mathilde GOMBEAUD est présente à l'acte.

Si plusieurs personnes sont comprises sous une même dénomination "Bailleur" ou "Preneur", elles agiront solidairement entre elles.

Lesquels, préalablement à l'acte, objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

I – Bail originaire du 10 février 2005

Aux termes d'un acte sous seings privés en date à ETAULES du 10 février 2005, la commune d'ETAULES a donné à bail commercial pour une durée de 3,6,9 années à compter du 1^{er} mai 2005 les locaux ci-après désignés au profit de Mademoiselle Karen DELAVOIX .

- Description des locaux loués :

Commune d'ETAULES (17750)

Une case commerciale de 40,80 mètres située à l'angle de la Place de Verdun et de la rue Charles Hervé avec quatre vitrines et porte en angle coupé.

II – Cession de droit au bail du 23 décembre 2010

Aux termes d'un acte reçu par Maître Dominique LESTRILLE, Notaire à ETAULES le 23 décembre 2010, enregistré au Service des Impôts des Entreprises de ROYAN le 29 décembre 2010, Bordereau 2010/1379, case n° 2, Mademoiselle Karen DELAVOIX a cédé au profit de la société dénommée « SNC DUPRE-GILLET », ci-après plus amplement dénommée, tous les droits pour le temps qui en reste à courir au bail ci-dessus relaté du 10 février 2005, et ce à compter du 1^{er} janvier 2011, moyennant un prix payé comptant et quittancé à l'acte.

Aux termes de cet acte, la commune d'ETAULES est intervenue à l'effet notamment d'accepter le changement de destination des locaux loués, savoir presse, tabac, loto, articles souvenir.

III – Cession de fonds de commerce du

Aux termes d'un acte reçu par Maître Julie BOURDERY-ROME, Notaire soussigné, le , la société dénommée SNC DUPRE-GILLET, Société en nom collectif au capital de 10.000 €, dont le siège est à ETAULES (17750), 1 place de Verdun, identifiée au SIREN sous le numéro 527849491 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LA ROCHELLE., a cédé au profit de Madame Mathilde GOMBEAUD, preneur aux présentes, le fonds de commerce de tabac, cadeau, souvenir, loterie, loto, articles de Paris, presse régionale et nationale sis à ETAULES (17750)-1 place de Verdun, lui appartenant, connu sous l'enseigne LE PHARE OUEST, en ce compris le droit au bail, objet des présentes.

Aux termes de cet acte, la commune d'ETAULES est intervenue à l'effet notamment de s'engager à résilier le bail ci-dessus relaté du 10 février 2005 sans indemnité de part et d'autre et d'en conclure un nouveau au profit du cessionnaire.

Les parties ont convenu de résilier le bail commercial ci-dessus relaté et d'en conclure un nouveau dont les conditions seront ci-après exposées.

CELA EXPOSE, il est passé à l'acte, objet des présentes.

I – RESILIATION DE BAIL COMMERCIAL

Ceci exposé, les " Bailleur " et " Preneur " ont convenu de résilier le bail sus-énoncé, à compter de la prise de jouissance du fonds, sans indemnité.

Compte tenu que la présente résiliation constitue la simple régularisation juridique de la situation des parties et que le preneur reste dans les lieux en vertu du bail, ainsi qu'il est dit ci-après, il n'y a pas lieu de procéder aux notifications prévues par l'article L143-2 du Code de Commerce.

Compte-tenu de la conclusion du nouveau bail en suivant, il ne sera pas procédé à la formalité d'enregistrement.

II - BAIL COMMERCIAL

Le "Bailleur" confère un bail commercial, conformément aux articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, au "Preneur" qui accepte, les locaux dont la désignation suit :

DESIGNATION DES LIEUX LOUES

Commune d'ETAULES (17750)

Une case commerciale de 40,80 mètres située à l'angle de la Place de Verdun et de la rue Charles Hervé avec quatre vitrines et porte en angle coupé.

Tel que lesdits locaux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, à la demande du "Preneur" qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir visités en vue des présentes, et contracter en pleine connaissance de cause.

DUREE

Le bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le jour de la prise de possession du fonds , pour se terminer neuf années plus tard .

FACULTE DE RESILIATION TRIENNALE

Le "Bailleur" tient de l'article L 145-4 du Code de commerce la faculté de donner congé par acte extrajudiciaire à l'expiration de chaque période triennale seulement s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18 (reprise pour construire ou reconstruire) L 145-21 (reprise temporaire pour surélévation de l'immeuble), L 145-23-1 (reprise des locaux accessoires d'habitation non affectés à cet usage), L 145-24 (reprise d'un terrain loué nu).

Le "Preneur" bénéficie en toute hypothèse, aux termes de cet article L 145-4, de la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, et ce au moins six mois à l'avance.

En outre, le "Preneur" admis au bénéfice de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou d'une pension d'invalidité attribuée dans le cadre de ce régime social, aura la faculté de donner congé à tout moment du bail, à charge de motiver celui-ci et de l'adresser six mois à l'avance (article L 145-4 quatrième alinéa du Code de commerce). Cette faculté de résiliation a été étendue à l'associé unique d'E.U.R.L. et au gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une S.A.R.L. titulaire du bail (article L 145-4 cinquième alinéa du Code de commerce).

Le congé peut être donné par le "Preneur" par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, à son libre choix.

DROIT AU RENOUVELLEMENT

Le " Preneur " bénéficiera du droit au renouvellement du bail à son expiration de telle sorte que le statut des baux commerciaux soit toujours applicable à cette époque.

Le " Bailleur " devra adresser au " Preneur " plus de six mois avant l'expiration du bail, exclusivement par voie d'Huissier, un congé avec offre de renouvellement.

A défaut de congé, le " Preneur " devra, soit dans les six mois précédant l'expiration du bail, soit à tout moment au cours de sa prolongation, former une demande de renouvellement et ce par voie d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A défaut de congé de la part du " Bailleur " et de demande de renouvellement de la part du " Preneur " dans les délais et formes sus-indiqués, le bail se prolongera pour une durée indéterminée aux mêmes clauses et conditions.

URBANISME

La pièce d'urbanisme suivante sera annexée :

Le certificat d'urbanisme délivré par la Commune d'ETAULES.

Le "Preneur" devra faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées aux pièces sus visées.

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet du bail devront être consacrés par le "Preneur" à l'exploitation de son activité de tabac, cadeau, souvenir, loterie, loto, articles de Paris, presse régionale et nationale à l'exclusion de toute autre même temporairement.

Toutefois, le "Preneur" pourra adjoindre des activités connexes ou complémentaires dans les conditions prévues par l'article L 145-47 du Code de commerce (déspécialisation restreinte) ou être autorisé à exercer des activités différentes dans les cas prévus par l'article L 145-48 du même Code (déspécialisation plénière).

Il est fait observer que l'activité dont il s'agit ne contrevient ni aux dispositions des articles L 631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ni à des dispositions réglementaires contractuelles pouvant exister.

CHARGES ET CONDITIONS

-ETAT DES LIEUX -

Un état des lieux a été dressé le _____ et est annexé.

- ENTRETIEN - REPARATIONS. - Le "Bailleur" aura à sa charge les réparations des gros murs et voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières ainsi que celui des murs de soutènement et de clôture. Toutes les autres réparations, grosses ou menues, seront à la seule charge du "Preneur", notamment les réfections et remplacements des glaces, vitres, volets ou rideaux de fermeture. Le "Preneur" devra maintenir en bon état de fraîcheur les peintures intérieures et extérieures.

Le "Preneur" devra aviser sans délai et par écrit le "Bailleur" de toute dégradation ou toute aggravation des désordres de toute nature dans les lieux loués, sauf à en être tenu responsable en cas de carence de sa part.

Il est précisé qu'aux termes des dispositions des 1° et 2° de l'article R 145-35 du Code de commerce que ne peuvent être imputés au locataire :

- Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées au 1°.

Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées ci-dessus celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

- GARNISSEMENT. - Le "Preneur" garnira et tiendra constamment garnis les lieux loués d'objets mobiliers, matériel et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.

- TRANSFORMATIONS. - Le "Preneur" aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité.

Ces transformations ne pourront être faites qu'après avis favorable et sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du "Bailleur" dont les honoraires seront à la charge du "Preneur".

Dès à présent, le "Preneur" peut effectuer à ses frais les travaux d'installation suivants :

- **MISES AUX NORMES.** - Par dérogation à l'article 1719 alinéa premier du Code civil, le "Preneur" aura la charge exclusive des travaux prescrits par l'autorité administrative, que ces travaux concernent la conformité générale de l'immeuble loué ou les normes de sécurité, d'accueil du public, d'accès des handicapés, d'hygiène, de salubrité spécifiques à son activité.

Ces mises aux normes ne pourront être faites que sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du "Bailleur" dont les honoraires seront à la charge du "Preneur".

Le "Preneur" devra exécuter ces travaux dès l'entrée en vigueur d'une nouvelle réglementation, après injonction de l'autorité administrative, de sorte que le local loué soit toujours conforme aux normes administratives.

En application des dispositions du second alinéa de l'article R 145-35 du Code de commerce, ne peuvent être imputées au locataire les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de mettre en conformité avec la réglementation le local loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations sur les gros murs, voûtes, les poutres et les couvertures entières.

- **CHANGEMENT DE DISTRIBUTION.** - Le "Preneur" ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du "Bailleur" aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution.

En cas d'autorisation du "Bailleur", les travaux devront être soumis préalablement pour avis à l'architecte du "Bailleur" dont les honoraires seront à la charge du "Preneur".

Il est rappelé au "Preneur", que dans les locaux loués d'un immeuble en copropriété, les travaux affectant les parties communes de l'immeuble ou son aspect extérieur doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée que le "Bailleur", à compter de son accord sur les travaux envisagés, devra solliciter dans les meilleurs délais.

- **AMELIORATIONS.** - Tous travaux, embellissements, et améliorations faits par le "Preneur", même avec l'autorisation du "Bailleur" deviendront à la fin de la jouissance, quel qu'en soit le motif, la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le "Bailleur" ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, aux frais du "Preneur".

Il est toutefois précisé que les équipements, matériels et installations non fixés à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme des immeubles par destination resteront la propriété du "Preneur" et devront être enlevés par lui lors de son départ, à charge de remettre les lieux en l'état.

- **TRAVAUX.** - Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le "Preneur" subira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le "Bailleur" estimerait nécessaires, utiles, ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent. Il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait vingt et un jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

Le "Preneur" ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone et le chauffage.

Toutefois, cette clause deviendrait inapplicable dès lors que les travaux empêcheraient purement et simplement la délivrance des lieux loués que l'article 1719 alinéa premier du Code civil impose au "Bailleur".

Le "Bailleur" précise qu'il n'a pas fait de travaux les trois années précédentes.

Il indique qu'il n'envisage pas dans les trois années suivantes d'effectuer de travaux.

Ces informations doivent être communiquées au locataire "Preneur" dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale. A la demande du "Preneur", le "Bailleur" lui communique tout document justifiant le montant de ces travaux.

- JOUISSANCE DES LIEUX. - Le "Preneur" devra jouir des lieux en se conformant à l'usage et au règlement, s'il existe, de l'immeuble, et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux autres occupants ou aux voisins. Notamment, il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs nauséabondes ainsi que l'introduction d'animaux nuisibles ou dangereux. Il devra se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, et veiller à toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité.

Le "Preneur" ne pourra faire entrer ni entreposer les marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire dans l'entrée de l'immeuble. Il ne pourra, en outre, faire supporter aux sols une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents. Il devra, enfin, supporter les travaux exécutés sur la voie publique.

- EXPLOITATION. - Le "Preneur" devra exploiter son activité en se conformant aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter. L'autorisation donnée au "Preneur" d'exercer l'activité mentionnée plus haut n'implique de la part du "Bailleur" aucune garantie pour l'obtention des autorisations à cet effet. Le magasin devra être constamment ouvert sauf fermeture hebdomadaire ou pour congés ou pour permettre l'exécution de travaux.

- ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC – INFORMATION -

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes	1ère
de 701 à 1500 personnes	2ème
de 301 à 700 personnes	3ème
Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	4ème
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH). Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	5ème

Il convient de distinguer :

1 – L'ERP est accessible

Si l'ERP est accessible au 31 décembre 2014, y compris avec une ou des dérogation(s) : le propriétaire ou l'exploitant doivent adresser avant le 1er mars 2015 à la préfecture une « attestation d'accessibilité » accompagnée de pièces justificatives. Un arrêté en fixera les modalités.

2 – L'ERP va devenir accessible

Si l'ERP n'est pas accessible au 31 décembre 2014, mais se trouve dans l'une des deux situations suivantes :

- il est en cours de travaux et deviendra, postérieurement au 31 décembre 2014, conforme aux règles d'accessibilité applicables à la date à laquelle l'autorisation de travaux a été obtenue,
- sans besoin de travaux, il se retrouve de facto conforme aux nouvelles règles simplifiées applicables à la date du 27 septembre 2015, alors, le propriétaire ou l'exploitant (locataire) de l'ERP adresse au préfet, au plus tard le 27 septembre 2015, un document spécifique qui tiendra lieu de dépôt d'une "attestation d'accessibilité".

La mise en accessibilité d'un ERP peut être réalisée sur une période de 3 ans maximum. Toutefois, un ERP du 1er groupe peut être traité dans un délai plus long allant de 1 à 6 ans. Il mobilise alors deux périodes : une première période de 3 ans qui est complétée par une seconde période comprenant de 1 à 3 années. Les travaux pour un patrimoine de plusieurs ERP, comprenant au moins un ERP de 1ère à 4ème catégorie peuvent être réalisés dans les mêmes délais.

Lorsqu'ils sont soumis à des contraintes techniques ou financières particulières, les propriétaires ou exploitants d'un ou plusieurs ERP de 5ème catégorie peuvent demander une durée de mise en œuvre de leur adaptation de deux périodes de trois ans maximum.

Le "Preneur" déclare être informé que les caractéristiques du local commercial, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre le cas des dégagements évoqués ci-dessus :

- Tenir un registre de sécurité.
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.
- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.
- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

- **ASSURANCES.** - Le "Preneur" souscritra sous sa seule responsabilité, avec effet au jour de l'entrée en jouissance, les différentes garanties d'assurance indiquées ci-après, et les maintiendra pendant toute la durée du bail.

Il acquittera à ses frais, régulièrement à échéance, les primes de ces assurances augmentées des frais et taxes y afférents, et justifiera de la bonne exécution de cette obligation sans délai sur simple réquisition du "Bailleur".

Spécialement, le "Preneur" devra adresser au "Bailleur", dans les quinze jours des présentes, une attestation détaillée des polices d'assurance souscrites.

Dans l'hypothèse où l'activité exercée par le "Preneur" entraînerait, soit pour le "Bailleur", soit pour les tiers, des surprimes d'assurance, le "Preneur" serait tenu de prendre en charge le montant de la surprime et de garantir le "Bailleur" contre toutes réclamations des tiers.

Le "Preneur" assurera pendant la durée du bail contre l'incendie, l'explosion, la foudre, les ouragans, les tempêtes, le dégât des eaux, le bris de glaces, le vol, le vandalisme, et compte tenu des impératifs de l'activité exercée dans les lieux loués, le matériel, les aménagements, équipements, les marchandises et tous les objets mobiliers les garnissant. Il assurera également le recours des voisins et des tiers et les risques locatifs.

Par ailleurs, le "Preneur" s'engage à souscrire un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages causés aux tiers du fait de son exploitation. Les préjudices matériels devront être garantis pour le montant maximum généralement admis par les compagnies d'assurances.

Le "Preneur" s'engage à respecter toutes les normes de sécurité propres à l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués, telles qu'elles résultent tant des textes législatifs et réglementaires en vigueur que de la situation des locaux.

Si, à la suite d'un sinistre, il s'avère une insuffisance d'assurances ou un défaut d'assurance de la part du "Preneur", celui-ci sera réputé, pour les dommages qu'il aura subis, avoir renoncé à tous recours contre le syndicat des copropriétaires ou les autres occupants de l'immeuble. De plus, il sera tenu personnellement de la réparation des dommages causés aux tiers du fait des lieux loués.

- **CESSION - SOUS-LOCATION.** - Le "Preneur" ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au bail ou sous louer en tout ou en partie les locaux loués, sans le consentement préalable et par écrit du "Bailleur" sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes.

Toutefois, il pourra, sans avoir besoin de ce consentement, consentir une cession du bail à son successeur dans le commerce.

Le "Preneur" demeurera garant solidaire de son cessionnaire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires, et ce pendant trois années à compter de la cession. Cependant, en vertu des dispositions de l'article L622-15 du Code de commerce, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause est réputée non écrite.

Toute cession ou sous-location devra être réalisée par acte authentique, auquel le "Bailleur" sera appelé, sauf si la cession était ordonnée dans le cadre d'un plan de cession. Une copie exécutoire par extrait lui sera remise, sans frais pour lui.

L'article L145-16-1 du Code de commerce dispose que si la cession du bail commercial est accompagnée d'une clause de garantie du cédant au bénéfice du bailleur, ce dernier doit informer le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

- **DESTRUCTION** - Si les locaux loués venaient à être détruits en totalité par cas fortuit, le bail sera résilié de plein droit et sans indemnité. En cas de destruction partielle, conformément aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, le "Preneur" pourra demander soit la continuation du bail avec une diminution du loyer soit sa résiliation totale du bail.

- VISITE DES LIEUX.-

En cours de bail : Le "Preneur" devra laisser le "Bailleur" visiter les lieux loués ou les faire visiter par toute personne de son choix, chaque année, pour s'assurer de leur état, ainsi qu'à tout moment si des réparations urgentes venaient à s'imposer.

En fin de bail ou en cas de vente: Il devra également laisser visiter les lieux loués pendant les six derniers mois du bail ou en cas de mise en vente, par toute personne munie de l'autorisation du "Bailleur" ou de son notaire. Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu qu'un certain nombre de fois par semaine et à heures fixes à déterminer conventionnellement, de façon à ne pas perturber l'exercice de l'activité. Le "Preneur" supportera l'apposition sur la vitrine par le "Bailleur" de tout écriteau ou affiche annonçant la mise en location ou la mise en vente de l'immeuble.

Pour l'exécution des travaux : Le "Preneur" devra laisser pénétrer à tout moment tous les entrepreneurs, architectes et ouvriers chargés de l'exécution de tous travaux de réparations et autres.

- RESTITUTION DES LIEUX - REMISE DES CLEFS. -

Le "Preneur" rendra toutes les clefs des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précède. La remise des clefs, ou leur acceptation par le "Bailleur", ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répercuter contre le "Preneur" le coût des réparations dont il est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

Le "Preneur" devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, de mobiliers, matériels, agencements, équipements, justifier au "Bailleur" par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et du paiement de tous les termes de son loyer.

Il devra rendre les locaux en bon état de réparations ou, à défaut, régler au "Bailleur" le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état.

Il sera procédé, en la présence du "Preneur" dûment convoqué ou de son représentant, à l'état des lieux au plus tard un mois avant l'expiration du bail.

Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au "Preneur", et prévoira un état des lieux "complémentaire" dès après le déménagement du "Preneur" à l'effet de constater si des réparations supplémentaires sont nécessaires.

Le "Preneur" devra, dans les huit jours calendaires de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises qualifiées, donner son accord sur ces devis.

S'il ne donne pas son accord dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le "Bailleur" pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix en réclamant le montant au "Preneur".

Si le "Preneur" manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées sous la surveillance de l'architecte du "Bailleur" dont les honoraires seront supportés par le "Preneur".

A titre de stipulation de pénalité, et pendant la durée nécessaire à la remise en état des locaux, le "Preneur" s'engage à verser au "Bailleur", qui accepte, des indemnités journalières égales à la fraction journalière du dernier loyer en cours, charges comprises, par jour de retard, et ce à compter de la date d'expiration du bail.

Si le "Preneur" se maintenait indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de cent cinquante euros (150,00 eur) par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majorée de cinquante pour cent (50%). Son expulsion pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal de Grande Instance territorialement compétent.

CLAUSE D'EXCLUSIVITE

Le "Bailleur" s'interdit d'exploiter, directement ou indirectement, dans l'immeuble dont font partie les lieux loués, un commerce similaire à celui du "Preneur".

Il s'interdit également de louer ou mettre à disposition au profit de qui que ce soit tout ou partie du même immeuble pour l'exploitation d'un commerce identique à celui du "Preneur".

En cas de non-respect de cet engagement, le "Preneur" pourra lui demander des dommages-intérêts, sans préjudice du droit qu'il pourrait avoir de faire fermer l'établissement concurrent.

NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR

Le "Bailleur" ne garantit pas le "Preneur" et, par conséquent, décline toute responsabilité dans les cas suivants :

- en cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement en cas de troubles apportés par des tiers par voie de fait,
- en cas d'interruption dans les fournitures, qu'il s'agisse des eaux, du gaz, de l'électricité et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration ou de l'entreprise qui en dispose, soit de travaux, accidents, réparations ou mises en conformité, soit de gelée, soit de tous cas de force majeure,
- en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation de ces services dans les lieux loués, sauf s'il résulte de la vétusté.

TOLERANCES

Toutes tolérances au sujet des conditions de l'acte, qu'elles qu'en auraient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modification ni suppression de ces conditions.

LOIS ET RÈGLEMENTS

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et règlements applicables en la matière. En outre, les parties sont averties que les dispositions indiquées aux présentes peuvent être modifiées par toutes dispositions législatives ultérieures qui seraient d'ordre public et applicables aux baux en cours.

LOYER

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de QUATRE MILLE NEUF CENT QUARANTE EUROS ET SOIXANTE-QUATRE CENTIMES (4 940,64 EUR) que le "Preneur" s'oblige à payer au domicile ou siège du "Bailleur" ou en tout autre endroit indiqué par lui, en 12 termes égaux de QUATRE CENT ONZE EUROS ET SOIXANTE-DOUZE CENTIMES (411,72 EUR) chacun.

Ce loyer correspond à la valeur locative et s'entend hors droits, taxes et charges.

Les parties sont averties que le déplaçonnement du loyer s'applique si, à la suite d'une tacite prorogation (absence de renouvellement exprès), le bail est supérieur à douze années (article L 145-34 troisième alinéa du Code de commerce).

La variation de loyer qui découle de cette révision ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à dix pour cent du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

Le "Preneur" remboursera au "Bailleur" les charges, taxes et prestations à sa charge, chaque année sur présentation de justificatifs.

Ce loyer sera payable d'avance les premiers de chaque mois et pour la première fois le jour de la prise de jouissance du fonds.

RÉVISION DU LOYER

La révision légale du loyer est soumise aux dispositions des articles L 145-34 et suivants, du Code de commerce, et R 145-20 du même Code.

La révision du loyer prend effet à compter de la date de la demande en révision.

La clause ci-dessous n'entend pas se confondre avec la révision triennale légale prévue par les articles L 145-37 et suivants du Code de commerce.

INDEXATION CONVENTIONNELLE DU LOYER

Les parties conviennent, de se référer aux dispositions de l'article L112-2 du Code monétaire et financier en indexant le loyer sur l'indice des loyers commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, et de lui faire subir les mêmes variations d'augmentation ou de diminution.

La variation de loyer qui découle de cette révision ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera annuellement à la date anniversaire de l'entrée en jouissance, le dernier indice connu à la date de l'indexation étant alors comparé au dernier indice connu lors du précédent réajustement.

Il est précisé que le dernier indice connu à ce jour étant celui du trimestre de l'année , ce sont les indices correspondant au trimestre de l'année concernée qui détermineront tant l'indice de base que celui de réajustement.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer cesserait d'être publié, cette indexation sera faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice choisi en conformité des dispositions légales applicables.

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'en remettent d'ores et déjà à la désignation d'un expert judiciaire par le Président du Tribunal de grande instance du lieu de situation du local loué, statuant en matière de référé à la requête de la partie la plus diligente.

La modification ou la disparition de l'indice de référence n'autorisera pas le "Preneur" à retarder le paiement des loyers qui devront continuer à être réglés à échéance sur la base du dernier indice connu, sauf redressement et règlement de la différence à l'échéance du premier terme suivant la fixation du nouveau loyer.

DEPOT DE GARANTIE

A la garantie du paiement régulier des loyers et des charges ci-dessus stipulés et de l'exécution des conditions du bail, le "Preneur" a remis ce jour en dehors de la comptabilité de l'office notarial, au "Bailleur" qui le reconnaît et lui en donne quittance, une somme de QUATRE CENT ONZE EUROS ET SOIXANTE-DOUZE CENTIMES (411,72 EUR), à titre de dépôt de garantie.

Dont quittance

Cette somme sera conservée par le "Bailleur" pendant toute la durée du bail jusqu'au règlement entier et définitif de tous les loyers, charges et impôts récupérables, et toutes indemnités de quelque nature qu'elles soient, que le "Preneur" pourrait devoir au "Bailleur" à l'expiration du bail et à sa sortie des locaux.

Le dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts dans la mesure où il n'excède pas deux termes de loyer, et ce en application de l'article L 145-40 du Code de commerce, à défaut il portera intérêt au profit du "Preneur" au taux pratiqué par la Banque de France pour les avances sur titres pour les sommes excédant les deux termes.

Dans le cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au "Preneur", ce dépôt de garantie restera acquis au "Bailleur" de plein droit à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

En cas de variation de loyer ainsi qu'il a été prévu ci-dessus, la somme versée à titre de dépôt de garantie ne sera pas modifiée.

CLAUSE RESOLUTOIRE

En cas de non-exécution, totale ou partielle, ou de non-respect, par le "Preneur" de la clause de destination, du paiement à son échéance de l'un des termes du loyer, des charges et impôts récupérables par le "Bailleur", des travaux lui incombant, des horaires d'ouverture pouvant être imposés par une réglementation ou un cahier des charges, de son obligation d'assurance, de la sécurité de son personnel et des tiers, le présent bail sera résilié de plein droit un mois après une sommation d'exécuter ou un commandement de payer délivrés par acte extra-judiciaire au "Preneur" de régulariser sa situation. À peine de nullité, ce commandement doit mentionner la déclaration par le "Bailleur" d'user du bénéfice de la présente clause ainsi que le délai d'un mois imparti au "Preneur" pour régulariser la situation.

Si le "Preneur" refusait d'évacuer les lieux, après résiliation, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de grande instance compétent, exécutoire par provision, nonobstant appel. De plus, il encourrait une astreinte de cent cinquante euros (150,00 eur) par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de cinquante pour cent (50%).

En cas de résiliation suite à un des cas cités ci-dessus, à quelque moment que ce soit pendant la durée du bail ou de ses renouvellements, la somme due ou payée à titre de garantie par le "Preneur" restera en totalité acquise au "Bailleur" à titre d'indemnité, et sans exclure tous autres dommages et intérêts s'il y a lieu, nonobstant le paiement dû. Il en sera de même un mois après le non-respect d'une échéance, ou également en cas de résiliation judiciaire pendant la période du bail ou en cours de ses renouvellements, ou en cas de non-respect d'une des clauses du bail.

Sauf en cas de résiliation amiable (possibilité de versement d'une indemnité), il ne sera jamais dû d'indemnité par le "Bailleur". En outre, et sans qu'il soit dérogé à la présente clause résolutoire, le "Preneur" s'engage formellement, en cas de non-paiement des loyers, des charges et des prestations, à régler tous les frais et honoraires engagés par le "Bailleur" dans le cadre de toute procédure en recouvrement que celui-ci serait obligé d'intenter.

Toute offre de paiement intervenant après la mise en œuvre de la clause résolutoire ne pourra faire obstacle à la résiliation du bail.

Conformément au deuxième alinéa de l'article L 145-41 du Code de commerce, tant que la résiliation ne sera pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée, le juge pourra, en accordant des délais dans la limite de deux ans, suspendre la résiliation et les effets de la présente clause.

En outre, le "Bailleur" pourra demander la résiliation judiciaire ou faire constater la résiliation de plein droit du bail :

- pour des causes antérieures soit au jugement de liquidation judiciaire, soit au jugement d'ouverture d'une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire qui aurait précédé la liquidation judiciaire ;
- pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement de liquidation.

Les dispositions des articles L 622-14 et L 641-21 du Code de commerce, complétées par les articles R 622-13 et R 641-21 dudit Code prévoient que le juge-commissaire constate, à la demande de tout intéressé, la résiliation de plein droit des baux des immeubles affectés à l'activité du fonds pour défaut de paiement des loyers et charges postérieurs au jugement d'ouverture de la procédure collective, cette demande s'effectuant par simple requête déposée au greffe du tribunal. Toutefois le bailleur ne peut mettre cette procédure en œuvre qu'au terme d'un délai de trois mois

à compter du jugement, et en toute hypothèse un mois après avoir délivré préalablement un commandement de payer.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le "Preneur" constitueront pour tous les ayants cause et ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible. Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code civil deviendraient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites.

CONTRIBUTION SUR LES REVENUS LOCATIFS

La contribution sur les revenus locatifs est applicable aux revenus nets perçus tirés de la location de locaux situés dans des immeubles achevés depuis quinze ans au moins.

La contribution sur les revenus locatifs est due par les personnes morales soumises à l'impôt société et les sociétés de personnes dont un membre au moins est soumis à l'impôt sur les sociétés. Elle est due sur les loyers tirés de la location de locaux situés dans des immeubles achevés depuis quinze ans au moins au premier janvier de l'année d'imposition. Elle est supportée pour moitié par le "Bailleur" et pour moitié par le "Preneur".

RAPPORTS TECHNIQUES

Amiante

Chacune des parties reconnaît que le notaire soussigné l'a pleinement informée des dispositions du Code de la santé publique imposant au propriétaire de locaux tels que ceux loués aux présentes dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997 d'établir un dossier technique amiante contenant un repérage étendu des matériaux et produits contenant de l'amiante.

Les locaux commerciaux dans lesquels est exploité le fonds de commerce ci-dessus désigné n'entrent pas dans le champ d'application de la réglementation sur l'amiante, le permis de construire ayant été délivré postérieurement au 1^{er} juillet 1997.

Diagnostic de performance énergétique

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par le , et est annexé.

Un diagnostic de performance énergétique doit notamment permettre d'évaluer :

Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.

Le bon état des systèmes de chauffage fixes et de ventilation.

La valeur isolante du bien immobilier.

La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de « A » (bien économe) à « G » (bien énergivore).

Les conclusions du diagnostic sont les suivantes :

Il est précisé que le " Preneur " ne peut se prévaloir à l'encontre du " Bailleur " des informations contenues dans ce diagnostic.

La personne qui établit le diagnostic de performance énergétique le transmet à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie selon un format standardisé par l'intermédiaire de l'application définie à l'article R. 134-5-5 du Code de la construction et de l'habitation, en retour, elle reçoit le numéro d'identifiant du document.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

Etat des risques naturels, miniers et technologiques

Un état des risques en date de ce jour fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est annexé.

A cet état est joint :

- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.

Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone 3.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, le BIEN est concerné par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles établie par le Ministère de l'écologie, de l'énergie et du développement durable et de la mer ainsi que par la direction départementale de l'équipement.

L'aléa le concernant est un aléa moyen.

Le "Preneur" déclare en avoir connaissance et en faire son affaire personnelle, se déclarant parfaitement informé des risques liés à cette situation.

Une copie de la cartographie d'aléa retrait gonflement des argiles est demeurée annexée.

ABSENCE DE SINISTRES AVEC INDEMNISATION

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le propriétaire déclare que, pendant la période où il a détenu l'immeuble celui-ci n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

PACTE DE PREFERENCE

Pour le cas où au cours du bail et de ses renouvellements éventuels, le "Preneur" se déciderait à vendre le fonds exploité dans les locaux sus-désignés, il sera tenu de faire connaître au "Bailleur", par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, avant de réaliser la vente, l'identité de la personne avec laquelle il sera d'accord pour vendre et l'intégralité des conditions de la vente.

A égalité de prix et de conditions, le "Preneur" devra donner la préférence au "Bailleur" sur toutes autres personnes.

En conséquence, le "Bailleur" aura le droit d'exiger que le fonds dont il s'agit lui soit vendu par priorité à tout acquéreur, aux mêmes conditions. A cet effet, le "Bailleur" aura un délai de 30 jours francs partant du jour de la réception de la notification des conditions de la vente projetée pour user de son droit de préférence. Si son acceptation n'est pas parvenue au "Preneur" dans ce délai, il sera définitivement déchu de son droit de préférence.

Le "Preneur" précise que cette clause ne pourra jouer en cas de mutation à titre gratuit, mais s'engage à imposer à son donataire ou légataire l'obligation de respecter le pacte de préférence pour le cas où le donataire ou le légataire voudrait disposer à titre onéreux du bien avant l'expiration du bail et de ses renouvellements éventuels.

En outre, il est convenu :

- qu'en cas de disparition du "Preneur" avant le terme fixé pour l'expiration du droit de préférence, ses ayants droit et représentants, même s'ils sont protégés, seront tenus d'exécuter l'obligation résultant de la présente clause. Néanmoins, si le bien est attribué, par partage ou licitation, à l'un des héritiers ou représentants du "Preneur", le "Bailleur" ne pourra exercer son droit de préférence qu'au cas où l'attributaire se déciderait à vendre le bien avant l'expiration du délai de validité de la présente clause ;

- qu'en cas de vente aux enchères publiques, par adjudication volontaire ou judiciaire, le "Preneur" ou ses ayants droit et représentants seront tenus, 30 jours au moins avant l'adjudication, de faire sommation au "Bailleur" par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de prendre connaissance du cahier des charges avec indication des date, lieu et heure fixés pour l'adjudication. Dans ce cas, le délai ci-dessus prévu pour l'option ne jouera pas, le "Bailleur", pour bénéficier de son droit de préférence, devra déclarer son intention de se substituer au dernier enchérisseur aussitôt après l'extinction du dernier feu mettant fin à l'enchère et avant la clôture du procès-verbal, sauf à tenir compte de l'éventuelle surenchère où le droit de préférence pourra de nouveau, le cas échéant, s'exercer. A défaut pour le "Bailleur" de se porter adjudicataire de la manière sus-indiquée, le droit de préférence lui profitant sera définitivement purgé ;

- que le droit de préférence conféré est strictement personnel au "Bailleur", ce droit est intransmissible de quelque manière que ce soit.

En cas d'exercice du droit de préférence, l'acte de cession sera rédigé par Maître Julie BOURDERY-ROME, Notaire à ROYAN (17200)-1 boulevard de Cordouan, et les frais, droits et honoraires de cet acte seront supportés par l'acquéreur.

DROIT DE PREFERENCE DU PRENEUR

Le "Preneur" bénéficie d'un droit de préférence en cas de vente du local, droit de préférence régi par les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce qui en définit les modalités ainsi que les exceptions.

Lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il en informe le "Preneur" par lettre recommandée avec accusé de réception ou remise en main propre. Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit du "Preneur". Ce dernier dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le "Preneur" a, à compter de la date d'envoi de sa réponse au "Bailleur", un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois.

Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Dans le cas où le "Bailleur" décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour le "Preneur", le notaire doit, lorsque le "Bailleur" n'y a pas préalablement procédé, lui notifier, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce

prix. Cette notification vaut offre de vente qui est valable un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque.

Le "Preneur" qui accepte l'offre dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au "Bailleur" ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Les dispositions qui précèdent doivent être reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.

Ce droit de préemption n'est pas applicable lorsque le local à usage commercial ou artisanal constitue un lot au sein d'un ensemble commercial faisant l'objet d'une cession globale ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial ou de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local au conjoint du bailleur ou à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint.

DROIT DE PRIORITE DU BAILLEUR

Le "Bailleur" bénéficie d'un droit de priorité en cas de cession du bail, droit de priorité régi par les dispositions de l'article L 145-51 du Code de commerce qui en définit les modalités. Ce droit de priorité n'est possible que si le "Preneur" veut céder son bail alors qu'il a demandé à bénéficier de ses droits à la retraite ou a été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée par le régime d'assurance invalidité-décès des professions artisanales ou des professions industrielles et commerciales.

DECLARATIONS

Le "Bailleur" déclare ce qui suit :

Il n'est pas susceptible actuellement ou ultérieurement d'être l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner l'expropriation totale ou partielle de ses biens.

Il n'a jamais été et n'est pas actuellement en état de faillite, liquidation judiciaire, règlement judiciaire ou procédure de sauvegarde.

Il n'est pas en état de cessation de paiement.

Il déclare en outre qu'il n'existe aucun droit concédé par lui à un tiers, aucune restriction d'ordre légal et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle aux présentes.

Le "Preneur" atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des présentes, il déclare notamment :

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de cessation de paiements, sous une procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires ;

- et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

Il est en outre précisé que la destination permise par le bail n'entre pas dans le cadre des dispositions de l'article 631-7 du Code de la construction et de l'habitation et n'est pas prohibée par un quelconque règlement.

IMMATRICULATION - AVERTISSEMENT

Le notaire soussigné a informé le "Preneur" de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au Registre du Commerce et des Sociétés, et si nécessaire au Répertoire des Métiers, ainsi que des conséquences du défaut d'immatriculation : absence du bénéfice du statut des baux commerciaux, du droit au renouvellement du bail et du droit à indemnité d'éviction.

En cas de pluralité de preneurs dont l'un seul est exploitant, l'exploitant du fonds bénéficie du statut des baux commerciaux même en l'absence d'immatriculation de ses co-preneurs non exploitants. En cas de pluralité de preneurs exploitants, l'immatriculation s'impose à chacun d'eux.

Pour des époux communs en biens et lorsque le fonds n'est effectivement exploité que par l'un d'entre eux, lui seul est tenu de s'immatriculer. Lorsque le fonds est exploité par les deux époux, chacun d'eux doit être immatriculé.

En cas de décès du "Preneur", ses ayants droit, bien que n'exploitant pas le fonds, peuvent demander le maintien de l'immatriculation de leur ayant-cause pour les besoins de sa succession.

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au "Bailleur".

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires du bail et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au "Bailleur", seront supportés par le "Preneur" qui s'y oblige, ainsi que les frais d'état des lieux à établir que ce soit en début, en fin de bail ou lors de sa cession, sauf en cas d'application du deuxième alinéa de l'article L 145-401 du Code de commerce.

Chacune des parties, devra néanmoins rembourser à l'autre les frais des actes extra-judiciaires et les frais de justice motivés par des infractions aux présentes dont elle serait la cause.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile savoir :

- Le "Bailleur" en la Mairie sus-indiquée.
- Le "Preneur" dans les lieux loués.

USAGE DE LA LETTRE RECOMMANDEE

Aux termes des dispositions de l'article R 145-38 du Code du commerce, lorsqu'une partie a recours à la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans la mesure où les textes le permettent, la date de notification à l'égard de celle qui y procède est celle de l'expédition de sa lettre et, à l'égard de celle à qui elle est faite, la date de première présentation de la lettre. Lorsque la lettre n'a pas pu être présentée à son destinataire, la démarche doit être renouvelée par acte extrajudiciaire.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données des parties sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : cil@notaires.fr.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sur dix-neuf pages

Comprenant

- renvoi approuvé :
- blanc barré :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

Paraphes

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

David BOUCHALAIS propose au conseil municipal d'approuver le bail tel qu'annexé.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré par 19 voix POUR,

- *VALIDE le bail tel qu'annexé pour le bloc tabac-presse*
- *AUTORISE le maire à passer les baux commerciaux à intervenir avec les commerçants ou artisans pour l'utilisation de cette case commerciale affectée aux activités tabac-presse*
- *AUTORISE le maire à signer toutes pièces administratives ou comptables à intervenir pour mener à bien les locations afférentes à cette case commerciale.*

DE 030- 2017/06-006 : MODIFICATION DU BAIL BLOC POINT CHAUD PLACE DE VERDUN

Le maire indique aux élus que le point chaud va changer d'exploitant. Le futur commerçant souhaite voir apporter une modification au bail qui avait été validé par délibération du 27 janvier 2005 et propose de supprimer la partie X-1) alinéas 3 et 4 « le cessionnaire devra s'obliger solidairement....aux termes de l'acte de cession sous peine de nullité », voir document annexé.

X - CONDITIONS GENERALES.

Le présent bail est conclu aux conditions ordinaires et de droit, et, en outre, à celles ci-après énoncées, que le *PRENEUR* s'oblige à exécuter.

1) Sous-location - Cession.

Le *PRENEUR* ne pourra céder son droit au présent bail ou sous-louer les locaux en dépendant en totalité ou en partie, qu'avec le consentement exprès et par écrit du *BAILLEUR*, sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes si bon semble au *BAILLEUR*. En cas de cession du bail à l'acquéreur du fonds ou de l'entreprise, le *BAILLEUR* disposera toutefois, préalablement à la réalisation de cette cession, d'un droit de préférence à l'acquisition du fonds.

A cette fin, le *PRENEUR* devra, par lettre recommandée avec avis de réception, faire connaître au *BAILLEUR* son intention de céder, en indiquant les conditions dans lesquelles la cession projetée devra avoir lieu ainsi que l'identité du cessionnaire.

Cette formalité vaudra mise en demeure du *BAILLEUR* de faire connaître, dans un délai de quinze jours à compter de la présentation de la lettre et sous peine de déchéance, s'il se porte ou non-acquéreur du fonds.

A défaut d'avoir fait connaître ses intentions, le *BAILLEUR* sera réputé avoir renoncé à son droit de préférence, le *PRENEUR* pouvant alors céder son fonds de commerce à l'acquéreur de son choix, à condition que cette cession intervienne aux mêmes conditions que celles notifiées au *BAILLEUR*.

Toute cession devra, en outre, sous peine de nullité, être effectuée selon les modalités et sous les conditions ci-après exposées.

- La cession devra être constatée par acte notarié ou sous seing privé en présence du *BAILLEUR* ou représentant de celui-ci dûment appelé par acte extrajudiciaire, délivré quinze jours au moins avant la date prévue pour la signature de la cession.

- Le *PRENEUR*, devenu cédant, demeurera naturellement tenu de ses actes pour la période antérieure à la cession.

- Le cessionnaire devra s'obliger solidairement avec le *PRENEUR*, devenu cédant, au paiement des loyers, charges, taxes ou autres et à l'exécution du présent bail, de manière que le *BAILLEUR* puisse agir directement contre lui si bon lui semble, sans préjudice de son droit de poursuivre directement le *PRENEUR*, étant précisé que l'obligation du cessionnaire n'est nullement limitée à la date d'effet du présent bail, de telle manière par exemple que si, au jour de la cession, le *PRENEUR* était débiteur d'arriérés de loyers, accessoires ou toutes autres sommes, garantie solidaire de paiement de ces arriérés, accessoires ou dettes, seraient dues par le cessionnaire.

- La présente clause, à peine de nullité de l'acte, devra être reproduite dans l'acte de cession ; les engagements du cédant et du cessionnaire qui en sont la conséquence devront également être repris aux termes de l'acte de cession sous peine de nullité.

2) Obligations d'exploiter.

Le maire propose au conseil municipal d'approuver cette modification de bail pour le bloc point chaud.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré par 19 voix POUR,

- ***VALIDE la modification du bail telle que proposée à savoir suppression de la partie X-1) alinéas 3 et 4 – ci-joint document annexé pour le bloc point-chaud***
- ***AUTORISE le maire à passer les baux commerciaux à intervenir avec les commerçants ou artisans pour l'utilisation de cette case commerciale affectée à : point chaud/boulangerie***
- ***AUTORISE le maire à signer toutes pièces administratives ou comptables à intervenir pour mener à bien les locations afférentes à cette case commerciale.***

DE 031- 2017/06-007 AFFECTATION DE LA SOMME ALLOUEE PAR L'ETAT POUR L'ACCUEIL DES REFUGIES

Le maire rappelle aux élus que l'Etat a versé une subvention de 20.000 € à la commune au titre de « Commune accueillant des réfugiés ». La gestion de l'accueil des personnes réfugiées étant assurée par la Fondation des Diaconesses de Reuilly, cette dernière est amenée à formuler des demandes d'aides auprès des bénévoles comme de la municipalité. Le Maire propose en conséquence que cette somme, reçue pour favoriser l'accueil des réfugiés, soit attribuée à la Fondation des Diaconesses de Reuilly sous réserve de solde de toute autre demande concernant l'accueil des réfugiés et sous condition que son utilisation soit exclusivement fléchée sur l'accueil des réfugiés sur le site de La Granderie.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré par 18 voix POUR, 1 ABSTENTION (Dominique DION)

- *DIT qu'il convient d'attribuer la somme de 20.000 €, reçue de l'Etat pour l'accueil des réfugiés, à la Fondation des Diaconesses de Reuilly qui ont la charge de cet accueil.*
- *Dit que cette somme est versée en solde de toute demande de la part de la Fondation pour aider à l'accueil des réfugiés*
- *Dite que cette somme sera exclusivement dépensée par la Fondation pour l'accueil des réfugiés sur le site de La Granderie.*
- *AUTORISE le maire à signer toutes pièces nécessaires à l'exécution de cette décision ...*

DE 032- 2017/06-008 FIXATION DU PRIX DES LOTS DU LOTISSEMENT LES NIELS

Sylvie TURPIN indique au conseil municipal que plusieurs personnes se sont présentées étant intéressées par l'acquisition d'un lot au lotissement communal. Elle rappelle que ce lotissement est destiné à faciliter l'accueil des jeunes primo-accédants et que pour ce faire les lots seront vendus à prix coutant. Compte-tenu du coût de revient du lotissement estimé à 645300 € et compte tenu de la surface commercialisable de 12952 m², elle propose au conseil municipal de fixer le prix de vente à 50€ TTC du m².

Le conseil municipal, après en avoir délibéré par 17 voix POUR, 2 ABSTENTIONS (Maryse KOEBERLE, Nadia BUREAU)

- *FIXE à 50,00 € TTC le prix de vente au m² des terrains du lotissement les NIELS*

DE 033- 2017/06-09 MODIFICATION DU PERMIS D'AMENAGER DU LOTISSEMENT LES NIELS

Sylvie TURPIN indique au conseil municipal que lors des réunions avant travaux du lotissement les Niels, un problème d'accès aux lots a été soulevé. Aussi il convient de revoir l'accès des lots 29 à 31. Cette modification d'accès entraînera de fait une modification des limites des lots 26 à 28, aussi il conviendra de faire procéder à un nouveau bornage des

parcelles 26 à 31. Ces modifications induisent une modification du permis d'aménager. Aussi elle propose au conseil municipal d'autoriser à déposer une demande de modification du permis d'aménager du lotissement des Niels pour redéfinir les limites des lots 28 à 31 et suivant le nouveau plan de bornage à intervenir.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré par 19 voix POUR

- ***DIT que les accès des lots 29 à 31 seront modifiés***
- ***DIT qu'un nouveau bornage aura lieu pour fixer les limites des lots 28 à 31***
- ***AUTORISE le maire à déposer une demande de permis modificatif pour le permis d'aménager du lotissement les Niels suivant le nouveau plan de bornage à intervenir***
- ***AUTORISE le maire à signer tout document à intervenir nécessaire pour mener à bien ces modifications***

DE 034- 2017/06-010 VALIDATION DU DOSSIER DE CANDIDATURE POUR L'ACQUISITION DE PARCELLES AU LOTISSEMENT LES NIELS

Sylvie TURPIN donne lecture au conseil municipal du projet de dossier de candidature du lotissement les Niels.

LOTISSEMENT COMMUNAL
« LES NIELS »

Commercialisation de 31 lots

DOSSIER DE CANDIDATURE

A retourner ou déposer en Mairie

Conditions de commercialisation :

La municipalité d'Etaules a souhaité que la commercialisation du lotissement communal soit faite de façon transparente. C'est pour cette raison que les modalités de commercialisation ont été adoptées par une délibération du conseil municipal le 23 juin 2016. (Délibération disponible sur le site internet de la commune, rubrique urbanisme).

Acheter un lot dans un lotissement communal implique, comme pour les lotissements privés, de respecter les règles préétablies et qui s'imposeront aux acquéreurs de lots et aux futures constructions. Avant tout achat, il convient donc de vérifier l'adhésion à ces règles qui ne pourront pas être contestées par la suite.

Elles sont établies par :

- Le règlement et le plan de composition du lotissement pour ce qui concerne la réalisation des futures constructions.

La vente des lots est réservée exclusivement aux personnes physiques. Les sociétés ou les structures collectives, qui répondent à des objectifs d'investissement ou de promotion immobilière, ne peuvent, pas candidater.

La municipalité se réserve la possibilité de céder un ou des lots pour les besoins d'un équipement ou d'un service à la population qui pourrait répondre aux besoins des habitants de la commune, en lien avec les objectifs évoqués ci-dessus.

Le dépôt des dossiers de candidatures spécifiques aux projets d'équipement ou de service devra se faire dans le délai fixé pour la commercialisation du lotissement.

Prix de vente des terrains :

Le prix de vente des terrains a été fixé à 50€ TTC le m² pour l'ensemble des lots.

Le prix des lots comprend :

- le terrain viabilisé et ses équipements,
- le bornage du terrain par un géomètre.

Ce lotissement est destiné à accueillir des jeunes ménages sous conditions d'âges et de ressources en primo accession en priorité.

Conditions de recevabilité des candidatures :

Situation de primo-accédant

Candidat(s) n'ayant jamais été propriétaire(s) de sa (leur) résidence principale.

Critères :

1) Etat civil

Couple : Marié ou pacsé

Célibataire avec au moins un enfant à charge et en résidence et âgé de moins de 5 ans

Age moyen des candidats à l'accession en couple : 65 ans maximum

2) Résidence :

L'acquéreur s'engage à réaliser la construction de sa résidence principale dans les 2 ans suivant l'acquisition du terrain sinon annulation de la vente.

L'acquéreur s'engage à y résider pendant 10 ans pour s'exonérer des clauses anti spéculatives.

Clauses anti spéculatives :

- Si revente entre 0 et 5 ans (terrain nu ou bâti) remboursement à la commune de 50€/m² correspondant au différentiel entre le prix d'achat au m² soit 50€ et le prix du marché soit 100€.

- Si revente entre 5 et 10 ans (bâti) remboursement à la commune de 50% du différentiel soit 25€/m².

3) Ressources :

L'accès au programme du lotissement « Les Niels » est réservé aux familles ayant un impôt sur le revenu de l'année N-1 compris entre 0 et 1800€ (ligne 14 de l'avis d'imposition relatif aux revenus)

Critères de Sélection des candidatures :

- Pas d'ordre de priorité dans les critères
- La date de dépôt du dossier de demande, les demandes seront étudiées en fonction de leur date d'arrivée.
- Priorité sera donnée aux familles ayant au moins un enfant de moins de 5 ans, puis en priorité aux familles ayant le plus d'enfants
- Priorité sera donnée aux familles ayant la plus faible distance à parcourir entre le lieu de travail et le lotissement.

Aussi, les informations demandées dans les pages suivantes doivent impérativement être complétées.

Tout dossier incomplet sera classé sans suite.

INFORMATION CONCERNANT LE OU LES CANDIDATS

* Situation familiale actuelle : Célibataire/union libre, mariés, pacsés, séparés, divorcés, veuf ou veuve. (rayer les mentions inutiles)

* Identité du ou des candidats à l'accession :

CANDIDAT 1 :

Monsieur, Madame (rayer la mention inutile)

NOM :.....

Prénom :

Date et lieu de naissance :.....

Adresse actuelle :.....

Téléphone fixe :.....

Téléphone portable :.....

E-mail :.....

CANDIDAT 2 :

Monsieur, Madame (rayer la mention inutile)

NOM :.....

Prénom :

Date et lieu de naissance :.....

Adresse actuelle :.....

Téléphone fixe :.....

Téléphone portable :.....

E-mail :

* Composition familiale :

Nombre d'enfant à charge fiscalement :

Nom, Prénom, date de naissance, âge :

1.
2.
3.
4.
5.

Il ne sera attribué qu'un seul lot par candidat.

Le(s) signataire(s) de l'acte d'acquisition devront être le(s) même(s) que celui (ceux) mentionné(s) sur le dossier de candidature. Ainsi, le dossier de candidature et l'offre de prêt devront être constitués en référence uniquement à cette (ces) personne(s).

Les candidats s'engageront à prendre connaissance et à accepter les principes d'aménagement du lotissement, ainsi que le règlement du lotissement (conditions non modifiables).

PIECES JUSTIFICATIVES A JOINDRE A VOTRE DOSSIER DE CANDIDATURE

Les pièces fournies seront utilisées pour l'instruction des dossiers par les services et pourront être examinées si besoin par la commission d'attribution des lots mais ne seront pas communiquées à un tiers.

Les dossiers incomplets ne seront pas traités.

- Copie des pièces d'identité de chaque candidat ;
- Copie des pièces d'identité du (des) enfant(s) ou copie du livret de famille ;
- Copie de l'avis d'imposition 2017 sur les revenus 2016 pour chaque candidat et/ou foyer ;
- Copie du ou des contrats de bail justifiant d'une location sur les 24 derniers mois ou attestation d'hébergement (attestation sur l'honneur de la personne qui héberge).

ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Je soussigné (candidat 1)

Je soussigné (candidat 2).....

Certifie et atteste que les informations déclarées ci-dessus sont exactes.

Fait à

Le

Signatures

candidat 1

candidat 2

Entendu la lecture du projet elle propose au conseil de valider le dossier de candidature qui pourra être délivré aux personnes sollicitant l'acquisition d'un lot.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré par 19 voix POUR

- ***VALIDE le projet de dossier de candidature tel qu'annexé,***
- ***AUTORISE le maire à signer tout document à intervenir nécessaire à la vente des parcelles du lotissement***

DE 035- 2017/06-011 MODIFICATIONS DU TABLEAU DES EFFECTIFS

Le maire indique au conseil municipal que suite à la réforme sur les parcours professionnels, carrières et rémunérations (PPCR) de la fonction publique territoriale, des modifications du tableau des effectifs sont à effectuer liées aux avancements de grade au titre de l'année 2017 pour les cadres d'emplois entrés dans les parcours professionnels, carrières et rémunérations par un texte paru au journal officiel avant le 31 mars 2017.

Il propose à compter du 1^{er} juillet 2017 :

Suppression d'un poste d'adjoint technique et création d'un poste d'adjoint technique principal 2^{ème} classe

Suppression d'un poste d'adjoint administratif principal 2^{ème} classe et création d'un poste d'adjoint administratif principal 1^{ère} classe

Suppression d'un poste d'agent spécialisé principal 2^{ème} classe des écoles maternelles et création d'un poste d'agent spécialisé principal 1^{ère} classe des écoles maternelles

Suppression d'un poste de garde champêtre chef et création d'un poste garde champêtre chef principal.

Entendu l'exposé du maire,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré par 19 voix POUR,

➤ **VALIDE** les modifications du tableau des effectifs proposées par le maire

➤ **DIT** que le tableau des effectifs s'établira comme suit :

TABLEAU DES EFFECTIFS - délibération du 15/06/2017					
POSTES OUVERTS		Taux horaire	P : pourvu - NP : non pourvu supprimé		S : PR : préaffecté
MH : modification n horaire - C : création					modifications au 01/07/2017
Service administratif					
	1 Attaché principal	TC 35/35		P	
	1 Adjoint Administratif principal 1ère classe	TC 35/35		P	
	2 Adjoint Administratif principal 2ème classe	TC 35/35		1P 1NP	supp 1 adj adm pl 2ème classe / création 1 adj adm pl 1ère classe
	1 Adjoint Administratif 1ère classe	TC 35/35		NP	
	1 Adjoint Administratif (2e classe avant 2017)	TC 35/35		P	
Service animation					
	1 Rédacteur administratif	TC 35/35		P	
Service technique					
<i>service voirie</i>					
	1 Technicien principal 2ème classe	TC 35/35		NP	
	1 Agent de maîtrise	TC 35/35		NP	
	1 Agent de Maîtrise principal	TC 35/35		P	
	4 Adjoint Technique (2ème classe avant 2017)	TC 35/35		3 P - 1NP	
<i>service scolaire - restauration</i>					
	1 Agent de maîtrise principal	TC 35/35		NP	
	1 Adjoint Technique (2ème classe avant 2017)	TC 35/35		NP	
<i>service scolaire - écoles</i>					
	1 Agent spécialisé des écoles maternelles principal 2ème classe	TNC 33/35		P	supp 1 ASEM pl 2ème classe / création 1 ASEM pl 1ère classe
	1 Adjoint Technique principal de 2e classe	TNC 33/35		P	
	1 Adjoint Technique (2ème classe avant 2017)	TNC 33/35		P	supp 1 adj tech / création 1 adj tech pl 2ème classe
<i>service scolaire - CLSH - entretien</i>					
	1 Adjoint Technique (2ème classe avant 2017)	TC 35/35		P	
	1 Adjoint Technique (2ème classe avant 2017)	TNC 32,54/35		P	
<i>service entretien des locaux</i>					
	1 Adjoint Technique (2ème classe avant 2017)	TNC 34,72/35		P	
	1 Adjoint Technique (2ème classe avant 2017)	TNC 33,28/35		NP	
Police					
	1 Garde Champêtre chef	TC 35/35		P	supp 1 garde champêtre chef / création 1 garde champêtre chef pl

DE 036- 2017/06-012 CONVENTION AVEC LE SDEER - ETABLISSEMENT D'UN POSTE DE TRANSFORMATION EN CABINE.

Sylvie TURPIN indique au conseil municipal que la création du lotissement communal aux Niels nécessite la construction d'un poste de transformation en cabine. La création puis l'exploitation de ce poste nécessite de passer une convention entre la commune et le Syndicat Départemental d'Electrification et d'Equipeement Rural de la Charente-Maritime (SDEER). Aussi madame TURPIN propose au conseil municipal d'autoriser le maire à signer la convention tel qu'annexée.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré par 19 voix POUR,

➤ *AUTORISE le maire à signer la convention avec le SDEER tel qu'annexée.*

DE 037- 2017/06-013 CONVENTION BIBLIOTHEQUE MUNICIPALE

Chantal DELOFFRE indique au conseil municipal que le service bibliothèque bien qu'il soit assuré dans des locaux municipaux, fonctionne avec des bénévoles et un agent communal formant le lien entre mairie/bibliothèque. Aussi afin d'acter ce type de fonctionnement basé sur le bénévolat il convient d'autoriser le maire à passer avec les bénévoles une convention portant sur le fonctionnement de la bibliothèque municipale.

**CONVENTION
PORTANT SUR LE FONCTIONNEMENT DE
LA BIBLIOTHEQUE MUNICIPALE d'ETAULES**

Entre :

La Commune d'Etaules représentée par son maire, Vincent BARRAUD, autorisé par délibération du 15 juin 2017,

Et

.....demeurant

.....

Article 1 :

La présente convention porte sur le fonctionnement de la bibliothèque municipale située au 3 rue de la Poste.

Article 2 :

La commune d'ETAULES s'engage à prendre en charge l'ensemble des frais liés à l'occupation et l'entretien du local. Elle fournira le mobilier et le matériel nécessaires.

Article 3 :

La commune d'ETAULES s'engage à voter chaque année les crédits nécessaires à l'acquisition et l'équipement des livres qui resteront propriété de la commune.

Article 4 :

La bibliothèque municipale est ouverte à tous les publics. Les conditions d'accès et de prêt sont précisées dans le règlement intérieur **approuvé par délibération du conseil municipal en date du 30 janvier 2014, transmis pour information à la Médiathèque Départementale**, et dans le livret d'accueil. Le règlement intérieur est affiché et sera communiqué à chaque adhérent.

Article 5 :

.....s'engage en qualité de bibliothécaire volontaire.

A ce titre, la commune d'Etaules s'engage à assurer par la police d'assurance de la commune pour le temps de présence à la bibliothèque et pour les risques encourus par lui (elle) ou qu'il (elle) pourrait faire encourir aux tiers dans le cadre de cette activité, ainsi que pour tous déplacements rendus nécessaires par l'activité de la bibliothèque.

Article 6 :

.....s'engage à participer personnellement et collégalement au bon fonctionnement de la bibliothèque municipale dans le respect du règlement intérieur. Il (elle) s'engage à apporter conseils et informations aux adhérents avec respect et discrétion. La bibliothèque municipale étant un lieu ouvert au public, le (la) bibliothécaire volontaire s'engage à ne pas faire de prosélytisme religieux ou politique dans l'exercice de son activité. De même, il (elle) est soumis(e) au droit de réserve sur l'action municipale dans l'enceinte de la bibliothèque.

Article 7 :

Le régisseur aura seul la charge de l'application des dispositions prévues pour assurer le retour des ouvrages.

Article 8 :

..... peut demander, si il (elle) le souhaite, à participer aux formations de base proposées par la Médiathèque Départementale. L'ensemble des frais consécutifs à la formation sera pris en charge par le budget de la commune. Les frais éventuellement engagés par le (la) bibliothécaire volontaire pour le bon fonctionnement de cette activité seront pris en charge par le budget communal sous réserve qu'un bon de commande soit émis par la mairie suivant accord préalable du Maire.

Article 9 :

Cette convention est conclue pour une durée de trois années. Elle peut être dénoncée par chacune des parties avec un préavis de 15 jours.

Fait en deux exemplaires originaux à Etaules le : .

Signatures :

Entendu l'exposé de Chantal DELOFFRE,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré par 19 voix POUR,

- ***AUTORISE le maire à passer avec chaque bénévole intervenant à la bibliothèque municipale, une convention portant sur le fonctionnement de la bibliothèque tel qu'annexée.***

DE 038- 2017/06-014 MODIFICATIONS DU REGLEMENT PERI-SCOLAIRE

Gérard PIOU indique au conseil municipal que plusieurs parents ont sollicité une extension de la plage horaire d'ouverture de la garderie, en particulier leur souhait serait une ouverture prolongée jusqu'à 18h30 le soir au lieu de 18h15. S'il appartient au maire d'organiser le service de garderie, il appartient au conseil municipal d'acter la modification du règlement intérieur des périodes périscolaires. En conséquence, il propose de modifier l'article 1- définition des périodes scolaires : accueil en garderie de 16h30 à 18h30.

Entendu l'exposé de Gérard PIOU,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré par 19 voix POUR,

- *MODIFIE le règlement périscolaire établi le 04/09/2007 modifié les 18/12/2008, 20/09/2012, 20/06/2014, 16/06/2015, 23/06/2016 en ce sens : accueil en garderie de 16h30 à 18h30.*

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22h00.

Le Maire,
V. BARRAUD

PV affiché le 20 juin 2017